

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2022

Número de Incripción: 43

Número de Repertorio: 9750

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

1.- Con fecha veintitres de Diciembre del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PLANOS, en el Registro de PLANOS con el número de inscripción 43 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos		Papel que desempeña
1391879245001	INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.		PROPIETARIO
CLTE222564	URBANIZACION CRISTAL AZUL 4		URBANIZACION
Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)			
Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	1194604000	82002	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194603000	82001	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194602000	82000	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194601000	81999	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194703000	81998	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194608000	81997	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194606000	81996	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194605000	81995	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194706000	81994	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194705000	81993	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194704000	81992	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194807000	81991	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194806000	81990	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194805000	81989	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194804000	81988	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194803000	81987	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194802000	81986	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194902000	81985	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194903000	81984	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194904000	81983	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194905000	81982	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194906000	81981	PLANOS
	1194907000	81980	PLANOS

LOTE DE TERRENO			
LOTE DE TERRENO	1194908000	81979	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194808000	81978	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194809000	81977	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194810000	81976	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194811000	81975	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194812000	81974	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194801000	81973	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194901000	81972	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194915000	81971	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194914000	81970	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194913000	81969	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194912000	81968	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194911000	81967	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194910000	81966	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1194909000	81965	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195014000	81964	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195013000	81963	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195012000	81962	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195011000	81961	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195010000	81960	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195009000	81959	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195008000	81958	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195007000	81957	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195006000	81956	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195005000	81955	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195004000	81954	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195003000	81953	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195002000	81952	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195001000	81951	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195101000	81950	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195115000	81949	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195114000	81948	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195113000	81947	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195112000	81946	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195111000	81945	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195110000	81944	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195109000	81943	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195108000	81942	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195107000	81941	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195106000	81940	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195105000	81939	PLANOS

LOTE DE TERRENO	1195104000	81938	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195103000	81937	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195102000	81936	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195201000	81935	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195223000	81934	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195222000	81933	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195221000	81932	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195220000	81931	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195219000	81930	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195218000	81929	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195217000	81928	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195216000	81927	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195215000	81926	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195214000	81925	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195213000	81924	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195212000	81923	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195211000	81922	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195210000	81921	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195209000	81920	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195208000	81919	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195207000	81918	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195206000	81917	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195205000	81916	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195204000	81915	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195203000	81914	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195202000	81913	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195301000	81912	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195329000	81911	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195328000	81910	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195327000	81909	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195326000	81908	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195325000	81907	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195324000	81906	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195323000	81905	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195322000	81904	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195321000	81903	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195320000	81902	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195319000	81901	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195318000	81900	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195317000	81899	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195316000	81898	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195315000	81897	PLANOS

LOTE DE TERRENO	1195314000	81896	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195313000	81895	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195312000	81894	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195311000	81893	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195310000	81892	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195309000	81891	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195308000	81890	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195307000	81889	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195306000	81888	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195305000	81887	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195304000	81886	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195303000	81885	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1195302000	81884	PLANOS
LOTE DE TERRENO	5020113000	9495	PLANOS

Libro: PLANOS

Acto: PLANOS

Fecha inscripción: viernes, 23 diciembre 2022

Fecha generación: miércoles, 28 diciembre 2022



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 4/4- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 3 7 7 3 6 2 G M Q N X T C





Factura: 002-002-000055098



20221308004P02282

PROTOCOLIZACIÓN 20221308004P02282

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 19 DE DICIEMBRE DEL 2022, (15:23)

OTORGA: NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 175

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.	REPRESENTADO POR LUISA ARIANNA REYES PONCE	RUC	1391879245001

OBSERVACIONES:

PROTOCOLIZACIÓN 20221308004P02282

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 19 DE DICIEMBRE DEL 2022, (15:23)

OTORGA: NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 15

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.	REPRESENTADO POR LUISA ARIANNA REYES PONCE	RUC	1391879245001

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA
NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA





SEÑOR NOTARIO PÚBLICO CUARTO DEL CANTON MANTA.-



La Ingeniera, señora Luisa Arianna Reyes Ponce, representante legal de la Compañía INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A., solicita:
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 numeral 2 de la Ley Notarial, sírvase protocolizar la APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO PARA LA URBANIZACION "CRISTAL AZUL 4"; y más documentos que se adjuntan y de cuya protocolización le solicito me sean conferidos dos testimonios.

Ab. Karla Ortiz Saltos.
Mat. N° 13-2007-45





CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CERMILACIÓN

APELLIDOS

CONDICIÓN CIUDADANÍA

REYES

PONCE

NOMBRES

LUISA ARIANNA

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

10 OCT 1984

LUGAR DE NACIMIENTO

MANABI MANTA

MANTA

FIRMA DEL TITULAR

NUI.1315335388



[Signature]

SEXO

MUJER

No. DOCUMENTO

045423214

FECHA DE VENCIMIENTO

07 DIC 2032

NATCAN

755057



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

REYES CALDERON LUIS MARCIAL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

PONCE GUTIERREZ ALEXANDRA MARIBEL

ESTADO CIVIL

CASADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE

ZAMBRANO OREJUELA JOSE JUVENAL

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

MANTA 07 DIC 2022

CÓDIGO DACTILAR

V1333V322X

TIPO SANGRE O+

DONANTE

SI

[Signature]
DIRECTOR GENERAL



I<ECU0454232145<<<<<1315335388
9410109F3212079ECU<SI<<<<<<<2
REYES<PONCE<<LUISA<ARIANNA<<<<

CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021



PROVINCIA: MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

CANTÓN: MANTA

PARRISIA: LOS ESTEROS

ZONA: 2

JUSTA NO: 0005 FEMENINO



1315335388

REYES PONCE LUISA ARIANNA

[Signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1315335388

Nombres del ciudadano: REYES PONCE LUISA ARIANNA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 10 DE OCTUBRE DE 1994

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ZAMBRANO OREJUELA JOSE JUVENAL

Fecha de Matrimonio: 20 DE DICIEMBRE DE 2018

Datos del Padre: REYES CALDERON LUIS MARCIAL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: PONCE GUTIERREZ ALEXANDRA MARIBEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 26 DE DICIEMBRE DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 19 DE DICIEMBRE DE 2022

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABÍ - MANTA

N° de certificado: 222-807-11043



222-807-11043

F. Alvear
Ing. Fernando Alvear C.

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



INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.

Manta, 26 de abril del 2022

Señores

OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S

Ciudad.-

De mi consideración:

Cúmpleme manifestarle que la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.**, celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de elegirlo a Usted para el cargo de **GERENTE GENERAL**, por el lapso de cinco años.

Según el Estatuto Social, a Usted le corresponderá ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía en forma individual.

INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A., se constituyó mediante Escritura Pública otorgada por el Notario Quinto del Cantón Manta, Abogado Diego Humberto Chamorro Pepinosa, el 26 de septiembre del 2018, inscrita en el Registro Mercantil de Manta, el 10 de octubre del 2018. La compañía Reformo su Estatuto Social Mediante Escritura Publica otorgada por el Notario Quinto del Cantón Manta, Ab. Diego Humberto Chamorro Pepinosa, el 10 de febrero del 2020, e inscrita en el Registro Mercantil de Manta el 13 de febrero del 2020.

Atentamente,


Yamile Galarza Manssur

C.I. 0920126141

Secretaria Ad-hoc de la Junta

Razón: Acepto desempeñar el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía **INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.**, y declaro que me he posesionado en esta misma fecha, Guayaquil, 26 de abril del 2022.

Guayaquil, 26 de abril del 2022


OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S

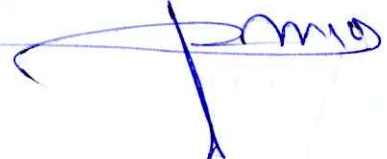
Luisa Reyes Ponce

Gerente General

C.I. 131533538-8

Correo Electrónico: luisareyesp102510@gmail.com

Teléfono: 0992166492


ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



TRÁMITE NÚMERO: 2667

1034064QGKQYFZ

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	2265
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	08/07/2022
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	758
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.
IDENTIFICACIÓN	1391932095001
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	5 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

CIA. INSC. 420, REP. 4633, F. 02/10/2018; REV. RB. INSC. E.B.

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 8 DÍA(S) DEL MES DE JULIO DE 2022



Firmado electrónicamente por:
HORACIO
ORDONEZ
FERNANDEZ

HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Razón Social
INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.**Número RUC**
1391879245001**Representante legal**

OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.

Estado
ACTIVO**Régimen**
GENERAL**Fecha de registro**
03/10/2018**Fecha de actualización**
No registra**Inicio de actividades**
02/10/2018**Fecha de constitución**
02/10/2018**Reinicio de actividades**
No registra**Cese de actividades**
No registra**Jurisdicción**
ZONA 4 / MANABI / MANTA**Obligado a llevar contabilidad**
SI**Tipo**
SOCIEDADES**Agente de retención**
NO**Contribuyente especial**
NO**Domicilio tributario****Ubicación geográfica****Provincia:** MANABI **Cantón:** MANTA **Parroquia:** SANTA MARIANITA (BOCA DE PACOCHE)**Dirección****Barrio:** S/N **Calle:** S/N **Número:** S/N **Intersección:** S/N **Carretera:** S/N **Kilómetro:** S/N
Conjunto: S/N **Edificio:** S/N **Bloque:** S/N **Número de piso:** 0 **Manzana:** S/N
Referencia: URB. PLAYA ALTA**Medios de contacto****Celular:** 0999255433 **Teléfono domicilio:** 052677038 **Email:** comperelsa2@gmail.com**Actividades económicas**

- L682003 - ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.
- L681001 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- L682002 - INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRA, VENTA Y ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.

