

**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

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

Razón de Inscripción

**Periodo: 2024**

**Número de Incripción: 57**

**Número de Repertorio: 125**

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

1.- Con fecha cuatro de Enero del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 57 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1314745843	DELGADO BAILON MARIA JOSE	COMPRADOR
1391879245001	INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	1194905000	81982	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: jueves, 04 enero 2024

Fecha generación: jueves, 04 enero 2024



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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalcidadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](https://portalcidadano.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 5 8 3 4 8 2 R V Z T H N U



Factura: 002-003-000066538



20231308006P04535

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

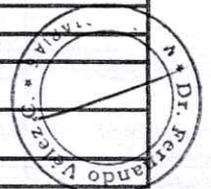
EXTRACTO



Escritura N°:	20231308006P04535						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	29 DE DICIEMBRE DEL 2023, (15:23)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1391879245001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	DELGADO BAILON MARIA JOSE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1314745843	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	30500.00						

**CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PAGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRONICO QUE SE INCORPoren A LA ESCRITURA PÚBLICA**

ESCRITURA N°:	20231308006P04535
FECHA DE OTORGAMIENTO:	29 DE DICIEMBRE DEL 2023, (15:23)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras">https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras</a>
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	<a href="https://sri-enlinea.sri.gob.ec/sri-en-linea/inicio/NAT">https://sri-enlinea.sri.gob.ec/sri-en-linea/inicio/NAT</a>
OBSERVACIÓN:	



PRESTACION DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20231308006P04535
FECHA DE OTORGAMIENTO:	29 DE DICIEMBRE DEL 2023, (15:23)
OTORGA:	NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	



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





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 .....RIO

2

3 ESCRITURA NÚMERO: 20231308006P04535

4 FACTURA NÚMERO: 002-003-000066538

5

6

PRIMERA PARTE: ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

7

OTORGADA POR LA COMPAÑÍA:

8

INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.

9

A FAVOR DE LA SEÑORA:

10

MARÍA JOSÉ DELGADO BAILÓN.

11

CUANTÍA: US\$ 30.500,00

12

13

SEGUNDA PARTE: ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

14

ABIERTA CON PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.

15

OTORGADA POR LA SEÑORA:

16

MARÍA JOSÉ DELGADO BAILÓN.

17

A FAVOR DEL:

18

BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA.

19

CUANTÍA: INDETERMINADA.

20

DI 2 COPIAS

21

22

//CSL//

23

24 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de  
25 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy viernes, VEINTINUEVE DE  
26 DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, ante mí DOCTOR JOSÉ LUIS  
27 FERNANDO VÉLEZ CABEZAS, Notario Público Sexto del Cantón Manta; con plena  
28 capacidad, libertad y conocimiento, comparecen y declaran, por una parte, en



1



1 calidad de "VENDEDORA" la compañía **INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.**, con  
2 RUC **1391879245001**, debidamente representada por la compañía **OCEAN SIDE**  
3 **BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.**, con RUC número  
4 **1391932095001**, quien es representada a través de la ingeniera **LUISA ARIANNA**  
5 **REYES PONCE**, portadora de la cédula de ciudadanía número uno, tres, uno, cinco,  
6 tres, tres, cinco, tres, ocho, ocho (**1315335388**), nacionalidad ecuatoriana, estado  
7 civil casada, de veintinueve años de edad, de profesión Ingeniera, domiciliada en  
8 esta Ciudad de Manta en la Urbanización Playa Alta, Edificio Quarzo, Departamento  
9 402B , con número telefónico 0992166492, correo electrónico  
10 luisareyesp102510@gmail.com , por los derechos que representa en su calidad de  
11 Gerente General de la compañía **OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING**  
12 **OCEANCONSULTING S.A.S.**, conforme consta del nombramiento que se adjunta  
13 como habilitante a la presente escritura; por otra parte, en calidad de  
14 "COMPRADORA Y DEUDORA HIPOTECARIA" la señora **MARÍA JOSÉ**  
15 **DELGADO BAILÓN**, portadora de la cédula de identidad número uno, tres, uno,  
16 cuatro, siete, cuatro, cinco, ocho, cuatro, tres (**1314745843**), nacionalidad  
17 ecuatoriana, estado civil soltera, de veintisiete años de edad, de ocupación  
18 Empleada Privada, domiciliada en esta ciudad de Manta en la Ciudadela La Aurora,  
19 Manzana P, Villa 18, con número telefónico 0968144235, correo electrónico  
20 mary.96delg@gmail.com , por sus propios y personales derechos; y, por otra parte  
21 en calidad de "ACREEDOR HIPOTECARIO" el **BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA**  
22 **ANÓNIMA**, con RUC. número **1790010937001**, debidamente representado por la  
23 señora **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN**, portadora de la cédula de  
24 ciudadanía número uno, tres, cero, siete, ocho, cuatro, tres, cero, tres, cinco  
25 (**1307843035**), nacionalidad ecuatoriana, estado civil casada, de cuarenta y nueve  
26 años, de profesión Ingeniera, domiciliada en esta Ciudad de Manta en la calle dos  
27 entre avenidas once y doce, Edificio Banco Pichincha, con número telefónico  
28 052626844, correo electrónico lgcedeno@pichincha.com , por los derechos que





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 representa en su calidad de Apoderada Especial del BANCO PICHINCHA  
2 COMPAÑÍA ANÓNIMA, conforme consta con el poder certificado que se adjunta  
3 como habilitante a la presente escritura. Las comparecientes se encuentran hábiles  
4 en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en  
5 virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias  
6 fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como  
7 documentos habilitantes. Advertidas las comparecientes por el Notario de los efectos  
8 y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y  
9 separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción,  
10 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción; y, autorizándome de  
11 conformidad con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de  
12 Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su información en el Registro Personal  
13 Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación  
14 Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaría, que se agregará como  
15 documento habilitante del presente contrato, me piden que eleve a escritura pública  
16 de Compraventa y Constitución de Hipoteca Abierta con prohibición voluntaria de  
17 enajenar y gravar contenida en las siguientes minutas: "SEÑOR NOTARIO.- En el  
18 Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una de Compraventa;  
19 y, Constitución de Hipoteca Abierta con prohibición voluntaria de enajenar y gravar,  
20 la misma que se haya establecida bajo el siguiente tenor: **PRIMERA PARTE:**  
21 **COMPRA-VENTA: PRIMERA:COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento  
22 de la presente escritura pública, por una parte, la compañía **INMOBILIARIA**  
23 **CRISTALAZUL S.A.**, representada por la compañía **OCEAN SIDE BUSINESS**  
24 **CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.**, debidamente representada por la  
25 ingeniera **LUISA ARIANNA REYES PONCE** en su calidad de **GERENTE**  
26 **GENERAL**, según consta del documento que se adjunta al presente instrumento  
27 como habilitante, a quien en adelante se le denominará simplemente **LA PARTE**  
28 **VENDEDORA**; y, por otra parte la señora **MARÍA JOSÉ DELGADO BAILÓN**, por





1 sus propios y personales derechos, a quien en adelante se le denominará  
2 simplemente como **LA PARTE COMPRADORA**. Las comparecientes son de  
3 nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Manta, de  
4 estado civil casada la parte vendedora y soltera la parte compradora, hábiles para  
5 contratar y obligarse. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara **LA PARTE**  
6 **VENDEDORA**, que es la propietaria de un bien inmueble consistente en LOTE P-10  
7 ubicado en la Urbanización "CRISTAL AZUL 4", situado en el Sitio San Juan de la  
8 parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, cuyas medidas y linderos son:  
9 **FRENTE:** Con diez metros y lindera con Avenida 7; **ATRÁS:** Con diez metros y  
10 lindera con Lote N-26; **DERECHO:** Con veinte metros y lindera con Lote P-09;  
11 **IZQUIERDO:** Con veinte metros y lindera con Lote P-11. Superficie total de  
12 **DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200.00 m2)**. **Clave catastral:** 1-19-49-05-  
13 000. La propiedad antes descrita fue adquirida mediante escritura pública de  
14 Compraventa, otorgada por la Compañía BONARTEC S.A., celebrada el diez de  
15 marzo del año dos mil veintidós, ante la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta,  
16 inscrita el dieciocho de abril del año dos mil veintidós, en el Registro de la Propiedad  
17 del mismo cantón. Posteriormente, con fecha primero de noviembre del año dos mil  
18 veintidós, se encuentra inscrita la Resolución Ejecutiva número MTA-2022-ALC-188,  
19 de fecha veintiuno de octubre del año dos mil veintidós, emitida por el Gobierno  
20 Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, donde se aprueba el  
21 proyecto definitivo de la Urbanización "Cristal Azul 4". Con fecha, veintitrés de  
22 diciembre del año dos mil veintidós, consta inscrita la Protocolización de Planos de  
23 la Resolución Ejecutiva número MTA-2022-ALC-188, de fecha veintiuno de octubre  
24 del año dos mil veintidós, del proyecto definitivo de la Urbanización "Cristal Azul 4",  
25 acto celebrado ante la Pública Cuarta del cantón Manta, el diecinueve de diciembre  
26 del año dos mil veintidós.- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** En base a los  
27 antecedentes expuestos, **LA PARTE VENDEDORA** da en venta y perpetua  
28 enajenación a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el bien inmueble consistente en





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 LOTE P-10 ubicado en la Urbanización "CRISTAL AZUL 4", situado en el Sitio San  
2 Juan de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, cuyas medidas y linderos  
3 son: **FRENTE:** Con diez metros y lindera con Avenida 7; **ATRÁS:** Con diez metros y  
4 lindera con Lote N-26; **DERECHO:** Con veinte metros y lindera con Lote P-09;  
5 **IZQUIERDO:** Con veinte metros y lindera con Lote P-11. Superficie total de  
6 **DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200.00 m2)**. Clave catastral: 1-19-49-05-  
7 000. **CUARTA: PRECIO.-** El precio pactado por las partes, por el inmueble que es  
8 materia del presente contrato de Compraventa, es de **TREINTA MIL QUINIENTOS**  
9 **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 CENTAVOS,**  
10 **(USD\$30.500,00)** que LA PARTE COMPRADORA ha cancelado a la PARTE  
11 VENDEDORA y que ésta declara haber recibido en moneda de curso legal, a su  
12 entera satisfacción y sin tener nada que reclamar al respecto. De la siguiente  
13 manera: **DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES DE LOS**  
14 **ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 CENTAVOS (USD \$10.336,00)** en  
15 efectivo, y, la cantidad de: **VEINTE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO DÓLARES**  
16 **DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 CENTAVOS, (USD**  
17 **\$20.164,00)** mediante el crédito que otorga el Banco Pichincha C.A., a favor de la  
18 compradora. **QUINTA: TRANSFERENCIA.-** La PARTE VENDEDORA declara que  
19 está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón  
20 transfiere a favor de la **PARTE COMPRADORA** el dominio, posesión, uso y goce del  
21 inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su  
22 destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus  
23 derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y  
24 pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí.- **SEXTA: CUERPO**  
25 **CIERTO.-** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble  
26 materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto,  
27 dentro de los linderos y especificaciones detallados en las cláusulas precedentes de  
28 esta compraventa.- **SÉPTIMA: SANEAMIENTO.-** La PARTE COMPRADORA





1 acepta la transferencia de dominio que la **PARTE VENDEDORA** realiza a su favor,  
2 obligándose por tanto estos, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que  
3 pudieran estar sometido el indicado inmueble.- **OCTAVA: DECLARACIÓN.-** La  
4 **PARTE VENDEDORA** declara que el inmueble que se vende mediante este  
5 instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar,  
6 conforme consta en el Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega  
7 como documento habilitante.- De igual manera, la **PARTE VENDEDORA** declara  
8 que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es  
9 motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de  
10 herencia, y que se halla libre de juicios.- La **PARTE COMPRADORA** acepta la venta  
11 y transferencia de dominio por ser en seguridad de su mutuo interés.- **NOVENA:**  
12 **DECLARACIÓN JURAMENTADA:** La compañía la compañía **INMOBILIARIA**  
13 **CRISTALAZUL S.A.**, representada por la compañía **OCEAN SIDE BUSINESS**  
14 **CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.**, debidamente representada por la  
15 ingeniera **LUISA ARIANNA REYES PONCE** en su calidad de **GERENTE**  
16 **GENERAL**, declara bajo juramento que no se ha designado administrador que cobre  
17 cuotas de mantenimientos o valores de expensas, lo que hace imposible la  
18 obtención del respectivo certificado, por lo que, se exime de forma expresa al señor  
19 Registrador de la Propiedad del cantón Manta y al señor Notario, de cualquier  
20 responsabilidad que se suscitare con respecto de la presente declaración.- **DÉCIMA:**  
21 **REGLAMENTO INTERNO.-** La **PARTE COMPRADORA** declara que acepta de  
22 manera definitiva el Reglamento Interno de la Urbanización "Cristal Azul 4"  
23 establecido por la **PARTE VENDEDORA**, y declara aceptarlo como obligatorio.-  
24 **DÉCIMA PRIMERA: LICITUD DE LOS FONDOS.-** La **PARTE COMPRADORA**  
25 declara que parte de los recursos que se pagan y se entregan por el precio pactado  
26 por la compra del bien materia del presente contrato no proviene de ninguna  
27 actividad ilegal o ilícita relacionada o vinculada con la producción, comercialización  
28 y/o tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas o estupefacientes. En tal sentido, exime



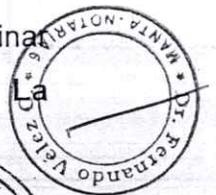


# NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
**NOTARIO**



1 a la PARTE VENDEDORA, de toda responsabilidad respecto de la veracidad de la  
2 información de la declaración que efectúa, así como de cualquier responsabilidad  
3 que pudiere generarse en caso de que la misma sea declarada falsa produciendo  
4 daños y perjuicios a terceros. El saldo del precio convenido se paga con un crédito  
5 obtenido en el sistema financiero.- **DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.-** Todos los  
6 gastos, honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente contrato  
7 serán cubiertos por la **PARTE COMPRADORA**, excepto el pago de impuesto a la  
8 plusvalía que de haberlo será de cuenta de la **PARTE VENDEDORA.- DÉCIMA**  
9 **TERCERA.- AUTORIZACIÓN.-** La **PARTE VENDEDORA** autoriza a la **PARTE**  
10 **COMPRADORA** para que proceda a la inscripción de la presente escritura en el  
11 Registro de la Propiedad del Cantón.- **DÉCIMA CUARTA: ACEPTACIÓN.-** Las  
12 contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por  
13 contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en  
14 seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras  
15 reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta y los  
16 artículos establecidos y regidos por el COGEP.- **SEGUNDA PARTE:**  
17 **CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO PRIMERO Y ABIERTO, Y**  
18 **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR.- PRIMERA.- COMPARECIENTES:**  
19 Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: Uno) Banco  
20 Pichincha C.A. legalmente representado por la señora **LIZMARINA GEOKASTA**  
21 **CEDEÑO LEÓN**, en su calidad de Apoderada Especial, según consta del documento  
22 que se agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de  
23 este contrato, se podrá denominar **“ACREEDOR HIPOTECARIO”** y/o **“BANCO”**.-  
24 Se entenderá incluida dentro de esta denominación a las Sucursales y Agencias en  
25 el Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha C.A. Dos) La señora **MARÍA JOSÉ**  
26 **DELGADO BAILÓN**, de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos,  
27 parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar  
28 **“PARTE DEUDORA HIPOTECARIA”**.- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES: Uno) La**





