



NOTARÍA PÚBLICA TERCERA

del Cantón Manta

812.830.757

COMPRAVENTA

QUE OTORGA EL SR. BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO
A FAVOR DE LOS CONYUGES, SR. NELSON ALFREDO ORTIZ
ROBLES Y SRA. ROSA MODESTA RUIZ IBARRA

CUANTÍA: 32.345,40

DI (2) COPIAS

(J.M.)

Recibido
08/01/14



Ab. Martha Inés Ganchozo Moncayo
NOTARIA

Av. 3 entre Calle 13 y 14

Telf.: (05) 6051563

2014	13	08	03	P0918
------	----	----	----	-------



COMPRAVENTA

QUE OTORGA EL SR. BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO
A FAVOR DE LOS CONYUGES, SR. NELSON ALFREDO ORTIZ

ROBLES Y SRA. ROSA MODESTA RUIZ IBARRA

CUANTÍA: 32.345,40

DI (2) COPIAS

(J.M.)

FLORES ASTUDILLO, ORTIZ ROBLES

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy viernes ocho de Agosto del año dos mil catorce, ante mí, ABOGADA MARTHA INES GANCHOSO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparecen: Por una parte, en calidad de VENDEDOR el señor BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO, de estado civil divorciado; y, por otra parte, en calidad de COMPRADORES los conyuges, señores NELSON ALFREDO ORTIZ ROBLES y ROSA MODESTA RUIZ IBARRA, de estado civil casados entre sí, ambos por sus propios y personales derechos y los que les corresponde de la sociedad conyugal, por ellos formadas; bien instruidos por mí la Notaria, sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria - Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, concurrido el vendedor en la

ciudad de Quito y de tránsito por esta ciudad de Manta, y los compradores domiciliados y residentes en este cantón y ciudad de Manta; legalmente capaces para contratar y obligarse; a quienes de conocer doy fe, en razón de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se adjuntan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente:

SEÑORA NOTARIA.- Dígnese incluir en el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, una de COMPRAVENTA, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- INTERVINIENTES.-** Comparecen, otorgan y suscriben la presente Escritura Pública de Compraventa, por una parte el señor BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO, de estado civil divorciado, con cédula de ciudadanía número UNO, UNO, CERO, UNO, NUEVE, DOS, OCHO, SIETE, CINCO guión CERO (110192875-0); por sus propios y personales derechos, a quien en lo posterior se le podrá denominar como el "VENDEDOR"; y, por otra parte los cónyuges, señor NELSON ALFREDO ORTIZ ROBLES, portador de la cédula de ciudadanía número UNO, OCHO, CERO, CERO, UNO, NUEVE, CINCO, CUATRO, CERO guión CUATRO (180019540-4); y la señora ROSA MODESTA RUIZ IBARRA, portadora de la cédula de ciudadanía número UNO, TRES, CERO, DOS, TRES, DOS, CUATRO, NUEVE, TRES guión DOS (130232493-2), de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos y los que les corresponde de la sociedad conyugal por ellos formada, a quienes en lo posterior se les podrá denominar como los "COMPRADORES".- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** A) **MEDIDAS Y LINDEROS:** El señor BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO, es dueño y propietario, en el condominio Torre del Sol, del departamento Trescientos ocho ubicado en



la tercera planta con un área neta de cuarenta y ocho metros cuadrados, cuatro decímetros cuadrados, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Departamento ubicado en la tercera planta alta compuesto de sala, comedor diario, cocina, dormitorio y baño general, además cuenta con un ducto interior cuya área es de cuarenta y dos decímetros cuadrados. Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: lindera con el departamento cuatrocientos ocho (408); POR ABAJO: lindera con el departamento doscientos ocho; POR EL NORTE: partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en cuatro metros cuarenta y siete centímetros; luego gira hacia el sur en treinta y cuatro centímetros; luego gira hacia el oeste en un metro veinte centímetros; luego gira hacia el norte en treinta y cuatro centímetros y luego gira hacia el oeste en un metro, lindando con área común de hall, escalera, ascensor y ductos; POR EL SUR: partiendo desde el vértice suroeste hacia el oeste en cuatro metros cincuenta centímetros; luego gira hacia el norte en veintisiete centímetros; luego gira hacia el oeste en sesenta y seis centímetros, luego gira hacia el sur en veintisiete centímetros y luego gira hacia el oeste en un metro cincuenta y cuatro centímetros, lindando con el departamento trescientos siete y área común de ductos; POR EL ESTE: partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en catorce centímetros; luego gira hacia el este en tres centímetros y luego hacia el sur en siete metros treinta y tres centímetros, lindando con vacío hacia área común de circulación vehicular; POR EL OESTE: partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en dos metros nueve centímetros, luego gira hacia el este en cuarenta centímetros, luego gira hacia el sur en un metro noventa y cinco centímetros, luego gira hacia el oeste en veinte centímetros, luego gira hacia el sur en un metro ocho centímetros; luego gira hacia el oeste en veinte centímetros y luego gira

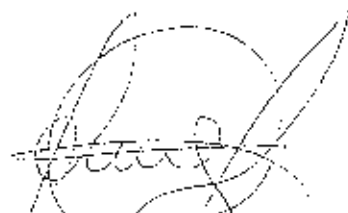
hacia el sur en dos metros treinta y cinco centímetros, lindando con área común de hall y ductos, en consecuencia, el departamento trescientos ocho tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente al un entero ocho decimas por ciento (1.08%), sobre el solar y además bienes comunes, a la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral municipal número uno, uno, seis, tres, tres, cero, tres, cero, nueve, cinco (1163303095). Áreas, áreas neta cuarenta y ocho metros cuadrados cuatro decímetros cuadrados metros cuadrados, área de terreno dieciséis metros cuadrados sesenta y ocho decímetros cuadrados, área común treinta y siete metros cuadrados treinta y cuatro decímetros cuadrados, área total ochenta y cinco metros cuadrados treinta y ocho decímetros cuadrados. **B) HISTORIA DE DOMINIO: UNO.** Mediante escritura de Propiedad Horizontal, celebrada el veintisiete de septiembre del dos mil cuatro en la Notaría Pública Tercera del cantón Manta, e inscrita en el Registro de la propiedad el uno de octubre del dos mil cuatro se constituye la Propiedad Horizontal del Condominio denominado TORRE DEL SOL, sobre un lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la Ciudad de Manta. **DOS.** Mediante protocolización celebrada en la Notaría Tercera del Manta el veintisiete de septiembre de dos mil cuatro e inscrita en el Registro de la Propiedad el uno de octubre de dos mil cuatro, se realiza la constitución de plano del Condominio denominado TORRE DEL SOL, sobre un lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la Ciudad de Manta. **TRES.** Mediante escritura de Compraventa y Entrega de Obra, celebrada el diecinueve de noviembre del dos mil cuatro en la Notaría Primera del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el veintidós de marzo del dos mil cinco la compañía REALNET S.A. y la compañía UNIFELSA S.A., única y exclusivamente para la entrega de la obra, vende y entrega



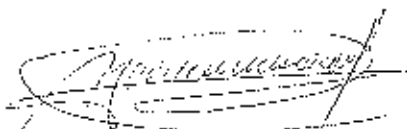
al señor Baíron Germán Flores Astudillo, casado en esa época con la señora Rita Alexandra Burneo Guerrero, los cuales mediante sentencia ejecutoriada por el Juez Tercero de lo Civil de la ciudad de Loja con fecha veinte de julio del dos mil y marginada al pie de la partida de matrimonio el veinticuatro de agosto de dos mil dos, procedieron a la Disolución de la sociedad conyugal, el departamento Trescientos ocho del Condominio Torre del Sol de esta ciudad de Manta, ubicado en la tercera planta con un área neta de cuarenta y ocho metros cuadrados cuatro decímetros cuadrados - **TERCERA: OBJETO DE LA COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos anteriormente el señor BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO, para dar en venta real y perpetua enajenación a favor de los cónyuges, señores NELSON ALFREDO ORTIZ ROBLÉS y ROSA MÓDESTA RUIZ BARRA, el departamento Trescientos Ocho del Condominio Torre Sol de esta ciudad de Manta; el departamento Trescientos Ocho ubicado en la tercera planta con un área neta de cuarenta y ocho metros cuadrados cuatro decímetros cuadrados. No obstante de determinarse su cabida, la venta se la hace como cuerpo cierto. La parte vendedora se obliga al saneamiento por evicción. Por lo tanto el bien inmueble en referencia, se transfiere posesión y dominio, con todos sus usos, goce, entradas y salidas, todo lo que le es anexo, sin gravamen y prohibiciones judiciales de ninguna naturaleza que limite su dominio - **CUARTA: PRECIO.-** El precio del Departamento Trescientos Ocho del Condominio Torre del sol, vendido y que las partes contratantes lo consideran como el justo precio es la cantidad de TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (USD 32.540), valor que la parte compradora paga de contado y que le

parte vendedora declara haberlos recibido a su entera satisfacción y sin que tenga reclamo alguno que hacer por este concepto en lo posterior, renunciando al reclamo por lesión enorme. De igual manera en el caso de acontecer algún imprevisto como accidente natural, transformación física del terreno, etcétera; la parte vendedora se exime de responsabilidad alguna.- La parte compradora declara expresamente que recibe este Departamento a satisfacción con todas sus características de construcción, por lo tanto es de su exclusiva responsabilidad el cambio o mejoramiento que los compradores deseen construir.- **QUINTA: ACEPTACION.**- La parte compradora, declara que acepta el contenido de este contrato de Compraventa por ser otorgado a su favor y por estar de acuerdo con las condiciones pactadas.- Además declaran que reciben y aceptan cumplir el contenido del Reglamento Interno del Condominio, del mismo que se les confiere una copia.- **SEXTA: AUTORIZACION.**- La parte vendedora, el señor BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO, autoriza a los cónyuges, señores NELSON ALFREDO ORTIZ ROBLES y ROSA MODESTA RUIZ IBARRA, para que soliciten la inscripción del presente contrato de Compraventa en el correspondiente Registro de la Propiedad.- **SÉPTIMA: LA DE ESTILO.**- Usted señora Notaria se dignará agregar las demás cláusulas generales y especiales para la completa validez del presente instrumento.- (Firmado) Abogado María Elizabeth Víncoes Vera, Matrícula Número Trece guion dos mil doce guion noventa y dos del Foro Abogados de Manabí.- **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA,** la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de COMPRAVENTA, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiriere, y leída que les fue a los comparecientes

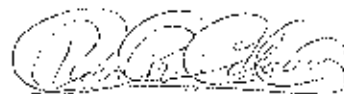
íntegramente por mi la Notaria en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe -



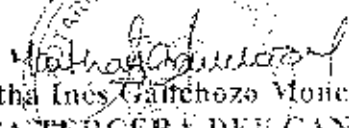
f) Sr. Dárcón German Flores Astudillo
c.c. 176192873-0



f) Sr. Nelson Alfredo Ortiz Robles
c.c. 180019540-4



f) Sra. Rosa Modesta Ruiz Ibarra
c.c. 130232493-2


Ab. Martha Inés Gálvez Moncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

080

080 - 0198

NÚMERO DE CERTIFICADO
RUIZ IBARRA ROSA / DESTA

CEDULA

MAMABÍ
PROVINCIA
MANITA
CANTÓN

CIRC
TA

ACCIÓN

1

EL

SECRETARÍA GENERAL

Torre del Sol
ADMINISTRATIVA

COPROPETARIOS DEL EDIFICIO TORRE DEL SOL

Vía a Barbasquillo S/N
Telf. 052 678320 / 052 678326-374
Mail: ctorredelsol@yahoo.es
Manta - Manabí - Ecuador

Manta, 22 de Mayo del 2014

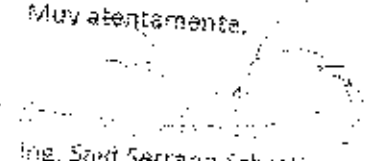
Señora
Tatiana Centeno López
Ciudad:

De mis consideraciones:

Cúmplame informarle que la JUNTA ADMINISTRATIVA DEL EDIFICIO TORRE DEL SOL, en su sesión de asamblea, celebrada el día 13 de Mayo del 2014, tuvo el acierto de elegir a usted como ADMINISTRADORA del Edificio Torre del Sol

En el ejercicio de su cargo ejercerá todas las atribuciones y deberes establecidos en el Reglamento interno del Edificio Torre del Sol, aprobado por el Directorio del Edificio de Copropietarios.