Establecimientos**Abiertos**

1

Cerrados

0

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA


ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Razón Social**INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.****Número RUC****1391879245001**

- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPE, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES - ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI



Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación:

CATRCR2022002615603

Fecha y hora de emisión:

14 de noviembre de 2022 16:53

Dirección IP:

10.1.2.25

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Factura: 002-002-000055099



20221308004O00937

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20221308004O00937

NOTARIO OTORGANTE:	DR. FELIPE MARTINEZ NOTARIO(A) DEL CANTON MANTA
FECHA:	19 DE DICIEMBRE DEL 2022, (15:23)
COPIA DEL TESTIMONIO:	TERCERA
ACTO O CONTRATO:	PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS APROBACION DEL PROYECTO "URBANIZACION CRISTAL AZUL 4"

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.	REPRESENTADO POR LUISA ARIANNA REYES PONCE	RUC	1391879245001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	19-12-2022
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	ING. LUISA REYES
N° IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:	1315335388

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA
NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

RAZON: Siento como tal, que a petición de la Ingeniera, señora LUISA ARIANNA REYES PONCE, con C.C. 131533538-8, se extendió **TERCERA COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS DE LA APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO DE LA URBANIZACION "CRISTAL AZUL 4"**, signado con número de Protocolo **20221308004P02282**, de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil veintidós, celebrada ante el Abogado Felipe Ernesto Martínez Vera, Notario Público Cuarto del cantón Manta en funciones, cuyo original reposa en los archivos de esta dependencia Notarial a mi cargo.- **DOY FE.- Manta, diecinueve de diciembre del dos mil veintidos. Abogado FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA, Notario Público Cuarto del Cantón Manta.-**-----

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2022-ALC-188**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

CONSIDERANDO:

- Que** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas."*
- Que** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)"*
- Que** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*
- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *"...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón..."*
- Que** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: *"... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."*
- Que** el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: *"... En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador*

deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público (...).

Que el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: *"El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas".*

Que el Art. 253 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, dispone: *"La Urbanización de acuerdo a lo que señala el Art. 470 del COOTAD, es la división de un terreno a partir de 11 lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia, ubicado en el área urbana de la ciudad y de las parroquias rurales o en las áreas de expansión urbana susceptibles de transferencia de dominio.*

Este trámite, antes de la aprobación del Alcalde, será conocido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, la misma que emitirá el informe técnico para conocimiento y resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta".

Que el Art. 306 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, dispone: *"Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:*

- a. *Solicitud dirigida al Alcalde, por el o los propietarios o por su procurador común; y, el arquitecto planificador, solicitando la aprobación del proyecto;*
- b. *Certificado de aprobación del anteproyecto;*
- c. *Comprobante de pago del impuesto predial actualizado;*
- d. *Certificado de Solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad actualizado;*
- e. *Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);*
- f. *Aprobación del Estudio de los Sistemas de la Red de agua potable y alcantarillado emitido por EPAM, de las instalaciones eléctricas emitido por CNEL, de la red de telefonía emitido por CNT, así como en la de cálculo estructural el cual constará en el lugar correspondiente a planificación la firma del profesional responsable de este diseño en particular;*
- g. *Copia del pago de los valores de los Medidores de Consumo de Agua Potable (EP-Aguas de Manta), para cada uno de los lotes definidos en el proyecto;*
- h. *Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental del GADMC-Manta.*
- i. *Informe y Plano aprobatorio del Sistema Contra Incendio emitido por el Cuerpo de Bomberos de Manta;*
- j. *Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo;*
- k. *Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la*



ejecución de las obras;

I. Cronograma valorado y aprobado por la Dirección Municipal de Obras Públicas;

m. Reglamento interno notariado;

n. Seis copias del proyecto de urbanización, a una escala legible, sobre el plano topográfico actualizado con respaldo magnético, conteniendo:

I. Ubicación a escala, con coordenadas PSAD 56 o WGS 84 y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes;

II. Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo y propuesta de niveles de acuerdo a la topografía del lugar;

III. División en lotes, producto del diseño urbanístico con sus respectivos cuadros de áreas;

IV. Plano manzanero;

V. Plano de implantación general;

VI. Plano de Lotización indicando la forma de ocupación (COS) y uso de suelo (CUS) de las edificaciones;

VII. Plano de Vías y niveles;

VIII. Fachadas y cortes generales;

IX. Detalles y diseño de Vivienda tipo si la tuviera;

X. En lámina aparte se presentará el proyecto en detalle del área comunal y de las áreas de centralidad y recreativas, que incluyen cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta;

XI. Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreacionales.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto, del propietario y/o de los representantes legales, y cumpliendo con todas las normas descritas en esta Ordenanza".

Que el Art. 307 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, dispone: "Una vez entregada toda la documentación y cumpliendo con todos los procedimientos antes descritos, el Ejecutivo del GADMC-Manta, mediante Acto Administrativo, tal como se indica en la COOTAD, aprobará mediante Resolución cualquiera de los tres tipos de fraccionamiento que se realicen dentro de los límites del Cantón Manta, previo informe de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano".

Que el Art. 309 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, dispone: "La Resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del GADMC-Manta, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse. El urbanizador se obliga a entregar en la Secretaría General del GADMC-Manta, cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, que a su vez serán distribuidas para los archivos del Registro de la Propiedad del Cantón Manta; Direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; y, Secretaría General Municipal".



Que el Art. 369 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, dispone: *"En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir garantía a favor del GADMC-Manta, para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías internas y demás servicios de infraestructura. Las garantías pueden ser de tipo bancarias o con bienes.*

En el primer caso la garantía será por un valor equivalente al cien por ciento del valor de las obras de infraestructura de la urbanización de acuerdo con los presupuestos de obra presentados y avalados por la Dirección Municipal de Obras Públicas, cabe indicar que el urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

En el segundo caso pueden dejar en garantía un área de terreno que sea equivalente al 25% de área neta vendible a favor del GADMC-Manta".

Que el Art. 371 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, dispone: *"La garantía será devuelta una vez que el promotor concluya la construcción total de la urbanización o de la etapa propuesta y ésta haya sido recibida conforme lo dispone esta Ordenanza, sin que el GADMC-Manta reconozca en ningún caso interés sobre la garantía depositada".*

Que mediante comunicación de fecha 05 de septiembre de 2022 suscrita por los señores: Ing. Luisa Arianna Reyes Ponce en calidad de Gerente General de la INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A. – Oceanside Business Consulting S.A.S. y Arq. José Juvenal Zambrano Orejuela – Técnico Responsable, dirigida al señor Alcalde, indican lo siguiente: *"(...) Por medio de la presente, me dirijo a usted para solicitarle de la manera más atenta se realice la APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO para la URBANIZACIÓN "CRISTAL AZUL 4", proyecto que se propone implantar en el Sitio San Juan, parroquia Manta, Cantón del mismo nombre, cuyo propietario y promotor inmobiliario es la Compañía INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A., cuyo representante legal es la Ing. Luisa Reyes Ponce, con un área del terreno: 91.528,00m²; área útil urbanizable: 59.257,83m²; área de zonas verdes: 16.944,54m²; cantidad de lotes: 112 y cantidad de Macrolotes: 7; con clave catastral No. 5-02-01-13-000 (...)"*.

Que con oficio No. MTA-DDOP-OFI-280920221511 de fecha 28 de septiembre de 2022, suscrito por el Ing. Raúl Eduardo Arboleda Andrade, Director de Obras Públicas, informa lo siguiente: *"(...) En virtud, de las aprobaciones antes mencionadas son responsabilidad de cada Institución y de las diferentes Direcciones del GAD de acuerdo a sus competencias; por lo tanto me permito informar que el Cronograma presentado, cumple con lo requerido, la ejecución de las obras de infraestructura está programada en un plazo de 18 meses, el presupuesto señalado asciende a un Monto de \$1'081.309,72, por lo que esta Dirección aprueba el Cronograma presentado.*

Además de acuerdo a la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta en su Art. 357.- Inspecciones: La Dirección de Obras Públicas deberá realizar las inspecciones para el control del cumplimiento de las obras propuestas, por ende el promotor se comprometerá a comunicar periódicamente el inicio de las mismas, de esta manera evitará inconvenientes futuros al momento de la Recepción Definitiva (...)".

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2022-177 de fecha 06 de octubre de 2022, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Infraestructura y Control Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: "(...) **a)** mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: **I. Declaratoria de Propiedad Horizontal, II. Urbanizaciones, III. Restructuración de lotes;** y, **b)** Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto (...)".