1 PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, esto es la señora **MARÍA JOSÉ DELGADO**  
2 **BAILÓN** es propietaria del inmueble consistente en LOTE P-10 ubicado en la  
3 Urbanización "CRISTAL AZUL 4", situado en el Sitio San Juan de la parroquia y  
4 cantón Manta, provincia de Manabí.- **Uno punto uno**) El inmueble referido en el  
5 numeral anterior fue adquirido por escritura de compraventa, que a su favor hiciera la  
6 compañía **INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.** representada por la compañía  
7 **OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.**,  
8 debidamente representada por la ingeniera **LUISA ARIANNA REYES PONCE** en su  
9 calidad de **GERENTE GENERAL**, según se desprende en la primera parte de este  
10 instrumento.- **Uno punto dos**) Los linderos, dimensiones, superficie y demás  
11 características del bien inmueble, según el título de dominio, son los siguientes:  
12 **FRENTE:** Con diez metros y lindera con Avenida 7; **ATRÁS:** Con diez metros y  
13 lindera con Lote N-26; **DERECHO:** Con veinte metros y lindera con Lote P-09;  
14 **IZQUIERDO:** Con veinte metros y lindera con Lote P-11. Superficie total de  
15 **DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200.00 m2)**. **Clave catastral:** 1-19-49-05-  
16 000.- Para los efectos de este contrato el término "Inmueble" en forma singular se  
17 extienden a la forma plural, en caso de que el objeto de este contrato involucre a dos  
18 o más.- **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE**  
19 **ENAJENAR Y GRAVAR:** La **PORTE DEUDORA HIPOTECARIA**, constituye primera  
20 hipoteca abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C.A. sobre  
21 el inmueble de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se levanten  
22 o se lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y cuyos linderos y  
23 dimensiones constan en la misma cláusula segunda del presente instrumento,  
24 incluidos todos aquellos bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o  
25 incorporación, de conformidad con las normas del Código Civil, y todos los aumentos  
26 y mejoras que recibiere en el futuro dicho bien, de tal manera que la presente  
27 hipoteca se constituye sin ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del  
28 inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 y es entendido que si alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en  
2 los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecada, porque es  
3 voluntad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que el gravamen comprenda toda  
4 la propiedad descrita en este contrato, por lo que también, en forma expresa declara  
5 que la hipoteca que constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** alcanza a la  
6 totalidad de inmueble hipotecado. Además, por acuerdo de las partes, se establece  
7 una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca,  
8 hasta la cancelación de las obligaciones que cauciona y que se detallan en la  
9 cláusula siguiente, debiendo tomarse nota de esta prohibición en el Registro de la  
10 Propiedad del Cantón correspondiente. Por tanto, la **PARTE DEUDORA**  
11 **HIPOTECARIA** declara que mediante este instrumento voluntariamente constituye  
12 prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, ambos a favor  
13 del Banco, obligándose por tanto a contar con la autorización del BANCO para la  
14 enajenación o imposición de gravámenes. **CUARTA.- OBLIGACIONES**  
15 **GARANTIZADAS:** Esta hipoteca abierta se constituye en virtud de lo dispuesto en  
16 los incisos tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos quince del Código Civil y  
17 más disposiciones legales pertinentes, con la finalidad de garantizar todas las  
18 obligaciones que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es la señora **MARÍA**  
19 **JOSÉ DELGADO BAILÓN**, en forma individual o conjunta o con terceras personas,  
20 hubiera(n) adquirido o adquiriera(n) en el futuro con el Banco Pichincha C.A., en  
21 cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior, a  
22 consecuencia de las concesiones hechas y que en lo sucesivo le(s) hiciere el  
23 **ACREEDOR HIPOTECARIO** por préstamos, sobregiros, descuentos, fianzas,  
24 aceptaciones bancarias, solicitudes, o por cualquier otro tipo de facilidades  
25 crediticias y servicios bancarios, otorgados por cuenta propia; por actos que  
26 impongan responsabilidad, como endosos; para garantizar las obligaciones que  
27 tenga(n) contraídas o que contrajera(n) frente a terceras personas que cedan  
28 endosen o transfieran en cualquier otra forma sus derechos a favor del **ACREEDOR**





1 HIPOTECARIO y en general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que le(s)  
2 obligare para con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, directa o indirectamente, como  
3 obligado(s) principal(es) o accesorio(s), cualquiera que sea el origen o la naturaleza  
4 de las obligaciones.- **QUINTA.- OPERACIONES DE CRÉDITO:** Respecto de las  
5 operaciones de crédito existentes o por existir entre la **PARTE DEUDORA**  
6 **HIPOTECARIA** y el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, las comparecientes declaran y  
7 aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y cualquier otro tipo de facilidades  
8 crediticias y bancarias concedidas o que conceda el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a  
9 través de cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a  
10 favor de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, así como de las obligaciones  
11 cedidas, endosadas o transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al  
12 **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o provenientes de garantías o avales otorgados ante  
13 Bancos o Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como de  
14 las obligaciones que contrajera por los otros conceptos que se enuncian en la  
15 cláusula precedente, se ha dejado y se dejará constancia en documentos públicos o  
16 privados suscritos por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o en documentos que  
17 prueben o justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del  
18 **ACREEDOR HIPOTECARIO** o de terceras personas que hayan transferido o  
19 transfieran sus derechos y acreencias al Banco, de las cuales aparezca la  
20 responsabilidad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**.- b) La cancelación de uno  
21 o más préstamos u obligaciones, en forma parcial, en el plazo y condiciones que se  
22 hubiere fijado en los correspondientes documentos, posibilitará a la **PARTE**  
23 **DEUDORA HIPOTECARIA** para solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades  
24 crediticias y bancarias en general, y contraer otras obligaciones de las indicadas en  
25 la cláusula cuarta, siendo facultativo para el **ACREEDOR HIPOTECARIO** conceder  
26 o no las facilidades crediticias, préstamos y más servicios bancarios, o convenir en  
27 dichas obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad y sin lugar a reclamo en el caso  
28 de que decida no concederlas. Respecto de la(s) operación(es) de crédito indicadas,



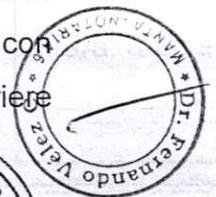


# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**

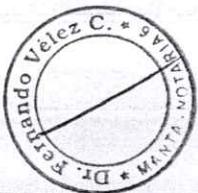


1 las comparecientes declaran y aceptan que el gravamen hipotecario constituido  
2 estará en plena vigencia hasta la cancelación de la(s) obligación(es) que respalda.  
3 La hipoteca constituida mediante esta escritura pública se extinguirá mediante la  
4 cancelación total de la(s) obligación(es) caucionada(s). **SEXTA.- DECLARACIÓN**  
5 **DE PLAZO VENCIDO: EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, aun cuando no estuvieren  
6 vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiere contraído la  
7 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, podrá declarar unilateral y anticipadamente de  
8 plazo vencido uno, varios o todos los plazos, y exigir, en cualquier tiempo, parte o  
9 todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo las acciones personal y real  
10 hipotecaria, en cualquiera de los casos siguientes: a) Si la **PARTE DEUDORA**  
11 **HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de sus obligaciones caucionadas o  
12 relacionadas con esta hipoteca; b) Si el inmueble que se hipoteca se enajenare o  
13 gravare, o fuere objeto de una promesa de enajenación o gravamen, en todo o en  
14 parte, sin consentimiento del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o se lo embargare o  
15 fuere objeto de otras medidas judiciales por razón de otros créditos u obligaciones  
16 contraídas por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** con terceros; c) Si **PARTE**  
17 **DEUDORA HIPOTECARIA** no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas  
18 condiciones o si no cumpliera con los ofrecimientos formales de constituir garantías  
19 adicionales, o si habiéndose deteriorado y/o perdido y/o destruido el(los) bien(es)  
20 gravado(s); o si las garantías rendidas, incluida la presente hipoteca, dejaran de ser  
21 suficientes para cubrir el cumplimiento y pago de las obligaciones caucionadas,  
22 siempre que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no constituya otras garantías a  
23 satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; d) Si dejaren de pagarse por un año o  
24 más los impuestos fiscales o municipales que graven al inmueble hipotecado y los  
25 impuestos que afecten a los negocios establecidos o que se establecieron en dicha  
26 propiedad, o en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** fuere  
27 demandada coactivamente o entrara, a criterio del Banco, en conflicto colectivo con  
28 sus trabajadores, o si el patrimonio de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** sufre





1 un detrimento que pueda llegar a poner en riesgo la garantía que por este medio se  
2 constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; e) Si la **PARTE DEUDORA**  
3 **HIPOTECARIA** se encontrare en situación de disolución, liquidación, insolvencia o  
4 quiebra, de ser el caso; o si sus bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar  
5 o sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, riesgo de que cualquiera de  
6 estos hechos se produzcan; f) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** escindiera o  
7 enajenare sus bienes en cualquier forma que modifique negativa y sustancialmente  
8 sus condiciones financieras y patrimoniales, a criterio del **ACREEDOR**  
9 **HIPOTECARIO**; o existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan;  
10 g) Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que la **PARTE**  
11 **DEUDORA HIPOTECARIA** tuviere con el Fisco, con sus trabajadores o con el  
12 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios, aportes, fondos  
13 de reserva, etcétera; h) Si se solicita a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que  
14 presente los comprobantes de pagos que se indican en el literal g) o por concepto de  
15 tributos a cualquiera de las instituciones públicas mencionadas en los literales de la  
16 presente cláusula, y ésta se negare a exhibirlos; i) Si la **PARTE DEUDORA**  
17 **HIPOTECARIA** adeudare a personas naturales o jurídicas que gocen de acuerdo  
18 con la Ley de mejor privilegio en la prelación de créditos, en tal forma que se ponga  
19 en peligro la efectividad de la preferencia de los créditos a favor del **ACREEDOR**  
20 **HIPOTECARIO**; j) Si las garantías personales o reales disminuyeren en tal forma,  
21 que a juicio del **ACREEDOR HIPOTECARIO** no fueren suficientes para respaldar  
22 satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este gravamen; k) Si se  
23 destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o  
24 comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o si se siguieren  
25 juicios por cualquiera de éstas causas contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**;  
26 y, l) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de las demás  
27 obligaciones materia de este contrato. ll) Si a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**  
28 **y/o PARTE GARANTE HIPOTECARIA**, de existir, se le instaurare en su contra





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



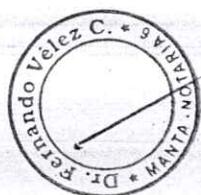
1 cualquier tipo de acción judicial o administrativa que tenga relación con alguna  
2 actividad ilegal o delictiva o de lavado de activos, o si el inmueble hipotecado se  
3 destinare a dichas actividades, o si sobre las cuentas corrientes, de ahorro o  
4 inversiones de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA y/o PARTE GARANTE**  
5 **HIPOTECARIA**, de existir, se pudiesen detectar transacciones inusuales e  
6 injustificadas. Para los efectos previstos en literales precedentes, es de  
7 conocimiento y aceptación expresa de las partes, que el **ACREEDOR**  
8 **HIPOTECARIO** podrá exigir el cumplimiento de obligaciones y pago total de lo  
9 debido. La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga también a pagar los gastos  
10 judiciales y honorarios de los abogados que patrocinen al Banco, así como los  
11 tributos y cualquier otro gasto que el **BANCO** deba pagar por cualquier concepto  
12 relativo a las gestiones judiciales y extrajudiciales de cobranza.- **SÉPTIMA.-**  
13 **DECLARACIONES: Uno)** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, declara y deja  
14 expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca abierta, no  
15 se encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a  
16 ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad  
17 correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de gravamen, condición,  
18 modo, cláusula resolutoria, reserva o limitación de dominio y contingencia legal,  
19 según lo establece el certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad  
20 correspondiente que se agrega a la presente escritura pública como documento  
21 habilitante. **Dos)** Expresamente convienen las contratantes que la caución  
22 hipotecaria que se constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos  
23 los préstamos y obligaciones a los que se refieren las cláusulas precedentes,  
24 contraídas por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, directa o indirectamente, a  
25 favor del Banco, y de las otras garantías que se constituyeren en los respectivos  
26 documentos, pero siempre que estos documentos pertenezcan al **ACREEDOR**  
27 **HIPOTECARIO**, por cualquier causa o motivo.- **OCTAVA.- CUANTÍA:** La cuantía del  
28 presente contrato por su naturaleza es indeterminada.- **NOVENA.- PÓLIZA DE**

13





1 **SEGURO:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga a contratar un seguro  
2 contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus mejoras y  
3 construcciones, el mismo que deberá estar vigente mientras mantenga obligaciones  
4 con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**. Dicho seguro deberá gozar de la conformidad  
5 del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de acuerdo con el criterio del Directorio del Banco  
6 Pichincha C.A., mediante pólizas emitidas o endosadas a favor del **ACREEDOR**  
7 **HIPOTECARIO**. De no cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de  
8 conformidad con lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la  
9 póliza o pólizas que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles  
10 de inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la presente hipoteca.  
11 En este último caso, la Parte Deudora Hipotecaria se obliga a pagar los valores que  
12 se originaren en razón de dicho contrato, prima o renovación de seguro más los  
13 intereses calculados a la tasa máxima de interés de libre contratación según las  
14 disposiciones legales y regulaciones vigentes y aplicables, a partir de la fecha en  
15 que el Acreedor Hipotecario hubiere efectuado dichos pagos y hasta la completa  
16 cancelación o reintegro de dichos valores. La póliza de seguro deberá emitirse o  
17 endosarse a la orden del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en caso de siniestro, la  
18 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** autoriza para que se abone directamente el  
19 valor del seguro a los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el **ACREEDOR**  
20 **HIPOTECARIO** por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere  
21 dificultad en el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello, siendo  
22 todos los riesgos de cuenta y cargo de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**.-  
23 **DÉCIMA.- ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido anteriormente, la **PARTE**  
24 **DEUDORA HIPOTECARIA**, acepta y ratifica su voluntad de constituir, a favor del  
25 **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca abierta especial y señaladamente  
26 sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del presente instrumento,  
27 juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y gravar que se establece, los  
28 cuales son y serán los únicos gravámenes que afecten al inmueble en lo posterior.