Muy atentamente,

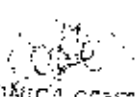

Ing. Sord Serrano Schettini
PRESIDENTE DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA
DEL EDIFICIO TORRE DEL SOL

RAZON: Acepto el cargo para el cual he sido elegida, en los términos de nombramiento que intercede

NACIONALIDAD: Ecuatoriana

DOMICILIO: Manta

Manta, 22 de Mayo del 2014


TATIANA VERÓNICA CENTENO LOPEZ
C.I. 130851207-E

CIUDADANIA 130851207-6
CENTENO LOPEZ TATIANA VERONICA
MANABI/MANTA/MANTA
03 OCTUBRE 1981
097- 0271 02542 F
MANABI/ MANTA
MANTA 1981



EQUATORIANA***** E133311226
CASADO ANDRES RAFAEL BRIONES MORENO
SECUNDARIA ESTUDIANTE
JORGE G CENTENO RIVADENEIRA
LIGIA GEROVEVA LOPEZ BONYLLA
MANTA 01/04/2002
03/04/2020

0723799



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

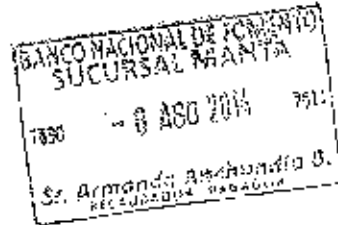
024
024 - 0010 1308512076
NÚMERO DE CERTIFICADO ESCALA
CENTENO LOPEZ TATIANA VERONICA

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTON

CIRCUNSCRIPCION
MANTA
1
ZONA

11 PRESIDENTE DEL JURY

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
La presente es una copia fiel del original
emitido por la Notaría Tercera del Cantón Manta
en la fecha y lugar antes mencionados.
Firma: [Firma]
[Firma]

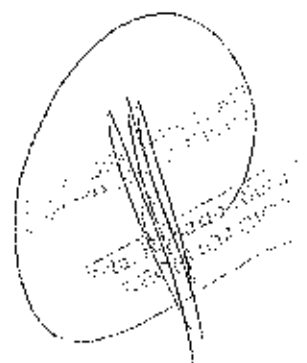


8/7/2014 10:49

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-16-33-03-095	16,68	32345,40	142647	289908
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
1101028730	FLORES ASTUILLLO BAIRON GERMAN	ED. TORRE DEL SOL OPTO. 308	Impuesto principal			323,45	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil			97,04	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR			420,49	
1301195104	ORTIZ ROBLES NELSON ALFREDO	NO	VALOR PAGADO			420,49	
			SALDO			0,00	

EMISION: 8/7/2014 10:48 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



8/7/2014 10:49

01/2024 10.45

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONYUGL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-16-33-03-495	16,68	32345,42	142648	289910

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1101923750	FLORES ASTUILLLO BAIRON GERMAN	ED. TORRE DEL SOL OPTO.308	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,02
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	157,37
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	158,39
1800156401	ORTIZ ROBLES NELSON ALFREDO	NO	VALOR PAGADO	158,39
			SALDO	0,00

EMISION: 8/7/2014 10:48 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTRO



0115261

No. Certificación: 115261

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 23906

Fecha: 5 de agosto de 2014

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

El Predio de la Clave: 1-16-33-03-095

Ubicado en: ED. TORRE DEL SOL DPTO. 303

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	43,04	M2
Área Comunal:	37,3456	M2
Área Terrena:	16,6800	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

110175879 FLORES ASTUDILLO BARRON GERMÁN

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4170,00
CONSTRUCCIÓN:	28175,40
	32345,40

Son: TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES CON CUARENTA 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 Bicenio 2014 - 2015"

Abg. David Cedeño Ruperti,

Director de Avalúos, Catastros y Registros



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALCRADA

USD-1-25

Nº 0066117

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios _____
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en _____ URBANO
pertenece a _____ SOLAR Y CONSTRUCCION.
ubicada en _____ FLORES ASTUDILLO BAIRON GERMAN
cuyo _____ ED TORRE DEL SOL DPTO. 308
de _____ AVALUO COMERCIAL PRESENTE. asciende a la cantidad
de _____ \$32345.40 TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO 40/100 DOLARES.
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

MPARRAGA

07 AGOSTO 2014

Manta, _____ de _____ del 20 _____

Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1:25

Nº 0001011

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 FLORES ASTUDILLO BAIRON GERMAN
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 5 de Agosto de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1163303095 ED. TORRE DEL SOL DPLO.308
Manta, cinco de agosto del dos mil catorce



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



Dirección: Vía a Barbasquillo s/n
Telf.: 2678-374/ 2678-320-6
Mail:ctoredelsol@yahoo.es

Manta, Agosto 06 del 2014.

CERTIFICACIÓN

Tengo a bien certificar que el señor BYRON GERMAN FLORES ASTUDILLO con cédula de identidad N°. 110192875-0 es propietario del departamento N°. 308 correlativa a la alícuota 1.08% en el Edificio Torre del sol, quien se encuentran al día en los pagos de las expensas comunes.

El interesado puede hacer uso de la presente certificación, cuando a bien lo crea conveniente.

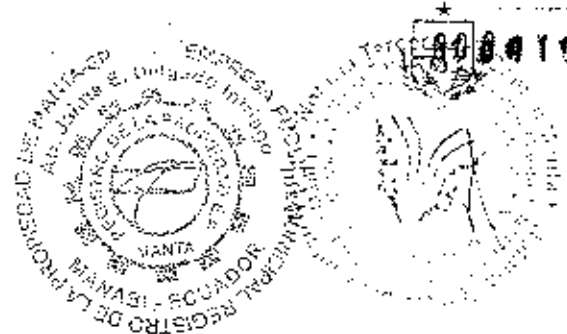
Atentamente,



Tatiana Centeno López.
ADMINISTRADORA DEL
EDIFICIO TORRE DEL SOL



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



5776



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 5776:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *indiscutas, 06 de agosto de 2008*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Resident. Provincial: 1153303895

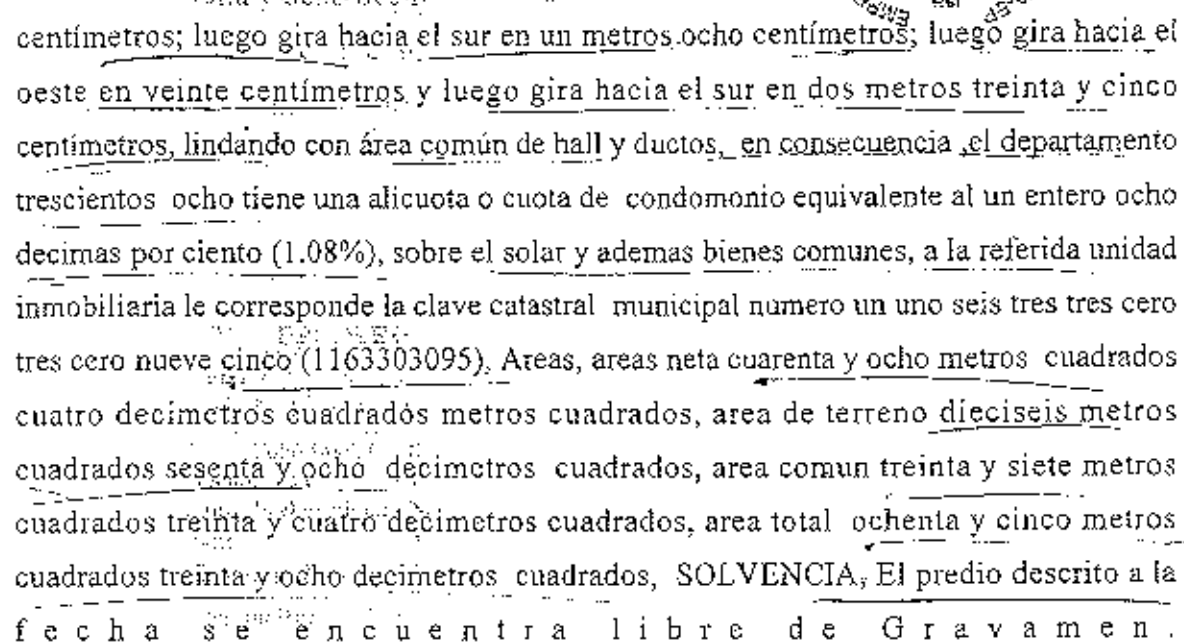
LINDEROS REGISTRALES:

Formando parte del condominio Torre del Sol, se halla El departamento Trescientos Ocho ubicado en la tercera planta con un área neta de cuarenta y ocho metros cuadrados cuatro décimos cuadrados, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Departamento ubicado en la tercera planta alta compuesto de sala, comedor diario, cocina, dormitorio y baño general, además cuenta con un ducto interior cuya área es de Cuarentidos décimos cuadrados. Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas: Por arriba: lindera con el departamento 408. Por Abajo: lindera con el departamento doscientos ocho. Por el Norte: partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en cuatro metros cuarenta y siete centímetros; luego gira hacia el sur en treinta y cuatro centímetros; luego gira hacia el oeste en un metro veinte centímetros; luego gira hacia el norte en treinta y cuatro centímetros y luego gira hacia el oeste en un metro. lindando con área común de hall, escalera, ascensor y ductos. Por el Sur: partiendo desde el vértice sudeste hacia el oeste en cuatro metros cincuenta centímetros; luego gira hacia el norte en veintisiete centímetros; luego gira hacia el oeste en sesentiséis centímetros, luego gira hacia el sur en veintisiete centímetros y luego gira hacia el oeste en un metro cincuenta y cuatro centímetros, lindando con el departamento trescientos siete y área común de ductos. Por el este: partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en catorce centímetros; luego gira hacia el este en tres centímetros y luego gira hacia el sur en siete metros treintitrés centímetros, lindando con vacío hacia área común de circulación vehicular. Por el Oeste: partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en dos metros nueve centímetros; luego gira hacia el este en cuarenta centímetros; luego gira hacia el sur en un metro noventa y cinco centímetros; luego gira hacia el oeste en veinte

Certificado por el Jefe de Oficina

Ficha Registral 5776

Página 1 de 1



Libra	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	21 01/10/2004	820
Planos	Plano de Terrenos	33 01/10/2004	326
Compra Venta	Compraventa y Entrega de Obra	727 22/03/2005	10.116

REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el : viernes, 01 de octubre de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 820 - Folio Final: 913

Número de Inscripción: 24 : : Número de Repertorio:

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

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de septiembre de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a. Observaciones:

Constitucion de Propiedad Horizontal del Condominio Denominado TORRE DEL SOL. Sobre un lote de terreno

ubicado en el sitio Barbasquillo de la Ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
---------	-----------------	-------------------------	--------------	-----------

Propietario	39-0000000004210 Compañia Realnet S A	Manta
-------------	---------------------------------------	-------

Proprietario	80-0000000004351	Compania Unifelsa S A	Mlanda
--------------	------------------	-----------------------	--------

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

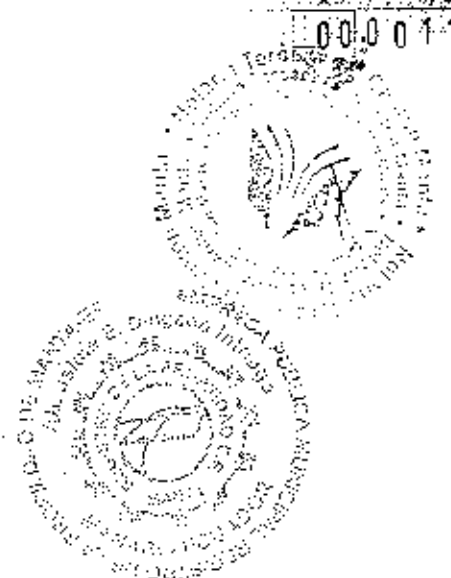
Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
--------	------------------	-------------------	----------------	--------------

Compra Venta	593	08-mar-2002	4849	4860
--------------	-----	-------------	------	------

Compra Venta	2013	27-ago-2002	18336	18344
--------------	------	-------------	-------	-------



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Plano de Terrenos

Inscrito el : viernes, 01 de octubre de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 326 - Folio Final: 331

Número de Inscripción: 33 Número de Repertorio: 4.473

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de septiembre de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

constitución de Plano, del condominio denominado TORRE DEL SOL, Sobre un lote de terreno ubicado en el sitio

B a r b a s q u i l l o d e l a C i u d a d d e M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	89-0000000001210	Compañía Realnet S.A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	21	01-oct-2004	820	913

Compraventa y Entrega de Obra

Inscrito el : martes, 22 de marzo de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 10.116 - Folio Final: 10.157

Número de Inscripción: 727 Número de Repertorio: 1.385

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Guayaquil

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Compañía Realnet S.A. en la interpuesta persona de Cictor Nariá Méndez en calidad de Gerente General, La

Compañía Unifelsa S.A. representada en este acto por su Gerente General, Eusebio Víctor Nariá Méndez, única

y exclusivamente para la entrega de la obra.