Que mediante Oficio No. MTA-DDPT-OFI-191020222322, de fecha 19 de octubre de 2022 el señor Ing. Fernando Javier Zambrano Llor, Director de Planificación Territorial, señala lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, y en base a lo que estipula los artículos 307, 308 y 309 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, se considera factible la petición requerida por la Ing. Luisa Reyes Ponce, Representante Legal de la Compañía inmobiliaria CRISTALAZUL S. A., propietaria del Proyecto de Urbanización "CRISTAL AZUL 4"; y, el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, Técnico Responsable de dicho proyecto, presentan todos los planos que se requieren para la aprobación de urbanización definitiva y cumple con los porcentajes que establece el COOTAD en el art. 424, para áreas verdes, comunitarias y vías. Se solicita que la Dirección de Gestión Jurídica, se sirva emitir dentro del ámbito de sus competencias el informe correspondiente a la solicitud de aprobación definitiva de la Urbanización "CRISTAL AZUL 4 (...)".

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-201020221434, de fecha 20 de octubre de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromorenó, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "(...) Según Oficio No. MTA-DDPT-OFI-191020222322 emitido por el Ing. Fernando Javier Zambrano Llor, Director de Planificación Territorial, indica que, analizada la documentación presentada conforme a lo establecido en el Art. 306 de Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta y en concordancia con lo estipulado en los artículos 307, 308 y 309 de norma señalada, considera factible la aprobación del proyecto definitivo de la "Urbanización Cristal Azul 4".

En cuanto a las garantías para urbanizaciones para garantizar el cumplimiento de obras para Urbanización, el Art. 369 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, establece que, el urbanizador deberá constituir garantía a favor del GADMC-Manta, para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías internas y demás servicios de infraestructura; cuyas garantías pueden ser de tipo bancarias o con bienes.

En dicho caso, la Dirección de Planificación Estratégica ha señalado que, el urbanizador establece dejar los siguientes lotes en garantía por fiel cumplimiento de los trabajos a realizar, de acuerdo con los presupuestos de obra presentados y avalados por la Dirección Municipal de Obras Públicas:

MACROLOTE 1 Área Total: 2.248,11 m²
MACROLOTE 2 Área Total: 2.076,346 m²
MACROLOTE 3 Área Total: 3.738,15 m²
MACROLOTE 5 Área Total: 6.925,22 m²



ÁREA TOTAL EN GARANTÍA (MACROLOTES 1, 2, 3, 5) = 14.987,891 M2

Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Planificación Territorial, considero pertinente atender lo requerido por los señores Ing. Luisa Arianna Reyes Ponce (promotor) y Arq. José Juvenal Zambrano Orejuela (responsable técnico), esto es, aprobar el proyecto definitivo de la "Urbanización Cristal Azul 4", cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el Sitio San Juan, de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 5-02-01-13-000, con un área del terreno: 91.528,00m²; área útil urbanizable: 59.257,83m²; área de zonas verdes: 16.944,54m²; cantidad de lotes: 112 y cantidad de Macrolotes: 7; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2022-ALC-177, de fecha 06 de octubre de 2022, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 307 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, mediante la cual se dejará constancia de la garantía propuesta por el promotor, cuya resolución se protocolizará en unas de las Notarías del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta (...)"

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- APROBAR el proyecto definitivo de la Urbanización "Cristal Azul 4", el cual se encuentra ubicado en el Sitio San Juan, de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 5-02-01-13-000, que cumple con los requisitos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, según el informe técnico No. MTA-DDPT-OFI-191020222322 de fecha 19 de octubre de 2022, suscrito por el Ing. Fernando Javier Zambrano Loor, Director de Planificación Territorial, el cual forma parte integrante de la presente resolución.

Artículo 2.- El promotor/urbanizador deberá entregar los lotes en garantía: MACROLOTE 1 Área Total: 2.248,11 m²; MACROLOTE 2 Área Total: 2.076,346 m²; MACROLOTE 3 Área Total: 3.738,15 m²; MACROLOTE 5 Área Total: 6.925,22 m². **ÁREA TOTAL EN GARANTÍA (MACROLOTES 1, 2, 3, 5) = 14.987,891m²**, corresponde al 25.29% del área neta vendible (59.257,83m² sobre el área útil); esto, para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías internas y demás servicios de infraestructura, de acuerdo con los presupuestos de obra presentados y avalados, conforme al oficio No. MTA-DDPT-OFI-191020222322 de fecha 19 de octubre de 2022, suscrito por el Ing. Fernando Javier Zambrano Loor, Director de Planificación Territorial.

Artículo 3.- Una vez entregada la garantía, se procederá a la suscripción del Acta de entrega recepción de las áreas verdes, comunitarias y vías a favor del GADMC-Manta, de acuerdo al informe técnico que deberá emitir para el efecto la Dirección de Planificación Territorial, cuya acta conjuntamente con esta Resolución será



protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado, debiendo el urbanizador obligatoriamente entregar cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas.

Artículo 4.- NOTIFICAR a través de la Secretaría Municipal al promotor de la Urbanización, al Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúo, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos; Procuraduría Síndica, Obras Públicas, Financiero y Planificación Territorial, a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.



ILIANA
JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMOR
ENO

Firma digitalizada por:
ILIANA JAZMIN GUTIERREZ
TOROMOR ENO
Municipio de
Manta
Código de Verificación de
Firma: 22611479
Fecha: 2022/10/21
Hora: 15:00

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los veintiún días del mes de octubre del año dos mil veinte y dos.



Firmado electrónicamente por:
**EMILIO
RONNIE**

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor

**COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**



PAGINA
EN
BLANCO

Oficio Nro. MTA-DDPT-OFI-310820220531

Manta, 31 de Agosto del 2022

ASUNTO: APROBACIÓN DE ATEN PROYECTO URB. CRISTAL AZUL 4

PAZMIÑO CASTRO DALTON ALEXI
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL
En su despacho.

De mi consideración:

En atención al trámite externo TE020820221452, suscrito por la Ing. Luisa Reyes Ponce, Representante Legal de la compañía inmobiliaria Crista azul S.A. y el Arq. Juvenal Zambrano, Técnico Responsable del proyecto, que señalan "... Sr. Abogado Agustin Intriago Quijano, alcalde de Manta, por medio de la presente me dirijo a usted para solicitarle de la manera más atenta se realice la aprobación del ante proyecto para la URBANIZACION CRISTA AZUL 4, proyecto que se propone implantar en el sitio San Juan de la Parroquia Manta, Canton del mismo nombre, cuyo propietario y promotor inmobiliario es la compañía Crista azul S.A, cuyo representante legal es la ing. Luisa Reyes Ponce..." al respecto indico lo siguiente:
Adjunta la siguiente documentación:

- Certificado del Informe Básico de urbanizaciones, aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- Memoria técnica gráfica del anteproyecto, que deberá contemplar obligatoriamente antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las normas existentes, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del anteproyecto. La memoria se presentará en láminas de formato INEN;
- CD que incluye planos digitales del proyecto en formato dwg.

PLANOS DE:

- Ubicación a escala, con coordenadas WGS 84 y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes;
- Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo y propuesta de niveles de acuerdo a la topografía del lugar;
- División en lotes, producto del diseño urbanístico con sus respectivos cuadros de áreas;
- Plano manzanero;



- Plano de implantación general;
- Plano de Urbanización indicando la forma de ocupación(COS)y uso de suelo (CUS) de las edificaciones;
- Plano de Vías y niveles;
- Fachadas y cortes generales;
- Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreacionales;



De acuerdo a la documentación antes indicada, al respecto comunico a usted lo siguiente:

- La propuesta de la URBANIZACION CRISTAL AZUL 4, se implanta sobre los predio de la propiedad de la compañía inmobiliaria Cristal Azul, con la clave catastral número 5-02-01-13-000, ruc: 1391879245001, ubicado en el sitio san Juan de la Parroquia y cantón Manta, el cual posee un área de 91.528,00m2
- De acuerdo al informe TA-DDPT-INF-220720221707, el cual informa que el proyecto de urbanización está permitido en el sector y que cuenta con las factibilidades de CNEL, CNT y Epam.
- De acuerdo a la información proporcionada por el promotor el área neta urbanizable es de 91.528,00m2 (100%), de los cuales para la planificación de la urbanización se determinaron las siguientes áreas:
 - o Área vendible es del 27.465,00 m2, que corresponde a la parte urbana, que sumado a los 31.775,97m2, del área de clasificación rural equivales equivale al **64.73%**, constituido en 8 manzanas (K, L, M, N, O, P, Q y R), manzana distribuida en 114 lotes y 7 macro lotes de reserva para planificaciones futuras del promotor.
 - o Áreas verdes y comunales: dividido en dos areas que corresponde al área verde 1: 12.028,59m2, área verde 2: 4.931,80m2, que sumados da 16.960,39m2, que equivale al **18.53%**.
 - o Vías y aceras: 15.325,63m2, que equivale al **16.74%**.

Porcentaje que están acordes a los establecidos en el COOTAD y que se confinan en esta etapa del proceso de aprobación de urbanización.