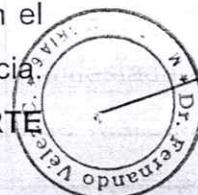


# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 De igual manera, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** declara que acepta la hipoteca  
2 abierta que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La  
3 presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera de conformidad con la Ley.-  
4 **UNDÉCIMA.- INSPECCIÓN:-** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** expresamente  
5 autoriza al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, para que, por intermedio de la persona que  
6 designe, realice la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere  
7 oportuno, siendo de cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** los gastos y  
8 honorarios que se causaren. También se obliga a otorgar todas las facilidades del  
9 caso para tales inspecciones.- **DUODÉCIMA.- AUTORIZACIÓN DE DÉBITO:** Sin  
10 perjuicio de lo estipulado, las partes expresamente convienen que, en caso de que la  
11 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incurriera en mora en el pago de cualquiera de  
12 sus obligaciones, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá debitar los valores  
13 necesarios de las cuentas corrientes o de ahorros de la **PARTE DEUDORA**  
14 **HIPOTECARIA**, o disponer de cualquier otro valor que exista a su nombre en el  
15 Banco Pichincha C.A. para abonarse el valor de las obligaciones impagas, el valor  
16 por concepto de los avalúos periódicos, que de acuerdo a la Ley, se deben realizar,  
17 así como cualquier otro valor que el Banco haya asumido por efectos de las  
18 obligaciones garantizadas y de las previstas en el presente contrato. De igual  
19 manera, las partes acuerdan que el Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de  
20 recursos para dichos fines, en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no  
21 tuviera recursos en dicha Institución, hecho que desde ya es conocido y aceptado  
22 por esta última.- **DÉCIMA TERCERA.- CESIÓN DE DERECHOS:** La **PARTE**  
23 **DEUDORA HIPOTECARIA** acepta, desde ya, las cesiones de la presente hipoteca  
24 abierta y de los documentos de obligaciones caucionadas que eventualmente se  
25 efectuaren a favor de terceras personas, y renuncian a ser notificadas con las  
26 cesiones, de acuerdo con lo que establece el artículo once del Código Civil, en el  
27 evento de que, además de la manifestada aceptación, sea necesaria esta renuncia.  
28 En tal virtud, las cesiones que se realicen surtirán pleno efecto contra la **PARTE**





1 **DEUDORA HIPOTECARIA** y contra terceros, de acuerdo con lo estipulado en el  
2 Código Civil.- **DÉCIMA CUARTA.- GASTOS Y TRIBUTOS:** Los gastos e impuestos  
3 que demande la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción en el  
4 Registro de la Propiedad correspondiente, y los de cancelación de hipoteca, cuando  
5 llegue el momento, son y serán de cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**,  
6 al igual que aquellos que se ocasionen por los diversos contratos que se otorguen y  
7 que se encuentren amparados por la hipoteca constituida por el presente contrato.-  
8 **DÉCIMA QUINTA.- AUTORIZACIÓN:** Queda facultado cualquiera de las  
9 comparecientes a esta escritura para obtener la inscripción de este contrato en el  
10 correspondiente Registro de la Propiedad.- **DÉCIMA SEXTA.- LICITUD:** La **PARTE**  
11 **DEUDORA HIPOTECARIA** y/o Garantes Hipotecarios, de haber, conocen y  
12 declaran de manera expresa que los fondos acreditados o que se acreditarán como  
13 producto del o de los desembolsos otorgados o que se llegaren a otorgar, no serán  
14 destinados a ninguna actividad ilegal o delictiva, así como tampoco consienten ni  
15 consentirán que terceros efectúen depósitos o transferencias a sus cuentas  
16 provenientes de esas actividades.- **DÉCIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN Y**  
17 **DOMICILIO:** Para el caso de controversias, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**  
18 hace una renuncia general de domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales  
19 del lugar donde se les encuentre, o a los jueces del lugar donde se celebra esta  
20 escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se encuentran ubicado el inmueble,  
21 o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, y  
22 al proceso ejecutivo. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas  
23 de estilo para la completa validez del presente instrumento.” Hasta aquí la minuta  
24 que elevada a escritura pública, la misma que se encuentra firmada por la abogada  
25 Karen Vanessa Moya Blondet, Abogada profesional, con matrícula número Trece –  
26 Dos mil dieciocho – Ciento treinta del Foro de Abogados. Para la celebración y  
27 otorgamiento de la presente escritura se observaron los preceptos legales que el  
28 caso requiere; y leída que les fue por mí, el Notario a las comparecientes, aquellos



CÓDIGO DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



APELLIDOS REYES PONCE
NOMBRES LUISA ARIANNA
NACIONALIDAD ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO 10 OCT 1994
LUGAR DE NACIMIENTO MANABI MANTA
MANTA
FIRMA DEL TITULAR

CONDICIÓN CIUDADANIA
SEXO MUJER
No. DOCUMENTO 045423214
FECHA DE VENCIMIENTO 07 DIC 2032
NAT/GAN 755057

NUI.1315335388

Handwritten signature of the holder

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

F. Alvarado
DIRECTOR GENERAL



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



CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE LA CIUDADANA/O NOTARIO EN LAS ELECCIONES DEL 15 DE OCTUBRE DE 2023.

La ciudadanía que altere cualquier documento electoral será sancionada de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el numeral 3 del artículo de la LOEGR - Código de la Democracia

Handwritten signature of F. Presidente de la JRV
F. PRESIDENTE DE LA JRV

CERTIFICADO de VOTACIÓN
16 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

REYES PONCE LUISA ARIANNA

N. 87564954



PROVINCIA DEL MANABI
CIRCONSCRIPCIÓN 2
CANTÓN MANTA
PARROQUIA LOS ESTEROS
MESA 2
MANTAS 0005 FEMENINO



1315335388

Handwritten signature and number 1315335388

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta. 29 DIC 2023

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1315335388

Nombres del ciudadano: REYES PONCE LUISA ARIANNA

Condición del cedulao: 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: 7 DE DICIEMBRE DE 2022

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 29 DE DICIEMBRE DE 2023

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



N° de certificado: 237-969-15743



237-969-15743

Mgs. Mario Cuvero Miranda

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



**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**

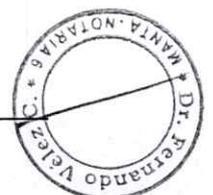
1

**Cerrados**

0

**Obligaciones tributarias**

- 2011 DECLARACION DE IVA



**Razón Social**  
**INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.**

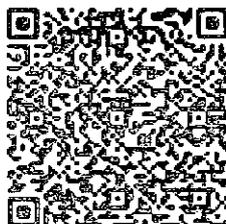
**Número RUC**  
**1391879245001**

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

**i** Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec).

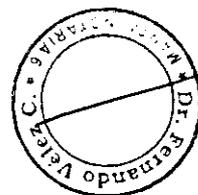
## Números del RUC anteriores

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.



**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,

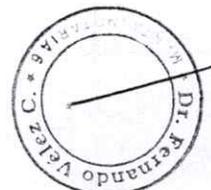
Yamile Galarza Manssur  
C.I. 0920126141

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](mailto:luisareyesp102510@gmail.com)  
Teléfono: 0992166492



N° TRAMITE: 117120-0041-22 19/10/22 13:41  
DOCUMENTO: Nombramiento  
EXP: 311783

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  
ORDÓÑEZ  
FERNANDEZ

HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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

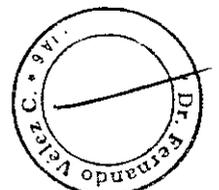


DOY FE: Que las precedentes  
copias fotostaticas en  
02 fojas útiles, anversos,  
reversos son iguales a sus originales

Página 1 de 1

Manta. 29 DIC 2023

Dr. Fernando Velez Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador



**OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.**

Portoviejo, 12 de enero de 2022

Señor(a)

**REYES PONCE LUISA ARIANNA**

Ciudad.-

De mi consideración:

Informo a usted que, conforme a la Cláusula Séptima del documento constitutivo de la sociedad por acciones simplificada denominada OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S., suscrito en esta fecha, los accionistas fundadores lo han designado como GERENTE GENERAL de la referida sociedad, por un período de CINCO años, con los deberes y atribuciones que señala el Estatuto Social que consta en el aludido documento.

En el ejercicio de sus atribuciones, le corresponderá ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, de manera INDIVIDUAL conforme el artículo SIETE del Estatuto Social.

Atentamente,

f. \_\_\_\_\_

**REYES PONCE LUISA ARIANNA**

**Accionista fundador**

Acepto el cargo de GERENTE GENERAL de la sociedad por acciones simplificada denominada OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S. para el cual he sido elegido, siendo mi nacionalidad ECUATORIANA, y mi domicilio el cantón MANTA.

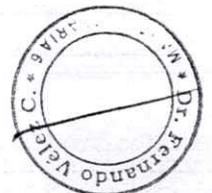
Portoviejo, 12 de enero de 2022

f. \_\_\_\_\_

**REYES PONCE LUISA ARIANNA**

**C.C. 1315335388**

Digitally signed by LUISA ARIANNA REYES PONCE  
Date: 2022.01.12 13:36:28 ECT  
Location: SCVS





SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS,  
VALORES Y SEGUROS



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

## RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO: 41935

FECHA DE REGISTRO: 12/01/2022

HORA DE REGISTRO: 13h57

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Compañías y la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación, el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ha inscrito con fecha doce de Enero del dos mil veinte y dos, bajo el número 41935 en el Libro de Registro Societario, el NOMBRAMIENTO de GERENTE GENERAL de la sociedad por acciones simplificada denominada OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S., a favor de REYES PONCE LUISA ARIANNA.-

Portoviejo, 12 de enero de 2022

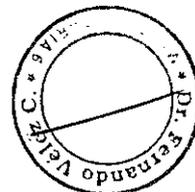


SCVS220002061885

**MONTESDEOCA ORMAZA LIGIA NATHALIA**  
**INTENDENTE DE COMPANIAS DE PORTOVIEJO**

Nota: La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por el administrado durante este proceso, es de su exclusiva responsabilidad, de conformidad con lo previsto en el artículo innumerado séptimo agregado a continuación del artículo 317 de la Ley de Compañías, por la Disposición Reformativa Octava de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación; y, en concordancia con lo expresado en la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. En consecuencia, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros presumirá que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud del presente trámite administrativo son verdaderas, bajo aviso a los comparecientes que, en caso de verificarse lo contrario durante las labores de control previo de legalidad, el trámite y resultado final de la gestión podrán ser, negados o archivados, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que pudieren concurrir.

Digitally signed by LIGIA NATHALIA  
MONTESDEOCA ORMAZA  
Date: 2022.01.12 13:39:59 ECT  
Location: SCVS



**Razón Social**  
OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING  
OCEANCONSULTING S.A.S.

**Número RUC**  
1391932095001

**Representante legal**  
• REYES PONCE LUISA ARIANNA



<b>Estado</b> ACTIVO	<b>Régimen</b> GENERAL	
<b>Fecha de registro</b> 12/01/2022	<b>Fecha de actualización</b> No registra	<b>Inicio de actividades</b> 12/01/2022
<b>Fecha de constitución</b> 12/01/2022	<b>Reinicio de actividades</b> No registra	<b>Cese de actividades</b> No registra
<b>Jurisdicción</b> ZONA 4 / MANABI / MANTA		<b>Obligado a llevar contabilidad</b> SI
<b>Tipo</b> SOCIEDADES	<b>Agente de retención</b> NO	<b>Contribuyente especial</b> NO

**Domicilio tributario**

**Ubicación geográfica**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: SANTA MARIANITA (BOCA DE PACOCHE)

**Dirección**

Calle: CALLE JORGE ESTUPIÑAN Intersección: CALLE CAMINO DE TODOS Número de piso: 402 Referencia: EDIFICIO CUARZO - URBANIZACION PLAYA ALTA

**Medios de contacto**

No registra

**Actividades económicas**

- M692003 - ACTIVIDADES DE PREPARACIÓN DE LAS DECLARACIONES TRIBUTARIAS DE LAS PERSONAS Y EMPRESAS; ASESORAMIENTO Y DE REPRESENTACIÓN DE CLIENTES ANTE LAS AUTORIDADES TRIBUTARIAS.
- M691001 - ACTIVIDADES DE REPRESENTACIÓN JURÍDICA DE LOS INTERESES DE UNA PARTE CONTRA OTRA, SEA O NO ANTE TRIBUNALES U OTROS ÓRGANOS JUDICIALES, REALIZADAS POR ABOGADOS O BAJO LA SUPERVISIÓN DE ABOGADOS: ASESORAMIENTO Y REPRESENTACIÓN EN PROCEDIMIENTOS CIVILES, PROCEDIMIENTOS PENALES Y EN RELACIÓN CON CONFLICTOS LABORALES.
- M701000 - SUPERVISIÓN Y GESTIÓN DE OTRAS UNIDADES DE LA MISMA COMPAÑÍA O EMPRESA, ASUMIENDO LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA, ORGANIZATIVA Y LA FUNCIÓN DE TOMA DE DECISIONES DE LA COMPAÑÍA O EMPRESA; EJERCIENDO EL CONTROL OPERATIVO Y LA GESTIÓN DE LAS OPERACIONES CORRIENTES DE LAS OTRAS UNIDADES: OFICINAS PRINCIPALES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS CENTRALIZADAS, SEDES, OFICINAS DE DISTRITO, REGIONALES Y OFICINAS SUBSIDIARIAS DE GESTIÓN.
- M692001 - ACTIVIDADES DE REGISTRO DE LAS TRANSACCIONES COMERCIALES DE EMPRESAS Y OTRAS ENTIDADES.
- M691009 - OTRAS ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO Y REPRESENTACIÓN EN PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS (DERECHO CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO, MILITAR ETCÉTERA).



**Razón Social**  
OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING  
OCEANCONSULTING S.A.S.

**Número RUC**  
1391932095001

• M692009 - OTRAS ACTIVIDADES DE CONTABILIDAD, TENEDURÍA DE LIBROS Y AUDITORIA; CONSULTORÍA FISCAL (PROCESAMIENTO DE NÓMINA, ETCÉTERA).

### Establecimientos

**Abiertos**

1

**Cerrados**

0

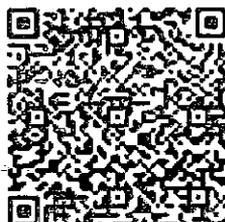
### Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPIES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES - ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 9090 - IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL

Las obligaciones tributarias referidas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en [www.sri.gov.ec](http://www.sri.gov.ec)

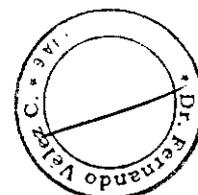
### Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación: CATRCR2022002382388  
Fecha y hora de emisión: 19 de octubre de 2022 16:35  
Dirección IP: 10.1.2.143

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.





REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CONDICIÓN CIUDADANÍA

APELLIDOS

DELGADO

BAILON

NOMBRES

MARIA JOSE

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

03 FEB 1996

LUGAR DE NACIMIENTO

MANABI MANTA

MANTA

FIRMA DEL TITULAR

*Maria Delgado*

NUL1314745843



SEXO

MUJER

No. DOCUMENTO

048536155

FECHA DE VENCIMIENTO

20 ENE 2033

NAT/CAN

747289



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

DELGADO FRANCO JULIO ENRIQUE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

BAILON DELGADO AMPARO ARACELY

ESTADO CIVIL

SOLTERO

CÓDIGO DACTILAR

E334314242

TIPO SANGRE O+

DONANTE

Si

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

MONTECRISTI 20 ENE 2023

I<ECU0485361557<<<<<1314745843-9602038F3301203EUC<SI<<KH<<<8DELGADO<BAILON<<MARIA<JOSE<<<<



CERTIFICADO de VOTACIÓN

15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA



DELGADO BAILON MARIA JOSE

N 81834423

1314745843

PROVINCIA: MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

CANTÓN: MANTA

PARROQUIA: TARQUI

ZONA: 1

JUNTA No. 0024 FEMENINO



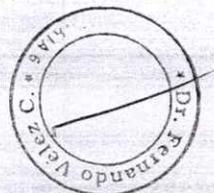
CC N. 1314745843

*Maria Delgado*

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en 01 fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta. 29 DIC 2023

*Fernando Velez Cabezas*  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador



# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1314745843

Nombres del ciudadano: DELGADO BAILON MARIA JOSE

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 3 DE FEBRERO DE 1996

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: DELGADO FRANCO JULIO ENRIQUE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: BAILON DELGADO AMPARO ARACELY

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 20 DE ENERO DE 2023

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 29 DE DICIEMBRE DE 2023

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

1314745843



María Delgado

N° de certificado: 237-969-15757



237-969-15757

Mgs. Mario Cuvero Miranda

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en: <https://virtual.registrocivil.gob.ec>, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE. Vigencia del documento 3 validaciones o 2 meses desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a [enlinea@registrocivil.gob.ec](mailto:enlinea@registrocivil.gob.ec)



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CATALACIÓN

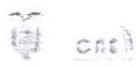
130784303-5



CIUDADANIA  
EQUATORIANA  
CEDENO LEON  
LIZMARINA GEOKASTA  
MANABI  
MANTA  
MANTA  
FECHA DE NACIMIENTO 1974-07-08  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO MUJER  
ESTADO CIVIL CASADO  
FARID ENRIQUE  
RIVADENEIRA BRIONES



INSTRUMENTOS  
SUPERIOR  
INGENIERIA  
CEDENO CORTEZ MIGUEL ANGEL  
LEON GUERRERO VIOLETA FELICIDAD  
PORTOVIEJO  
2018-07-13  
2020-07-13



CERTIFICADO DE VOTACION  
17 DE DICIEMBRE DE 2023 - 5:00 PM



CEDENO LEON LIZMARINA  
GEOKASTA

22871217

PROVINCIA MANABI  
MANTAS PORTOVIEJO  
17 DE MARZO  
SEXO FEMENINO



1307843035

DOY FE: Que las precedentes  
copias fotostaticas en  
01 fojas útiles, anversos,  
reversos son iguales a sus originales