El Sr. Bairen German Flores Astudillo, casado con la Sra. Rita Alexandra Bujeco Guerrero, los cuales mediante

sentencia ejecutoriada por el Juez Tercero de la Civil de la ciudad de Loja con fecha 20 de junio de 2000, y

marginada al pie de la partida de matrimonio el 24 de agosto de 2000, procedieron a la Disolución de la sociedad

c o n y u g a l .

El departamento Trescientos Ocho del Condominio Torre del Sol de esta ciudad de Manta. El departamento

Trescientos Ocho ubicado en la tercera planta con un área neta de cuarenta y ocho metros cuadrados con un

d e c e l m e t r o s c u a d r a d o s .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	89-00000000018541	Bujeco Guerrero Rita Alexandra	Casado	Manta
Comprador	11-01938750	Flores Astudillo Bairen German	Casado	Manta
Constructor	89-0000000004351	Compañía Unifelsa S.A		Manta
Vendedor	89-0000000002278	Compañía Realnet S.A		Manta

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

Compraventa en su pte. 1.000

En su Repertorio: 5226

Folio: 1 de 1



Libro: 131136755-9
Propiedades Horizontales:

No. Inscripción: 21 Fec. Inscripción: 01-oct-2004 Folio Inicial: 820 Folio final: 913

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	1		
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: 12:48:06 del lunes, 04 de agosto de 2014

A petición de: *[Firma]*

Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suarez
131136755-9



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



[Firma]
Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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



H. D. N. F.

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON

TESTIMONIO

DE LA ESCRITURA

COMPRVENTA

222

1305

May, 2000

de

No. PRIMERA

Otorgada por

LA COMPAÑIA REALINTE S.A.

A favor de

L SEÑOR BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO

A fojas del Registro de

Cuánta del año 200

DEL NOTARIO

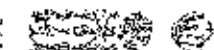
Dr. CARLOS QUIÑONEZ VELAZQUEZ

Guayaquil, 10 de Noviembre

del 2000



NOTA: Este documento es una copia de la escritura original que se encuentra en el archivo de la Notaría. La original se encuentra en el archivo de la Notaría.



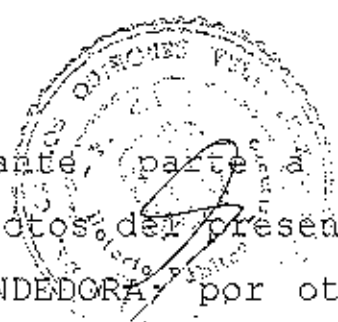


REPUBLICA DEL ECUADOR
NOTARIA PRIMERA DEL
CANTON GUAYAQUIL
DE LA PROVINCIA DEL
GUAYAS .- .- .- .- .- .-
.- .- .- .- .- .-
.- .- .- .- .- .-

1
2
3
4
5
6
7
8 CUANTIA : \$ 512.29 U.S.D.
9 No.~ 599 COMRAVENTA DE LA COMPAÑIA REALNET S.A. A
10 FAVOR DE BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO Y ENTREGA DE CERA QUE
11 HACE LA COMPAÑIA UNIFELSA S.A. A FAVOR DE ESTA ULTIMA .- .- .-
12 .-
13 .-
14 En Guayaquil, Provincia del Guayas, República
15 del Ecuador, el diecinueve de Noviembre del dos
16 mil cuatro, ante mí, Doctor Carlos Quiñónez
17 Velázquez, Notario Primero del Cantón
18 Guayaquil, comparecen: a) La compañía REALNET
19 S.A. en la interpuesta persona de Víctor Naula
20 Méndez en calidad de Gerente General, casado,
21 Economista, con domicilio y residencia en esta
22 ciudad, autorizado por la Junta General de
23 Accionistas. según consta del Acta que se
24 adjunta también como habilitante; b) El señor
25 BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO, Arquitecto,
26 casado con la señora RITA ALEXANDRA BURNEO
27 GUERRERO, los cuales mediante sentencia
28 ejecutoriada por el Juez Tercero de lo Civil de



1 la ciudad de Loja con fecha veinte de Julio del
2 dos mil, y marginada al pie de la partida de
3 matrimonio el veinticuatro de Agosto del dos
4 mil, procedieron a la disolución de la sociedad
5 conyugal. Interviene también la compañía
6 UNIFEISA S.A. representada en este acto por su
7 Gerente General, Economista Víctor Naula
8 Méndez, única y exclusivamente para la entrega
9 de la obra, ecuatorianos, mayores de edad,
10 domiciliados y residentes en esta ciudad,
11 capaces para obligarse y contratar, a quienes
12 de conocer, doy fe.- Bien instruidos en el
13 objeto y resultados de esta escritura de
14 COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA, a la que
15 proceden por su propia y libre voluntad me
16 presentaron la minuta del tenor siguiente.-
17 SEÑOR NOTARIO.- En el Registro de Escrituras
18 Públicas a su cargo, sirvase incorporar una de
19 la cual conste los contratos de compraventa y
20 entrega de obra que se contienen en las
21 cláusulas y declaraciones siguientes:
22 COMPARECIENTES. Comparecen al otorgamiento y
23 suscripción del presente contrato: Por una
24 parte, REALNEF S.A. en la interpuesta persona
25 del Economista Víctor Naula Méndez en su
26 calidad de Gerente General y además,
27 debidamente autorizado por la Junta General de
28 Accionistas según consta del Acta que se



1 adjunta también como habilitante, parte a la
2 que en lo posterior y para efectos del presente
3 contrato se denominará LA VENDEDORA, por otra
4 parte, el Señor Bairon German Flores
5 Astudillo, en lo posterior y para efectos del
6 presente contrato se denominará LA COMPRADORA.
7 Interviene también la compañía UNIFELSA S.A.
8 representada en este acto por su Gerente
9 General, Economista Víctor Naula Mendez, única
10 y exclusivamente para la entrega de la obra.
11 PRIMERA: ANTECEDENTES: a) Con fecha tres de
12 Abril del dos mil tres, las partes
13 suscribieron un convenio de reservación de
14 alícuotas de condominio equivalentes al un
15 entero ocho centésimas por ciento (1.08%)
16 correlativa al departamento número trescientos
17 ocho del tercer piso del edificio TORRE DEL
18 SOL, sujeto al régimen de propiedad horizontal,
19 así como sobre el terreno y demás áreas comunes
20 del citado edificio, que se levanta sobre el
21 solar de un mil quinientos cuarenta y dos
22 metros cuadrados con setenta y ocho decímetros
23 cuadrados de superficie, identificado como Dos
24 Uno que formó parte de uno de mayor extensión
25 identificado como DOS (B) ubicado en el sitio
26 LA SILLA de Barbasquillo en Manta, Provincia de
27 Manabí, e identificada en el catastro de la
28 Municipalidad de Manta, con el número uno uno



1 seis tres tres cero tres cero cero
 2 (1163303000). b).- LINDEROS Y DIMENSIONES DEL
 3 SOLAR SOBRE EL QUE SE LEVANTA EL EDIFICIO TORRE
 4 DEL SOL.- Los linderos y dimensiones del lote Dos - Uno,
 5 son los siguientes: FRENTE seis metros, calle sin nombre
 6 ATRÁS: cincuenta y cuatro metros Hermanos Palacios Barberén
 7 COSTADO DERECHO cuarenta y nueve metros trece centímetros
 8 metros, compañía GASWORLD S.A. COSTADO IZQUIERDO veintidós
 9 metros trece centímetros metros más ángulo de doscientos
 10 setenta grados con cuarenta y ocho metros, más ángulo de
 11 noventa grados con veinte y seis metros. Realnei (solar des-
 12 das) -2.- HISTORIA DE DOMINIO.- J.2 REALNEI S.A. adquirió
 13 el dominio del lote identificado como LOS (B), por compra a
 14 la compañía GASWORLD S.A. mediante escritura pública
 15 celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Manta el veinte y
 16 nueve de enero del dos mil dos e inscrita en el Registro de
 17 la Propiedad del Cantón Manta el ocho de marzo del dos mil
 18 dos.- Los linderos y dimensiones del lote de terreno LOS (B),
 19 según los títulos adquisitivos de dominio, son los
 20 siguientes: NORUE: Lote número Uno de la Compañía GASWORLD
 21 S.A con cuarenta y nueve metros trece centímetros. SUR : Vía
 22 Escuela de Pesca Barbacquillo con cuarenta y nueve metros
 23 quince centímetros; ESTE : Lote Hermanos Palacios con noventa
 24 y ocho metros catorce centímetros; OESTE: Calle pailas sin
 25 nombre con veinte y cuatro metros sesenta y dos centímetros. Con una
 26 superficie total de cuatro mil setecientos treinta y tres
 27 metros cuadrados noventa y dos decímetros cuadrados (4,733,92
 28 metros²); J.2 Por su parte GASWORLD S.A. lo adquirió con



1 compra a los señores Edwin Palacios Barbeñan y esposa
2 mediante escritura celebrada ante el Notario Público Tercero
3 del Cantón Manta el veinte y cuatro de Septiembre del dos mil
4 uno, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta
5 el cuatro de Octubre del dos mil uno. A su vez se dividió
6 mediante escritura pública celebrada el doce de Diciembre del
7 dos mil uno e inscrita en el Registro de la Propiedad de
8 Manta el trece de Diciembre del dos mil uno.- c.3 Realnet
9 S.A. previa autorización otorgada por la Dirección de
10 Planeamiento Urbano del I. Municipio de Manta, dividió el
11 antes mencionado lote DOS (B) en dos lotes de terreno
12 identificados como Dos-Uno y Dos-Dos, según consta de la
13 escritura pública otorgada el doce de agosto del dos mil
14 dos, ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta,
15 inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el
16 veintisiete de agosto del dos mil dos. c.5 El Edificio Torre
17 del Sol forma parte del megaproyecto inmobiliario denominado
18 PLAZA DEL SOL MANTA. CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD
19 HORIZONTAL DEL EDIFICIO TORRE DEL SOL Con fecha veintitrés
20 de septiembre del dos mil cuatro el señor Ing. Carlos Vélez
21 Escobar, Alcalde de Manta Encargado, en uso de las facultades
22 señaladas en la Ley de Propiedad Horizontal y en el Artículo
23 siete de la Ordenanza de Propiedad Horizontal declaró
24 incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal el
25 Condominio denominado "TORRE DEL SOL", ubicado en el
26 solar, identificado como Dos Uno que formó parte de uno de
27 mayor extensión identificado como DOS (B) ubicado en el sitio
28 LA SILLA de Barbasquillo en la ciudad de Manta, Provincia de