CLASIFICACION		Nº	area	lotes	subtotal		%
AREA UTIL	URBANO	MZ K	2.964,33	15	27.465,88	59.241,15	64,73%
		MZ L	5.298,18	26			
		MZ M	4.053,58	19			
		MZ N	2.697,05	13			
		MZ O	3.247,12	16			
		MZ P	2.631,80	13			
		MZ Q	1.241,76	6			
		MZ R	1.013,95	4			
	RURAL	MACRO LOTE 1	2.241,77	1	31.775,97		
		MACRO LOTE 2	2.076,35	1			
		MACRO LOTE 3	3.738,15	1			
		MACRO LOTE 4	5.039,92	1			
		MACRO LOTE 5	6.925,22	1			
		MACRO LOTE 6	9.013,51	1			
		MACRO LOTE 7	7098,174	1			
CALLE		Aceras	4.069,63		15.325,63		16,74%
		Calzada	11.256,00				
AREA VERDE		Area Verde 1	12.028,59		16.960,39		18,53%
		Area Verde 2	4.931,80				
					91.527,86		100,00%

Fuente: memoria técnica urbanización Cristal Azul 4.

- El trazado vial propuesto se conforma de 5 calles distribuido en 4 longitudinal y 1 calle en sentido transversal en virtud del terreno de proyecto urbanístico, cuyas secciones son avenida 6, 7 y 8: acera de 1.20m, calzada 8.00m, ancho 10.40m, calle 2: aceras 2.00m, calzada 8.00m, ancho 12.00m, avenida 5: acera de un costado de 1.50m, acera 2: 3.65m, ancho 15.15m, las mencionada vía cuentan con una planificación de nomenclatura antes mencionado.
- El fraccionamiento de lotes está distribuido en 112 lotes, y 2 macro lotes (114 lotes dentro del perímetro urbano) destinado para viviendas unifamiliares, y 5 macro lotes que se reserva el promotor.
- El área verde y comunal, se proyecta según los factores topográficos hace que se aproveche la vegetación existente, donde se ubicaran jardines ornamentales, jardines que van desde el ingreso principal hasta conectar las área verdes propias del proyecto eso mejorando y enriqueciendo el entorno natural y urbano de este proyecto.



- La topografía del terreno es de forma irregular por lo que según el plano de corte señala las pendientes existentes y el aprovechamiento que se hace en el proyecto, su topografía en un 60% se encuentra en una planicie, y el restante afectado por laderas.
- Respecto al COS y CUS del proyecto, según lo que indica las láminas de implantación y según el informe de regulación urbana suscrito por la Arq. Candhy Ordoñez Canto, Jefe Técnico de Catastro en su oficio MTA-UDAC-OFI-290720221135, de fecha 29 de julio en que señala los COS Y CUS, donde se proyecta la Urbanización Cristal Azul 4, y el cual se divide en 2 tipos de forma de ocupación del suelo, área urbana señala que el COS será de 50% y el CUS 150, ocupación del suelo Pareada, lote mínimo de 200.00M2, cumpliendo con lo establecido en la ordenanza.
- El acceso al lugar del proyecto se realizara comenzando desde la vía San Mateo, por la calle de ingreso al barrio Jesús de Nazareth, llegando a la vía que conecta al colegio Isaac Newton, hasta la altura la urbanización Barú, siguiendo la ruta hasta llegar a la urbanización cristal azul 3, ingresando por la vía principal de la urbanización antes mencionado es como se accede al proyecto de urbanización cristal azul 4.

Con lo antes expuesto comunico a usted.

Mediante el presente se emite que el informe de anteproyecto requerido para la aprobación de urbanización es **FAVORABLE**.

Deberá continuar con el proceso de aprobación de urbanización, ajustándose a lo que establece el art.-306 REQUISITOS PARA EL INFORME DE APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION, de la ordenanza de urbanismo, arquitectura, uso y ocupación del suelo del Cantón Manta.

Particular que comunico, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

FERNANDO JAVIER ZAMBRANO LOOR
DIRECTOR DE PLANIFICACION TERRITORIAL

Elaborado por
CESAR LEONARDO PACHAY HOLGUIN





URBANIZACION CRISTAL AZUL 4

CODIFICACION CATASTRAL

N° LOTE	AREA(m2)	CODIGO CATASTRAL
LOTE R-01	391,24	1194601000
LOTE R-02	210,88	1194602000
LOTE R-03	206,75	1194603000
LOTE R-04	205,28	1194604000
MACROLOTE 4	5039,92	1194605000
MACROLOTE 5	6925,22	1194606000
AREA VERDE 2	4912,55	1194607000
MACROLOTE 6	9013,511	1194608000



MACOLOTE 3	3738,16	1194701000
AREA VERDE 1	12301,99	1194702000
MACROLOTE 7	7066,48	1194703000
MACROLOTE 1	2248,11	1194704000
MACROLOTE 2	2076,346	1194705000
MACROLOTE 3	3738,15	1194706000

LOTE P-01	200,07	1194801000	- 81973
LOTE Q-01	200,07	1194802000	
LOTE Q-02	200	1194803000	
LOTE Q-03	200	1194804000	
LOTE Q-04	201,88	1194805000	
LOTE Q-05	203,59	1194806000	
LOTE Q-06	236,23	1194807000	
LOTE P-06	219,6	1194808000	- 81978
LOTE P-05	201,33	1194809000	- 81977
LOTE P-04	200	1194810000	- 81976
LOTE P-03	200	1194811000	- 81975
LOTE P-02	200	1194812000	- 81974



LOTE N-29	200,07	1194901000	-81972
LOTE P-13	200,07	1194902000	
LOTE P-12	200	1194903000	
LOTE P-11	200	1194904000	
LOTE P-10	200	1194905000	
LOTE P-09	201,33	1194906000	
LOTE P-08	200,37	1194907000	
LOTE P-07	209,02	1194908000	
LOTE N-22	202,58	1194909000	-81965
LOTE N-23	201,96	1194910000	-81966
LOTE N-24	200	1194911000	-81967
LOTE N-25	200	1194912000	-81968
LOTE N-26	200	1194913000	-81969
LOTE N-27	200	1194914000	-81970
LOTE N-28	200	1194915000	-81971

LOTE N-08	214,38	1195001000	-81951
LOTE N-09	200,56	1195002000	-81952
LOTE N-10	200,56	1195003000	-81953
LOTE N-11	200,56	1195004000	-81954
LOTE N-12	200,56	1195005000	-81955
LOTE N-13	200,56	1195006000	-81956
LOTE N-14	200,56	1195007000	-81957
LOTE N-15	200,56	1195008000	-81958
LOTE N-16	200,56	1195009000	-81959
LOTE N-17	200,56	1195010000	-81960
LOTE N-18	200,56	1195011000	-81961
LOTE N-19	202,4	1195012000	-81962
LOTE N-20	202,9	1195013000	-81963
LOTE N-21	235,98	1195014000	-81964



• LOTE N-07	280,41	1195101000	-81950
• LOTE M-12	250	1195102000	-81936
• LOTE M-13	200	1195103000	-81937
LOTE M-14	200	1195104000	-81938
LOTE M-15	200	1195105000	-81939
LOTE M-16	200	1195106000	-81940
LOTE M-17	200	1195107000	-81941
LOTE M-18	200	1195108000	-81942
LOTE M-19	200,07	1195109000	-81943
LOTE N-01	200,07	1195110000	-81944
LOTE N-02	200	1195111000	-81945
LOTE N-03	200	1195112000	-81946
LOTE N-04	200	1195113000	-81947
LOTE N-05	200	1195114000	-81948
LOTE N-06	200	1195115000	-81949



LOTE M-11	302,62	1195201000	-81935
LOTE L-15	313,02	1195202000	-81913
LOTE L-16	220	1195203000	-81914
LOTE L-17	220	1195204000	-81915
LOTE L-18	220	1195205000	-81916
LOTE L-19	200	1195206000	-81917
LOTE L-20	200	1195207000	-81918
LOTE L-21	200	1195208000	-81919
LOTE L-22	200	1195209000	-81920
LOTE L-23	200	1195210000	-81921
LOTE L-24	200	1195211000	-81922
LOTE L-25	200	1195212000	-81923
LOTE L-26	200,07	1195213000	-81924
LOTE M-01	200,07	1195214000	-81925
LOTE M-02	200	1195215000	-81926
LOTE M-03	200	1195216000	-81927
LOTE M-04	200	1195217000	-81928
LOTE M-05	200	1195218000	-81929
LOTE M-06	200	1195219000	-81930
LOTE M-07	200	1195220000	-81931
LOTE M-08	200	1195221000	-81932
LOTE M-09	180	1195222000	-81933
LOTE M-10	180	1195223000	-81934



