



REPÚBLICA DEL ECUADOR

**NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA**

Autorizado por la Notaria
Abg. Elsy Cedeño Menéndez

"Caminando hacia la excelencia"



Factura: 002-002-000006049



20151308004P02307

NOTARIO(A) CEDIÑO MENENDEZ ELSYE HAUDREY

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20151308004P02307					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		29 DE MAYO DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	Nº Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	BOADA SOLER JOSE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	AA 376022	ESPAÑOLA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviente	Documento de Identidad	Nº Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MEJIA LÓPEZ AIDA XIMENA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1318916509	EQUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		40349.00					

NOTARIO(A) CEDIÑO MENENDEZ ELSYE HAUDREY

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



**COMPRAVENTA: OTORGA EL SEÑOR JOSÉ BOADA SOLER; A FAVOR
DE LA SEÑORA AIDA XIMENA MEJÍA LOOR.-**

CUANTIA: USD \$ 49,349.20

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes, veintinueve de mayo del año dos mil quince, ante mí, Abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de **VENDEDOR**, el señor **JOSE BOADA SOLER**, por sus propios y personales derechos, a quien doy fe de conocer en virtud de haberme exhibidos su Pasaporte Español que corresponden a los números AAF tres dos seis cero dos dos, cuya copia fotostática se agrega a esta escritura como habilitante. El vendedor es de nacionalidad española, mayor de edad, divorciado, y, domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de **COMPRADOR**, la señora **AIDA XIMENA MEJÍA LOOR**, por sus propios derechos, a quienes doy fe de conocerla en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres uno seis nueve uno seis cinco cero guión nueve, cuya copia fotostática, se agrega a esta escritura. La compradora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada con el señor Wilson Wilfredo Luargas García, y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidos

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



que fueron los comparecientes por mí, la señora Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta de **COMPRAVENTA**, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA**.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase usted incorporar una en la que conste un contrato de **COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES**.- Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte, el señor **JOSE BOADA SOLER**, por sus propios derechos a quienes se le denominara "EL VENDEDOR", y, por otra parte, la señora **AIDA XIMENA MEJÍA LOOR**, por sus propios y personales derechos, a quien en lo posterior denominaremos "LA COMPRADORA".- **SEGUNDA: ANTECEDENTES**.- El señor **JOSE BOADA SOLER**, es dueño y propietario de un local Comercial A-VEINTICUATRO, ubicado en la Planta Alta de uso privativo y demás bienes de uso común del Condominio Denominado **The Happening Place**, en el sector Barbasquillo de esta ciudad de Manta, adquirido por Compra que le hiciera a los cónyuges señor **Hugo Rodrigo Herrera Valencia**, y señora **Jenny Patricia Erazo Mesías**, mediante contrato de Compraventa, elevada a Escritura Pública, realizada en la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, el martes veintiocho de octubre del año dos mil catorce, e, inscrita en el Registro de la

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

Propiedad del cantón Manta, el primero de diciembre del dos mil catorce.

El mencionado Local y/u oficina, lindera: **POR ARRIBA**, con cubierta del mismo. **POR ABAJO**, con el local comercial B cero cuatro. **POR EL NORTE**, lindera con el local comercial A veinticinco en siete metros veintinueve centímetros. **POR EL SUR**, partiendo desde el vértice sudeste hacia el Oeste en siete metros, luego gira hacia el Norte en un metro veinticuatro centímetros y luego gira hacia el Oeste en cero metros cuarenta centímetros, linderando con local comercial A veintitrés y área común del ducto. **POR EL ESTE**, lindera con área común de camineria en línea curvada en cinco metros. **POR EL OESTE**, lindera con el local comercial A treinta y dos metros en tres metros setenta y seis centímetro. A la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral municipal número Uno Uno Seis Tres Tres Cero Dos Cero Dos Nueve (1163302029).

El inmueble consta de las siguientes áreas y alicuotas. Áreas del local comercial treinta y seis metros cuadrados con treinta y cinco centímetros cuadrados (36.35 M2). Área de terreno sesenta y siete metros cuadrados con seis centímetros cuadrados (67.06 M2). Área común general sesenta y dos metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (62.39M2). Área total (área Local más área C. general) noventa y ocho metros cuadrados con setenta y cuatro centímetros cuadrados (98.74M29).

Alicuota L. comercial y demás bienes comunes cero punto cero dos uno cero por ciento (0.0210%). El local comercial con proyección para medio año (1.90Mx1.10M) cuenta con un solo ambiente, con las dimensiones

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



estipuladas en el numeral 2y su edificación y estructura son de hormigón armado.

TERCERA: COMPRAVENTA.

Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, **"EL VENDEDOR"**, manifiestan que, hoy tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua con traspaso de dominio, a favor de **"LA COMPRADORA"** AIDA XIMENA MEJIA LOOR el bien inmueble que se ha descrito e individualizado en la cláusula segunda de los antecedentes, El local comercial A-VEINTICUATRO, ubicado en la Planta Alta de uso privativo y demás bienes de uso común del Condominio Denominado **The Happening Place**, en el sector **Barbasquillo** de esta

ciudad de no obstante determinarse linderos y superficie, la venta se la realiza como Cuerpo Cierto; bajo los linderos ya determinados, y cualquiera que sea la cabida. **CUARTA: PRECIO.**- El precio convenido entre las partes por la presente Compraventa es el de **CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE 20/100 DOLARES**

NORTEAMERICANOS, que el **"VENDEDOR"**, declara haberlos recibido a satisfacción. Además **"EL VENDEDOR"** declara que el Local Comercial materia de este contrato se encuentra libre de Gravámenes y Prohibición de

Enajenar. **QUINTA: RATIFICACIÓN.**- Los otorgantes declaran que confirman y ratifican el contenido de esta Escritura Pública de Compraventa, agregando que no existe nada que reclamarse entre las partes ni en el presente ni en el futuro, por así convenir a sus intereses la suscripción de la presente escritura. **SEXTA: DECLARACIÓN ESPECIAL.**-

La Compradora declara de manera expresa que los recursos económicos y

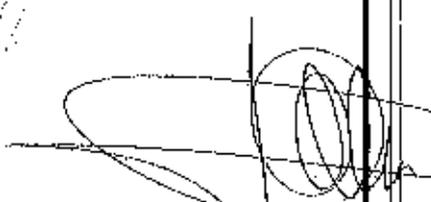
NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

fondos de esta negociación tiene origen lícito; y en especial garantiza, que no provienen de ninguna actividad relacionada directa o indirectamente con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico de sustancias estupefacientes o psicotrópicas; o de actividades no contempladas en el marco legal vigente en el País. En consecuencia se exime a los vendedores de toda responsabilidad si esta declaración fuese falsa o errónea. **SÉPTIMA: DOMICILIO.** Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato. **OCTAVA: INSCRIPCIÓN.-** "EL VENDEDOR", faculta a "LA COMPRADORA" para que proceda a la respectiva Inscripción de la presente Escritura Pública en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta. Los gastos que ocasione, por derechos, honorarios que demanden la legalización de esta escritura, incluidos las Tasa de la Notaria, y del Registro de la Propiedad del Cantón Manta, son de cuenta de "LA COMPRADORA" señora **AIDA XIMENA MEJÍA LOOR LAS DE ESTILO.** Sirvase usted Señora Notaria, agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente Escritura Pública. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal; y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado **JAIME VELÁSQUEZ ESCANDÓN**, matrícula número: Trece Mil novecientos noventa y

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



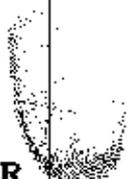
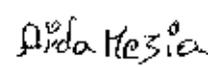
seis - sesenta y dos. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. DOY FE.-



JOSE BOADA SOLER

PASAPORTE N° AAF326022

VENDEDOR



AIDA XIMENA MEJÍA LOOR

C.C. N° 131691650 - 9

COMPRADORA

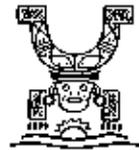


ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENENDEZ

NOTARIA PÚBLICA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

**NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANAB**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00072214



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios ^{URBANA}
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION.....
perteneciente a SOADA SOLER-JOSE
ubicada LCA. 24 C.C. "THE HAPPENING PLACE"
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$49349.20 CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DOLARES CON 20/100
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRA VENTA NO CAUSA UTILIDADES CUANTIA DE LA
ESCRITURA IGUAL AL VALUO ACTUAL

Manta,

29
de

MAYO

2015
del 20

I.E

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Director Financiero Municipal

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS**



No. Certificación: 123771

Nº 123771

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 32089

Fecha: 28 de mayo de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-16-33-02-029

Ubicado en: I.C.A 24 C.C. "THE HAPPENING PLACE"

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	36,35	M2
Área Comunal:	62,3900	M2
Área Terrena:	67,0600	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
AAF326922	JOSE BOADA SOLER

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	16765,00
CONSTRUCCIÓN:	32584,20
	<u>49349,20</u>

Son: CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DOLARES CON VEINTE CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio, solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014-2015"

Ab. David Cordero Ruperi

Director de Avalúos, Catastros y Registro

193124
AMZ IDS
6411221

Impreso por: MARIS REYES 28/05/2015 17:00



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0101221



**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

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

BOADA SOLER JOSE

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

Manta, 29 de Mayo de 20 15

VALIDO PARA LAS CLAVES
1163302029 L.C.A 24 C.C."THE HAPPENING PLACE"
Manta, veinte y nueve de mayo del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN



26826

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 26826:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 24 de febrero de 2011*
 Parroquia: *Manta*
 Tipo de Predio: *Urbano*
 Cód. Catastral/Ident. Predial: *1163302029*



LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el local Comercial A - VEINTICUATRO, ubicado en la Planta Alta de uso privativo y demás bienes de uso común del Condominio Denominado The Happening Place, en el sector Barbasquillo de esta ciudad de Manta. La mencionada Oficina lindera: Por ARRIBA, con cubierta del mismo. Por ABAJO, con el local comercial B cero cuatro. Por el NORTE, lindera con el local Comercial A veinticinco en siete metros veintinueve centímetros. Por el SUR, partiendo desde el vértice sudeste hacia el Oeste en siete metros, 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 veintitrés y área común de ducto. Por el ESTE, lindera con área común de caminería en línea curvada en Cinco metros. Por el OESTE, lindera con el local Comercial A treinta y dos metros en tres metros setenta y seis centímetros. A la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral municipal número Uno Uno Seis Tres Tres Cero Dos Cero Dos Nueve (1163302029). El inmueble consta de las siguientes Áreas y alícuotas. Áreas del local comercial 36.35M2. Área de terreno 67.06M2. Área común general 62.39M2. Área total (área Local mas área C. general) 98.74 M2. Alícuota L. Comercial y demás bienes comunes 0,0210%. El local comercial con proyección para medio año (1.90M. X 1.10M) cuenta con un solo ambiente, con las dimensiones estipuladas en el numeral 2 y su edificación y estructura son de hormigón armado. **SOLVENCIA: EL LOCAL DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE**

G R A V A M E N T E

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal

Certificación impresa por: *JOM*

Número y fecha de inscripción: *23 11/05/2014*

Ficha Registral: *26826*



27 MAYO 2015

M



Planos	Planos	36	11/10/2004	355
Compra Venta	Compraventa	238	25/01/2005	3.320
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	1.717	09/12/2011	30.939
Compra Venta	Protocolización de Sentencia	3.420	09/12/2011	60.287
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	1.069	01/08/2014	21.354
Compra Venta	Compraventa	4.716	01/12/2014	94.546

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

1 / Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 11 de octubre de 2004
 Tomo: 1 Folio Inicial: 936 - Folio Final: 998
 Número de Inscripción: 23 Número de Repertorio:
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Séptima
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 de septiembre de 2004
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

4.634



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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000004210	Compañía Realnet S.A		Manta
Propietario	80-0000000004351	Compañía Unifetsa S.A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	593	08-mar-2002	4849	4860
Compra Venta	2013	27-ago-2002	18336	18344

2 / Planos

Inscrito el: lunes, 11 de octubre de 2004
 Tomo: 1 Folio Inicial: 355 - Folio Final: 356
 Número de Inscripción: 36 Número de Repertorio:
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Séptima
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 de septiembre de 2004
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

4.635



a.- Observaciones:
 Constitución de Plano, denominado "THE HAPPENING PLACE", destinado al Centro Comercial PLAZA DEL S O L

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000004210	Compañía Realnet S.A		Manta
Propietario	80-0000000009159	Unifetsa S.A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:

Certificación Impresa por: Jufis

Ficha Registral: 26026

Empresa Pública Municipal
 Registro de la Propiedad de
 Manta-EP

27 de ABRIL 2015



Propiedades Horizontales 23 11-oct-2004 936 998

3 Compraventa

Inscrito el: martes, 25 de enero de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 3.320 - Folio Final: 3.367
Número de Inscripción: 238 Número de Repertorio: 419
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Quinta
Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 de diciembre de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa y Entrega de Obra - Hipoteca Abierta, autorizada el 14 de Diciembre de 2004, ante el Abg. Roger Arosemena Benites Notario Trigésima Quinto del Cantón Guayaquil, en la que la Compañía Realnet S. A. (Vendedora) y La Compañía UNIFEI SA S.A.(Entrega de Obra), venden a favor de los Cónyuges JOSE TRANQUILINO ANDRADE VERA, y Sra. CRUZ ALINA BENAVIDES MOREIRA DE ANDRADE. Casados entre sí, y estos a favor del BANCO DE LA PRODUCCION S. A. PRODUBANCO, el local Comercial A - VEINTICUATRO, ubicado en la Planta Alta del Edificio denominado The Happening Place, con un área de TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS. En consecuencia, el local Comercial A - VEINTICUATRO, tiene una alhenta o cuota de condominio equivalente a cero enteros cero doscientas diez diez milésimas por ciento, sobre el solar y demás bienes comunes. A la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral municipal número Uno Uno Seis Tres Tres Cero Dos Cero Dos Nueve (1 1 6 3 3 0 2 0 2 9) Áreas.- Área útil o exclusiva Treinta y Seis Metros Cuadrados Treinta y Cinco Decímetros Cuadrados. Área de terreno.- Sesenta y siete Metros Cuadrados Cero Seis Decímetros Cuadrados. Área común general.- Sesenta y Dos Metros Cuadrados Treinta y Nueve Decímetros Cuadrados. Área Total.- Noventa y Ocho Metros Cuadrados Setenta y Cuatro Decímetros Cuadrados.