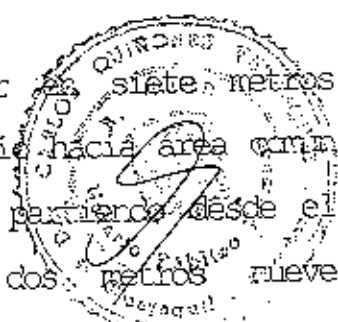


1 Manabí, constituido por una edificación de siete pisos altos
2 destinados a viviendas tipo departamentos y suites, un área
3 destinada a locales comerciales, y sótano para parqueo
4 privado de vehículos, con la división material, áreas y
5 alícuotas en el terreno y demás bienes comunes en la
6 proporción establecida en el cuadro de alícuotas aprobada por
7 la Muy Ilustre Municipalidad de Manta. La escritura pública
8 en que consta la constitución al régimen de propiedad
9 horizontal del Edificio TORRE DEL SOL, fue autorizada por el
10 Notario Tercero del Cantón Manta Abogado Raúl Eduardo
11 González Melgar el veintidós de septiembre del dos mil
12 cuatro inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo
13 Cantón el primero de octubre del dos mil cuatro bajo el
14 número veintidós del Registro de Propiedad Horizontal,
15 anotada en el Repertorio General número cuatro mil
16 cuatrocientos setenta y dos, escritura en la que se
17 incorporaron como habilitantes, la resolución y cuadro de
18 alícuotas antes referidas.- Mediante escritura pública
19 otorgada ante el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil el
20 nueve de Diciembre del dos mil cuatro, inscrita en el
21 Registro de la Propiedad del Cantón Manta con fecha Diecinueve
22 quince del dos mil cuatro, se rectificó la escritura pública
23 de constitución al régimen de propiedad horizontal del
24 edificio Torre del Sol, única y exclusivamente en lo que se
25 refiere a ciertos linderos y mnsuras del Anexo C.- B).-
26 DESCRIPCION DEL CONDOMINIO "TORRE DEL SOL".- El Condominio
27 reúne las características de un edificio para viviendas y un
28 área para locales comerciales, esta conformado por un sótano,

1 planta baja, y siete pisos altos, en un área total de siete
2 mil ochocientos noventa y cuatro metros cuadrados noventa y
3 nueve decímetros cuadrados (7.894.99M²), de construcción,
4 distribuidos en cuatro mil cuatrocientos cuarentidós metros
5 cuadrados veintisiete decímetros cuadrados (4.442.27metros²)
6 de área útil, tres mil cuatrocientos cincuentidós metros
7 cuadrados setentidós decímetros cuadrados (3.452.72M²),
8 área común. Las especificaciones generales de los locales y
9 departamentos constan en el Anexo "B" que forma parte
10 integrante y fundamental del presente contrato. El Edificio
11 está dividido en dos bloques o sectores, perfectamente
12 determinados en los planos y especificaciones técnicas que se
13 anexan, estos son, BLOQUE O SECTOR COMERCIAL y BLOQUE O
14 SECTOR DE VIVIENDAS. Tanto el sector comercial como el de
15 viviendas constituyen unidades y estructuras independientes
16 uno del otro, motivo por el cual cada bloque estará dotado de
17 sus propios organismos de administración, que tendrán la
18 responsabilidad exclusiva de administrar los fondos para
19 atender los gastos de mantenimiento, conservación y
20 reparación de los bienes comunes de su respectivo bloque o
21 sector. Tanto el Bloque o Sector Comercial como el de
22 Viviendas pueden tener Reglamentos de Operaciones y Usos de
23 Áreas distintos uno de otro. El Sector o Bloque Comercial
24 comprende toda la planta baja, es completamente independiente
25 de los departamentos y suites y son en total seis. El Sector o Bloque de
26 Viviendas comprende: a) los pisos altos uno al siete que
27 corresponde a los departamentos que suman un total de sesenta y b) el
28 sótano que comprende los parqueos interiores que suman un



1 total de treinta y cuatro y en la planta baja cinco; los
2 departamentos tienen acceso directo e independiente al Sector
3 o Bloque Comercial.- f) Formando parte del condominio Torre
4 del Sol se halla: El departamento trescientos ocho ubicado
5 en la tercera planta con un área neta de cuarenta y ocho
6 metros cuadrados cuatro decímetros cuadrados, cuyos linderos
7 y dimensiones son los siguientes: Departamento ubicado en la
8 tercera planta alta compuesto de sala, comedor diario,
9 cocina, dormitorio y baño general; además cuenta con un
10 ducto interior cuya área es de cuarentidos decímetros
11 cuadrados. Este departamento presenta los siguientes linderos
12 y medidas: Por arriba: lindera con el departamento 408. Por
13 abajo: lindera con el departamento doscientos ocho. Por el norte:
14 partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en cuatro
15 metros cuarenta y siete centímetros; luego gira hacia el sur
16 en treinta y cuatro centímetros; luego gira hacia el oeste
17 en un metro veinte centímetros; luego gira hacia el norte en
18 treinta y cuatro centímetros y luego gira hacia el oeste en
19 un metro, lindando con área común de hall, escalera, ascensor
20 y ductos. Por el sur: partiendo desde el vértice sudeste
21 hacia el oeste en cuatro metros cincuenta centímetros; luego
22 gira hacia el norte en veintisiete centímetros; luego gira
23 hacia el oeste en sesentiséis centímetros; luego gira hacia
24 el sur en veintisiete centímetros y luego gira hacia el oeste
25 en un metro cincuenta y cuatro centímetros, lindando con el
26 departamento trescientos siete y área común de ductos. Por el
27 este: partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en
28 catorce centímetros; luego gira hacia el este en tres



1 centímetros y luego gira hacia el sur en siete metros
2 treintitres centímetros, lindando con vacío hacia área común
3 de circulación vehicular. Por el oeste: partiendo desde el
4 vértice noroeste hacia el sur en dos metros nueve
5 centímetros; luego gira hacia el este en cuarenta
6 centímetros; luego gira hacia el sur en un metro noventa y
7 cinco centímetros; luego gira hacia el oeste en veinte
8 centímetros; luego gira hacia el sur en un metros ocho
9 centímetros; luego gira hacia el oeste en veinte centímetros
10 y luego gira hacia el sur en dos metros treinta y cinco centímetros,
11 lindando con área común de hall y ductos. En consecuencia, el
12 departamento trescientos ocho tiene una alicuota o cuota de
13 condominio equivalente al un entero ocho décimas por ciento
14 (1.08%) sobre el solar y demás bienes comunes. A la referida
15 unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral
16 municipal número un uno seis tres tres cero tres cero nueve
17 cinco (1163303095). AREAS: Área neta cuarenta y ocho metros
18 cuadrados cuatro decímetros cuadrados metros cuadrados, área
19 de terreno dieciséis metros cuadrados sesenta y ocho
20 decímetros cuadrados, área común treinta y siete metros
21 cuadrados treinta y cuatro decímetros cuadrados, área total
22 ochenta y cinco metros cuadrados treinta y ocho decímetros
23 cuadrados. SEGUNDA: COMRAVENTA: Presupuestos estos
24 antecedentes REALNET S.A., en la interpuesta persona de su
25 representante legal compareciente da en venta real y
26 enajenación perpetua, sin reservarse nada para sí, a favor de
27 la COMPRADORA, la alicuota de condominio de un entero ocho
28 décimas por ciento (1.08%) que corresponde al departamento

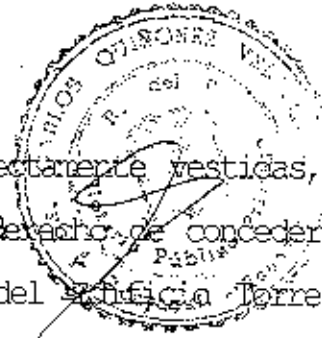
1 trescientos ocho de uso privativo, y demás bienes, de uso
2 común del Condominio TORRE DEL SOL sujeto al régimen de
3 propiedad horizontal, construido sobre el solar amplamente
4 descrito al igual, que sus linderos y medidas en la cláusula
5 precedente. Se incluye en esta transferencia todas las
6 derechos reales y acciones bienes y mejoras que existan y
7 que a REALNET S.A. le corresponda sobre la predescrita
8 alícuota, sea por los títulos y modos de adquirir derechos
9 en la cláusula primera, sea por cualesquiera otros en este
10 instrumento no enumerados. 7A OMERADORA declara que acepta
11 la presente compraventa por así convenir a sus intereses.
12 TERCERA: PRECIO.- El precio que LA OMERADORA ha pagado a LA
13 VENDEDORA por las alícuotas de condominio descritas en la
14 cláusula precedente y antecedente, y es la suma de US\$
15 512.29 (quinientos doce con 29/100 dólares de los Estados
16 Unidos de Norteamérica) que las partes estiman que es el
17 justo precio y que los representantes de LA VENDEDORA
18 declaran haber recibido de la OMERADORA, a su entera
19 satisfacción. CUARTA: SANEAMIENTO: REALNET S.A. en la persona
20 de su representante legal declara que la alícuota de
21 condominio que se transfiere en venta en virtud de la
22 correspondiente escritura, no está embargada ni hipotecada ni
23 tiene prohibición de enajenar, acciones potestativas o
24 posesorias y en definitiva gravámenes que limiten su dominio,
25 uso y goce pacíficos, no obstante lo cual se obliga al
26 saneamiento de Ley. QUINTA: SERVIDUMBRES: - Mediante escritura
27 pública autorizado por el Notario Séptimo del Cantón
28 Coayaquil, Abogado Eduardo Falcon Ayala con fecha seis de



1 octubre del dos mil tres, inscrita en el Registro de la
2 Propiedad del Cantón Manta el veinte de septiembre del dos
3 mil cuatro, MANHOST S.A. propietaria del lote DOS A y REALNET
4 S.A. propietaria de los lotes dos - uno y dos - dos que
5 formaron parte del lote DOS B establecieron en beneficio
6 mutuo, a perpetuidad y con la condición que al ser
7 transferidas sus propiedades a terceros se transfieran con
8 dichas limitaciones, las siguientes servidumbres. La tubería
9 de descarga de las aguas servidas del Hotel Howard Johnson, atravesarán
10 los terrenos del Centro Comercial Happening Place y del
11 Edificio Torre del Sol. Las acometidas telefónicas y de
12 televisión por cable para el Hotel Howard Johnson, estarán en
13 el subsuelo de los terrenos del Centro Comercial Happening
14 Place y del Edificio Torre del Sol. El ingreso vehicular de
15 los clientes del Hotel Howard Johnson, se lo realizará sobre
16 los terrenos de propiedad de Realnet S.A. Parte del ingreso
17 peatonal de los futuros clientes del Hotel Howard Johnson,
18 se lo realizará sobre los terrenos donde se levantarán el
19 Centro Comercial Happening Place y el Edificio Torre del Sol.
20 Los servicios higiénicos, vestidores, bar y bodega, para uso
21 de la cancha de tenis, así como el cuarto de bombas, para el
22 uso de la piscina serán construidos por REALNET S.A.,
23 propietaria del lote de terreno sobre el que se está construyendo el
24 Edificio Torre del Sol, sobre terrenos de propiedad de la
25 compañía Manhost S. A. El mantenimiento y conservación de
26 dichos servicios higiénicos, vestidores, bar y bodega, para
27 uso de la cancha de tenis, serán cubiertos por el Hotel y El
28 Edificio Torre del Sol, en partes iguales, a excepción del