LOTE L-14	299,98	1195301000	-81912
LOTE K-01	307,93	1195302000	-81884
LOTE K-02	216	1195303000	-81885
LOTE K-03	216	1195304000	-81886
LOTE K-04	200,7	1195305000	-81887
LOTE K-05	200,7	1195306000	-81888
LOTE K-06	200,7	1195307000	-81889
LOTE K-07	180	1195308000	-81890
LOTE K-08	180	1195309000	-81891
LOTE K-09	180	1195310000	-81892
LOTE K-10	180	1195311000	-81893
LOTE K-11	180	1195312000	-81894
LOTE K-12	180	1195313000	-81895
LOTE K-13	180	1195314000	-81896
LOTE K-14	180	1195315000	-81897
LOTE K-15	182,3	1195316000	-81898
LOTE L-01	182,3	1195317000	-81899
LOTE L-02	180	1195318000	-81900
LOTE L-03	180	1195319000	-81901
LOTE L-04	180	1195320000	-81902
LOTE L-05	180	1195321000	-81903
LOTE L-06	180	1195322000	-81904
LOTE L-07	180	1195323000	-81905
LOTE L-08	180	1195324000	-81906
LOTE L-09	180	1195325000	-81907
LOTE L-10	200,7	1195326000	-81908
LOTE L-11	200,7	1195327000	-81909
LOTE L-12	200,7	1195328000	-81910
LOTE L-13	200,7	1195329000	-81911

CODIGO GENERAL:5020113000

PROPIETARIO: INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A

Ficha Registral-Bien Inmueble

9495

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22028137
Certifico hasta el día 2022-09-07:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 5020113000
Fecha de Apertura: miércoles, 19 noviembre 2008
Información Municipal:
Dirección del Bien: Sitio San Juan

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: MANTA



LINDEROS REGISTRALES: Lote de terreno ubicado en el Sitio San Juan de la Parroquia y Cantón Manta.
Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas;

Por el Frente: en 219 metros lindero con terreno de Juan Reyes Delgado, camino público al medio.
Por Atrás: con 167 metros lindero con terrenos de Serafín Santana.

Por el Costado Derecho: Inicia desde el lindero del frente (señor Juan Reyes Delgado), camino público al medio, hacia la parte de atrás del terreno (ángulo interno de 65.76 grados) en una longitud de 298.58 metros, desde este punto gira hasta cerrar con el lindero de atrás (ángulo interno de 146.34 grados) en una longitud de 349.08 metros y lindera con el señor Leonardo Cárdenas Andrade.

Por el Costado Izquierdo: 357.00 metros terrenos de Manuel Mera.
Con una superficie total de 91.528,00m².

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2540 martes, 02 octubre 2001	30369	30382
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	795 lunes, 24 marzo 2008	10354	10375
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2715 viernes, 26 septiembre 2008	39128	39144
EMBARGOS	EMBARGO	168 miércoles, 26 noviembre 2008	735	742
EMBARGOS	CANCELACIÓN DE EMBARGO	183 lunes, 11 diciembre 2017	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1247 lunes, 18 abril 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**
[1 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 02 octubre 2001

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 19 septiembre 2001

Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 2540

Folio Inicial: 30369

Número de Repertorio: 4767

Folio Final : 30382

a.-Observaciones:

Un Inmueble ubicado en el Sitio San Juan de la Parroquia y Cantón Manta la Compañía Bonartec S. A. esta representada por su Gerente General Sr. César Antonio Terán Sánchez, Terreno ubicado en el sitio SAN JUAN de la parroquia y Canton Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA BONARTEC S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	FLORES TOMALA MARIA CRUZ	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	DELGADO LUCAS MOISES DARIO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**



[2 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 24 marzo 2008

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 13 noviembre 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa de Terreno. La Compañía Bonartec S. A., legalmente representada por su Gerente General Sr. Ing. Ernesto Wilfrido Teran Sanchez, debidamente autorizado por la Junta General de Accionista, venden a favor de la COMPAÑIA FASHION ECUADOR COM S.A., representada por la Sra. ELDRA SYD COLON CACHO, en calidad de Gerente General. Terreno ubicado en el sitio San Juan de Manta, con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: con doscientos ochenta y ocho metros veintidos centímetros y calle publica, POR LA PARTE DE ATRAS: con ciento cincuenta y cinco metros con propiedad del Señor Oswaldo Lopez, POR EL COSTADO DERECHO, Inicia desde el linderos del Frente, (calle publica hacia la parte de adentro el terreno (angulo interno de treinta y ocho punto setenta y tres grados) en una longitud de quince metros cincuenta y ocho centímetros, desde este punto gira hasta cerrar con el linderos de atras, (angulo interno de ciento cincuenta punto doce grados,) en una longitud de trescientos setenta y cuatro metros y lindera con el Señor Oswaldo Lopez, POR EL COSTADO IZQUIERDO, cuatrocientos setenta y ocho metros noventa y cinco centímetros con propiedad del Señor Leonardo Cardenas Andrade, con una area de: Ochenta mil metros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA FASHION ECUADOR COM S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA BONARTEC S.A.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 26 septiembre 2008

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 noviembre 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa. La Compañía BONARTEC S.A. legalmente representada por su Gerente General Sr. Ernesto Wilfrido Teran Sanchez. Un bien Inmueble ubicado en el sitio San Juan de la Parroquia y Canton Manta el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: cuatrocientos noventa y ocho metros noventa y cinco centímetros linderando en cuatrocientos setenta y ocho metros noventa y cinco centímetros con la compañía Fashion Ecuador S.A. mas veinte metros y lindera con calle publica, POR LA PARTE DE ATRAS, Inicia desde el costado derecho(angulo interno de Setenta y cuatro punto treinta y un grados), hacia el costado izquierdo en una longitud de cuatrocientos cuarenta y siete metros y lindera con el Señor Juan Reyes, desde este punto gira hacia la parte de adentro del terreno(angulo interno de ciento cincuenta y tres punto cincuenta y tres grados), en una longitud de cuatrocientos dieciocho metros y lindera con el Señor Pedro Reyes. POR EL COSTADO DERECHO, con ciento ochenta metros con propiedad del Señor Oswaldo Lopez. POR EL COSTADO IZQUIERDO, trescientos cuarenta y nueve metros ocho centímetros, con terrenos que se reserva la Compañía vendedora. con una area total de: CIENTO SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CARDENAS ANDRADE LEONARDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA BONARTEC S.A.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : EMBARGOS

[4 / 6] EMBARGO

Inscrito el: miércoles, 26 noviembre 2008

Nombre del Cantón: GUAYAQUIL

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO DE COACTIVAS FINAGRO BANCO DEL AGRO S.A.

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 octubre 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Embargo, sobre el remanente de inmueble de propiedad de la Cia. Bonartec S.A. . Dentro del Juicio seguido contra la mencionada Cia. y los Sres - Cesar Antonio Teran Sanchez, Ana Maria Calderon Serrano de Teran Victor Andres Carrera Licht, Soraya Sandra Weir Alvear, Erick Gabriel Turner Bejarano, Lidia Andrea Zunino Russo. Ordeno el embargo del lote de terreno que desmembrado , SUBDIVIDIDO E IDENTIFICADO COMO LOTE C , el que se reservan sus propietarios y reducidos a los siguientes linderos y superficie . POR el frente en 219 metros lindero con terrenos de Juan



Reyes Delgado, camino publico al medio, POR atras con 167 metros lindero con terrenos de Serafin Santana. POR el costado derecho inicia desde el lindero del frente (Señor Juan Reyes Delgado , camino publico al medio , hacia la parte de atras del terreno (angulo interno de 65.76 grados) en una longitud de 298.58 metros , desde este punto gira hasta cerrar con el lindero de atras (angulo interno de 146.34 grados) en una longitud de 349.08 metros y lindera con el señor Leonardo Cardenas Andrade. POR el costado izquierdo en 357 metros terrenos de Manuel Mera , medidas que dan una superficie total de 91.528.00 metros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil
AUTORIDAD COMPETENTE	FINAGRO BANCO DEL AGRO S.A. EN LIQUIDACION JUZGADO COACTIVAS	NO DEFINIDO
DEUDOR	COMPAÑIA BONARTEC S.A.	NO DEFINIDO



Registro de : EMBARGOS

[5 / 6] CANCELACIÓN DE EMBARGO

Inscrito el: lunes, 11 diciembre 2017

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO COACTIVA DEL BANCO CENTRAL ECUADOR

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 24 mayo 2017

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN DE EMBARGO, juicio numero 112-2006, Terreno ubicado en el Sitio San Juan de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	JUZGADO DE COACTIVA DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	COMPAÑIA BONARTEC S.A.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 18 abril 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 marzo 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA: lote de terreno ubicado en el Sitio San Juan de la Parroquia y Cantón Manta. Medidas y linderos anteriores; NORTE Oswaldo López en treinta y dos metros rumbo 76°00' E, Trescientos setenta y cuatro metros, rumbo N. 39° 50' E, y Trescientos treinta y cinco metros, rumbo N. 70° 30' E. SUR: Serafin Santana en ciento sesenta y siete metros, rumbo N. 83° 30' W, Manuel Mera en Trescientos cincuenta y siete metros rumbo N. ESTE: Pedro Reyes y Juan Reyes en cuatrocientos cuarenta y siete metros, rumbo S. 4° 19' E, y cuatrocientos dieciocho metros, rumbo S. 21° 00' W. OESTE: Juan Reyes Delgado, en doscientos diecinueve metros rumbo N. 0°30' E, camino público al medio. MEDIDAS ACTUALES. Mediante aprobación de subdivisión No. 321-1750, emitida por la Dirección de Planificación del Municipio de Manta, de fecha Manta, septiembre 7 del 2007, tiene un área total sobrante que tiene las siguientes medidas y linderos. Lote de terreno ubicado en el Sitio San Juan de la Parroquia y Cantón Manta FRENTE: 219,00m - Sr. Juan Reyes Delgado, camino público al medio ATRÁS 167,00m - Sr. Serafin Santana COSTADO DERECHO: Inicia desde el lindero del frente (Sr. Juan Reyes Delgado, camino público al medio) hacia la parte de atrás del terreno (ángulo interno de 65,76°) en una longitud de 298,58m desde este punto gira hasta cerrar con el lindero de atrás (ángulo interno de 146,34°) en una longitud de 349,08m y lindera con el Sr. Leonardo Cárdenas Andrade. COSTADO IZQUIERDO: 357,00m - Sr. Manuel Mera Con UN ÁREA TOTAL DE 91.528,00M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.		MANTA
VENDEDOR	BONARTEC S.A.		MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	4
EMBARGOS	2
Total Inscripciones >>	6



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

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

Emitido el 2022-09-07

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22028137 certifico hasta el día 2022-09-07, la Ficha Registral Número: 9495.