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

Cédula	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-05518993	Andrade Vera Jose Tranquilino	Casado	Manta
Comprador	80-0000000036127	Benavides Moreira Cruz Alina	Casado	Manta
Vendedor	80-000000002278	Compañía Realnet S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fecha Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	23	11-oct-2004	936	998

4 Hipoteca Abierta

Inscrito el: viernes, 09 de diciembre de 2011

Tomo: 61 Folio Inicial: 30.939 - Folio Final: 30.961
Número de Inscripción: 1.717 Número de Repertorio: 7.175
Oficina donde se guarda el original: Juzgado Vigésimo Primero de Lo Civil
Nombre del Cantón: Manabí

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 28 de febrero de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:





Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

H i p o t e c a A b i e r t a

Un local Comercial No. A veinticuatro, ubicado en la planta alta de uso privativo y demás bienes de uso común del Condominio denominado THE HAPPENING PLACE, en el sector Barbasquillo de esta ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreeedor Hipotecario	80-0000000048290	Juzgado Vigésimo Primero de Lo Civil		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000057110	Herrera Valencia Hugo	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3420	09-dic-2011	60287	60310

5 / 3 Protocolización de Sentencia

Inscrito el: viernes, 09 de diciembre de 2011

Tomo: 120 Folio Inicial: 60.287 - Folio Final: 60.310

Número de Inscripción: 3.420 Número de Repertorio: 7.174

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 28 de febrero de 2011

Escritura/Juicio/Resolución: Juzgado XXI de lo Civil de Manta

Fecha de Resolución: jueves, 15 de julio de 2010

a.- Observaciones:

Protocolización de Adjudicación Remate. Un local Comercial No. A veinticuatro, ubicado en la planta alta de uso privativo y demás bienes de uso común del Condominio denominado THE HAPPENING PLACE, en el sector Barbasquillo de esta ciudad de Manta. El predio Rematado quedará HIPOTECADO.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	13-05518993	Andrade Vera José Tranquilino	(Ninguno)	Manta
Adjudicador	80-0000000057109	Benavidez Moreira Cruz Ailina	(Ninguno)	Manta
Adjudicatario	80-0000000057110	Herrera Valencia Hugo	Casado(*)	Manta
Autoridad Competente	80-0000000048290	Juzgado Vigésimo Primero de Lo Civil		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	238	25-ene-2005	3320	3360

6 / 2 Cancelación de Hipoteca

Inscrito el: viernes, 01 de agosto de 2014

Tomo: 54 Folio Inicial: 21.354 - Folio Final: 21.355

Número de Inscripción: 1.069 Número de Repertorio: 5.703

Oficina donde se guarda el original: Juzgado Vigésimo Primero de Lo Civil

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 10 de junio de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

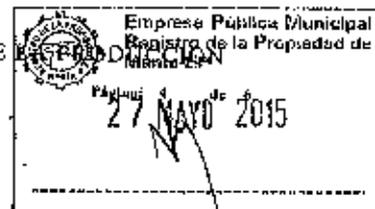
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

EL BIEN INMUEBLE REMATADO TIENE HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO DE

Certificación impresa por: Jufid

Fecha Registrada: 26/10





QUIEN HA SIDO COMPELIDO PARA QUE SE PRONUNCIE SOBRE LA PETICION DEL ADJUDICATARIO DE QUE SE LEVANTEN TODOS LOS GRAVAMENES EXISTENTES SOBRE EL MISMO Y ESPECIALMENTE LA MENCIONADA HIPOTECALA HIPOTECA SE EXTINGUE JUNTO CON LA OBLIGACION PRINCIPAL.....SE DISPONE LA EXTINGUICION DE ESTE GRAVAMEN.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000000807	Juzgado Vigésimo Primero de Lo Civil de M		Manta
Banco	80-000000000309	Banco de la Produccion S A Produbanco		Manta
Deudor Hipotecario	80-000000057110	Herrera Valencia Hugo	(Ninguno)	Manta
Ex-Propietario	13-05518993	Andrade Vera Jose Tranquílmo	(Ninguno)	Manta
Ex-Propietario	80-000000057109	Benavidez Moreira Cruz Alina	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	1717	09-dic-2011	30939	30961

3 Compraventa

Inscrito el: **lunes, 01 de diciembre de 2014**

Tomo: **233** Folio Inicial: **94.546** - Folio Final: **94.570**

Número de Inscripción: **4.716** Número de Repertorio: **8.615**

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**

Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 28 de octubre de 2014**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los vendedores debidamente representados por su Apoderada la Señora Monica Elvira Romero López, Local Comercial A- Veinticuatro, ubicada en la Planta Alta de uso privativo y demás bienes de uso común del Condominio Denominado The Happening Place, en el sector Barbasquillo de esta Ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000076577	Boada Soler Jose	Divorciado	Manta
Vendedor	17-04585676	Erazo Mejias Jenny Patricia	Casado	Manta
Vendedor	01-00029214	Herrera Valencia Hugo Rodrigo	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3420	09-dic-2011	60287	60310





TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 12:17:13 del miércoles, 27 de mayo de 2015

A petición de: *Abg. Jaime Valdivia Escobar*

Elaborado por: *Juliana Lourdes Madrid Suarez*
131136755-9



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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


 Empresa Pública Municipal
 Registro de la Propiedad de
 Manta-EP
27 MAYO 2015
 Página: 6 de 6



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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

000062047

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: BOAÑA SOLER JOSE
NOMBRES: F
RAZÓN SOCIAL: L.C.A 24 C.C. THE HAPPENING FINANCE
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 29/05/2015 09:25:42
FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
TOTAL A PAGAR		

VALIDEZ HASTA: viernes, 27 de agosto de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

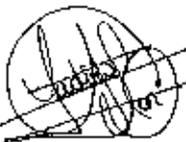


Manta, 26 de Mayo del 2015

CERTIFICADO EXPENSAS

Certifico mediante la presente que la Sra. Mónica Romero López con numero de ruc 1708347339001, es la propietaria del local A 24, que se encuentra ubicado en las instalaciones del Centro comercial "THE HAPPENING PLACE" Plaza del Sol, en el km 1 ½ vía Barbasquillo, encontrándose al día en los pagos mensuales de las alícuotas, del mismo local hasta la fecha.

Atentamente, THE HAPPENING PLACE



PLAZA DEL SOL

*Ing. Yadir Loor Intriago
Administradora del C.C Plaza del Sol*



CAPÍTULO QUINTO DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

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

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

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

CAPÍTULO SEXTO

DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

ARTÍCULO CUADRÉGESIMO 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 de presupuesto aprobado se dividirá proporcionalmente de acuerdo con las alícuotas de cada propietario.

ARTÍCULO CUADRÉGESIMO TERCERO: DE LAS 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 CUADRÉGESIMO CUARTO: FONDO COMUN DE RESERVA

Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del



- e) Conservar animales en otros locales de edificios 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 al 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 pesado o que produzca ruido o trepidación en el Centro Comercial o que pueda afectar la seguridad del mismo o la comodidad de sus ocupantes o instalar maquinas que produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiantes o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica
- h) Colocar en los sectores particulares, con vista al exterior, ropa o cualquier objeto susceptible de afectar la estética del Centro Comercial o la comodidad de los demás copropietarios.
- i) Colocar letreros, antenas, ventanas y mamparas de aluminio y vidrio, en los locales comerciales, sin sujetarse a las normas e instructivo establecidos por la Administración.
- j) Utilizar altoparlantes, música en alto volumen, receptores de televisión y, en general, cualquier otro dispositivo que provoque ruido, resonancia o afecte de otra manera la tranquilidad de los propietarios o usuarios del Centro Comercial.
- k) Provocar emanaciones de olores molestos, nocivos o desagradables. Los propietarios de restaurantes, cafés y demás establecimientos similares instalarán extractores de aire para impedir se provoquen tales molestias y, es de su obligación, conservarlos en perfectas condiciones de funcionamiento, cumpliendo con las normas establecidas en el Anexo.
Oponerse a la entrada a sus locales de 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.
- l) Utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.
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.

recipientes y horarios expresamente determinados por la Junta Administrativa en el Reglamento respectivo.

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

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

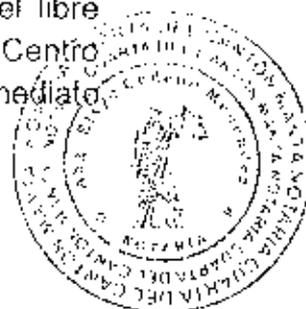
9.- Ninguna antena podrá ser colocada en las áreas externas de los locales, sin autorización de la Junta Administrativa. En caso de hacerlo, sin la debida autorización la Junta retirará la antena o instalación a expensas del propietario infractor, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO.-

Los estacionamientos del Centro Comercial estarán disponibles para todos los Clientes del mismo. La Junta Administrativa distribuirá, entre lo 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 comprometen 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 objeto que impidan el libre tránsito o afecten las 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



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

9.- Los propietarios que instalaren en sus locales altoparlantes, fonógrafos, televisores o cualquier otro tipo equipo de reproducción de imagen o de sonido, los utilizaran de tal manera que no molesten a terceros y sean solo 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 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 del local, deberá solicitar a la Junta Administrativa, la respectiva autorización, especificando, claramente, el plazo, la finalidad, área solicitada y, es su caso, el precio ofrecido.