1 cuarto de bombas, para el uso de la piscina del Edificio
2 Torre del Sol, que será cubierto por éste, en su totalidad.
3 Sobre el terreno propiedad de Marhost S.A donde se está
4 construyendo el Hotel Howard Johnson, en la parte oeste de
5 dichos servicios higiénicos, se construirá, con cargo al
6 Edificio Torre del Sol, un cerramiento curvo, en una
7 superficie que tiene forma de un arco de circunferencia. La
8 cancha de tenis podrá ser utilizada por los cuños de los
9 departamentos del Edificio Torre del Sol, de acuerdo a los
10 horarios y reglamentos que establezca el Hotel Howard
11 Johnson. En el evento que no tenga que usar energía
12 eléctrica para usar la cancha, se deberá cancelar,
13 previamente el consumo de la misma. Marhost S.A. permitirá
14 que los propietarios de los departamentos del Edificio Torre
15 del Sol, puedan usar la losa de cubierta de los baños construida por
16 MARHOST S.A., sobre el terreno del Hotel Howard Johnson, como
17 terraza para recibir el sol, en la zona de su piscina. Los
18 gastos de mantenimiento de dicha terraza de cubierta correrán
19 por cuenta del Condominio Torre del Sol. La salida vehicular
20 y peatonal del Edificio Torre del Sol se lo realizará a
21 través del terreno de la compañía Marhost S. A., propietarios
22 del Hotel Howard Johnson. Los propietarios, debidamente
23 identificados de las distintas unidades inmobiliarias que
24 forman parte del Edificio Torre del Sol y del Centro
25 Comercial Shopping Place o los arrendatarios debidamente
26 identificados de las distintas unidades inmobiliarias que
27 forman parte del Edificio Torre del Sol, podrán dirigirse a
28 la playa a través del Hotel Howard Johnson. Las personas que



1 dirigirse a la playa, deberán estar correctamente vestidas,
2 de lo contrario, el Hotel se reserva el derecho de conceder
3 el referido tránsito. La administración del Edificio Torre
4 del Sol deberá comunicar al Hotel la nómina de los
5 propietarios y arrendatarios, así como los cambios de los
6 mismos. Para transportar muebles y equipos hacia la playa,
7 los propietarios, debidamente identificados, de las distintas
8 unidades inmobiliarias que forman parte del Edificio Torre
9 del Sol y del Centro Comercial Happening Place o los
10 arrendatarios debidamente identificados de las distintas
11 unidades inmobiliarias que forman parte del Edificio Torre Sol, deben
12 hacerlo por la escalera lateral de servicio del Hotel Howard
13 Johnson. Las escaleras que está construyendo el promotor del
14 proyecto Centro Comercial Happening Place, sobre los terrenos
15 del Edificio Torre del Sol, son para uso del público que
16 ingrese al megaproyecto Plaza del Sol. El estacionamiento que
17 está construyendo el promotor del Centro Comercial Happening
18 Place, podrá ser usado, de acuerdo al reglamento dictado por
19 éste, por los propietarios del Edificio Torre del Sol. Los
20 propietarios del Edificio Torre del Sol, podrán transitar
21 por el terreno del Centro Comercial Happening Place. Los
22 baños públicos que está construyendo el proyecto Edificio
23 Torre del Sol, servirán para el uso de los seis locales
24 comerciales que forman parte del Edificio Torre del Sol y del
25 público que visite los cuarenta locales comerciales del
26 Centro Comercial Happening Place. Los gastos de
27 mantenimiento de los mismos serán en partes proporcionales a
28 los seis locales comerciales del Edificio Torre del Sol y a



1 los cuarenta locales del Centro Comercial Happoning Place.-
2 SEXUA: DECLARACIÓN.- LA COMPAÑIA declara que se encuentra plenamente
3 impuesto del contenido de la escritura pública y que en este
4 acto declara recibir un ejemplar de la escritura otorgada
5 ante en el Notario Tercero del Cantón Manabí a cargo del
6 Abogado Raúl Eduardo González Melgar el veintinueve de
7 septiembre del dos mil cuatro inscrita en el Registro de la
8 Propiedad del mismo Cantón el primero de octubre del dos mil
9 cuatro, que contiene la declaración de sometimiento al
10 régimen de propiedad horizontal del Condominio Torre del Sol
11 en la que consta entre otros asuntos, que UNIFELSA S.A. quedó
12 expresamente autorizada para que procurara la venta de cada
13 una de las unidades que conforman el Condominio Torre del Sol
14 así como para que se encargue de su administración hasta que
15 se reúna la primera junta de copropietarios y eligiera a quien ejercerá el
16 cargo de administrador. Así también declara conocer y recibir
17 una copia del Reglamento Interno de Copropietarios del
18 Condominio Torre del Sol vigente y obligatorio en los
19 términos de la ley de Propiedad Horizontal y su
20 correspondiente Reglamento. SEPTIMA: GASTOS.- Los gastos e
21 impuestos que demande la celebración del presente contrato,
22 así como su inscripción en el Registro de la Propiedad serán
23 pagados por LA COMPAÑIA, incluso el impuesto a la utilidad
24 en la transferencia en caso de haberla, acordando UNIFELSA
25 S.A. que el pago de las expensas comunes aun no se cuantifica,
26 no abonando LA COMPAÑIA ningún valor por dicho concepto,
27 tal como se desprende de la declaración que se anexa a la
28 escritura como documento habilitante. OCTAVA : COMPROBA TE



M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
**COMPROBANTE
DE INGRESO A CAJA**

AIRES DIA AÑO CAJA No. No.
NOY 30 2004 CA20 08687966

CONTRIBUYENTE

BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO(1:63303095)

CEDELLA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSAC:

ACO

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONCEPTO
**ALCABALAS Y REGISTROS EN CONSIGNACION
(MANABI-MANTA)**

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 19-NOV-2004

CUANTIA: 512.29

ALICUOTA: 100.0000 % Art. Parc. %

Por los Primeros \$ 400.00 x 5.25 % = 21.00
Por la Diferencia \$ 112.29 x 8.00 % = 9.00
Adic. Alcabala a ECAEAG (Alc.) 0.5 % 5.22
Adic. Alcabala a ECAEAG (A.P.) 1% 5.12
Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1% 5.12
(-) Desc. en Alcabalas y Adic. 0.00 %
Total Impuesto de Alcabalas y Registros 44.22
Intereses por Alcabala y Registro Municipal 5.12
Impuesto al Registro Municipal 5.12
Registro Consejo Provincia 0.1% 0.51
Recargo Registro Municipal 0.00 %
Recargo Registro Consejo Prov. 0.00 %
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art. 2.30
Tasa de Trámite Administrativo # 2989437

VALOR TOTAL A PAGAR

CH. BOL. - 502937 - 1720 - 5 - 11.85

08687966

VALOR RECIBIDO

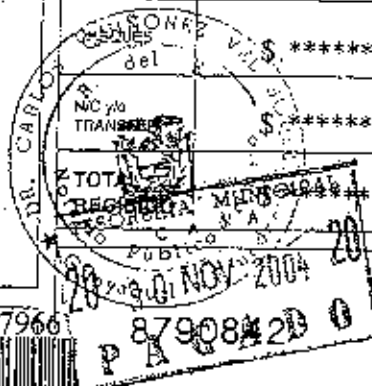
EFFECTIVO

\$ *****

\$ *****51.85

\$ *****

\$ *****51.85



DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

CONTRIBUYENTE

11:34:07

RCE

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

20.07.07



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Nº B- 0100303

IMPUESTO DE ALCABALAS

POR U.S.\$ 11.85

RECIBI de LA CAJERIA S.A.

la cantidad de SUMA DE CINCO MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES

por concepto del tres por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de U.S.\$ 512.29

de dominio de CONFORTA S.P.A. BAIRON FLORES ASTUDILLO por la transferencia

FORMA DE PAGAMENTO

CASH

DR. CARLOS GONZALEZ VELAZQUEZ

Según artículo 14 del Título II de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana, Reg. Ofic. # 144 del 13 de Agosto del 2000.

Guayaquil, de

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Local 50 de la Av. 28 de Julio

2005

MUNICIPALIDAD DE MANTA



Especie Valorada

A petición de parte interesada CERTIFICO: Que el predio el
Catastro de predios urbanos en vigencia se encuentra registrado en el
EDIFICIO TORRE DEL SOL, DPTO. 308 de esta ciudad, de la propiedad
de CTA. REALNET.

\$ 0.00 CTVS.

Esta identificado con la clave catastral # 1163303005 el Arqueo
Comercial asciende a la cantidad de \$ 512.29 (QUINIENTOS DOCE
29/100 DOLARES).

Vº 24455

Manta, octubre 6 del 2004

DIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTRO MUNICIPAL
NOTA: Cancela con 1163303005
M.L.R.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
CANTON MANTA**

DR. PATRICIO GARCIA V. Registrador de la Propiedad del Cantón Manta a
Petición del Sr. Patricio García Vallejo.

CERTIFICO:

Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo, consta que con fecha 09 de Marzo del 2002, se encuentra inscrita la Escritura Pública de Compraventa, autorizada por la notaria Tercera de Manta el 29 de enero del 2002, en la que la Compañía Gasworld S.A., venden a favor de la COMPAÑIA REALNET S. A., Representada por Econ. Víctor Naula Méndez, lote de terreno ubicado en el Sitio la Silla de Barbasquillo, de esta Ciudad de Manta, signado como lote No. DOS (B); por el FRENTE, cuarenta y nueve metros, quince centímetros y vía Escuela de Pesca Barbasquillo, ATRÁS, Cuarenta y nueve metros, trece centímetros y lote número Uno de la Compañía Gasworld S.A.; por el COSTADO DERECHO, noventa y cuatro metros, sesenta y dos centímetros y calle pública, sin nombre; COSTADO IZQUIERDO, noventa y ocho metros, catorce centímetros, y hermanos Palacios Barberán. Con una Superficie total de CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS, NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS.

DOMINIO: El predio descrito fue adquirido por la vendedora, por compra al Sr. Edwin Palacios Barberán y esposa, mediante escritura celebrada en la Notaria Primera del Cantón Manta el 24 de Septiembre del 2001, é inscrito el 04 de Octubre del 2001. A su vez la vendedora dividió mediante escritura celebrada ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta el 12 de Diciembre del 2001, é inscrita el 13 de Diciembre del 2001.

Con fecha Agosto 27 del 2002, bajo el No. 2.013, se encuentra inscrita la Escritura Pública de División de Terreno, autorizada ante el Notario Tercero de Manta, el 12 de Agosto del 2002, otorgada por la Compañía Realnet S.A., representada por Ing. Edgar Santos Cevallos, en la que manifiesta que es su voluntad de dividir lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la Ciudad de Manta, quedando de la siguiente forma: Solar denominado 2-1: Por el frente, seis metros, calle S/n, por atrás cincuenta y cuatro metros y hermanos Palacios Barberán, por el costado derecho, cuarenta y nueve metros y trece centímetros, y lote de terreno No. Uno de la Compañía Gasworld SA, por el Costado izquierdo veintitrés metros y trece centímetros, más ángulo de doscientos setenta grados con cuarenta y ocho metros más ángulo de noventa grados con veintiséis metros y solar denominado dos-dos de la Compañía Realnet, S.A. Con una superficie total de Mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados, sesenta y ocho centímetros, Vía Escuela de Pesca Barbasquillo, 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.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL
CANTÓN SAN PABLO DE MANTA



Con fecha Septiembre 20 del 2004, bajo el No. 1, tiene inscrito Constitución de Servidumbres que celebran las Compañías MANHOST S. A. Y REALNET S.A., autorizada el 06 de Octubre del 2003, ante el Abg. Eduardo Alberto Faiquez Ayala, Notario Titular Séptimo del Cantón Guayaquil.

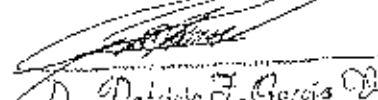
Con fecha 01 de Octubre del 2004, tiene inscrito Constitución de Propiedad Horizontal del Condominio Denominado TORRE DEL SOL, protocolizada el 27 de Septiembre del 2004 ante el Notario Tercero del Cantón Manta.

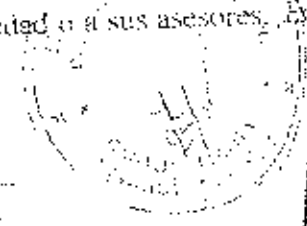
Con fecha 01 de Octubre del 2004, tiene inscrito Plano del Condominio denominado TORRE DEL SOL, Protocolizada el 27 de Septiembre del 2004. Ante el Notario Tercero del Cantón Manta.