MANTA
ALCALDÍA



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 7 0 1 7 7 6 3 R T I B B



✓

✓

REGLAMENTO INTERNO URBANIZACIÓN "CRISTAL AZUL 4"



CONSIDERANDO

Que, la Urbanización "**CRISTAL AZUL 4**", está localizada dentro de los límites de la Zona Urbana de la Ciudad de Manta, las construcciones que se realicen deben estar normadas de acuerdo a lo establecido en la **Ordenanza de Arquitectura Uso y Ocupación de suelo del cantón Manta**.

Que, es necesario contar con un Reglamento que norme un desarrollo ordenado de la urbanización y la convivencia armónica de sus residentes, en un ambiente de seguridad, tranquilidad y esparcimiento.

ACUERDA

Establecer el presente Reglamento Interno para la Urbanización "**CRISTAL AZUL 4**", la misma que se encuentra ubicada al oeste del casco urbano de Manta y cuyo promotor es **INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A. S.A.**

CAPITULO PRIMERO DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y ÁMBITO DE VIGENCIA

Artículo 1.- El presente Reglamento se formula con sujeción al Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); a otras leyes ecuatorianas; a la Ordenanza del Reglamento Urbano de Manta; a los planos y normas técnicas, así como a las Ordenanzas correspondientes.

Artículo 2.- Este Reglamento Interno es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes a cualquier título, de los 112 lotes contenidos en las siete manzanas en que se divide la urbanización, quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, visitantes, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento.

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

Se exceptúa del presente reglamento, los lotes de reserva ubicados al sur de la urbanización, por no ser parte de la primera etapa de la Urbanización CRISTAL AZUL 4.

Artículo 3.- Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes o terceros propietarios de otros derechos reales; y, consecuentemente, toda persona que adquiera, a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca u

PAGINA
EN
BLANC



otro derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los lotes en que se ha dividido la urbanización.

Artículo 4.- Autorizar a **INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A. S.A.**, a la que se la denominará como **"URBANIZADOR"**, para que con sujeción a las leyes señaladas en el Artículo anterior y a este Reglamento, urbanice y construya áreas de recreación, espacios verdes, calles vehiculares, aceras, bordillos, etc., en los predios destinados para la Urbanización CRISTAL AZUL 4, es decir, exclusivamente en las superficies asignadas para desarrollar los sectores que contienen 112 lotes, de conformidad con la documentación gráfica y escrita realizada para el efecto, en un terreno ubicado en la Ciudad de Manta, con los siguientes linderos conforme a la Escritura Pública No. 20221308004P00386 de la Notaría Cuarta del Cantón Manta:

- **NORTE:** colinda con propiedad de Oswaldo López.
- **SUR :** Colinda con propiedad del Sr. Serafín Santana
- **ESTE :** Propiedad del Sr. Pedro Reyes y Sr. Juan Reyes
- **OESTE:** Propiedad del Sr. Juan Reyes delgado

Artículo 5.- A la presente Urbanización se la denomina con el nombre de **"CRISTAL AZUL 4"** y su Uso de Suelo se establece como Residencial de Baja Densidad.

Artículo 6.- La Urbanización y el fraccionamiento se ejecutarán de perfecto acuerdo con los planos y perfiles aprobados por las Direcciones de Planificación Territorial, Obras Públicas, avalúos y catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta; EPAM; CNEL; CNT; y, la Función Ejecutiva del GAD Municipal de Manta.

En consecuencia, los lotes denominados como residenciales de la Urbanización tendrán siempre las extensiones y superficies determinadas en los planos; no podrán ser subdivididas, vendidas o gravados por partes, ni aún, a títulos de participaciones sucesorias.

En el caso que exista propietarios de dos o más solares, en éstos se podrá edificar vivienda, de tal manera que la densidad resultante sea similar a la suma de la densidad de los solares agrupados.

Artículo 7.- La autorización concedida en los artículos anteriores, está condicionada a la obligación del Urbanizador de realizar por su cuenta y a su costo, las obras de urbanización, de conformidad con las exigencias legales pertinentes y las especificaciones determinadas en los planos aprobados, memorias técnicas y con las normas de este Reglamento.

El costo total de las obras de urbanización será de cuenta del Urbanizador sin que la Municipalidad contraiga obligación alguna, para con la ejecución de las obras de urbanización.

PAGINA
EN
BLANCO



CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS BIENES PARTICULARES Y COMUNES

Artículo 8.- BIENES PARTICULARES. - Son bienes particulares y, por tanto, de dominio exclusivo: el lote de terreno perteneciente a su propietario, que se encuentra delimitado en los planos y la o las construcciones que sobre el mismo se levante, según conste en los correspondientes títulos de dominio, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

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

Dentro de cada lote, el propietario tendrá la facultad, por su exclusiva cuenta y a su riesgo, de construir una vivienda, de acuerdo a los planos del proyecto y a las NORMAS DE OCUPACIÓN DE SUELOS Y CONSTRUCCIÓN señaladas en este Reglamento Interno y demás ordenanzas municipales.

Artículo 9.- DEL USO Y DESTINO DE LOS BIENES PARTICULARES. - Los bienes mencionados en el artículo anterior, serán utilizados exclusivamente para viviendas aisladas, unifamiliares residenciales o de reposo y compatible con comercio únicamente en los macrolotes establecidos en el proyecto. Un uso diverso a éste será catalogado como infracción, debiendo el infractor merecer la sanción correspondiente, establecida en el presente Reglamento Interno.

Artículo 10.- DE LOS BIENES COMUNES. - Se consideran bienes de urbanismo comunes, toda la obra de infraestructura eléctrica, sanitaria, agua potable y telefónica que forman parte de la urbanización y están destinadas a dar servicio a los usuarios, y, a las vías o a la infraestructura, hasta las conexiones domiciliarias y extendiendo su límite físico hasta los linderos de estas obras con los solares de la urbanización.

Las vías, aceras, bordillos y áreas comunales con que cuenta la urbanización deberán ser protegidas y cuidadas por todos los propietarios de los bienes particulares de la misma, quedando prohibido sembrar plantas y árboles que afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, vías o instalaciones subterráneas de la urbanización.

Artículo 11.- TRÁNSITO VEHICULAR Y PEATONAL DENTRO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL. - El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador.

Para gozar de esta regulación de tránsito vehicular y peatonal los propietarios en el caso que se pueda se comprometen a sufragar en los gastos y administrar el sistema de

PAGINA
EN
BLANCO



seguridad, guardianía y control de la Urbanización "CRISTAL AZUL 4", que para el efecto se implemente.

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR

Artículo 12.- Los trabajos que se obliga a realizar a el Urbanizador son los siguientes:

- a) Conformación de áreas verdes y espacios comunales.
- b) Calles vehiculares, aceras, bordillos, de conformidad con lo programado.
- c) Instalación de redes de agua potable, alcantarillado sanitario, inclusive las acometidas y descargas domiciliarias.
- d) Instalación de la red de distribución de energía eléctrica para servicios domiciliarios y alumbrado de calles.

En este tipo de urbanizaciones y con la aprobación del Departamento Técnico Municipal, el Urbanizador podrá realizar las obras de urbanización en forma progresiva, esto es por manzanas, etapas o en su totalidad, según lo estipulado en el presupuesto y cronograma aprobado por la dirección de obras públicas de Manta.

Artículo 13.- El urbanizador permitirá el acceso a la fiscalización Municipal y de otras instituciones relacionadas con las infraestructuras, para que efectúe las inspecciones provisionales de obra durante el transcurso de las mismas, con sujeción a éste Reglamento.

Artículo 14.- En la Urbanización, organizada en 7 manzanas, se destinan para Área Útil 59.257,83 m² que representan el 64.74% de la misma, cuya área está comprendida por 112 lotes de uso residencial y 7 macrolotes con posibilidad de uso comercial y uso mixto residencial-comercial.