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

6.- La basura y todo desperdicio que se genere en los locales deberán ser depositadas por los dependientes de los propietarios en el lugar, en el tipo de

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 una de ellos

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

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

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

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

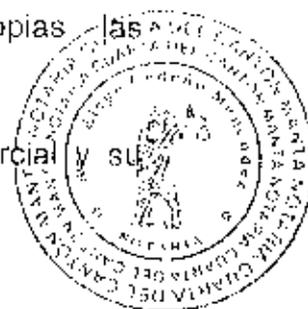
4.2.- Actividades de cualquier naturaleza, de venta o exposición de cualquier tipo de mercaderías o de prestación de servicios mediante procedimientos mercantiles o publicitarios inescrupulosos o falsos.

4.3.- Colocar en sus locales y vitrinas, objetos, productos, carteles, etc., que atentaren contra la convivencia, la moral y las buenas costumbres, ni elementos que promocionaren a otros Centros Comerciales.- La Junta Administrativa tendrá el derecho de retirar, con cargo al propietario del local, cualquier cartel, afiche u objeto que, a su criterio, estimare perjudicial para la imagen del Centro Comercial.

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

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

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



horarios y el Copropietario deberá notificar al Administrador y obtener autorización previa de la Junta Administrativa. Para cambio el horario y/o para mantener cerrado su local.

- f) Respetar los horarios de aprovisionamiento, carga y descarga de mercaderías, recolección de basura y desperdicios, y otros que fijare la administración.
- g) Señalar, domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en el local del Centro Comercial. Y en concordancia con lo dispuesto en los Artículos Trigésimo Noveno y Cuadragésimo Primero del presente Reglamento
- h) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su local para el Reglamento que debe llevar el Administrador.
- i) Pagar oportunamente las expensas por los gastos comunes, contribuciones extraordinarias multas, intereses, recargos, indemnización, 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 los 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.

- o) Ejercer los demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea de copropietarios y por la Junta Administrativa.
- p) Planificar las campañas publicitarias y promocionales del Centro Comercial. En la planificación se incluirá la programación de las campañas y sus respectivos presupuestos, los cuales serán aprobados por la Junta Directiva.
- q) A petición de los copropietarios, presentar los presupuestos de instalación de los Medidores de Agua Potable en cada local comercial.

CAPITULO CUARTO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: DERECHOS.- Los Copropietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley de 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 el día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.

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

- a) Conservar el interior de sus locales en perfecto estado de aseo.
- b) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeren en sus locales y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o ala 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



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

- a) Ejercer 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 la 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 las sesiones de la Asamblea de Copropietarios y de la Junta Administrativa.
- f) Recaudar los dineros de las contribuciones que estén 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 mas de dos meses alguna cuota extraordinaria a 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 la Contabilidad como la matrícula inmobiliaria.
- k) Controlar la personas que se haga cargo de la vigilancia y limpieza del Centro Comercial ya se ésta natural o jurídica, previa autorización de la Junta Administrativa
- l) Ejecutar las labores corrientes de administración de la copropiedad, realizar u ordenar las tareas que fueren urgencia para la conservación e integridad de: Centro Comercial así como cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y a buena presentación del Centro Comercial
- m) Controlar, siguiendo las instrucciones de la Junta Administrativa, el Seguro General Obligatorio.
- n) Impedir por todos los medios de conformación de grupos de personas que ocupen las áreas comunes del Centro Comercial como sitio habitual para sus reuniones.

DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: COMPOSICIÓN.- 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 SÉPTIMO: 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 de Secretario, lo subrogará la persona designada por dicho organismo, con carácter 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 afecto 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 miembros y las decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. Cada vocal tendrá derecho a un voto.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: 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 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 de Administrador, correspondiéndole principalmente



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

- 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 público.
- s) Establecer pautas para los avisos que los propietarios de los locales comerciales puedan colocar en estos
- t) Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en el Centro Comercial
- u) Autorizar, previo visto bueno del diseño, la colocación de avisos, letreros o propagandas, etc., fuera de los lugares privativos de los copropietarios, siempre que no se afecte a la ornamentación y estética del Centro Comercial y del Megaproyecto en general, pudiendo negar la colocación de esos anuncios a su juicio si así lo creyere conveniente quedando facultada para ordenar su retiro en caso de contravención.
- v) Delegar todas o parte de sus atribuciones al Administrador, para el mejor conocimiento de su cometido.
- w) Designar el Asesor Jurídico y fijar sus honorarios e instituir como Procurador Común de los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario.
- x) Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación del Centro Comercial así como para el mejor desenvolvimiento de los 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 a 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 que ejerza la Administración, fijando las condiciones del mismo, período de duración, garantías si fuere necesario, obligaciones y responsabilidades, así como establecer otros deberes, atribuciones del Administrador, a más de los señalados en este Reglamento.