Manta, 29 DIC 2023

*Fernando Velez Cabezas*  
Dr. Fernando Velez Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1307843035

**Nombres del ciudadano:** CEDEÑO LEON LIZMARINA GEOKASTA

**Condición del cedulao:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 8 DE JULIO DE 1974

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** INGENIERA

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** RIVADENEIRA BRIONES FARID ENRIQUE

**Fecha de Matrimonio:** 28 DE ABRIL DE 1994

**Datos del Padre:** CEDEÑO CORTEZ MIGUEL ANGEL

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** LEON GUERRERO VIOLETA FELICIDAD

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 13 DE JULIO DE 2018

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 29 DE DICIEMBRE DE 2023

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



N° de certificado: 233-969-15735



233-969-15735

Mgs. Mario Cuvero Miranda

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





Factura: 001-002-000055191



20211701038P00908



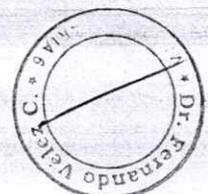
NOTARIO(A) MARIA CRISTINA VALLEJO RAMIREZ  
NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTON QUITO

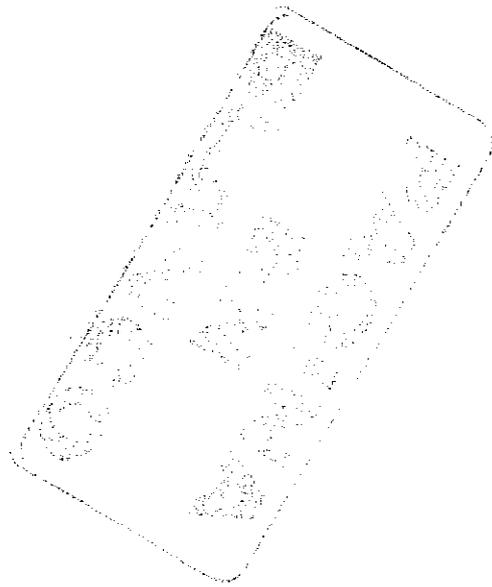
EXTRACTO

Escritura N°:		20211701038P00908					
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL PERSONA JURÍDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		7 DE JULIO DEL 2021, (14:02)					
OTORGANTES							
				OTORGADO POR			
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	MANDANTE	SANTIAGO BAYAS PAREDES
A FAVOR DE:							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CEDENO LEON LIZMARINA GEOKASTA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307943035	ECUATORIANA	MANDATARIO (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
PICHINCHA		QUITO			INAGLITO		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

PRESTACION DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20211701038P00908
FECHA DE OTORGAMIENTO:	7 DE JULIO DEL 2021, (14:02)
OTORGA:	NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTON QUITO
OBSERVACION:	

NOTARIO(A) MARIA CRISTINA VALLEJO RAMIREZ  
NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO





Dra. María Cristina Vallejo R.  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA



1  
2 ESCRITURA N° 2021-17-01-38-P00908



3  
4 PODER ESPECIAL

5  
6 OTORGADO POR EL:

7  
8 BANCO PICHINCHA C.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR  
9 EL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE  
10 GERENTE GENERAL.

11  
12 A FAVOR DE:

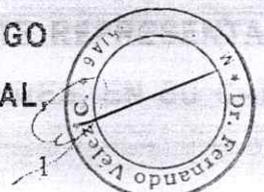
13  
14 LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON

15  
16 CUANTÍA: INDETERMINADA

17  
18 DI 5 COPIAS

19  
20 LA

21 En la Ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la  
22 República del Ecuador, hoy día SIETE DE JULIO DE DOS MIL  
23 VEINTE Y UNO, ante mí, Doctora María Cristina Vallejo  
24 Ramírez, Notaria Trigésima Octava del Cantón Quito,  
25 comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la  
26 celebración de la presente escritura, BANCO PICHINCHA C.A.,  
27 DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR SANTIAGO  
28 BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL,



Dra. María Cristina Vallejo R.  
**NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA**

1 conforme consta de los documentos que se adjuntan como  
2 habilitantes, a quien en lo posterior se le denominará  
3 **MANDANTE**. El compareciente declara ser de nacionalidad  
4 ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, de  
5 profesión u ocupación Empleado. El Banco se encuentra  
6 domiciliado en la Avenida Amazonas N cuarenta y cinco guión  
7 sesenta (N45-60) y Pereira del Distrito Metropolitano de Quito,  
8 provincia de Pichincha, teléfono dos nueve ocho cero nueve  
9 ocho cero (2980980), hábil en derecho para contratar y  
10 contraer obligaciones, a quien (es) de conocer doy fe en virtud  
11 de haberme exhibido su(s) documentos (s) de identificación  
12 debidamente certificado(s) que se agrega(n) al presente  
13 instrumento como habilitante(s). Advertido el compareciente  
14 por mí la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura,  
15 así como examinado que fue en forma aislada y separada de  
16 que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción,  
17 ~~amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pido~~

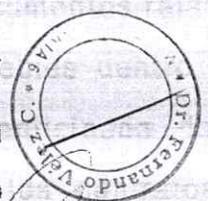
18 que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **SEÑORA**  
19 **NOTARIA:** En el protocolo de Escrituras Públicas a su cargo  
20 sírvase insertar una de Poder Especial, al tenor de las  
21 siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTE.-**  
22 Comparece al otorgamiento del presente instrumento el señor  
23 **Santiago Bayas Paredes**, en calidad de Gerente General de  
24 **Banco Pichincha Compañía Anónima**, de acuerdo al  
25 nombramiento que se adjunta como habilitante, casado, mayor  
26 de edad, ecuatoriano. El domicilio del Banco Pichincha C.A. es  
27 **Avenida Amazonas Número cuatro cinco seis cero (4560) y**  
28 **Alfonso Pereira** de la ciudad de Quito-Ecuador, con número

Dra. María Cristina Vallejo R.  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

NOTARIAL



1 telefónico cero dos dos nueve ocho cero guión nueve ocho  
2 cero (02 2 980-980). **SEGUNDA PODER ESPECIAL.**- El Banco  
3 Pichincha Compañía Anónima, a través de su Gerente General,  
4 señor Santiago Bayas Paredes, con conocimiento del  
5 Presidente del Banco y por decisión del Comité Ejecutivo,  
6 confiere Poder Especial, amplio, indelegable y suficiente que  
7 en derecho se requiere, a favor de **CEDENO LEON LIZMARINA**  
8 **GEOKASTA**, ecuatoriano, mayor de edad, domiciliado en la  
9 ciudad de Portoviejo, portador de la cédula de ciudadanía  
10 número **UNO TRES CERO SIETE OCHO CUATRO TRES CERO**  
11 **TRES CINCO (1307843035)** para que a nombre y  
12 representación de Banco Pichincha Compañía Anónima, realice  
13 los siguientes actos en la provincia de Manabí. **UNO.- UNO.**  
14 **UNO)** Comparecer en todos los actos y suscribir cualquiera de  
15 los contratos de préstamo, compraventa de cartera, de  
16 arrendamiento mercantil o leasing, reserva de dominio, bajo  
17 cualquier modalidad, que otorga el Banco Pichincha C.A.,  
18 sujetándose siempre a los políticas generales de crédito y a  
19 los manuales y procedimientos del Banco, previa verificación  
20 de que en cada uno de estos contratos se hayan respetado los  
21 distintos cupos de créditos determinados por el Banco; **UNO.**  
22 **DOS)** Comparecer a las cesiones de cartera como cesionario o  
23 cedente; **UNO. TRES)** Cancelar los contratos de arrendamiento  
24 mercantil o leasing y reserva de dominio; **UNO. CUATRO)**  
25 Suscribir los documentos relacionados a la venta de los bienes  
26 inmuebles o muebles dentro del ejercicio de las opciones de  
27 compra y venta anticipada de los bienes a consecuencia de la  
28 terminación de los contratos de arrendamiento mercantil o



Dra. María Cristina Vallejo R.  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 leasing; UNO. CINCO) Celebrar contratos ampliatorios,  
2 aclaratorios y reformatorios que sean convenientes o  
3 necesarios para el Banco, así como subrogaciones a los  
4 contratos principales y accesorios antes mencionados; UNO.  
5 SEIS) Adquirir bienes muebles o inmuebles para efectos de  
6 operaciones de arrendamiento mercantil inmobiliario y  
7 mobiliario. DOS.- Celebrar y suscribir: DOS. UNO) Contratos  
8 de: sobregiro, avales, cartas de garantía, fianzas y cartas de  
9 crédito domésticas o internacionales, que hayan sido  
10 autorizadas por los órganos competentes del Banco, así como  
11 cualquier otro contrato mediante el cual el Banco Pichincha  
12 C.A. preste servicios a determinados clientes, tales como, sin  
13 ser la enumeración taxativa sino meramente explicativa,  
14 contratos de custodia de valores, transporte de valores,  
15 convenios para emisión de cheques especiales, contratos de  
16 pago de impuestos, de servicios de caja y tesorería, etcétera;  
~~17 DOS. DOS) Convenios o contratos de cualquier otra clase de~~  
18 servicios, estipulaciones o actos bancarios, como de cuentas  
19 corrientes, apertura de líneas de crédito, reestructuración de  
20 deudas, reserva de intereses así como cualquier otro convenio  
21 o contrato que tenga relación con los productos o servicios y  
22 negociaciones de crédito que se realicen con los clientes del  
23 Banco Pichincha C.A., siempre bajo las políticas y  
24 procedimientos del Banco; DOS. TRES) Contratos de  
25 fideicomiso mercantil de cualquier clase, pudiendo ser, sin ser  
26 limitativo, de administración, de garantía, o cualquier clase de  
27 encargo fiduciario, o cualquier otro contrato de, fiducia  
28 mercantil, así como cualquier tipo de contrato necesario para

Dra. María Cristina Vallejo R.  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

QUITO - ECUADOR



1 la administración de este tipo de fideicomisos, encargos  
2 negocios fiduciarios y también está facultado para asistir a las  
3 reuniones, comités y cualesquiera otro organismo colegiado  
4 que se contemple en los respectivos contratos, así como  
5 suscribir los documentos requeridos en el ejercicio de sus  
6 funciones dentro de estos organismos; DOS. CUATRO)  
7 Contratos de hipotecas ya sean abiertas o cerradas; contratos  
8 de prenda sean civiles, comerciales ordinarias, agrícolas o  
9 industriales, y otras garantías que se otorguen para garantizar  
10 operaciones de crédito con el Banco, para la instrumentación  
11 de operaciones de compra de cartera, de arrendamiento  
12 mercantil de ser legalmente posible y, en general, para  
13 garantizar cualquier tipo de operación, acto o contrato  
14 bancario; DOS. CINCO) Contratos de Ampliación, aclaración o  
15 reforma a cualquiera de los contratos mencionados en este  
16 poder, buscando siempre la seguridad del Banco; DOS. SEIS)  
17 Cancelaciones y liberaciones ya sea de forma total o parcial,  
18 de prendas, fianzas e hipotecas u otras garantías constituidas  
19 a favor del Banco Pichincha C.A, siempre y cuando dichas  
20 cancelaciones y liberaciones consten en los medios emitidos  
21 por los organismos de crédito y de acuerdo con los niveles de  
22 aprobación correspondientes; DOS. SIETE) Contratos de mutuo  
23 hipotecario y demás documentación legal relacionada con  
24 créditos hipotecarios que confiere el Banco, incluyendo todo  
25 tipo de adendum modificatorio a las condiciones contractuales  
26 de los créditos hipotecarios; DOS. OCHO) Correspondencia del  
27 Banco dirigida a sus clientes así como cualquier  
28 documentación relacionada con los créditos y servicios que



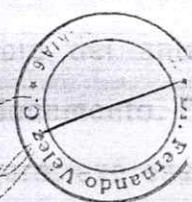
Dra. María Cristina Vallejo R.  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 otorga el Banco; DOS. NUEVE) Correspondencia dirigida a  
2 entidades públicas o privadas en materias que sean  
3 pertinentes a las funciones del mandatario; DOS. DIEZ) Cartas  
4 compromiso de pago que se generen en relación a créditos  
5 aprobados con garantía hipotecaria; DOS. ONCE) Suscribir  
6 formularios del Servicio de Rentas internas con información  
7 que requieran entregar los clientes, y que hayan solicitado al  
8 Banco un servicio al respecto. TRES.-TRES. UNO) Comparecer  
9 a las cesiones como cedente o cesionario, y si es del caso  
10 endosar o ceder títulos valores, documentos o contratos por el  
11 valor que corresponda, siempre sin responsabilidad del Banco;  
12 TRES. DOS) Ceder y/o endosar hipotecas, prendas o cualquier  
13 otra garantía otorgada, cedida y/o endosada, a favor del Banco  
14 Pichincha C.A., en cumplimiento a negociaciones debidamente  
15 realizadas que impongan al Banco la obligación de hacer tal  
16 cesión y/o endoso; TRES. TRES) Endosar o ceder por valor al  
17 cobro o en procuración títulos valores tales como pagarés,  
18 letras de cambio y/o cualquier otro, documentos o contratos,  
19 para que se realicen las gestiones de cobro aun por la vía  
20 judicial; TRES. CUATRO) Cobrar y hacer efectivas garantías  
21 bancarias, cartas de crédito stand by, y en general cualquier  
22 documento de fianza emitidas o transferidas a la orden o a  
23 favor del Banco Pichincha C.A.; TRES. CINCO) Ceder o  
24 endosar a favor de los garantes o terceros, sin responsabilidad  
25 del Banco, los documentos de crédito siempre que tales  
26 créditos hayan sido cancelados por éstos; TRES. SEIS)  
27 Aceptar cesiones y transmisiones de derechos que realicen  
28 clientes a favor del Banco, en cumplimiento a acuerdos en el

Dra. María Cristina Vallejo R.  
**NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA**



1 giro del negocio del Banco; TRES. SIETE) Ceder o endosar  
2 por valor en garantía o por valor recibido toda clase de títulos  
3 valores a favor de la Corporación Financiera Nacional,  
4 originados en operaciones de crédito que realice el Banco con  
5 el financiamiento de dicha institución, así como para que  
6 suscriba todo contrato necesario para instrumentar dichas  
7 operaciones. CUATRO. - Podrá suscribir a nombre del Banco  
8 Pichincha C.A. actas de finiquito, solicitudes y acciones de  
9 visto bueno y cualquier otro documento necesario para dar por  
10 terminada la relación laboral con los trabajadores del Banco  
11 Pichincha C.A., en su respectiva jurisdicción. TERCERA.-  
12 RESPONSABILIDAD.- El apoderado especial tendrá todas las  
13 facultades para realizar los actos enunciados, debiendo  
14 ceñirse en todos los actos a las disposiciones legales,  
15 estatutarias y reglamentarias del Banco Pichincha C.A., sus  
16 políticas internas y las decisiones de los órganos competentes  
17 del Banco. En especial deberá ceñirse a las instrucciones de  
18 la Gerencia General, a quien tendrá que informar el ejercicio  
19 del presente mandato. CUARTA.-PLAZO.- El plazo de vigencia  
20 del presente mandato es indefinido a contarse desde esta  
21 fecha sin perjuicio de lo cual el Banco Pichincha Compañía  
22 Anónima podrá revocar este poder. Este poder no deberá ser  
23 considerado insuficiente para los fines indicados. QUINTA.-  
24 RATIFICACIÓN.- El Gerente General del Banco Pichincha C.A.  
25 confiere el presente poder para que el Mandatario continúe el  
26 mandato que recibió del anterior Gerente General, en los  
27 términos de este documento. Con tal antecedente, el Gerente  
28 General ratifica ahora, expresamente, los actos y contratos en



Dra. María Cristina Vallejo R.  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 los que haya actuado el Mandatario al amparo del poder  
2 anterior, durante el período de transición en que el Gerente  
3 General anterior fue legalmente reemplazado. SEXTA.-  
4 Expresamente se deja constancia que el otorgamiento de este  
5 poder especial no modifica o altera otros poderes especiales  
6 conferidos, ni tampoco limita el derecho de nombrar otros  
7 apoderados especiales en cualquier momento. El apoderado  
8 está obligado a cumplir el presente mandato con estricta  
9 sujeción a las instrucciones y políticas del Banco; ejercerá el  
10 mandato mientras sea funcionario del Banco Pichincha C.A. o  
11 hasta cuando el poder sea revocado, lo que ocurra primero.  
12 SÉPTIMA.- CUANTÍA. - la cuantía por su naturaleza es  
13 indeterminada. Señora Notaria, sírvase añadir todas las  
14 cláusulas de estilo necesarias para la completa validez del  
15 presente instrumento y copia certificada de la protocolización  
16 del nombramiento del Gerente General del Banco, como  
~~17 documento habilitante. Hasta aquí, la minuta que queda~~  
18 elevada a escritura pública, la misma que se encuentra firmada  
19 por la Doctora Margarita Rosales, con matrícula profesional  
20 número seis dos cinco dos del Colegio de Abogados de  
21 Pichincha (6252 C.A.P.).- El compareciente autoriza  
22 expresamente la consulta en línea y verificación de sus  
23 respectivos datos en el Sistema Nacional de Consulta  
24 Ciudadana de la Dirección General de Registro Civil,  
25 Identificación y Cedulación.- Para la celebración y  
26 otorgamiento de la presente escritura se observaron los  
27 preceptos legales que el caso requiere y leída que le fue por  
28 mí, la Notaria al compareciente, aquel se ratifican en la aceptación

Dra. María Cristina Vallejo R.  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA



1 de su contenido y firma conmigo en unidad de acto, quedando  
2 incorporada en el protocolo de esta Notaría la presente escritura, de  
3 todo lo cual doy fe.-

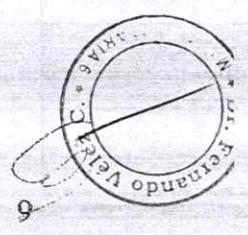
4  
5 *[Handwritten signature]*  
6  
7 f) SANTIAGO BAYAS PAREDES

8 C.C.

C.V.