Artículo 15.- La Urbanización "CRISTAL AZUL 4" contará con todos los sistemas de infraestructura, mismos que han sido diseñados para servir a la población proyectada indicada en la Memoria Técnica, bajo las normas técnicas vigentes.

Artículo 16.- El acceso al lugar del proyecto se realiza sobre la vía pública Manta-San Mateo, ingresando al barrio Jesús de Nazareth – Valle del Gavilán por la vía que conecta a los predios de la Urbanización Villareal y continuando por vías locales hasta el sector con cercanía a las Unidades Educativas Talentos, Isaac Newton y Arenisca. El acceso se lo realiza a través de la urbanización CRISTAL AZUL 3 la cual cuenta con un Pórtico de ingreso, el cual cuenta con un espacio opcional para una cabina de seguridad en caso de ser requerido y ejecutado por cuenta de los propietarios tanto de Cristal 3 o Cristal 4 en lo posterior.

PAGINA
EN
BLANCO



CAPÍTULO CUARTO

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

Artículo 17.- Para precautelar el descanso y tranquilidad de los residentes los días domingos y feriados, no se permite laborar en las construcciones. El horario de trabajo es de lunes a sábado entre las 08:00: y 17:00

Artículo 18.- El constructor y/o propietario debe respetar el reglamento de construcción y lo regulado por el gobierno autónomo de Manta. por lo que está prohibido levantar o tumbar muros o hacer reformas en las viviendas sin el permiso correspondiente. Además, debe respetar y cumplir con el reglamento interno de la urbanización en todas y cada uno de los puntos.

Artículo 19.- El constructor está obligado a colocar un cerramiento provisional definitivo en la parte frontal del terreno, también colocar toldas de protección hacia los costados y la parte posterior, para evitar el registro, y las molestias de traslado de polvo y material.

Para la implementación de servicios básicos domiciliarios: agua potable, energía eléctrica, telefónica, los propietarios deberán realizar las respectivas diligencias en las entidades públicas correspondientes.

Artículo 20.- MATERIALES DE CONSTRUCCION. - para el ingreso de materiales y desalojo de escombros se efectuará por el ingreso provisional de la calle 1 en los siguientes horarios; de lunes a sábado desde las 8:00 hasta las 17:00.

- A) El desalojo de los desechos deberá realizarse semanalmente; y cuando se efectúen estos, es responsabilidad del constructor cuidar de las volquetas u otro vehículo utilizado, se debe tratar en lo posible evitar regar material o desechos en las calles de la urbanización.
- B) Los materiales para las construcciones: arena, piedra, cascajo, bloques, cañas, madera, hierro, etc. Deberán ser almacenados dentro del área de la construcción. no se permitirá el almacenamiento de materiales en solares vacíos colindantes. Si por motivo de desembarco de materiales se hiciera en solares vacíos, estos deberán ser colocados dentro del área del terreno en construcción antes de terminar la jornada de trabajo.
- C) Es obligación del constructor mantener limpia el área correspondiente al frente de su construcción, los constructores que permitan que sus trabajadores arrojen basuras o desechos y desperdicios en terrenos colindantes están expuestos a sanciones del gobierno Autónomo de Manta.

PAGINA
EN
BLANCO



D) Al terminar la jornada, los obreros tendrán la obligación de salir de la urbanización a mas tardar a las 17:00 horas de lunes a sábado

Artículo 21.- En cuanto a la silueta urbana, el conjunto habitacional dispondrá en sus edificaciones un equilibrio de todos sus elementos, incorporando su paisaje exterior, en la búsqueda de un armonioso entorno.

Artículo 22.- Todas las edificaciones y ampliaciones serán realizadas con estructuras sismo resistente y materiales perdurables de acuerdo a los siguientes elementos:

Cimentación :	Hormigón armado
Estructura:	Hormigón armado u Acero Estructural
Pisos:	Planta baja y planta alta – hormigón armado y/o estructura metálica
Paredes:	Ladrillos o bloques, y sistema drywall o Steel framing
Cubiertas:	Hormigón Armado, Madera tratada, media duela, hierro, laminas Galvanizadas.
Carpintería:	Madera-hierro.
Cerramiento:	El muro perimetral del conjunto habitacional será de 2.40 metros de altura, y los muros medianeros entre lotes será de 2,40 metros.

Artículo 23.- los pisos de los garajes deberán tener como mínimo un recubrimiento de hormigón o adoquín.

Artículo 24.- Las áreas de garaje tendrán una altura máxima de 2,50 metros y su pendiente será dirigida hacia la acera, y no podrán cambiar de función para la que fue construida.

Artículo 25.- Las áreas destinadas a dormitorios, cocina, SS. HH, y corredores deberán tener relación directa con el exterior.

Artículo 26.- Sobre la construcción de cisternas de agua potable se permite a una distancia mínima de 1,00 metro desde la estructura de la vivienda, y 1 metro de los muros medianeros, a excepción de las franjas destinadas a servidumbre para servicios hidrosanitarios.

Artículo 27.- Las obras de infraestructura la constituyen:

- a) **Alcantarillado Sanitario.** - Tuberías; pozos de revisión; descargas domiciliarias de aguas servidas; accesorios; etc.

PAGINA
EN
BLANCO



- b) **Alcantarillado Pluvial.** - La Urbanización prescinde de un sistema de alcantarillado pluvial general, por cuanto su descarga se realiza por escurrimiento a través de las vías a los cauces naturales existentes, disponiéndose únicamente de sumideros en vías adyacentes a elementos de eliminación de este sistema, manteniendo el actual concepto para la ciudad, como lo estipula el Plan Maestro Hidrosanitario.
- c) **Redes de Agua Potable.** - Contará con una red de distribución de agua potable con sus respectivas guías domiciliarias adecuadamente dispuestas; así mismo dispondrá de válvulas de control como la instalación de hidrantes correctamente ubicados y construidos.
- d) **Redes eléctricas y telefónicas.** - Dispuestas de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas del proyecto, dotando de los servicios mediante Red de Distribución Primaria y Secundaria, con acometidas domiciliarias.
- e) **Vías.** - Las vías serán asfaltadas y jerarquizadas según su función, y conservarán las características contempladas en los diseños.
- f) **Aceras.** - Estarán dispuestas en forma adyacente a las calzadas, serán jerarquizadas y conservarán las características contempladas en los diseños.

Artículo 28.- Las superficies de terreno contemplados en los planos aprobados destinados a vías, aceras y espacios comunales, pasarán a ser propiedad municipal, cuyos bienes se protocolizarán y se registrarán ante el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta.

Artículo 29.- Todos los materiales y trabajos empleados en las obras localizadas en los predios determinados como bienes de uso público, pasarán a ser propiedad municipal tan pronto sean recibidos, para lo cual previo a su registro, se requerirá de los informes señalados en las normas municipales que para el efecto existan; las relacionadas a los servicios básicos como sistemas hidrosanitarios; eléctrico; y, telefónicos, serán de propiedad de EPAM, CNEL y CNT, respectivamente. Una vez recibido los trabajos antes mencionados por parte de la Municipalidad y de las Instituciones señaladas, serán de su cuenta y responsabilidad el mantenimiento y funcionamiento de las mismas, pudiendo delegar su administración al Comité de la Urbanización si lo hubiera.

Artículo 30.- El plazo para la construcción y entrega de las obras de Urbanización son por etapas, regulándose de acuerdo al Plan de Inversiones propuesto por el Urbanizador, partiendo con los tiempos desde la fecha en que se eleve a Escritura Pública el presente Reglamento; y, las sucesivas de conformidad al avance de los mismos, previos informes del Departamento Técnico Municipal.

Si por causas debidamente justificadas, el Urbanizador no cumpliera con el plazo previsto, podría solicitar al GAD Municipal de Manta, que le amplíen el plazo.

PAGINA
EN
BLANCO



Artículo 31.- PROHIBICIÓN DE VÍAS: Queda prohibido el aparcamiento de todo tipo de vehículos en los espacios comunales, recreativos y aceras, igualmente no se podrán modificar las alturas de las mismas, ni se podrá destruir los bordillos por ningún motivo.

Queda prohibida la preparación de hormigón en las vías y aceras, así como cualquier acción que conlleve al deterioro de estas. De la misma manera queda totalmente prohibido ingerir bebidas alcohólicas en las vías, aceras, parques, y en general en los espacios públicos de la Urbanización.

Artículo 32.- DEL ASEO URBANO. - Se regirán a lo estipulado en la Ordenanza Municipal de Desechos Sólidos vigentes.

Artículo 33.- SANEAMIENTO AMBIENTAL. - Queda terminantemente prohibido a todos los propietarios realizar actividades que impliquen la producción de desechos de tipo orgánico (basura, desperdicios, etc.) en forma incontrolada que contaminen el aire, agua, tierra, instalaciones, etc., así como la emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de los usuarios.

Artículo 34.- Con la finalidad de mantener el entorno de la Urbanización y su medio ambiente, los propietarios de cada solar están en la obligación de mantener un espacio de siembra de vegetación seleccionada en los retiros frontales de sus propiedades. De ningún modo se permitirá perjuicios en los elementos constructivos, ornamentales, urbanísticos y a las propiedades vecinas.

