

41194
17/01/2014



BOLETA

TRABAJO

17/01/2014

COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.

2014-13-01-04-P005958

SRS. RAMONA EDILMA SALDARRIAGA SANTOS Y
HOLGER LUIS DIAZ SALDARRIAGA POR INTERMEDIO DEL SR. BARTOLOME
POLIVIO SALDARRIAGA SANTOS, EN SU CALIDAD DE MANDATARIO

CONYUGES MARIA J. SALDARRIAGA LOPEZ Y RONALD F.
PICO MOLINA Y A SU VEZ CONSTITUYEN PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y
PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO
ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.

2014

PRIMERA

COMPRAVENTA: \$65,000.00, HIPOTECA ABIERTA: INDETERMINADA





ESCRITURA PÚBLICA DE ACEPTACIÓN DE COMPRAVENTA, QUE HACE LA SEÑORA RAMONA EDILMA SALDARRAGA SANTOS, POR INTERMEDIO DEL SEÑOR, BARTOLOMÉ POLIVIO SALDARRAGA SANTOS EN SU CALIDAD DE MANDATARIO; ADQUISICIÓN DE TERRENO Y/O COMPRAVENTA OTORGADA POR LOS SEÑORES, RAMONA EDILMA SALDARRIAGA SANTOS Y HOLGER LUIS DIAZ SALDARRIAGA POR INTERMEDIO DEL SEÑOR, BARTOLOMÉ POLIVIO SALDARRAGA SANTOS, EN SU CALIDAD DE MANDATARIO A FAVOR DE LOS CÓNYUGES SEÑORES, MARÍA JOSÉ SALDARRIAGA LÓPEZ Y RONALD FERNANDO PICO MOLINA, QUE ENES A SU VEZ CONSTITUYEN PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, LEGALMENTE REPRESENTADO POR EL INGENIERO, JIMMY EDUARDO MIRANDA CALARZA, JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL ENCARGADO DE LA CIUDAD PORTOVIJEJO.

CUANTIA ADQUISICIÓN Y/O COMPRAVENTA: \$ 65.000,00.

CUANTIA ACEPTACION E HIPOTECA ABIERTA: INDETERMINADA.

2014	13	01	04	8005958
------	----	----	----	---------

En la ciudad de Portoviejo, capital de la provincia de Manabi, República del Ecuador, hoy día viernes tres de octubre del año dos mil catorce, ante mí, Doctora Vicenta Marlene Alarcón Castro, Notaria Pública Cuarta del cantón Portoviejo, comparecen: por una parte, los señores, RAMONA EDILMA SALDARRIAGA SANTOS Y HOLGER LUIS DIAZ SALDARRIAGA, por intermedio del señor, BARTOLOMÉ POLIVIO SALDARRIAGA SANTOS, en su calidad de mandatario, acorde se desprende del poder que se presenta y adjunta como documento habilitante, quien declara que los mandantes son Divorciada y Soltero, Empleados Privados, domiciliados en New York, Estados Unidos de América, y el mandatario es Casado, Empleado Privado, domiciliado en el cantón Manta y de paso por esta ciudad de Portoviejo, como parte "VENDEDORA"; por otra, los cónyuges señores, MARÍA JOSÉ SALDARRIAGA LÓPEZ Y RONALD FERNANDO PICO MOLINA, por sus propios y personales recursos, y por los que les corresponde en la sociedad conyugal por ellos constituidos, casados entre sí, Empleada Privada el primero de los nombrados y el segundo, Servidor Público, domiciliados en el cantón Manta y de paso