9  
10  
11 *[Handwritten signature]*  
12  
13 DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ  
14 NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

15  
16  
17  
18  
19  
20 ESPACIO  
21 EN  
22 BLANCO  
23  
24



25  
26  
27  
28



*[Handwritten signature]*



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1705254561

Nombres del ciudadano: BAYAS PAREDES SANTIAGO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ  
SUAREZ

Fecha de nacimiento: 23 DE SEPTIEMBRE DE 1958

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ERAZO ZONNIA CATALINA

Fecha de Matrimonio: 12 DE FEBRERO DE 1987

Nombres del padre: BAYAS MIGUEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: LUCIO BENITEZ ROSA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 7 DE NOVIEMBRE DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 7 DE JULIO DE 2021

Emisor: VERONICA LIZBETH ARCOS ESCOBAR - PICHINCHA-QUITO-NT 38 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 215-439-40344



215-439-40344

*F. Alvear*

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y REGISTRACIÓN

N. 170525456-1

CIUDADANO  
 CIUDADANÍA: ECUATORIANA  
 APELLIDOS Y NOMBRES: BAYAS PAREDES SANTIAGO  
 LUGAR DE NACIMIENTO: PICHINCHA  
 QUITO  
 GONZALEZ, MARIAE  
 C.C. 01010000000000000000  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: HOMBRE  
 ESTADO CIVIL: CASADO  
 ZOROSA CATALINA  
 GRAZIO




INSTRUCIÓN SUPERIOR APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: BAYAS MIGUEL  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: LUCIO BENITEZ ROSA  
 LUGAR Y FECHA DE ENTREGA: QUITO  
 2017-11-07  
 FECHA DE EMISIÓN: 2021-11-07

PROFESIÓN/OCCUPACIÓN: EMPLEADO

443432222




CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: PICHINCHA  
 CIRCUNSCRIPCIÓN: 3  
 CANTÓN: QUITO  
 PARROQUIA: CUMBAYA  
 CÉDULA: 9  
 JUNTA No. 0005 MASCULINO

N. 25007660  
 3760264341

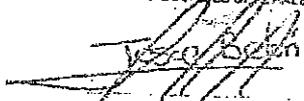


CCM 170525456-1

BAYAS PAREDES SANTIAGO

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED  
 SUFIRIÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021



F. PRESIDENTAL DE LA JURY

NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18  
 Numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s)  
 COPIA(S) que antecede(n) es igual al (los)  
 documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mí.  
 En ( ) folios.

Quito, a 07 JUL 2021

DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R. Notaria 38  
 NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

ESPACIO  
 EN  
 BLANCO



## INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1705254561  
Nombre: BAYAS PAREDES SANTIAGO

### 1. Información referencial de discapacidad:

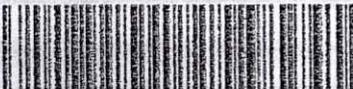
Mensaje: No se encontró persona con discapacidad %

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 7 DE JULIO DE 2021

Emisor: VERONICA LIZBETH ARCOS ESCOBAR - PICHINCHA-QUITO-NT 38 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 217-439-40357



217-439-40357







Factura: 002-002-000105881



20211701035P00798

Nota 38  
Notaria 38



PROTOCOLIZACIÓN 20211701035P00798

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE ABRIL DEL 2021, (1631)

OTORGA: NOTARÍA TRIGESIMA QUINTA DEL CANTON QUITO

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 5

CANTÍA: INDETERMINADA

PETICIONES			
NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACION
BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR SANTIAGO BAYAS PAREDES	IRUC	17601035798

OBSERVACIONES	
NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL BANCO PICHINCHA CA, JUNTO CON RAZÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO (MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO, I.O. \$ 2015)	

*[Signature]*  
 NOTARIO(A) SANTIAGO FÉLIX GUERRÓN AYALA  
 NOTARÍA TRIGESIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO



Quito, 23 de abril del 2021

Por medio del presente solicito se sirva Protocolizar el documento adjunto correspondiente al Nombramiento del Gerente General del Banco Pichincha C.A., junto con la razón de inscripción en el Registro Mercantil del cantón Quito, de conformidad con el numeral segundo del Art. 18 de la Ley Notarial.

Atentamente,

  
Ab. Gabriela Ycaza Pesantes  
Matrícula No. 19.263 CA Guayas



TRÁMITE NÚMERO: 23



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL NOMBRAMIENTO:

NÚMERO DE REPERTORIO:	62523
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	22/04/2021
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	7284
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑIA:	BANCO PICHINCHA C.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	BAYAS PAREDES SANTIAGO
IDENTIFICACIÓN:	1705254561
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	1

2. DATOS ADICIONALES:

REF.COD.EST.-RM.- 4053 DEL 13/07/2019.- NOTARIA TERCERA / QUITO / 08/05/2019.-

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: QUITO, A 22 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2021

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103



Quito D.M., 06 de abril de 2021.

Señor  
Santiago Bayas Paredes  
Presente. -

De mi consideración:

Me es grato pararle que el Directorio del Banco Pichincha S.A., reunido el martes 16 de marzo del 2021, tuvo el acierto de reelegirle a usted Gerente General del Banco Pichincha S.A. por el periodo de un año, de acuerdo con los artículos 37, numeral 6, y 46 del Estatuto del banco. Usted podrá ser reelegido indefinidamente y deberá continuar en sus funciones hasta ser debidamente reemplazado.

Sus principales atribuciones y deberes constan en los artículos 45, 47, 48, 49, 50, 55, 59, 61, 62 y 63 del Estatuto. En tal virtud, usted tendrá individualmente la representación legal, tanto judicial como extrajudicial del Banco; y también la tendrán, individualmente, los Vicepresidentes a quienes el Directorio les otorgue esta representación, así como los Representantes Jurídicos que designe el Directorio, exclusivamente para actuar en los actos, contratos y procesos judiciales, de mediación y arbitraje.

Fecha de constitución del Banco Pichincha S.A.: 11 de abril de 1996.- Fecha de inscripción: 5 de mayo de 1996 en la oficina de Anotaciones del Cantón Quito a fojas 5, #4 del Registro de la Propiedad de Ecu. Clase, Tomo 37.- Cambio de nombre, de "Banco del Pichincha S.A." a "Banco Pichincha S.A." escritura pública otorgada el 27 de marzo del 2006 ante el Notario Tercero del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 8 de agosto del 2006.- Aumento de capital autorizado y reforma y codificación del Estatuto del Banco: escritura pública otorgada el 03 de junio del 2019, ante el Notario Tercero del cantón Quito (Resolución aprobatoria No. 58-DT-2019-547 de 14 de junio del 2019) inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 19 de julio de 2019.

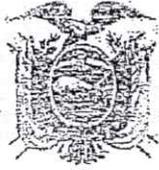
Atentamente

  
Antonio Acosta Espinosa  
Presidente del Banco Pichincha S.A.

Acepto el cargo: - Quito, 06 de abril de 2021.

  
Santiago Bayas Paredes  
C.I. 170525456-1





**DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA**  
**NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO**  
**DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



1            ESCRITURA NÚMERO: 2021-17-01-035-P00798  
 2    Se protocoliza, ante mí, y en fe de ello, confiero esta  
 3    SEGUNDA COPIA CERTIFICADA DE LA PROTOCOLIZACIÓN  
 4    DEL NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL  
 5    BANCO PICHINCHA C.A. DESIGNADO AL SEÑOR  
 6    SANTIAGO BAYAS PAREDES, JUNTO CON LA RAZÓN DE  
 7    INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN  
 8    QUITO, debidamente sellada y firmada, en Quito a veinte y  
 9    tres de abril de dos mil veinte y uno. Hoy fe.

10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28

Dr. Santiago Guerrón Ayala  
 Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito

NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO  
 Certifico que la(s) Fotocopia(s) que antecede(n) ES, FIEL  
 COMPULSA de la COPIA CERTIFICADA de la(s) documento(s)  
 que antecede(n). En ( ) foja(s) exhibido(s) ante mí.

Quito, a 07 JUL. 2021.

DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R.  
 NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

Notaría 38





**DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA**  
**NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO**  
**DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**QUITO, ECUADOR**

- 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

**ESCRITURA NÚMERO: 2021-17-01-035-P00798**

**PROTOCOLIZACIÓN:** A petición de la Abogada Gabriela Ycaza Pesantes, con matrícula profesional número diez mil doscientos sesenta y tres, del Colegio de Abogados de Guayas, en esta fecha y en tres fojas útiles, incluida la petición, protocolizo en el Registro de Escrituras Públicas a mi cargo, el **NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL BANCO PICHINCHA C.A. DESIGNADO AL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, JUNTO CON LA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO, que antecede: - Quito a veinte y tres de abril de dos mil veinte y uno. Doy fe. -**

**DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA**  
**NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO**  
**DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



*[Handwritten signature]*



# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 1790010937001  
**RAZON SOCIAL:** BANCO PICHINCHA CA  
**NOMBRE COMERCIAL:** BANCO PICHINCHA CA.  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** ESPECIAL  
**REPRESENTANTE LEGAL:** BAYAS PAREDES SANTIAGO  
**CONTADOR:** CHISAGUANO MARTINEZ EDWIN AUGUSTO

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 01/02/1917      **FEC. CONSTITUCION:** 01/02/1917  
**FEC. INSCRIPCION:** 31/10/1981      **FECHA DE ACTUALIZACION:** 08/06/2018

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Barrio: IÑAQUITO Calle: AV. AMAZONAS Número: N45-60 Intersección: IGNACIO PEREIRA Edificio: BANCO DEL PICHINCHA-DINERS Oficina: PB Referencia ubicación: FRENTE AL MUNICIPIO ZONA NORTE Telefono Trabajo: 022581132 Fax: 022981153 Telefono Trabajo: 022981020 Apartado Postal: 261 QUITO Email: echisagu@pichincha.com Telefono Trabajo: 022980980

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- \* ANEXO MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE DIVISAS (MID)
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO REPORTE DE OPERACIONES Y TRANSACCIONES ECONOMICAS FINANCIERAS
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACION MENSUAL DE IVA
- \* IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHICULOS MOTORIZADOS

Se otorgan los derechos de trato y confidencialidad, derechos de asistencia y colaboración, derechos económicos, derechos de información, derechos procedimentales; para mayor información consulte en [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec).  
 Los puntajes naturales sobre capital, ingresos anuales e créditos y gastos anuales son superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en Simplificado (RIS2) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.  
 Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando del objeto de tributación del 100% del IVA.

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

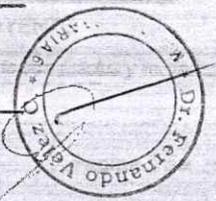
AGENCIA  
**SERVICIO DE RENTAS INTERNAS**  
 Firma del Sujeto Responsable  
**ATENCION TRANSACCIONAL**

08 JUN 2018

CDE:  
 SC34938

Declara que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se derivan (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: KMYC010414 Lugar de emisión: QUITO/AV. AMAZONAS ENTRE fecha y hora: 08/06/2018 14:16:32





**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



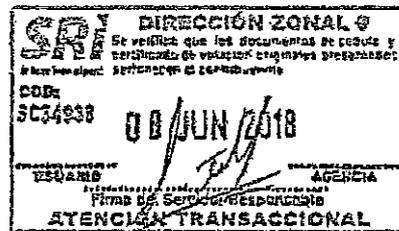
**NUMERO RUC:** 1790010937001  
**RAZON SOCIAL:** BANCO PICHINCHA CA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 394	ABIERTOS:	270
JURISDICCION:	1 ZONA 91 PICHINCHA	CERRADOS:	124

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 13  
Numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s)  
COPIA(S) que antecede(n), es igual al (los)  
documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mí.  
En \_\_\_\_\_ foja(s).

Quito, a **07 JUL 2021**

*[Firma]*  
**DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R.** Notaria 38  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO



*[Firma]*  
\_\_\_\_\_  
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

\_\_\_\_\_  
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: KMVC010414

Lugar de emisión: QUITO/AV. AMAZONAS ENTRE fecha y hora: 08/06/2018 14:16:32

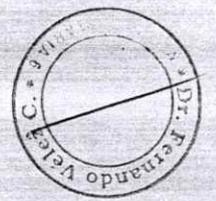
Notaria 38  
QUITO - ECUADOR



NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18  
Numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s)  
COPIA(S) que antecede(n), es igual a (los)  
documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mí.  
En 01 foja(s).  
Quito, a 07 JUL 2021

DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R. Notaria 38  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

ESPACIO  
EN  
BLANCO



*Dra. María Cristina Vallejo R.*

**NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO**

Se otorgó ante mí, y en fe de ello, confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de la PODER ESPECIAL, OTORGADO POR EL: BANCO PICHINCHA C.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL, A FAVOR DE: LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON.-Firmada y sellada en Quito, a SIETE de JULIO de dos mil veinte y uno. --

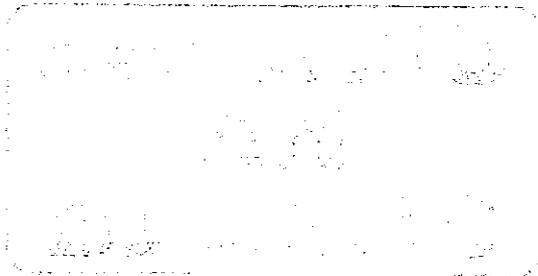
  
**DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ**  
**NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO**  
K.M.



Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada  
fue presentada y devuelta al interesado  
en.....fojas útiles

Manta, **29 DIC 2023**

  
**Dr. Fernando Vélez Cabezas**  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador



Ficha Registral-Bien Inmueble

81982

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23038743  
Certifico hasta el día 2023-12-19:



### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1194905000  
Fecha de Apertura: lunes, 26 diciembre 2022  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: LOTE P-10 CRISTAL AZUL 4

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO  
Parroquia: MANTA

### LINDEROS REGISTRALES:

LOTE P-10 ubicado en la Urbanización "CRISTAL AZUL 4", situado en el Sitio San Juan de la parroquia y cantón Manta.