- 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 presentada por un porcentaje menor, durará por el conocimiento y aprobación de la siguiente Asamblea de Copropietarios.
- b) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración y dar cuenta de ella a la Asamblea.
- c) Adoptar, en receso de la Asamblea, las medidas de carácter urgente o importantes que sean necesarias, aunque la correspondiente resolución que tome no sea de orden privativo de la Junta; pero, esta tendrá en la próxima reunión de la Asamblea la obligación de informar del particular.
- d) Designar y remover al Administrador así como fijar sus honorarios emolumentos respectivamente. El Administrador podrá ser o no copropietarios y hará las veces de Secretario en la Junta.
- e) Decidir la contratación de las diferentes coberturas que contendrá la Póliza de Seguro General Obligatorio; y distribuir entre los copropietarios las cuotas para el pago de la prima.
- f) Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea.
- g) Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de copropietarios en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a la administración del Centro Comercial.
- h) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador, cuando así lo solicite o lo exija este Reglamento.
- i) Autorizar los contratos que fuere a celebrar el Administrador cuando su cuantía excediere de cinco remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general, y que no estuvieren previstos en el Presupuesto Anual.
- j) Autorizar la compra de bienes, materiales, equipos, etc., cuya adquisición no estuviere prevista en el presupuesto ordinario de gastos.
- k) Autorizar la venta de bienes muebles que por su estado no cumplan la finalidad para la cual fueron adquiridos o fuere menester su sustitución.
- l) Autorizar los traslados de fondos de uno y otro rubro del presupuesto, cuando fuere necesario.
- m) Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y, determinar la cuota con la que cada propietario deberá contribuir para la formación del mismo, la cual será proporcional a su alícuota sobre los bienes comunes.
- n) Intervenir en los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la sola intervención del Administrador y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.

Si hecha la convocatoria no concurren un número de copropietarios que representen por lo menos dicho porcentaje, se hará una segunda convocatoria dentro de los ocho días siguientes, en la misma forma y con la misma anticipación que la anterior, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuese 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 adeudarse a la copropiedad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Cada copropietario tendrá voto en proporción a su respectiva alícuota.

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

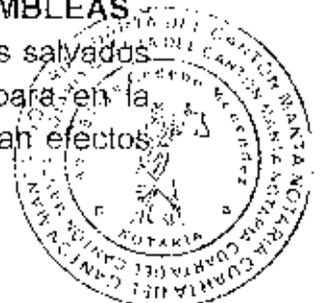
ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: DE LAS RESOLUCIONES.- Salvo los casos de excepción, la Asamblea adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la reunión.

Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias, cualquier sensible alteración en el goce de los bienes comunes, reparación u otras que signifiquen modificación de la estructura existente, aumentos de edificación horizontal o vertical, ya sea en la fachada o en propio local del copropietario o ya sea que se trate de la compra, venta o hipoteca de dichos bienes comunes o gravámenes en general sobre los mismos, se requerirá por lo menos el 75% de votos de los copropietarios concurrentes a la Asamblea. Dicha resolución se elevará a escritura pública con el sexto ítem 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 quórum reglamentario. Ésta será dirigida por un Director designado anualmente por ella y actuará como secretario el nombrado por dicha Asamblea, quien también durará un año en sus funciones.

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

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



c) Presidente y Vicepresidente de la Junta Administrativa

d) Administrador y Sub Administrador

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

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTÍCULO DECIMO SEXTO: COMPOSICIÓN DE LA ASAMBLEA.- Esta 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 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 alícuotas, tres de los miembros de la Junta Administrativa o a iniciativa del Presidente o de quien haga sus veces.

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

La convocatoria debe 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 indicara el lugar, día, hora y objeto de la reunión.

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

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

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

La Junta Administrativa, antes de resolver sobre el destino o cambio de destino de un local, hará conocer a todos los copropietarios el texto de 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 USO Y DESTINO DE LOCALES.- La violación de cualquiera de estas disposiciones podrá ser sancionada en la forma prevista en el Artículo trigésimo primero de este Reglamento, sin perjuicio de la que la Junta Administrativa instruya al Administrador para que inicie contra el infractor las acciones legales pertinentes para hacer cesar el arbitrio y reponer las cosas a su estado primitivo, basándose para el efecto dicha junta en las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el Código Civil, que se aplicará para los casos de incumplimiento o desacato a lo previsto en los artículos precedentes.

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

ARTICULO 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 DECIMOS 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



corresponda Todo cambio en la decoración sobre estos bienes deben también contar con autorización previa de la Junta Administrativa.

Sobre los bienes comunes generales tales como los equipos de seguridad, vigilancia, mantenimiento y de 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 AUTORIZACIÓN PARA EL DESTINO Y USO DE LOS LOCALES.- Cada copropietario deberá solicitar por escrito a la Junta Administrativa la autorización para el destino que dará a su local, sin la cual no podrá funcionar el establecimiento, quedando expresamente facultada la Junta Administrativa, por medio del Administrador, en caso de contravención, para suspender todo 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 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 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 establecimiento 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 dictara el Reglamento pertinente que regule la forma, requisitos y demás condiciones relacionadas con el destino que se asignará a los locales del Centro Comercial HAPPENING PLACE o a los cambios que, respecto al destino, solicitaran con posterioridad sus copropietarios.