SOLVENCIA: En una revisión hecha en los libros respectivos consta que el DEPARTAMENTO No. 308, de propiedad de la COMPAÑÍA REALNET S.A., Propiedad del Condominio denominado TORRE DEL SOL. A la presente fecha se encuentra libre de gravamen.

Se aclara que el presente Certificado se emite de acuerdo a los datos encontrados en los archivos de la Oficina a mi cargo, haciendo constar que cuando, asumí las funciones de Registrador se encontraron índices incompletos y deteriorados, lo cual fue debidamente informado a la Corte Superior de Portoviejo. El interesado debe comunicar cualquier error u omisión en este documento, al Registrador de la Propiedad o a sus asesores, exonerando de responsabilidad al Certificante.

Manta, Octubre 14 del 2004


Dr. Patricio F. García
Registrador de la Propiedad
Cantón - Manta





Valor \$ 0.50 cív.

17134

LA TESORERIA MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corresponde a su cargo, no se ha encontrado registrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos o gravámenes a la carga de

CIA. REALNET S.A

Por consiguiente se establece

que no deudor de esta Municipalidad

Manta, 15 Octubre de 2004

VALIDA PARA LAS SIGUIENTES CLAVES:

#1163303095 EDIF. TORRE DEL SOL DPTO 308

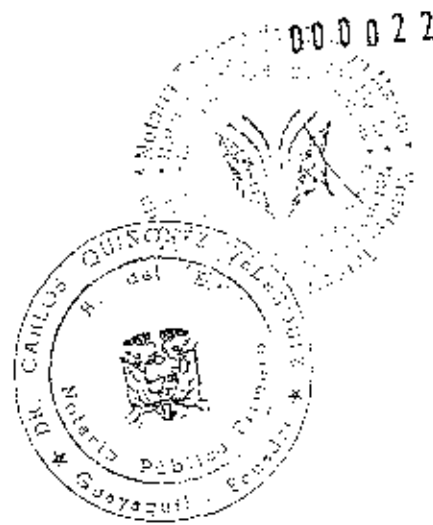
Manta, octubre quince del dos mil cuatro

Municipalidad de Manta

C.P.A. Verónica Chávez Fariña
TESORERA MUNICIPAL (3)



UNIFELSA S.A.



CERTIFICADO

Manta, 18 de Noviembre del 2004.

Respecto al departamento No. 308 correlativa a la alícuota 1.08%, en el Condominio Torre del Sol no se adeuda valor alguno en concepto de expensas comunes.

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

Atestando
UNIFELSA S.A.

Victor Neale Méndez
Gerente General



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

Con fecha septiembre 9 de 2004, el Alcalde de Manta Enc., Ing. Carlos Velez Escobar, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, basado en el informe favorable No. 544-DPUM-SVQ, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijoo, Directora de Planeamiento Urbano, efectuó la declaratoria incorporando al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "Torre del Sol", solicitado por la Compañía REALNET, propietaria del mencionado edificio, ubicado en la calle sin nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 de la parroquia Manta del Cantón del mismo nombre.

Posteriormente, mediante comunicación ingresada al Despacho de la Alcaldía, el día 13 de Septiembre de 2004 suscrita por el Arq. Antonio Ferand, Gerente Técnico de PRONOBIS S.A., en la que solicita a la I. Municipalidad de Manta, la rectificación de la Clave Catastral No. 1163302000 por la 1163303000 debido al error involuntario por parte de la referida compañía; particular que se trasladó a la Dirección de Planeamiento Urbano para su análisis respectivo.

Con oficio No. 583-DPUM-SVQ, del 20 de Septiembre de 2004, suscrito por la Arq. Susana Vera de Feijoo, responsable de la Dirección de Planeamiento de la I. Municipalidad de Manta, emite su pronunciamiento favorable para proceder a la rectificación solicitada.

Atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y de conformidad al informe No. 584-DPUM-SVQ del 20 de Septiembre de 2004, presentado por la Directora de Planeamiento Urbano, el suscrito Alcalde de Manta Enc., de acuerdo a lo solicitado por el Arq. Antonio Ferand, Gerente Técnico de PRONOBIS S.A., hace esta declaratoria, considerando el cambio de la clave catastral e incorporando al Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio "Torre del Sol" ubicado en la calle sin nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 parroquia Manta del cantón del mismo nombre, con clave catastral 1163303002, dejando insubsistente la declaratoria anterior.

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

Manta, Septiembre 23 de 2004

Ing. Carlos Velez Escobar
ALCALDE DE MANTA ENC.

Calle 9 Av. 44 Teléfono: 2611471 - 2611479 - 2611559 Fax: 2611714 Casilla: 13-01 2633

Correo Electrónico: munimam@municipalidadmanta.com

Internet: www.municipalidadmanta.com

Oficina de Planeamiento Urbano

Código Postal

Teléfono: 2611471 - 2611479



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

Pág. 2.- Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal Edificio "Torre del Sol".

Bajo el criterio técnico establecido por la Dirección de Planeamiento Urbano, concordancia con el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el señor Alcalde de Manta Enc., con fecha Septiembre 23 del año 2004 declara la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio "Torre del Sol", ubicado en la calle nombre, barrio Unión Tennis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 parroquia Manta del cantón del mismo nombre, con clave catastral 160303600. Lo Certifico.

Manta, Septiembre 23 de 2004


Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

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

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

ABOGADO
Luis González
Calle 10 de Agosto 1003
Cajonera 1003
Cajonera 1003

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


f) Ec. Victor Naula Méndez
SECRETARIO DE LA JUNTA

COMPANIA REALNET S.A.

Guayaquil, 08 de Noviembre del 2001

Señor,
VÍCTOR FLORENCIO NAULA MÉNDEZ
Ciudad.

De mis consideraciones:

Cumpleme informar que la Junta General de Accionistas de la Compañía REALNET S.A., celebrada el día de hoy tuvo el acierto de elegirlo GERENTE GENERAL de la Compañía, por el periodo de CINCO AÑOS.

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

La Compañía REALNET S.A., se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Torgésimo Octavo del Cantón Guayaquil, Abogado Humberto Moya Flores, el 19 de Octubre del 2001 y fue inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 07 de Noviembre del 2001.

Atentamente,

Roberto David Saicho Moreira
Roberto David Saicho Moreira
Secretario Ad - Hoc de la Junta

Razón: Acepto el cargo de Gerente General para el cual he sido elegido, Guayaquil 08 de Noviembre del 2001.

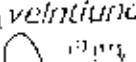
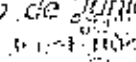
VÍCTOR FLORENCIO NAULA MÉNDEZ
VÍCTOR FLORENCIO NAULA MÉNDEZ
C.I. 090678877-3
Nacionalidad: Ecuatoriana
Domicilio: Guayaquil

ABOGADO
NOTARIO
CANTÓN GUAYAQUIL
GUAYAS

[illegible]

• 208101192 11/11/2011

STIMULI AND

1.- En la presente fecha queda inscrito el Nombramiento de GERENTE GENERAL de la Compañía UNIFELSA S.A., a favor de VICTOR NAULA MENDEZ; de folios 81.302 a 81.304, Registro Mercantil número 12.599, alh. Repertorio número 19.020.- Quedan incorporado los comprobantes de pago por los impuestos respectivos.- 2.- Se tomó nota de este Nombramiento al folio 77.096 del Registro Mercantil del 2.002 al margen de la inscripción respectiva al Guayaquil, veintiuno de Junio del dos mil dos, en el otorgamiento.  

DRA. NORMA PLAZA DE GARCIA
REGISTRADORA MERCANTIL
CANTON GUAYAQUIL

DATE: 1994
LEGAL: CAROLINA RANDOLT
AMATEUR: COMPLETE TAIL NIGRANE
DEPARTMENT: ALEXANDRA CERNIEL
ANALYSIS: RAYON LAURA ULLOA
REVISAO POR: *MB*

obispo obiz m l t a n p s a n t a n n o s e n o n o b o p e

6035 John D. Wilson

530 J. M. A. A.

A. S. 4463 11
 David G. ...
 ...
 ...
 ...

CUERPO DE BOMBEROS DE MANA

LA TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS DE MANA

A petición verbal de parte interesada certifica:

Que revisado los archivos de este Departamento no se encuentra registrado
ningún Título de Crédito pendiente de pago con el nombre del señor:

CIN. GALNET S.A. -

por consiguiente no presenta deuda alguna en esta Institución a la fecha.

El peticionario puede hacer uso del presente certificado para lo que le fuere
conveniente.

Maná, Septiembre 21 del 2004

ABNEGACIÓN Y DISCIPLINA

CLAVE # 1163303550 SITIO BARRASQUILLO

Tesorero C. R. M.

FRANCISCO MATEO P. LIMA

A B O R D A D O

038 HONORARIO 100

NOTARIO PUS

MANA - MANA - MANA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

LA TESORERIA 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 registrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos o gravámenes a cargo de

Por consiguiente se establece

que no deudor de esta Municipalidad

Manta, de 200

21 Septiembre

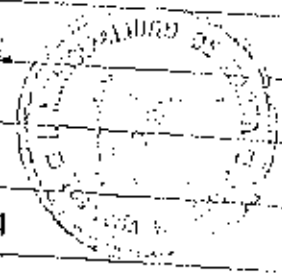
UNA PARTE DE RESOLUTIVA

103502000 SINDICATO BARRASQUELO

una septuaginta y cinco mil doscientos pesos

1. Municipalidad de Manta

C. A. Verdugo Chávez Forero
TESORERA MUNICIPAL (U)





Alcalde de Manta, y la correspondiente tabla de alicuota, recibos de pago de impuestos prediales; los planos respectivos que constan como Anexo A, Las especificaciones técnicas que constan en el Anexo B, Reglamento Interno de Convivencia del Edificio Torre del Sol, y Anexo C en el que constan los linderos y demarcaciones de cada unidad de uso privativo. Agregue usted, señor Notario, las demás formalidades de esta para la validez y perfeccionamiento de la presente escritura y quedo usted autorizado para obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad. (Firmado) Abogado Gonzalo Rodríguez Rabascall, Matrícula Número dos mil novecientos noventa y nueve. Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales.- Y leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta y clara voz de principio a fin, aquellos se ratifican en todo su contenido, y firman junto conmigo, el Notario en unidad de acto, DOY FE.-

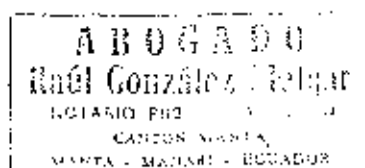
[Handwritten signature]

ECÓN VICTOR NAULA MENDEZ
C.C. No. 09067887773
GERENTE GENERAL UNIFELSA
GERENTE GENERAL REALNET S A

[Handwritten signature]
EL NOTARIO.-

[Large handwritten flourish or signature]

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA SEGUNDA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO .- EL NOTARIO.-



[Handwritten signature]
Abg. Raúl González Rabascall
NOTARIO JERARQUE DE MANTA

TIFISO, Que es Escritura Pública de Constitución de Propiedad Horizontal del Condominio denominado Torre del Sol, autorizada ante la Notaria Tercera de Manta, el 27 de Septiembre del 2004, celebrada entre la Cía. REALNET S.A Y LA UNIFELSA S.A, queda legalmente inscrita bajo el No. 21 del Registro de Propiedad Horizontal, anotada en el Repertorio General No. 4.472 en esta fecha.

Manta, Octubre 10. del 2004

Dr. Gabriel G. G. G.
Notario de la Tercera
Cantón : Manta



REGLAMENTO INTERNO DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE

CAPITULO PRIMERO: DE LAS NORMAS GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO: DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN. El Centro Comercial denominado "HAPPENING PLACE" es un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, según Declaratoria Municipal que se anexa, que se levanta sobre el lote Dos Dos que formó parte de uno de mayor extensión identificado como DCS(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 organizado y facilitado, 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, planamente identificados en el plano que se agrega a este Reglamento. Solares que se destinarán para proyecto de vivienda, centro comercial, hotel, parques y servicios.

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

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

A los tres primeros ordenamientos que sirven de base o fuente de este Reglamento Interno y que forman parte del mismo se les podrá hacer también referencia, no de aquí en adelante, como los "Fundamentos Legales" o "La Ley", y al último ordenamiento, "La Escritura Constitutiva".