Superficie total de 200.00 m2

Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas

Frente: 10.00 m – Lindera con Avenida 7

Atrás: 10.00 m – Lindera con Lote N-26

Derecho: 20.00 m – Lindera con Lote P-09

Izquierdo: 20.00 m – Lindera con Lote P-11

**SOLVENCIA:** EL LOTE DESCRITO A LA PRESENTE FECHA 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	1247 lunes, 18 abril 2022	0	0
OFICIOS RECIBIDOS	RESOLUCION	50 martes, 01 noviembre 2022	0	0
PLANOS	PLANOS	43 viernes, 23 diciembre 2022	0	0

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**  
[ 1 / 4 ] 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:

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.

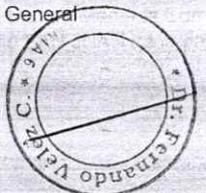
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Número de Inscripción : 2540

Folio Inicial: 30369

Número de Repertorio: 4767

Folio Final : 30382



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 / 4 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 18 abril 2022

Número de Inscripción : 1247 Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2767 Folio Final : 0

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: Serafín 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. Serafín 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

**Registro de : OFICIOS RECIBIDOS**

[ 3 / 4 ] RESOLUCION

Inscrito el: martes, 01 noviembre 2022

Número de Inscripción : 50 Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8267 Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO

~~DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA~~

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 octubre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RESOLUCIÓN. Mediante Resolución Ejecutiva Nro. MTA-2022-ALC-188, de fecha Manta, 21 de octubre del 2022; se aprueba 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 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 del 2022, suscrito por el Ing. Fernando Javier Zambrano Looor, Director de Planificación Territorial, el cual forma parte integrante de la presente resolución.

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

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

**Registro de : PLANOS**

[ 4 / 4 ] PLANOS

Inscrito el: viernes, 23 diciembre 2022

Número de Inscripción : 43 Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 9750 Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Lunes, 19 diciembre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS: RESOLUCIÓN EJECUTIVA No. MTA-2022-ALC-188 de fecha 21 de Octubre del 2022. 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. El promotor/urbanizador deberá entregar los lotes en garantía: MACROLOTE 1 Área Total: 2.248,11 m<sup>2</sup>; MACROLOTE 2 Área Total: 2.076,346 m<sup>2</sup>; MACROLOTE 3 Área Total: 3.738,15 m<sup>2</sup>; MACROLOTE 5 Área Total: 6.995,22 m<sup>2</sup>. ÁREA TOTAL EN GARANTÍA (MACROLOTES 1, 2, 3, 5) = 14.987,891m<sup>2</sup>, corresponde al 25.29% del área neta vendible (59.257,83m<sup>2</sup> 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.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.		MANTA
URBANIZACION	URBANIZACION CRISTAL AZUL 4		MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
OFICIOS RECIBIDOS	1
PLANOS	1
Total Inscripciones >>	4

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

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

Emitido el 2023-12-19

Elaborado por Servicio en línea

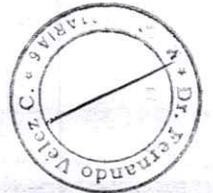
A petición de : INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23038743 certifico hasta el día 2023-12-19, la Ficha Registral Número: 81982.



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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad



Página 3/3- Ficha nro 81982

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 3 0 3 5 4 2 C V L 3 J K

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalciudad.ano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](https://portalciudad.ano.manta.gob.ec/validar_cod_barras) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES**  
**CERTIFICADO DE AVALÚO**

**N° 122023-107484**

N° ELECTRÓNICO : 230953

**Fecha:** 2023-12-20

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-19-49-05-000

Ubicado en: LOTE P-10 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN "CRISTAL AZUL 4"

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Según Escritura: 200 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1391879245001	INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.-

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 15,400.00

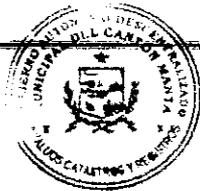
CONSTRUCCIÓN: 0.00

AVALÚO TOTAL: 15,400.00

SON: QUINCE MIL CUATROCIENTOS DÓLARES 00/100

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

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



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

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

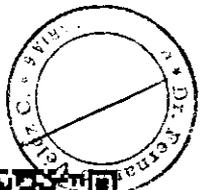
**Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



1108431FEMTY3W

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



**Fecha de generación de documento: 2023-12-29 08:27:29**



N° 122023-107988  
Manta, viernes 29 diciembre 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
**COMPRA VENTA**

**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR con clave catastral 1-19-49-05-000 perteneciente a INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A. con C.C. 1391879245001 ubicada en LOTE P-10 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN "CRISTAL AZUL 4" BARRIO JESUS DE NAZARETH PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$15,400.00 QUINCE MIL CUATROCIENTOS DÓLARES 00/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$30,500.00 TREINTA MIL QUINIENTOS DÓLARES 00/100.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.*  
**Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



11089418XJDWJN

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



N° 122023-107946

Manta, viernes 29 diciembre 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
**HIPOTECA**

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR con clave catastral 1-19-49-05-000 perteneciente a INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A. con C.C. 1391879245001 ubicada en LOTE P-10 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN "CRISTAL AZUL 4" BARRIO JESUS DE NAZARETH PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$15,400.00 QUINCE MIL CUATROCIENTOS DÓLARES 00/100.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

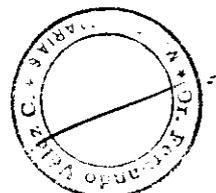
*Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023*

Código Seguro de Verificación (CSV)



1108898CLZV1OZ

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



Nº 122023-107580

Manta, viernes 22 diciembre 2023



**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.** con cédula de ciudadanía No. **1391879245001.**

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*  
**Fecha de expiración: lunes 22 enero 2024**

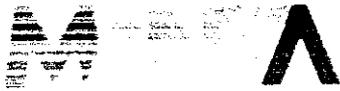
Código Seguro de Verificación (CSV)



1108527XYISJLD

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





**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/205148  
DE ALCABALAS**

Fecha: 28/12/2023

Por: 305.00

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

Vence: 28/12/2023

Tipo de Transacción:  
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.

Identificación:  
1391879245001

Teléfono:

Correo: comperelsa2@gmail.com

Adquiriente-Comprador: DELGADO BAILON MARIA JOSE

Identificación: 1314745843 Teléfono: SD

Correo: info@manta.gob.ec

Detalle:

VE-993786



**PREDIO:** Fecha adquisición: 18/04/2022

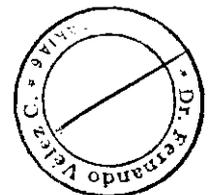
Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-19-49-05-000	15,400.00	200.00	LOTEP10UBICADOENLAURBANIZACION"CRISTALAZUL4"	30,500.00

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	305.00	91.50	0.00	213.50
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	91.50	0.00	0.00	91.50
Total=>		396.50	91.50	0.00	305.00

**Saldo a Pagar EXENCIONES**

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tiempo Transcurrido			91.50
Total=>				91.50





**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/205149**

**A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA**

Fecha: 28/12/2023

Por: 1,370.78

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

Vence: 28/12/2023

**Contribuyente:** INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.

**Tipo Contribuyente:** SOCIEDAD | SOCIEDAD

**Identificación:** Ruc 1391879245001

**Teléfono:**

**Correo:** comperelsa2@gmail.com

**Dirección:** CALLE: S/N NÚMERO: S/N INTERSECCIÓN: S/N REFERENCIA: URB. PLAYA ALTA

**Detalle:**

VE-004786



**Base imponible:** 27877.85

**Tipo de Transacción:**

COMPRAVENTA

**Tradente-Vendedor:** INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.

**Identificación:** 1391879245001

**Teléfono:**

**Correo:** comperelsa2@gmail.com

**Adquiriente-Comprador:** DELGADO BAILON MARIA JOSE

**Identificación:** 1314745843

**Teléfono:** SD

**Correo:** info@manta.gob.ec

**Detalle:**

**PREDIO: Fecha adquisición:** 18/04/2022

Clave Catastral Avaluo Área Dirección

1-19-49-05-000 15,400.00 200.00 LOTEP10UBICADOENLAURBANIZACION"CRISTALAZUL4"

Precio de Venta

30,500.00

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	1,370.78	0.00	0.00	1,370.78
<b>Total=&gt;</b>		<b>1,370.78</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,370.78</b>

**Saldo a Pagar**

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	30,500.00
PRECIO DE ADQUISICIÓN	2,622.15
DIFERENCIA BRUTA	27,877.85
MEJORAS	7,276.93
UTILIDAD BRUTA	20,598.26
AÑOS TRANSCURRIDOS	1,029.91
DESVALORIZACION DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	19,568.35
IMP. CAUSADO	1,369.78
COSTO ADMINISTRATIVO	1,370.78
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>1,370.78</b>



**COMPROBANTE DE PAGO**

**N° 662652**

Código Catastral	Área	Avalúo Comercial
1-19-49-05-000	200	\$ 10800

2023-12-29 08:31:12			
Dirección	Año	Control	N° Título
LOTE P-10 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN "CRISTAL AZUL 4"	2023	676134	662652

Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc
INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.	1391879245001

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar
MEJORAS 2021	1.33	0.00	1.33
TASA DE SEGURIDAD	1.62	0.00	1.62
<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>\$ 2.95</b>
<b>VALOR PAGADO</b>			<b>\$ 2.95</b>
<b>SALDO</b>			<b>\$ 0.00</b>

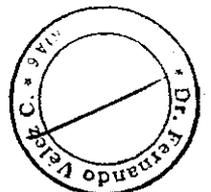
Fecha de pago: 2023-12-26 10:42:22 - VIRTUAL-PAYPHONE CAJERO  
Saldo sujeto a variación por reguraciones de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT667446452968

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



N° IPRUS-02716-27122023

Manta, 27 de Diciembre del 2023

**INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN URBANA Y USO DE SUELO**

**DATOS DEL PROPIETARIO**

**CÉDULA / RUC**  
1391879245001

**NOMBRES/RAZÓN SOCIAL**  
INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.

**PORCENTAJE**  
100 %

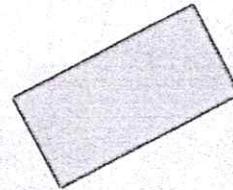


**DATOS DEL PREDIO**

**ESQUEMA GRÁFICA DEL PREDIO**

**C. CATASTRAL** 1-19-49-05-000  
**PARROQUIA** MANTA  
**BARRIO** Jesus de Nazareth  
**DIRECCIÓN** LOTE P-10 UBICADO EN LA  
URBANIZACIÓN "CRISTAL AZUL  
4"  
**ÁREA**  
**CATASTRAL** 200.00 m<sup>2</sup>

**COORDENADAS GEOREFERENCIADAS**  
-80.762463  
-0.977375



**DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE**

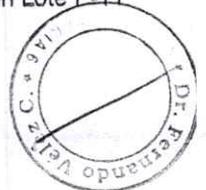
# Cuenta	Categoría	Cédula	Cliente
----------	-----------	--------	---------

**LINDEROS DEL PREDIO (DESCRIPCIÓN DEL PREDIO SEGÚN SOLVENCIA)**

**FICHA REGISTRAL** 81982  
**ÁREA (REGISTRO PREDIAL)** 0.00000000

**LINDEROS REGISTRALES**

LOTE P-10 ubicado en la Urbanización "CRISTAL AZUL 4", situado en el Sitio San Juan de la parroquia y cantón Manta. Superficie total de 200.00 m<sup>2</sup> Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas Frente: 10.00 m – Lindera con Avenida 7 Atrás: 10.00 m – Lindera con Lote N-26 Derecho: 20.00 m – Lindera con Lote P-09 Izquierdo: 20.00 m – Lindera con Lote P-11



"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1286041UTYM6RC2

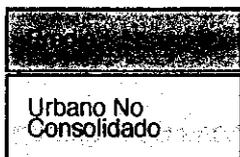
Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: 2023-12-29 08:34:07 de 11

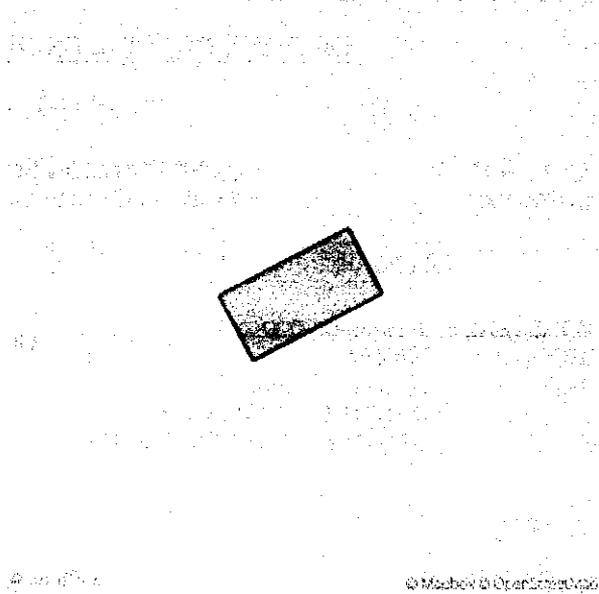


**REGULACIÓN DE USO DEL PREDIO**

CLASIFICACIÓN	Urbano
SUB CLASIFICACIÓN	No Consolidado
TRATAMIENTO	DESARROLLO
USO DE SUELO GENERAL	Residencial
USOS DE SUELO ESPECÍFICO	Residencial 2



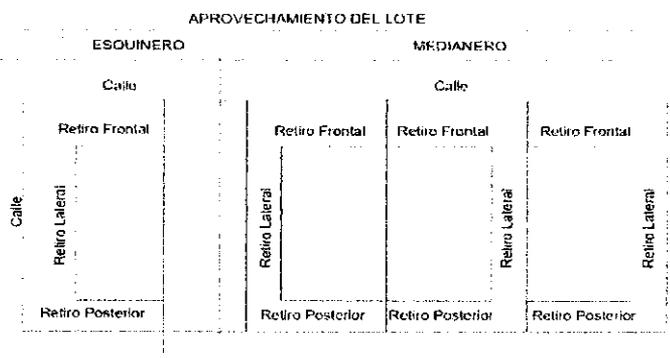
**GRÁFICO**



**OCUPACIÓN DEL LOTE**

APROVECHAMIENTO	B203
FORMA OCUPACIÓN:	PAREADA
LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> ):	200
FRENTE MÍNIMO (m):	8

**GRÁFICO**



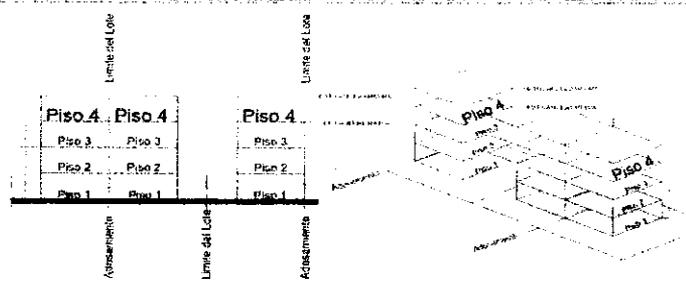
**EDIFICABILIDAD BÁSICA**

NÚMERO DE PISOS	3
ALTURA (m):	12
COS (%):	60
CUS (%):	180

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

NÚMERO DE PISOS	4
ALTURA (m):	16
COS (%):	60
CUS (%):	240

GRÁFICO DE EDIFICABILIDAD BÁSICA Y MÁXIMA



**RETIROS**

FRONTAL	3
POSTERIOR:	2
LAT 1:	2
LAT 2:	0
EB (ESPACIO ENTRE BLOQUES):	6

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".  
Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1286041UTYM6RC2

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

Fecha de generación de documento: 2023-12-29 08:34:02 de 11



COMPATIBILIDADES

PERMITIDAS

**Equipamiento Barrial Educación** Educación preescolar, escolar, media, educación especial, centros de capacitación, centros artesanales y ocupacionales.