Artículo 35.- Las guías domiciliarias de descarga de aguas servidas como las de aguas lluvias, así como las acometidas de agua potable de cada edificación o solar, deben conectarse a la red instalada en la Urbanización. Queda terminantemente prohibida la instalación de desagües de cualquier tipo a la vía pública; la violación de esta disposición será sancionada por la Institución Pública encargada con la máxima multa y demolición inmediata de las obras correspondientes, los costos que ocasionen serán de cuenta del infractor.

Artículo 36.- Para los casos que existan tuberías, para cuyos trazados demanda la servidumbre de solares vecinos, debe observarse el retiro mínimo de 1 metro, que se establecen en este Reglamento, como en los diseños urbanísticos e hidrosanitarios para cualquier elemento de edificación, básicamente en la zonas de cimientos; debe precautelarse además, las condiciones adecuadas de mantenimiento y fácil acceso para eventuales revisiones; en consecuencia, en la zona de terreno sobre la cual establece la servidumbre, el propietario no podrá levantar construcciones o edificaciones. Por lo tanto, se dejará estipulado el paso de servidumbre en las escrituras de Transferencias de Dominio de todos los solares por donde atravesaran las descargas de aguas servidas y aguas lluvias con la finalidad de evitar reclamos y litigios posteriores.

Artículo 37.- TALUDES. - Todo talud deberá ser protegido de su deterioro por los efectos de la erosión y contar con un eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante.

PAGINA
EN
BLANCO

Artículo 38.- TRABAJOS EN TERRENOS INCLINADOS. - En caso de terrenos con pendiente igual o superiores al 10% se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales. Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirá la obra de drenaje y estabilización.

Artículo 39.- UTILIZACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. - No se permitirá por ningún concepto el cierre de las vías y las aceras, por constituir bienes de uso público; sobre el uso de las áreas comunales estarán debidamente reguladas.

Artículo 40.- No se permitirán por ningún concepto la quema de monigotes de año viejo o de otros elementos en las vías vehiculares y aceras, este acto deteriora el asfalto de las vías, y, por ser bienes de uso público, los responsables de los daños cubrirán los costos de reposición, y serán multados por la autoridad Municipal competente.

Artículo 41.- Queda terminantemente prohibido dejar las mascotas de cada copropietario sueltas dentro de la Urbanización por motivos de seguridad y sanidad.



PAGINA
EN
BLANCO



CAPÍTULO QUINTO

DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA Y SANCIONES

Art. 42.- PROHIBICIONES Y NORMAS DE CONVIVENCIA. - Está prohibido a los propietarios, Arrendatarios y Usuarios:

- a) Arrojar basura en calles, aceras, parques, demás áreas comunales o cualquier otro lugar de la urbanización; debiendo los habitantes de la urbanización instruir en este sentido a sus visitantes.
- b) Mantener la basura en la parte externa de las casas; en los días de recolección la basura se sacará una hora antes que pase el recolector y se depositará en los lugares acondicionados para el efecto.
- c) Mantener animales domésticos (perros, gatos, o cualquier otra mascota) sueltos libremente en los lugares comunitarios de la urbanización; éstos podrán pasear acompañados de sus respectivos dueños, siempre y cuando estén debidamente sujetos con collares, cadenas, arneses y/o bozales, si lo ameritare. Se prohíbe criar y mantener cualquier mascota que por su tamaño o agresividad resulte peligrosa para la integridad de los habitantes de la urbanización.
- d) En cuanto a los excrementos de los animales, es responsabilidad de cada copropietario y/o arrendatario, recogerlos y limpiar el lugar.
- e) Dejar escombros y desperdicios de construcciones o remodelaciones en la veredas, bordillo, parterres, vías y solares vacíos o en las áreas de circulación y comunales.
- f) Los retiros frontales de las viviendas, están destinados obligatoriamente a áreas verdes u ornamentales y parqueos.
- g) Reparar o realizar mantenimiento de vehículos en la vía pública o áreas comunales.
- h) Estacionar en la vía pública, preferentemente los vehículos se estacionarán en los garajes de cada una de las viviendas.
- i) Dañar cualquier objeto, instalación o estructura de propiedad de toda la comunidad de la urbanización, todo daño que se efectúe deberá ser reparado por cuenta y costa de quien lo causare o de su representante, de ser el caso.
- j) Arrendar o conceder derechos de uso o habitación en una vivienda para fines distintos a vivienda familiar. El ocupante de una vivienda no podrá destinarlo para uso diferente que el de vivienda familiar. Deberán respetarse las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos y la seguridad de sus moradores;
- k) Realizar en la vía pública o áreas comunales cualquier acto que atente contra la moral y las buenas costumbres.
- l) Realizar cualquier tipo de ruido que afecte la privacidad y tranquilidad de los demás habitantes de la urbanización.
- m) El manejo de cualquier tipo de vehículos por parte de menores de edad, cuyo uso no sea permitido por la ley o en razón de la edad.
- n) Conducir vehículos de motor en áreas verdes o en áreas no destinadas para uso vehicular.

PAGINA
EN
BLANC



- o) Al conducir dentro de la ciudadela se deberá respetar todas las normas de tránsito y la velocidad no será superior a 30 kilómetros por hora.

Artículo 43.- Las fiestas, reuniones sociales y celebraciones privadas se realizarán en las áreas de los domicilios o lugares comunitarios destinados para tal efecto; eventos que se realizarán sin alterar la paz de los vecinos y sin atentar contra la seguridad de los demás ni las buenas costumbres.

Artículo 44.- Es obligación del propietario o usuario de las viviendas, mantener sus áreas verdes; con el objeto de mantener la característica y condición de la urbanización.

Artículo 45.- Independientemente de la responsabilidad Municipal de mantener el aseo de aceras y calles, cada propietario o usuario de vivienda, será responsable de mantener el aseo del área de calles y aceras frente a su propiedad.

Artículo 46.- DE LAS ÁREAS Y SERVICIOS COMUNALES. - Son áreas comunales aquellas que son de uso público.

Artículo 47.- Las áreas comunales son de uso de los habitantes de la urbanización y dueños de lotes, con las limitaciones que señale el presente Reglamento, con el objeto de regular el uso racional y equitativo de las mismas.

Artículo 48.- Cada familia que habite en la urbanización tendrá derecho al uso, goce y disfrute de las áreas comunales, con el debido comportamiento y cuidado que suponga cada área comunal y la función para la cual fue realizada.

Artículo 49.- Los vehículos que asistan al área comunal solo podrán parquear en las áreas destinadas para el efecto.

Artículo 50.- DE LOS PARQUES Y ÁREAS COMUNALES. - Los parques y áreas comunales serán utilizados por los propietarios y usuarios, según el uso natural que corresponda.

Artículo 51.- Las regulaciones correspondientes a las áreas comunales aún no existentes se lo realizarán en la medida que estas entren en funcionamiento.

Artículo 52.- MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD.- Es de competencia de los propietarios sufragar los costos por servicios de mantenimiento de las áreas comunales y equipamiento urbano; la seguridad mediante la vigilancia diurnas y nocturnas en zonas definidas o lo que decidan los propietarios o el Comité o Consejo Administrativo si se formare.

Artículo 53.- REFORMAS AL REGLAMENTO. - Cualquier reforma a la presente reglamentación, deberá ser aprobada, previo los informes de los Departamentos pertinentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

Artículo 54.- SOLICITUD DE MEDIDORES DE SERVICIOS BASICOS. - Cada copropietario debe acercarse a las oficinas de la Empresa Pública Aguas de Manta

PAGINA
EN
BLANCO

(EPAM), Empresa Eléctrica (CNEL) para solicitar la instalación del Medidor de su vivienda, y a las oficinas de CNT para solicitar su línea telefónica.

Artículo 55.- SUPERVISIÓN DE LA OBRA. - La Municipalidad como las Empresas Públicas proveedoras de servicios, procederán a la supervisión de las obras en base a los documentos técnicos entregados en las oficinas.

Artículo 56.- Sancionado este Reglamento, serán remitidos sendos ejemplares junto con los planos respectivos al Señor Registrador de la Propiedad y a los respectivos Departamentos Municipales para su correcta aplicación.

Artículo 57.- DE LAS SANCIONES. - Para los casos de incumplimiento o de infracciones de este Reglamento Interno, se establece las sanciones y el procedimiento para aplicarlas y que a continuación se determinan:

- a) Cualquier tipo de violación a las disposiciones establecidas en el presente reglamento, obligará al propietario que incurrió en tales faltas, a deshacer o reparar lo realizado en el plazo perentorio establecido por la municipalidad o por la entidad encargada de la administración de la urbanización si la hubiera, sin perjuicio de que en caso de no hacerlo el propietario del predio agraviado pueda reparar lo realizado, a cargo y costa del infractor, cobrándose además una multa por el cinco por ciento de las obras realizadas.
- b) En caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa que se impuso anteriormente.
- c) Sin perjuicio de lo establecido en los literales anteriores la Corporación o entidad administradora si la hubiera, tiene el derecho de querellarse al Juez, a fin de que éste ordene al propietario del lote de terreno la destrucción o enmendadura de cualquier tipo de violación al presente reglamento.



PAGINA
EN
BLANCO