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

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

ARTÍCULO CUARTO: 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, acreedores anticréticos, usufructuarios, copartantes, 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,

A. MUNICIPIO DE MANTA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
29 de mayo de 1977
Manta, 29 de mayo de 1977

B. MUNICIPIO DE MANTA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
29 de mayo de 1977

sus familiares, allegados, dependientes, visitas, etc. y demás personas que por cualquier motivo o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento. Una copia del Reglamento se exhibirá en el lugar donde funcionen las oficinas de Administración del Centro Comercial HAPPENING PLACE.

Todo propietario, arrendatario, comodatarío, 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 decantado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

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

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de mantenimiento, reparación y repintado de los bienes comunes, para lo cual se aplicará la siguiente correspondencia 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 supervenientes necesarias y se podrá hacer en el aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía regional, 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 copropietario 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 accidente entre dos o más vehículos, en el área de estacionamientos, el causante asumirá 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 autores. 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 exponeamente lavar vehículos dentro de esta zona.

ARTÍCULO NOVENO: RIGIMEN 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 pertenecen 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 drenajes y ruidos, 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 teléfonos que no sean de propiedad exclusiva y todos los demás bienes comunes generales que se comprendan en la definición que de los mismos se ha dado en este reglamento o que se encuentren contemplados 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 denominan bienes comunes individuales todos aquellos cuyo uso y goce correspondan 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 dar su uso que

no sea para instalación de mesas y sillas para uso de los clientes de los locales, los cuales no podrán bajo ningún concepto hacer cerramientos, techados o construcción alguna sobre los mismos, bajo pena que sean demolidos inmediatamente a través de la Administración y 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 otorgando su usufructo, por resolución de la Junta Administrativa, cuando no cumplan 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 uso o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes o afecten a los intereses del condominio o de los demás copropietarios, sin perjuicio de aplicar las sanciones a que hubiere lugar.

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

ARTÍCULO UNDÉCIMO: DE LOS REGLAMENTOS PARA AUTORIZACIONES DE DESTINO DE LOCALES.- La Junta Administrativa dictará el Reglamento pertinente que regule la forma, requisitos y demás condiciones relacionados con el destino que se asignará a los locales del Centro Comercial (SHOPPING PLACE) o a los cambios que, respecto al destino, soliciten con posterioridad sus copropietarios.

La Junta Administrativa, antes de resolver sobre el destino o cambio de destino de un local, hará conocer a todos los copropietarios el texto de la petición del interesado para que dichos copropietarios, dentro del plazo de ocho días subsiguientes a la recepción de este texto, emitan su opinión, la que tendrá para la Junta carácter meramente informativo.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO O VIOLACIÓN DEL REGLAMENTO, RESPECTO DE LAS AUTORIZACIONES DE USO Y DESTINO DE LOCALES.- La violación de cualquiera de estas disposiciones podrá ser sancionada en la forma prevista en el Artículo trigésimo primero de este Reglamento, sin perjuicio de la que la Junta Administrativa instruya al Administrador para que inicie contra el

000061

infractor las acciones legales para que pueda hacer cesar el arbitrio y reponer la cosa a su estado primitivo, basándose por lo tanto en la ley de Propiedad Horizontal, en especial en el Código Civil, que se aplicará para los casos de incumplimiento o dolo a lo previsto en los artículos precedentes.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO: DE LA RESPONSABILIDAD. El propietario de cada local del Centro Comercial HAPPENING PLACE será personalmente responsable de los daños causados a los bienes de los demás propietarios o a los bienes comunes, por acto propio y, alternativamente, si los daños provienen de negligencia de sus dependientes, capataces, usufructuarios o terceros a cualquier título de la propiedad.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO: SUJETOS DEL REGIMEN. Todas las obligaciones que corresponden a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, serán igualmente para los nuevos adquirientes, inquilinos, subarrendatarios 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 refieren 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. 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 se reunirá en el Centro Comercial HAPPENING PLACE, ordinariamente una año, en uno cualquiera de sus tres primeros meses y extraordinariamente, cuando lo soliciten los copropietarios que representen por lo menos el 25% de las unidades, o 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 escrito, a cada 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, 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 alcuotas del Centro Comercial HAPPENING PLACE.

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

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

Cada copropietario tendrá voto en proporción a su respectiva alcuota.

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

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

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

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

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

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 levantará constancia en acta, la misma que se redactará y aprobará en la misma sesión, a fin de que la misma produzca en ella adoptadas sus 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 quisiera considerarla como miembro de la Junta Administrativa, se entenderá habiéndola 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 los edificios 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) Concebir 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 SEXTO: COMPOSICION.- La Junta Administrativa está 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 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 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 referentes 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 alicuotas 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.

- 00.0033
- 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 tendrá la voz de Secretario en la Junta.
- e) Decidir la contratación de las diferentes coberturas que contendrá la Póliza de Seguro General obligatoria 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, 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 lo solicite o lo exija este Reglamento.
- i) Autorizar los contratos que haga o celebre el Administrador cuando su cuantía excediere de cinco remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general, y que no estuvieren previstas en el Presupuesto Anual.
- j) Autorizar la compra de bienes, materiales, equipos, etc., cuya adquisición no estuviere prevista en el presupuesto o fuese de gastos.
- k) Autorizar la venta de bienes muebles que por su estado no cumplan la finalidad para la cual fueron adquiridos o fuese necesario su sustitución.
- l) Autorizar los títulos 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 surcan entre los copropietarios y que no haya sido solucionados con la sola intervención del Administrador y hacer cesar las acciones conforme a las normas de equidad y justicia.
- o) Imponer a los copropietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de tres remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.
- p) Planificar y ordenar toda clase de campañas promocionales y publicitarias dirigidas a lograr el mayor éxito de los establecimientos comerciales del Centro Comercial.
- q) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Centro Comercial en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.
- r) Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del Centro Comercial y los días de servicio al público.
- s) Establecer pautas para los avisos que los propietarios de los locales comerciales puedan colocar en éstos.
- t) Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretendan realizar en el Centro Comercial.
- u) Autorizar, previo visto bueno del diseño, la colocación de avisos, letreros, propagandas, etc., fuera de los lugares privativos de los copropietarios, siempre que no se afrente a la ornamentación y estética del Centro Comercial y del Megaproyecto en general, pudiendo negar la colocación de esos avisos a su juicio si así lo requiere convenientemente, quedando limitada por el tiempo su exhibición en caso de controversia.
- v) Delegar todo o parte de sus facultades al Administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido.

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

DEL ADMINISTRADOR

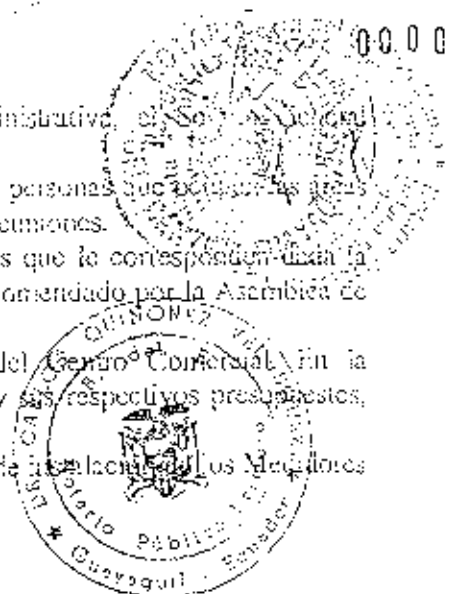
ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: DESIGNACIÓN. El Administrador será designado por la Junta Administrativa.

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

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

- a) Ejercer las atribuciones conferidas por la Ley y este Reglamento, con todas las facultades que le delegue la Asamblea y/o la Junta.
- b) Comparecer a juicio, por delegación de la Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- c) Celebrar contratos y contraer obligaciones dentro de los límites de atribuciones que se indican en este Reglamento, o que sean fijados por la Junta Administrativa.
- d) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de copropietarios y de la Junta Administrativa.
- e) Convocar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios y de la Junta Administrativa.
- f) Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los copropietarios, así como las provenientes de las rentas de la copropiedad y manejar los fondos de la misma con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al copropietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los dos meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de dos meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa.
- g) Proyectar la creación de cargos necesarios para la administración de la copropiedad, sus funciones y remuneración.
- h) Nombrar, dirigir y remover al personal de trabajadores.
- i) Presentar a la Junta Administrativa el proyecto de ingresos y gastos anuales con 60 días de anticipación a la fecha prevista para la reunión de la Asamblea de copropietarios
- j) Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de matrícula inmobiliaria.
- k) Controlar la persona que se haga cargo de la vigilancia y limpieza del Centro Comercial ya sea ésta natural o jurídica, previa autorización de la Junta Administrativa
- l) Ejecutar las labores corrientes de administración de la copropiedad, realizar u ordenar las tareas que fueren de urgencia para la conservación e integridad del Centro Comercial, así como cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación del Centro Comercial

- m) Contratar, siguiendo las instrucciones de la Junta Administrativa, el Seguro Obligatorio.
- n) Impedir por todos los medios la conformación de grupos de personas que ocupen las áreas comunes del Centro Comercial como sitio habitual para sus reuniones.
- o) Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea de copropietarios y por la Junta Administrativa.
- p) Planificar las campañas publicitarias y promocionales del Centro Comercial. En la planificación se incluirá la programación de las campañas y sus respectivos presupuestos, los cuales serán aprobados por la Junta Directiva.
- q) A petición de los copropietarios, presentar los presupuestos de instalación de los Medidores de Agua Potable en cada local comercial.



CAPITULO CUARTO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, telefonía, 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 acuerde o fije 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 producen en sus locales y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general del Centro Comercial.
- c) Responder, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o clientela, por su culpa o negligencia, a los demás copropietarios o a los bienes comunes del Centro Comercial.
- d) Adoptar todas las medidas necesarias para la seguridad interior de su local.
- e) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Junta Administrativa. No podrá abrirse o cerrarse un local fuera de tales horarios y el Copropietario deberá notificar al Administrador y obtener autorización previa de la Junta Administrativa, para cambiar el horario y/o para mantener cerrado su local.
- f) Respetar los horarios de aprovisionamiento, carga y descarga de mercaderías, recolección de basura y desperdicios, y otros que fije la administración.
- g) Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa deba hacerse 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 Tercero y Cuadrágésimo Primero del presente Reglamento
- h) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su local para que el Registrador de la Propiedad de Bienes de la Municipalidad de la ciudad de Bogotá, D.C., lleve 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 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 servicio 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 TRICÉSIMO 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 trate de elementos que, por su naturaleza, prestigien al Centro Comercial, como por ejemplo, obras de arte y antigüedades.
 - 4.2.- Actividades de cualquier naturaleza, de venta o exposición de cualquier tipo de mercaderías o de prestación de servicios mediante procedimientos mercantiles o publicitarios inescrupulosos o falsos.
 - 4.3.- Colocar en sus locales y vitrinas, objetos, productos, carteles, etc., que atenten contra la convivencia, la moral y las buenas costumbres, ni elementos que promocionen 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 el Centro Comercial.

5.- La venta en el Centro Comercial y en áreas comunes externas del local, se hará permitida 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 local 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, vidrieras, 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 altavoces, 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 fueron instalados. En ningún caso podrán hacerlo en áreas de uso común.

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

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

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

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

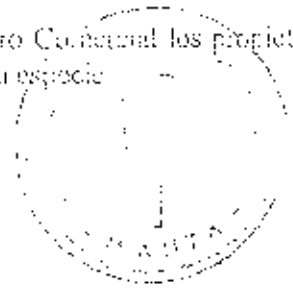
3.- Para desempeñar sus atribuciones de control y disciplina la Junta Administrativa tendrá derecho a establecer y hacer cumplir, normas de conducta y reglamentos, así como modificarlos las veces que lo estime necesario.

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, desechos o sobras, cualquiera que fuere su especie.