**Equipamiento Barrial Cultura** Casas comunales, bibliotecas barriales.

**Equipamiento Barrial Salud** Puesto de salud, subcentros de salud, consultorios médicos y dentales.

**Equipamiento Barrial Bienestar Social** Asistencia social, guarderías, casas cuna, centros de desarrollo infantil (cuidado diario inicial) tipo A, centros infantiles, centros de estimulación temprana, centros de formación juvenil y familiar.

**Equipamiento Barrial Recreativo y Deportes** Parques infantiles, escolar de barrio, plaza cívica y áreas verdes, canchas deportivas, gimnasios, piscinas.

**Equipamiento Barrial Religioso** Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.

**Equipamiento Barrial Seguridad** Unidad de Policía Comunitaria (UPC).

**Equipamiento Barrial Administrativo** Sede de administración y gestión barrial o vecinal.

**Equipamiento Sectorial Educación** Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato), estudio a distancia, centros de investigación y experimentación, centros artesanales, institutos de idiomas, cursos y capacitación, centro de nivelación académica, centros de enseñanza para conductores de vehículos, agencia de modelos.

**Equipamiento Sectorial Cultura** Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines hasta 150 puestos, archivos, biblioteca, museos.

**Equipamiento Sectorial Salud** Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud tipo A-B-C, unidad de emergencia, hospital al día, consultorios médicos y dentales e 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación, clínicas veterinarias.

**Equipamiento Sectorial Bienestar Social** Centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.

**Equipamiento Sectorial Recreativo y Deportes** Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, escuelas deportivas.

**Equipamiento Sectorial Religioso** Templos, iglesias hasta 500 puestos.

**Equipamiento Sectorial Seguridad** Estación de Bomberos, Unidad de Vigilancia Policial Comunitaria.

**Equipamiento Sectorial Administrativo** Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.

**Equipamiento Sectorial Funerario** Funerarias.

**Equipamiento Sectorial Comercio** Mercados minoristas y/o plataforma de víveres y productos agroecológicos.

**Equipamiento Sectorial Transporte** Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular.

**Equipamiento Sectorial Infraestructura** Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, Subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.

**Comercio básico1** Tiendas de barrio, abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, heladerías, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos, bazares y similares.

**Comercio básico2** Quioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas

**Comercio Especializado** almacenes de artículos de hogar en general, deportivos y de oficinas; ferreterías medianas; Alfombras, telas y cortinas; antigüedades y regalos; artículos de decoración; artículos de cristalería, porcelana y cerámica; equipos de iluminación y sonido; venta de bicicletas y motocicletas; distribuidora de flores y artículos de jardinería; galerías de arte; artículos de dibujo y fotografía; instrumentos musicales, discos (audio y video); joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botella cerrada), mueblerías y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos; repuestos y accesorios para el automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas.

**Artesanías** Artesanías

**Servicios Básicos** Servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparación de calzado.

**Oficinas Administrativas** Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120,00 m2.

**Alojamiento Doméstico** Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.



“El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento”.

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1286041UTYM6RC2

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



Fecha de generación de documento: 2023-12-29 08:34:03 de 11

**Servicios Especializados A** Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Entrega de correspondencia y paquetes.

**Alojamiento medio** residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.

**Centros de Juego** Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.

### RESTRINGIDOS

**Industrial de Bajo Impacto** Actividades que generan mínimos impactos y riesgo ambiental (ruidos menores a 60 dB y mínimos movimientos de personas o vehículos) Talleres artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos). Productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), Instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros). Armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches de niños o similares, paraguas, persianas, toldos. Empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines. Talleres fotográficos, mecánicas automotrices livianas, confecciones y manufacturas (confites, mermeladas, salsas, pasteles u similares). Molinos artesanales.

**Equipamiento Zonal Educación** Centro de investigación y experimentación a nivel medio y superior, escuelas-taller para aprendizaje y capacitación. Institutos de Educación Especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, sedes universitarias; centros tecnológicos e institutos de educación superior.

**Equipamiento Zonal Educación** Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, Jardín Botánico, miradores, observatorios, puntos de información.

**Equipamiento Zonal Cultura** Centros culturales, museos, centros de documentación, bibliotecas y galerías de arte. Centros de promoción popular, teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.

**Equipamiento Zonal Salud** Clínicas; hospitales de urgencias, generales y especializados entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.

**Equipamiento Zonal Bienestar Social** Centros geriátricos, orfanatos, albergues de asistencia social de más de 50 camas.

**Equipamiento Zonal Recreacional Abierto** Parque zonal, centros públicos y privados, karting.

**Equipamiento Zonal Recreacional Cerrado** Estadios, polideportivos y coliseos hasta 2500 personas. Galleras.

**Equipamiento Zonal Administrativo** Sedes de gremios, federaciones profesionales.

**Equipamiento Zonal Infraestructura** Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas.

**Equipamiento Zonal Funerario** Cementerios parroquiales, servicios de cremación y/o velación y osarios.

**Equipamiento Zonal Transporte** Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público, estación de transporte de carga.

**Centros de Diversión** Cafés-concierto, salones de banquetes y recepciones

**Venta de Vehículos y Maquinaria Liviana** Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.

**Almacenes y Bodegas** Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.

~~**Centros de Comercio** Comercios agrupados en general hasta 5000 m<sup>2</sup> de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimiento de carga y encomiendas.~~

**Servicios Especializados B** Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg., mecánicas livianas, mecánicas semi pesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.

**Alojamiento** hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, aparthotel de más de 30 habitaciones.

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1286041UTYM6RC2

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

Fecha de generación de documento: 2023-12-29 08:34:04 de 11



**PROHIBIDAS**

**Industrial de Mediano Impacto A** Talleres artesanales y manufacturas que producen bajo impacto y riesgo ambiental (ruido mayor a los 60 dB, vibración y olores): Pequeña industria en general, mecánicas automotrices semipesadas y pesadas, tintorerías, imprentas, establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; bebidas gasosas; industrias de procesos húmedos y que descarguen a la atmósfera contaminantes gaseosos y material particulado. Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.

**Industrial de Mediano Impacto B** plantas de procesamiento de alimentos, productos animales (vacuno, porcino, aviar y similares), naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias y colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, pabillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero: ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco. Productos plásticos: vajillas, discos, botones. Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámica, artículos de barro, losa y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.

**Industrial de Alto Impacto** Industrias que producen mediano impacto y riesgo ambiental (peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o sólidos): Procesamiento de: ácidos, alcoholes, destilerías, estampados, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, canteras. Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes. Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), fabricación de jabones, detergentes, linóleum, aserraderos, procesamiento de madera triplex, pulpas o aglomerados. Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos de fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (plantas termoeléctricas). Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas, enlatadoras y empacadoras de pescado, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrilleras.

**Industrial de Alto Riesgo** Industrias que producen alto impacto y riesgo ambiental (desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas): Envasadoras de gas, derivados, tóxicos, procesos de fundición de minerales y similares, terminales de almacenamiento. Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria, Libro VI, Calidad ambiental, Anexo 7: Listados nacionales de productos químicos prohibidos, peligrosos y de uso severamente restringido que se utilicen en el Ecuador. Fabricación de abonos y plaguicidas. Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pírcico, radioactivos. Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos, Solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.

**Equipamiento de Ciudad Educación** Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior, centros de postgrado, investigación y experimentación, de más de 20 aulas.

“El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento”.

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1286041UTYM6RC2

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

Fecha de generación de documento: 2023-12-29 08:34:05 de 11



**Equipamiento de Ciudad Cultura** Casas de cultura, museos, cinematecas y Hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.

**Equipamiento de Ciudad Salud** Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.

**Equipamiento de Ciudad Bienestar Social** Centros de Protección de menores, centros de rehabilitación y reposo, Centro de reinserción social (tratamiento para adicciones), casa de acogida institucional para grupos de atención prioritaria.

**Equipamiento de Ciudad Recreacional Ecológico** Parques especializados, viveros, jardines botánicos y zoológicos ambientales.

**Equipamiento de Ciudad Recreacional abierto** Parques de ciudad, metropolitano, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna, flora silvestre y campos de golf.

**Equipamiento de Ciudad Recreacional cerrado** Estadios y polideportivos de más de 2.500 personas, complejo ferial.

**Equipamiento de Ciudad Religioso** Catedral o centro de culto religioso más de 500 puestos, conventos y monasterios.

**Equipamiento de Ciudad Seguridad** Cuartel de Policía.

**Equipamiento de Ciudad Administrativo** Sede Municipal, sedes principales de entidades públicas nacionales, provinciales, distritales, representaciones diplomáticas, consulados, organismos internacionales, Centro de Convenciones.

**Equipamiento de Ciudad Funerario** Cementerios, criptas y crematorios.

**Equipamiento de Ciudad Transporte** Terminales de buses interprovinciales de carga, puerto, aeropuerto.

**Equipamiento de Ciudad Infraestructura** Estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas, plantas de agua potable, plantas de tratamiento de aguas residuales, relleno sanitario, Sitios de clasificación y tratamiento de residuos.

**Inmuebles Arquitectónicos** Bienes inmuebles que mantienen valores históricos, culturales y simbólicos con características tipológicas, morfológicas y técnicoconstructivas de singular importancia y que se encuentran inventariados.

**Centro Histórico** Asentamiento humano vivo, núcleo urbano original, reconocible como representativo de la evolución del cantón. Representa un incuestionable valor cultural, económico y social, se caracteriza por contener bienes vinculados con la historia de la ciudad y es reconocido mediante ordenanza.

**Sitio Arqueológico** Lugares en los que existe evidencia de actividades sucedidas en el pasado prehistórico, histórico o socio cultural, en suelo urbano o rural; y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, paleontológico o arquitectónico. De acuerdo a ordenanza específica.

**Protección Natural** Área correspondiente al "Refugio de Vida Silvestre y Marino Costera Pacoche" y al SAPN en la que el uso y las actividades es reglamentado a través de su plan de manejo. De Acuerdo al Plan de Manejo

**Conservación** Área de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de la biodiversidad y las características actuales de bosques deciduos y vegetación herbácea y en las que se puede desarrollar actividades sustentables científicas, recreación ecológica y turística, de apoyo al desarrollo local; y, previos estudios de impacto ambiental fincas ecológicas.

**Zonas de Amortiguamiento** Área correspondiente a la zona adyacente al límite del Refugio de Vida Silvestre y Marino Costera Pacoche y del Refinería destinada a proteger los efectos negativos de las actividades externas y en la que en la que se permite el ecoturismo, manejo y recuperación de flora y fauna, investigación, desarrollos agroforestales, concesiones de conservación y servicios ambientales.

**Protección de ríos, quebradas y taludes urbanos** Áreas de cauces de ríos, quebradas y taludes en el área urbana de alta importancia como aporte al mantenimiento de remanentes verdes, descontaminación, configuración de la red verde, y como barreras de protección y reducción de riesgos para la ciudad. Observarán un retiro mínimo de 15 metros en ambos costados a partir del borde exterior de las cuencas.

**Protección playas del mar** Área de la costa constituida por la zona intermareal que está alternativamente cubierta y descubierta por el flujo y reflujo o pleamar y bajamar, de las aguas del mar.

**Agropecuario 1** Actividades agrícolas de escala familiar; cultivo de árboles frutales y hortalizas; crianza de animales para consumo familiar; cultivo de especies maderables; actividades acuícolas; pastizales; aprovechamiento forestal; actividades turísticas y agro-turísticas; viviendas aisladas para propietarios.

**Agropecuario 2** Actividades agrícolas de libre exposición, huertos horticolas y frutícolas; cultivo y extracción de especies maderables; instalaciones de establos (cubiertos y abiertos) para ganados de cualquier tipo; pastizales; granjas de producción pecuaria: ganaderas (establos cubiertos y abiertos para especies mayores y menores); almacenamiento de abonos y de productos agropecuarios; actividades acuícolas; viviendas aisladas para propietarios y para el personal de mantenimiento y cuidado de la propiedad; actividades turísticas y agroturísticas y, otras instalaciones para apoyo a la actividad.

**Agricultura Bajo Invernaderos** Granjas de producción controlada: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, horticola, frutícolas.

**Agroindustrial** Almacenamiento, procesamiento, transformación y comercialización de la materia prima agrícola y otros recursos naturales biológicos como apoyo a la actividad rural.

**Forestal** Viveros forestales, forestación y reforestación, fincas y granjas y agroforestales

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1286041UTYM6RC2

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

Fecha de generación de documento: 2023-12-29 08:34:06 de 11



**Producción Piscícola** Captura o recolección de peces, crustáceos, moluscos y otros organismos a través de recursos pesqueros marinos, de agua dulce o salada; producción de cría de organismos acuáticos (peces, moluscos, crustáceos y plantas); pesca deportiva.

**Minería** Explotación de minas y canteras; actividades de servicios de apoyo para la explotación de minas y canteras; fabricación de asfalto

**Comercio de menor escala** Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1.000,00 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.

**Comercio Temporal** Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.

**Centros de Diversión** Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos

**Comercio y Servicios de Mayor Impacto** Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercialización de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño. Distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg.

**Comercio Especial** Gasolineras, Centros de Distribución de Combustibles, Estaciones de servicio y autoservicios.

**Comercio restringido** Moteles, casas de citas, lenocinios, prostibulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease) y similares, centros de acopio de GLP.

**Venta de Vehículos y Maquinaria Pesada** Áreas de exposición y ventas maquinaria y vehículos y maquinaria pesada.

**Talleres servicios y venta especializada** Insumos para la industria, comercio mayorista. Distribuidora de gas de más de 500 cilindros de 15 kg.

**Centros comerciales** Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m2 de área útil. Central de abastos.

**Oficinas Administrativas** Edificios de oficinas públicas, privadas y cooperativas.

**Alojamiento menor** Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos, menos de 6 habitaciones.



“El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento”.

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1286041UTYM6RC2

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



Fecha de generación de documento: 2023-12-29 08:34:07 de 11

**CONDICIONANTES GENERALES DE IMPLANTACIÓN****Implantación Industrial de Mediano Impacto**

- Obtención del Registro Ambiental, a través del SUIA, previo a su construcción y funcionamiento, –obtenido con base a la Declaración Ambiental–, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental.
- Para industrias I2A, cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Manta, contarán con el Certificado Ambiental –obtenido con base a la Declaración Ambiental–, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental.
- Para industrias I2B, cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Manta, contarán con la Licencia Ambiental, –obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental–, emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, previo a su construcción y funcionamiento.

**Condiciones de Implantación del uso Patrimonio**

- Toda intervención sobre bienes inmuebles patrimoniales requiere la autorización de la Unidad de Patrimonio de la Dirección de Cultura del GAD del Municipio de Manta en la que se especificará las características arquitectónicas y edilicias a observarse en la construcción y deberá contar con la respectiva licencia urbanística de edificación.
- Hasta que se cuente con la actualización del inventario de bienes inmuebles patrimoniales, se utilizará el existente.
- En los predios correspondientes al Centro Histórico, se prohíbe expresamente implantación de actividades de comercio restringido CC2; cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, comercialización de materiales de construcción y materiales pétreos, distribuidoras y locales de comercialización de gas, mecánicas en general, electricidad, automotriz; vidriería automotriz, pintura automotriz, industrias de bajo, mediano y alto impacto, estaciones de servicio de combustible.