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 exclusivos 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 del 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 constituyan 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 sea 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.

Lista 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 tercero, la fachada, determinadas zonas o áreas de bienes comunes o energía eléctrica.

BIENES COMUNES INDIVIDUALES.- Se denomina bienes comunes individuales todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a uno o más copropietarios en particular y que han sido declarado como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal. Sobre estos bienes, el copropietario al cual le han sido asignados, no podrá darles otro uso que no sea para la instalación de mesas y sillas para uso de los clientes de los locales comerciales no podrá bajo ningún concepto hacer cerramientos, techada o construcción alguna sobre los mismos, bajo pena que sean demolidos inmediatamente a través de la Administración de la Junta Directiva según



Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan 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 las Asambleas de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

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

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración mantenimiento y reparación de los bienes comunes, para lo cual se aplicara 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 fijaran de acuerdo con la tabla de alícuotas que establece lo que cada 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 tomaran como indicadores el aumento del 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

Comercial HAPPENING PLACE. Además contiene las normas de administración y conservación de los bienes comunes del referido Condominio, las facultades de los órganos administrativos del mismo y, en general, las disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento del condominio.

ARTÍCULO CUARTO: SUJECCIÓN AL REGLAMENTO.- Este Reglamento Interno se aplicará mientras subsista el Régimen de Propiedad Horizontal obliga por igual a todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, anticréticos anticipos usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de los locales integrantes del Centro Comercial HAPPENING PLACE, así como a los usuarios del mismo, quienes se comprometen a que, además de ellos sus familiares, trabajadores, dependientes, visitas, etc. y demás personas que por cualquiera razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento Una Copia del Reglamento se exhibirá en el lugar donde funciones las oficinas de Administración del Centro Comercial HAPPENING PLACE.

Todo propietarios, 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 extraordinarios o multas, intereses, recargos, sanciones, mejoras o cualquier gasto de cualquier naturaleza que se ocasione en el condominio, será siempre el propietario del local.

CAPÍTULO SEGUNDO: DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y COMUNES

ARTÍCULO SEXTO: DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes exclusivos de los propietarios de los diversos locales que conforman el Centro Comercial HAPPENING PLACE, los que constan en sus correspondientes títulos de dominio debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, en las cuales se determinan la 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, distribuciones de las plantas en que esta dividido, de los locales comerciales que integran cada planta, los estacionamientos áreas sociales, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Edificio.



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 forma 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 destinaron para proyecto vivienda, centro, comercial, hotel, parques y servicios.

ARTÍCULO 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 Reglamento se aplicara las disposiciones de los "Fundamentos Legales" y en su falta de 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 TERCER: ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO.- Este Reglamento regula los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, en los que concierne a sus bienes propios en el Centro

Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

CAPÍTULO SÉPTIMO: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO CUADREGÉSIMO 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 cumplimientos 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 mas 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 solo 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 SÉPTIMO: LOS TRIBUTOS.- Por cada local, serán pagados los tributos, por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados divisibles.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO: Todos los copropietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, su local dentro del Centro Comercial HAPPENING PLACE de la ciudad de Manta y, en caso de controversia o diferencia derivada de este contrato, o que guarde relación con éste, será resuelta definitivamente por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje 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 presidirá el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de entre quienes integran la Lista de Árbitros del Centro de Arbitraje, o, de no lograr un consenso, será nombrado por el Director de dicho Centro.

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

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

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: Cuando el Administrador debe 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. 12, en concordancia con el Art. 6 del respectivo Reglamento, la copia del Acta de la sesión de la asamblea en que se acuerden las expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, pasados treinta días de acordadas y el Administrador tiene la atribución de cobrar por la vía ejecutiva las expensas y cuotas referidas en el presente Reglamento Interno.

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

Ing. Yadira Loor
Administración
PLAZA DEL SOL CCTHP
Teléfono 0995422368

De José Páez V.A.
Notario XI

MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

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

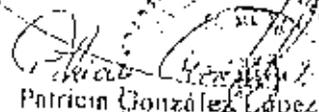
Hágase saber de esta declaratoria a la señora Directora de Avalúos, Catastros y Registros encargado de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

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 Tenis Club, sector Barbasquillo, código # 128, parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral # 1163302000, cuyo propietario es la Compañía REALNET.

Manta, Septiembre 28 del 2004


Patricia González López
Secretaría Municipal Enc.


Abg. Eliseo Cedeno Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



ESTAS COPIAS ESTAN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Juan Cedeño Benítez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO, ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. CODIGO: 2015.13.08.04.P02397. DOY FE.-



Juan Cedeño Benítez
Ab. Juan Cedeño Benítez
Notario Público Cuarto
Abogado, Juan Cedeño