8.- Las áreas de circulación próximas a sus locales, serán conservadas, limpias y sin obstrucciones por los propietarios, sus empleados, representantes y clientes, quedando prohibida cualquier práctica o actividad que pudiere provocar tumultos o congestiones 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 saldos conductos, para que éstos y sus dependientes utilicen, en zonas previamente asignadas, en sus 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, antibióticas 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 aspecto y no desarmonee con la estética y buena conservación y presentación del Centro Comercial.
- f) Arrojar basura y desperdicios en general en los pasillos, escaleras, pasajes y demás bienes de uso común del Centro Comercial o dejar desperdicios o cestos de basura fuera de los locales.
- g) Instalar maquinaria industrial pesada o que produzca ruido o trepidación en el Centro Comercial o que pueda afectar la seguridad del mismo o la comodidad de sus ocupantes, ó instalar máquinas que produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica.
- h) Colocar en los sectores particulares, con vista al exterior, ropa o cualquier objeto susceptible de afectar la estética del Centro Comercial o la comodidad de los demás copropietarios.
- i) Colocar letreros, antenas, ventanas y manoparas 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.

- 00-00-36
- k) Provocar empujones de otros miembros, activos o desagradables. Los propietarios de restaurantes, cafés y demás establecimientos similares instalarán extractores de grasa para impedir se provoquen tales molestias y, es de su obligación, conservarlos en buenas condiciones de funcionamiento, cumpliendo con las normas establecidas en el Reglamento.
 - l) Oponerse a la entrada a sus locales del Administrador y de los miembros de la Junta Administrativa designados por la Administración para el control de funcionamiento de los locales y de los daños existentes en los bienes comunes.
 - m) Utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para trabajos y/o servicios de carácter particular.
 - n) Poner o fijar clavos, tornillos o resortes en las tabiques divisiones o bienes comunes que puedan perjudicar a los demás bienes particulares o bienes comunes.
 - o) Realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que afecten la convivencia y armonía de los copropietarios y, en general, aquellos que perjudiquen 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.

CAPÍTULO QUINTO

DEL RÉGIMEN ECONOMICO

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

- a) De las contribuciones ordinarias de los copropietarios para los gastos comunes 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 multa, indemnizaciones, intereses, etc.; y,
- f) Los provenientes de contribuciones y cualquier otra fuente lícita.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: MANEJO DE LOS FONDOS. Los fondos de la copropiedad serán necesariamente manejados a través de cuenta corriente bancaria, con la firma del Administrador y una 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 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 alieozas de cada propietario.

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

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

CAPITULO SÉPTIMO: DISPOSICIONES GENERALES

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

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO: Cualquier propietario podrá impugnar los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta Administrativa, que considere contrarios a la Ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante la cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor. Dicha impugnación sólo podrá interponerse dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo o resolución y la interposición de dicho recurso, se concederá únicamente en el efecto devolutivo siendo, por tal razón, obligatorio el cumplimiento de la resolución o acuerdo impugnado, para poder intentar el recurso respectivo. La notificación a que se refiere este artículo se hará y entenderá legalmente realizada dejando copia del acuerdo o resolución en el local respectivo, siendo suficiente, en caso de ausencia del copropietario, dejar la boleta dentro del local.

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

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

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

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO: REPRESENTACIÓN LEGAL.

representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble en el caso de condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce conjuntamente el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, quienes legitiman 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 confusión de mandato que tiene el Administrador, sus relaciones con los copropietarios serán de naturaleza civil, por lo tanto regirán sus relaciones con los condóminos las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, sus reglamentos y ordenanzas y las del Código de Procedimiento Civil.

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO PRIMERO: Cuando el Administrador, en la sesión de monto de las contribuciones o cuotas, el copropietario quedará sujeto no solo 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 la Asamblea de Copropietarios, a pedido de la Junta Administrativa.

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.

Fecha de emisión

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.

Fecha de emisión

OTRAS SUBSCRIPCIONES O EMENDACIONES

DECLARACION DE MATRIMONIO

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y REGISTRATION

En el presente documento se declara que los abajo firmantes son esposos y que han contraído matrimonio.

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.

OBSERVACIONES

El presente documento es válido para el uso que se indica en el reverso de la presente.



Especie Valorada

A petición de parte interesada CERTIFICO: Que consultado el
Catastro de predios urbanos en vigencia se encuentra registrado el
EDIFICIO TORRE DEL SOL DFTO. 308 de esta ciudad, de propiedad
de CIA. DEALNET.

\$ 0.50 CTVS.

Esta identificado con la clave catastral # 1163303091 el predio
Comercial situado a la cantidad de \$ 512.29 (QUINTENTA DOS
29/100 DOLARES).

Nº 24455

Manta octubre del 2004

[Firma]
DIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTRO MUNICIPAL
C/Ota cancela con 1163303091
MANTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACION Y CIRCULACION
CEDULA DE CIUDADANIA No. 610172875-0
FLORES ASTUDILLO BAIROM GERMAN
NAC. MARZO 1.960
LOJA/LOJA EL SAGRARIO
01 1 143 00277
LOJA LOJA
SAGRARIO

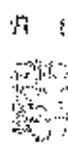
EDUARD GARCERAN 6343314222
CITA ALEXANDRA BAIROM GARCERAN
SUPERIOR ARQUITECTO
GERMAN FLORES
ESPERANZA ASTUDILLO
LOJA 23701/77
3701/2011



REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
ELECCIONES RECCIONALES 170Oct2004

CERTIFICADO DE VOTACION

76-0133
NUMERO
135103270
CEDULA
FLORES ASTUDILLO BAIROM GERMAN
APellidos y Nombres
LOJA
SAGRARIO
SANTA CRUZ
PASTORAL



000039

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CIRCULACION

CELESTIA DE CIUDADANIA No. 000578077-3

PAULA MARQUEZ VICTOR FLORENCIO

1975 OCTUBRE 1

CELESTIA DE CIUDADANIA

000578077-3

1975 OCTUBRE 1

1362987

REPUBLICA DEL ECUADOR

TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL

SECCIONES SECCIONALES 1970-1974

CERTIFICADO DE VOTACION

PAULA MARQUEZ VICTOR FLORENCIO

1975 OCTUBRE 1

CELESTIA DE CIUDADANIA

000578077-3

1975 OCTUBRE 1

1362987

REPUBLICA DEL ECUADOR

TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL

SECCIONES SECCIONALES 1970-1974

CERTIFICADO DE VOTACION

PAULA MARQUEZ VICTOR FLORENCIO

1975 OCTUBRE 1

CELESTIA DE CIUDADANIA

000578077-3

1975 OCTUBRE 1

1362987



Valor \$ 0.60 etc.

Nº 16510

1	DIRECCION FINANCIERA MUNICIPAL	
2	DEL CANTON MANTA	
3	A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado	
4	el catastro de Predios en vigencia, se encuentra	
5	registrada una propiedad que consiste en	
6	perteneiente a	
7	ubicada	
8	cuyo	
9	asciende a la cantidad	
10	de	
11		
12	LIQUIDACION DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES	
13	Precio de Venta	\$
14	Costo de Adquisición	
15	Diferencia Bruta	\$
16	Mejoras	
17		
18	Diferencia Neta	\$
19	Años Transcurridos	
20	Desvalorización Moneda	
21	Utilidad Ejemplar	\$
22	Impuesto Causado	
23	Por los primeros \$	\$
24	Por el exceso \$	
25	TOTAL DE LAB. UNO	\$
26	Manta de	2000
27		
28	Director Financiero Municipal	



Especie Valorada

A petición de parte interesada CERTIFICO: Que en el Catastro de predios urbanos en vigencia se encuentra registrado el EDIFICIO TORRE DEL SOL DPTO. 308 de esta ciudad, de propiedad de CIA. REALNET.

1 0.00 CTS.

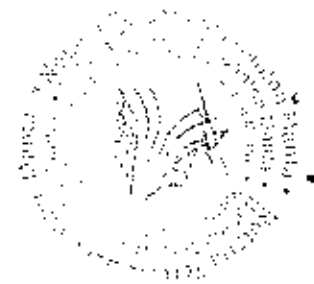
Este identificado con la clave catastral 71 1103303096, se valoró Comercial presentando la cantidad de \$ 500.29 (QUINIENTOS NOVECIENTOS VEINTINUEVE Y CINCO DOLARES).

Nº 24455

Monterrey, octubre 6 del 2004

[Firma]
 AS. TITULO DE PROPIEDAD
 DIRECTOR DE ASesoría y Catastro Municipal
 NOT: Cancellé con 1103303096
 ALA/E

1 OBRA: Los representantes legales de la compañía UNITELSA
2 S.A. hacen formal entrega a BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO
3 de la construcción contratada mediante convenio privado
4 celebrado entre las partes. NOVENA: CLAUSULA ARBITRAL. Toda
5 controversia o diferencia derivada de este contrato, o que
6 guarde relación con éste, será resuelta definitivamente por
7 un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de
8 acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en
9 Ecuador, y el Reglamento para el funcionamiento del Centro de
10 Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manta.
11 La sede será Manta, y el español el idioma del proceso.
12 El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en derecho se
13 someten las partes, estará conformado por tres árbitros, de
14 los cuales cada parte nombrará un árbitro, y el tercero, que
15 presidirá el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de
16 entre quienes integran la Lista de Arbitros del Centro de
17 Arbitraje, o, de no lograr un consenso, será nombrado por el
18 Director de dicho Centro. DECIMA: DOCUMENTOS HABILITANTES: Se
19 acompañan, además de los documentos habilitantes de ley,
20 Cumpla usted, señor Notario, con las formalidades de estilo
21 necesarios para la validez y perfeccionamiento de la
22 correspondiente escritura pública.- Abogado que patrocina la
23 minuta NELSON FABARA CIADROS, Registro Número once mil
24 doscientos noventa y cinco.- Hasta aquí la minuta.- Leída
25 esta escritura de principio a fin por mí el Notario en alta
26 voz a los otorgantes estos la aprueban en todas sus partes y
27 se afician, ratifican y firman en unidad de acto conmigo el
28 Notario de todo lo cual, doy fe.



1

2

3

4

X.-

5

Ec. Víctor Naula Méndez

6

Gerente General de la Cia. REALNET S.A.

7

C.I.# 0906788773

8

R.U.C.# 0992219793001

9

10

11

12

X.-

13

Ec. Víctor Naula Méndez

14

Gerente General de Cia. UNISISA S.A.

15

C.I.# 0906788773

16

R.U.C.# 0992248831001

17

18

19

X.-

20

BYRON FLORES ASTUDILLO

21

C.I.# 0906788773

El suscrito, Notario Público y en fe de ello, a los 15 días del mes de mayo del año 2011, en la ciudad de Veracruz, Veracruz, México, otorgó el presente instrumento de fe pública.



Dr. Víctor Naula Méndez
NOTARIO PUBLICO

[illegible]

[Handwritten signature]



DECLARACION DEL NOTARIO

1. Honra tu ministerio
2. Abatente, si la más leve duda opaca la transparencia de la institución
3. Rinde culto a la verdad
4. Obra con prudencia
5. Escucha con paciencia
6. Asesora con libertad
7. Mantén en la conciencia
8. Ofrece la ley
9. Ejerce con dignidad
10. Recuerda que la justicia es

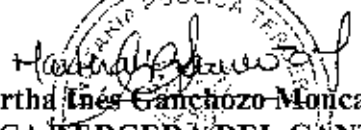
... continua...

NOTARIA TERCERA DEL CANTON YANTA
LA CUYA que viene en el presente de la copia
reproducida por mí en el presente en la copia
que luego de haber sido revisada y encontrada
correcta, se presenta en el presente.

Notaria
Marta...

ESTAS 12 FOJAS ESTÁN
CUBRICADAS POR MÍ
Marta Inés Guevara Montoya

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de COMPRAVENTA que otorga el señor BAIRON GERMAN FLORES ASTUDILLO a favor de los cónyuges el señor NELSON ALFREDO ORTIZ ROBLES y señora ROSA MODESTA RUIZ IBARRA Firmada y sellada en Manta, a los ocho días de agosto del dos mil catorce.-



Ab. Martha Inés Ganchozo-Moncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