**Condiciones de implantación del uso equipamiento**

- Los equipamientos tendrán la misma asignación de aprovechamiento urbanístico establecida en la zonificación del polígono al que pertenece.
- Los equipamientos de tipología Ciudad EC contarán con asignaciones especiales de aprovechamiento otorgadas por la Dirección de Planificación, deberán regularizarse ambientalmente a través de la obtención de una licencia ambiental que será otorgada por la autoridad ambiental competente, mediante el SUIA; y, deberán contar con informe favorable de la Dirección de Movilidad sobre los impactos a la movilidad y sus medidas de mitigación.
- Las funerarias y deben ubicarse a una distancia de 150 metros de lindero más cercano a las instalaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.
- Los hospitales, centros de salud, clínicas, laboratorios, centros de investigación de enfermedades para su implantación se registrarán a la normativa vigente emitida por el Ministerio de Salud Pública y requerirán autorización emitida por la autoridad ambiental competente.
- En un radio no menor a 100 m, alrededor de los predios donde se encuentren implantadas instituciones de educación, salud con hospitalización y de servicios sociales, no se podrán ubicar bares, karaokes, discotecas, venta de licor, distribución de gas de uso doméstico o cualquier material inflamable
- En un radio no menor a 200 m de las Instituciones de educación, salud y de servicios sociales, no se podrán implantar plantaciones agrícolas que usen agroquímicos tóxicos, talleres que produzcan ruido y contaminación, rellenos sanitarios, depósitos de basura y chatarra, estaciones de servicios, locales de almacenamiento y distribución de gasolina y cualquier material explosivo, torres de alta tensión y antenas de servicios telefónicos. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen los equipamientos señalados
- La implantación de actividades afines y complementarias a su funcionamiento que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de equipamientos barriales o zonales, que se ubiquen en el mismo lote dentro o fuera del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo el informe de la Dirección de Planificación.
- En todos los equipamientos es permitida la implantación de una unidad de vivienda para efectos de actividades de conserjería.

**Condiciones de implantación de usos agropecuario**

- Los proyectos o actividades de usos agropecuarios a implantarse en el cantón Manta, contarán con el Certificado Ambiental o Licencia Ambiental, obtenido en base a la Declaración Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental respectivamente, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, previo a su construcción o funcionamiento.
- Las actividades agropecuarias y piscícolas que se encuentran funcionando en el Cantón Manta contarán con el Certificado Ambiental obtenido en base al cumplimiento de la guía de prácticas ambientales o la Auditoría Ambiental, emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental según corresponda.
- Las actividades de cultivo y producción bajo invernadero; agro industriales, bajo invernadero y forestales extensivas nuevas o existentes debe contar con la respectiva regularización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda.
- Los cultivos bajo invernadero cumplirán con las siguientes características y condiciones: 1.- No podrán implantarse a menos de 500 metros del límite urbano cantonal, de los límites urbanos parroquiales, áreas residenciales, de asentamiento poblacional rural y elementos patrimoniales.; 2.- Deberán mantener un retiro mínimo de 10 metros respecto de la vía, adicional al derecho de vía en áreas rurales y 10 metros respecto a los predios colindantes.; 3.- En las

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1286041UTYM6RC2

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

Fecha de generación de documento: 2023-12-29 08:34:00 de 11



instalaciones agroindustriales no se permitirá el adosamiento de las mismas.

**Condiciones Generales de Implantación del Uso Industrial**

- La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; y, la prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias, se sujetarán y realizarán conforme a la Legislación Ambiental Local y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiente y demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.
- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.
- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
- No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación del Aeropuerto, medidos en un radio de 1.000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este-oeste de 400 metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.
- Los establecimientos industriales que requieran almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del país, normas de Arquitectura y Urbanismo, Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.



**Condiciones Específicas de Implantación del Uso Comercial y de Servicios.**

- En suelo rural: Gasolinera área de terreno 3500 m<sup>2</sup>, frente mínimo 55 m; Estación de servicio área 4500 m<sup>2</sup>; frente 55 m.
- No podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad.
- En suelo urbano: Gasolinera área de terreno 1.500 m<sup>2</sup>, frente 40 m; Estación de servicio área 2.000 m<sup>2</sup>; frente 50 m.
- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en alguna de las Comisarias Municipales expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.
- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo, Direcciones Municipales de Turismo y Medio Ambiente.
- Los centros comerciales CC5 requerirán del informe de impacto y medidas de mitigación a a la movilidad de su entorno emitido por la Dirección de Movilidad y Transporte del GAD Municipal de Manta y cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de ocupación, que serán determinadas por la Dirección Municipal de Planificación Territorial,
- Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen.
- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los casos siguientes:
  - Distancia a otros Centros de Distribución del mismo segmento: 3.000 metros en zonas urbanas, 10.000 metros al borde de caminos primarios y secundarios (incluidas zonas rurales), para estos casos, las distancias señaladas se aplicarán únicamente en el mismo sentido de flujo vehicular.
  - Distancia a Refinerías, Plantas, Terminales de almacenamiento, terminales de abastecimiento, plantas de envasado y estaciones de bombeo de hidrocarburos, biocombustibles y sus mezclas, 1.000 metros.
  - Distancia a Oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería que sirva como medio para transportar hidrocarburos, biocombustibles y sus mezclas, autorizados: 500 metros.
  - Distancia a Centros de acopio y depósitos de distribución, de gas licuado de petróleo (GLP): 500 metros.
- Una distancia mínima de 200 metros a edificios en construcción o Proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
- Una distancia de 150 metros a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas;
- En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);
- A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;
- A 1000 del lindero de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas

“El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento”.

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1286041UTYM6RC2

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

Fecha de generación de documento: 2023-12-29 08:34:08 de 11



de seguridad este y oeste de 400 m, de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras Norte y Sur.

-En las áreas Patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales;

-Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la Empresa de Agua.

-La Empresa Pública de Aguas de Manta, deberá prohibir la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en sectores donde certifiquen que existe la explotación de aguas subterráneas.

-Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

-Las gasolineras y estaciones de servicio deberán implantarse en predios que tengan las siguientes dimensiones de superficie y frente mínimas:

-Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1 y CZ2 observarán las siguientes condiciones:

-Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal CZD1 y CZD2 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Dirección Municipal de Turismo y que cuenten con la Licencia LUAF. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las disposiciones establecidas en la Ordenanza Ambiental.

#### **Implantación Industrial de Mediano Impacto:**

-Cumplir con los lineamientos materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes por la entidad competente.

#### **Implantación Industria de Bajo Impacto**

-Obtención del Certificado ambiental a través del SUIA y Guía de Práctica Ambiental emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, las normas de Arquitectura y Urbanismo y las expedidas para el efecto.

#### **Condiciones Generales de Implantación del Uso Comercial y de Servicios**

-Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar hasta el 50% del COS PB en estos usos.

-La instalación y funcionamiento de actividades de comercio y servicios deberán contar con: la compatibilidad de usos establecida en el PUGS u otro instrumento de planificación; con la respectiva regularización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda; y, cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo vigentes que les sean correspondientes.

-La prevención y control de la contaminación por aguas residuales por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán con la Legislación Ambiental local vigente y las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

-Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o de negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental Local vigente y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este-oeste de 400 metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

#### **Implantación Industria de Bajo Impacto:**

-Los proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Manta, contarán con el Registro Ambiental –obtenido con base a la Declaración Ambiental– emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiente, previa a su construcción y funcionamiento.

#### **Implantación Industria de Alto Impacto**

-Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

-Obtener el Certificado Ambiental por Auditorías Ambientales, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, para industrias que se encuentran funcionando y operando.

-Obtener Licencia Ambiental a través del SUIA. Estas industrias se localizarán exclusivamente en el área de uso industrial.

-Para proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Manta, contarán con la Licencia Ambiental obtenida con base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, previa a su construcción y funcionamiento.

-Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.

-Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio de explosión señaladas en las Normas de Arquitectura y

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1286041UTYM6RC2

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

Fecha de generación de documento: 2023-12-29 08:34:070 de 11



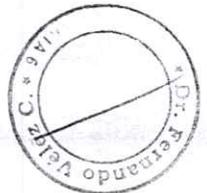
Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón y demás determinadas por el INEN. los sistemas contra incendios cuentan con normativa a nivel nacional



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales



MANTA  
ALCALDÍA



“El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento”.

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1286041UTYM6RC2

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

Fecha de generación de documento: 2023-12-29 08:34:07 de 11





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



\*Escanear para validar

## TÍTULO DE PAGO

N° 000473292

### Contribuyente

INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A

### Identificación

13xxxxxxxx5001

### Control

000006563

### Nro. Título

473292

## Certificado de Solvencia

Expedición 2023-12-28

Expiración 2024-01-28

### Descripción

### Detalles

Año/Fecha 12-2023/01-2024

Rubro

Período Mensual

Certificado de Solvencia

Deuda \$3.00

Abono Ant. \$0.00

Total \$3.00

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

**Cajero:** Menendez Mero Ana Matilde

**Total a Pagar** \$3.00

**Valor Pagado** \$3.00

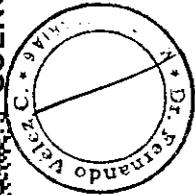
Pagado a la fecha de 2023-12-28 13:27:17 con forma(s) de pago: EFECTIVO  
(Válido por 30 días)

**Saldo** \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA  
CUENCA VINCES**



**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 (...)*

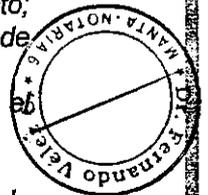
**Que** el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: *"El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los 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 cómo 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 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. Reestructuración 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 Loor, 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 (...)".

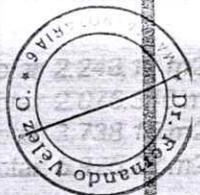
Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-201020221434, de fecha 20 de octubre de 2022, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "(...) Según Oficio No. MTA-DDPT-OFI-191020222322 emitido por el Ing. Fernando Javier Zambrano Loor, 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

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: 91.528,00m<sup>2</sup>; área útil urbanizable: 59.257,83m<sup>2</sup>; área de zonas verdes: 16.944,54m<sup>2</sup>; 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 (...)"

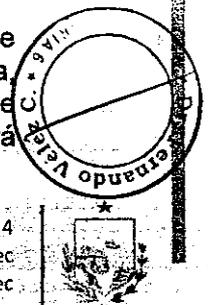
En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

**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 m<sup>2</sup>; MACROLOTE 2 Área Total: 2.076,346 m<sup>2</sup>; MACROLOTE 3 Área Total: 3.738,15 m<sup>2</sup>; MACROLOTE 5 Área Total: 6.925,22 m<sup>2</sup>. ÁREA TOTAL EN GARANTÍA (MACROLOTES 1, 2, 3, 5) = 14.987,891m<sup>2</sup>, corresponde al 25.29% del área neta vendible (59.257,83m<sup>2</sup> 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

**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.



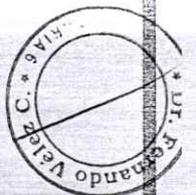
Firmado electrónicamente por:  
**EMILIO  
RONNIE**

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor  
COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

**DOY FE:** Que las precedentes copias fotostaticas en ..... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta. 29 DIC 2023

*Dr. Fernando Vélaz Cabezas*  
**Notario Público Sexto**  
Manta - Ecuador



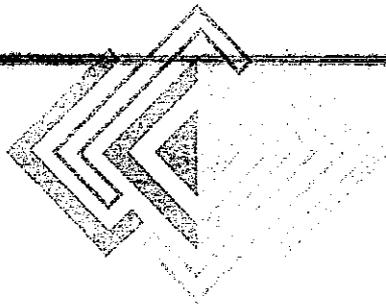
ESTUDIO NOTARIAL



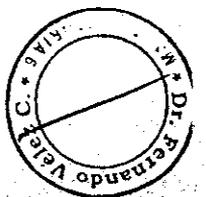
CAPITULO

M.

REGLAMENTO INTERNO NOTARIADO



CRISTAL  
*azul*



## 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

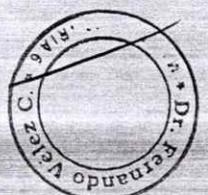
Artículo 1.- El presente Reglamento se formula con sujeción al Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); a otras leyes ecuatorianas; a la Ordenanza del Reglamento Urbano de Manta; a los planos y normas técnicas, así como a las Ordenanzas correspondientes.

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





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.

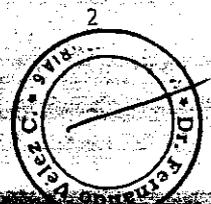
Artículo 6.- La Urbanización y el fraccionamiento se ejecutarán de perfecto acuerdo con los planos y perfiles aprobados por las Direcciones de Planificación Territorial, Obras Públicas, avalúos y catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta; EPAM; ONEL; CNT; y, la Función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





**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.

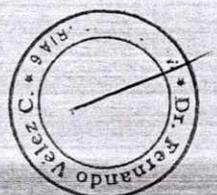
Dentro de cada lote, el propietario tendrá la facultad, por su exclusiva cuenta y a su riesgo, de construir una vivienda, de acuerdo a los planos del proyecto y a las **NORMAS DE OCUPACIÓN DE SUELOS Y CONSTRUCCIÓN** señaladas en este Reglamento Interno y demás ordenanzas municipales.

**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





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

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.

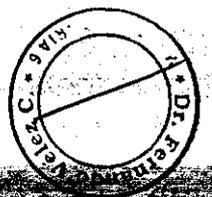
En este tipo de urbanizaciones y con la aprobación del Departamento Técnico Municipal, el Urbanizador podrá realizar las obras de urbanización en forma progresiva, esto es por manzanas, etapas o en su totalidad, según lo estipulado en el presupuesto y cronograma aprobado por la dirección de obras públicas 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 ~~69.257,82 m<sup>2</sup> 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.





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 lumbar 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.





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

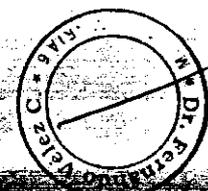
Artículo 24.- Las áreas de garaje tendrán una altura máxima de 2,50 metros y su pendiente será dirigida hacia la acera, y no podrán cambiar de función para la que fue construida.

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 sistemas 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.



- 
- b) Alcantarillado Pluvial. - La Urbanización prescinde de un sistema de alcantarillado pluvial general, por cuanto su descarga se realiza por escorrentía 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.





**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 las 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.



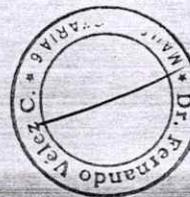
Artículo 38.- TRABAJOS EN TERRENOS INCLINADOS. - En caso de terrenos con pendiente igual o superiores al 10% se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales. Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirá la obra de drenaje y estabilización.



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.





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 reiros 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 efectuare 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 destinario 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.



- 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, 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



(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 querrellarse 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.

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada  
fue presentada y devuelta al interesado  
en.....13.....fojas útiles

Manta,

29 DIC 2023

.....  
**Dr. Fernando Vélez Cabezas**  
Notario Público Sexto  
Manta.- Ecuador



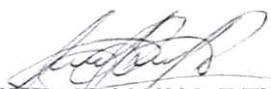
# NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
**NOTARIO**



1 se ratifican en la aceptación de su contenido y firman conmigo en unidad de acto, se  
2 incorpora al protocolo de esta Notaría la presente escritura, de todo lo cual DOY FE.-

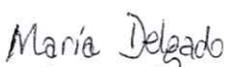
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9

  
f) LUISA ARIANNA REYES PONCE

C.C.No. 1315335388

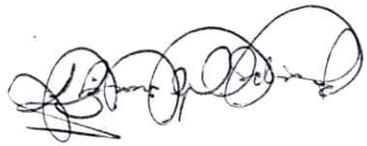
GERENTE GENERAL - INMOBILIARIA CRISTALAZUL S.A.

10

  
f) MARÍA JOSÉ DELGADO BAILÓN

C.C.No. 1314745843

11  
12  
13  
14  
15  
16

  
f) LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN

C.C.No. 130784303-5

APODERADA ESPECIAL - BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA

17  
18  
19  
20  
21

  
DOCTOR JOSÉ LUIS FERNANDO VÉLEZ CABEZAS  
NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA

RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de ello confiero esta PRIMERA copia que la sello signo y firmo.

Manta, a **29 DIC 2023**

  
Dr. Fernando Vélez Cabezas  
NOTARIA SEXTA

EL NOTA...



**ESPACIO  
EN  
BLANCO**

**ESPACIO  
EN  
BLANCO**