por esta ciudad de Portoviejo, como parte "COMPRADORA" y "DEUDORA HIPOTECARIA"; y, por otra parte, EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, legalmente representado por el señor, JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, en su calidad de JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL ENCARGADO DE LA CIUDAD PORTOVIJO, según consta del Poder que se presenta y agrega como habilitante, quien declara ser Casado, Servidor Público y de profesión ingeniero Agrónomo, domiciliado en esta ciudad de Portoviejo, Institución a quien podrá denominarse "EL BIESS" y/o "BANCO" y/o "ACREEDOR". Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, hábiles para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe. Bien instruidos con el objeto, naturaleza y resultados de esta escritura que proceden a otorgar con entera libertad y conocimiento sin mediar fuerza ni coacción alguna, me presentan una minuta para que sea elevada a escritura pública, la que copiada textualmente es como sigue. SEÑOR NOTARIO: En el protocolo a su cargo sírvase incorporar una escritura pública de aceptación de compraventa, adquisición de terreno y/o compraventa y primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar, contenida en las siguientes cláusulas; PRIMERA PARTE: CONTRATO DE ACEPTACIÓN DE COMPRAVENTA Y ADQUISICION DE TERRENO Y/O COMPRAVENTA. COMPARECIENTES: a) por una parte, los señores, RAMONA EDILMA SALDARRIAGA SANTOS Y HOLGER LUIS DIAZ SALDARRIAGA, por intermedio del señor, BARTOLOMÉ POLOVIO SALDARRIAGA SANTOS, en su calidad de mandatario, acorde se desprende del poder que se presenta como documento habilitante, que en adelante se llamará la parte "VENDEDORA"; y, por otra, los cónyuges señores, MARÍA JOSÉ SALDARRIAGA LÓPEZ Y RONALD FERNANDO PICO MOLINA, por sus propios y personales derechos, que en lo posterior se llamará la parte "COMPRADORA"; quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes cláusulas. PRIMERA: ANTECEDENTES. Los señores, Ramona Edilma Saldarriaga Santos y Holger Luis Díaz Saldarriaga, son propietarios de un inmueble, consistente en un lote de terreno, signados con los números TRES, CUATRO Y CINCO, manzana OCHO de la Urbanización MANTA DOS MIL, sector Barbasquillo de la parroquia y cantón Manta, provincia de



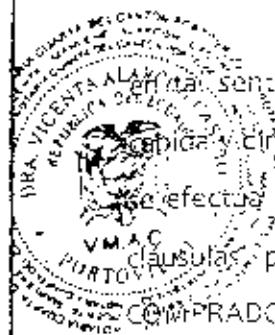
Manabí, inmueble que fue adquirido por el señor, Holger Luis Díaz Saldarriaga, por su propio derecho y como agente oficioso de la señora, Ramona Edilma Saldarriaga Santos, ambos en estado civil soltero mediante compra a la Compañía Vías Puertos Aereopuertos Sociedad Anónima VIPA, debidamente representada por el señor Xavier Mugueytio Jeria, en su calidad de Vicepresidente, según se desprende de la escritura pública de compraventa, celebrada el trece de noviembre del año dos mil dos, ante la Notaria Primera Pública del cantón Manta, Abogada María Lina Cedeño Rivas, inscrita el cinco de febrero del año dos mil tres, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.

SEGUNDA: ACEPTACIÓN DE COMPRAVENTA: En base a los antecedentes expuestos, la señora RAMONA EDILMA SALDARRIAGA SANTOS, por intermedio del señor, BARTOLOMÉ POLIVIO SALDARRIAGA SANTOS, en su calidad de mandatario, tiene a bien libre y voluntariamente ACEPTAR la compra que hiciere a su favor el señor HOLGER LUIS DIAZ SALDARRIAGA.

TERCERA: CONTRATO DE ADQUISICION DE TERRENO Y/O COMPRAVENTA: Por este mismo instrumento, la parte VENDEDORA, señores RAMONA EDILMA SALDARRIAGA SANTOS Y HOLGER LUIS DIAZ SALDARRIAGA, por intermedio del señor, BARTOLOMÉ POLIVIO SALDARRIAGA SANTOS, en su calidad de mandatario, dan en venta y perpetua enajenación a favor de la parte COMPRADORA, cónyuges señores, MARÍA JOSÉ SALDARRIAGA LÓPEZ Y RONALD FERNANDO PICO MOLINA, quienes a su vez compran, el inmueble, consistente en un lote de terreno, signados con los números TRES, CUATRO Y CINCO, manzana OCHO de la Urbanización MANTA DOS MIL, sector Barbasquillo de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, circunscrito entre los siguientes linderos, medidas y superficie total; NORTE: en treinta y cuatro metros, cincuenta y cinco centímetros (34,55 m), con lote número doce y trece; SUR: en cuarenta metros, cincuenta centímetros (40,50 m), con calle número dos; ESTE: en veintidós metros, veinticuatro centímetros (22,24 m), con lote número dos; OESTE: en veintidós metros, cincuenta centímetros (22,50 m), con lote número seis. El inmueble tiene la superficie total de OCHOCIENTOS VEINTIUNO coma VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (821,26 m²).

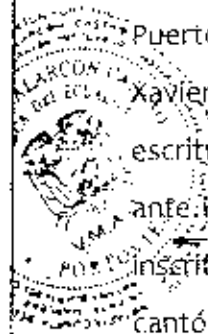
CUARTA: PRECIO. El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de

SESENTA Y CINCO MIL 00/100 DOLÁRES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 65.000,00); valor que la parte COMPRADORA, cónyuges señores, MARÍA JOSÉ Saldarriaga López y RONALD FERNANDO PICO MOLINA, paga a la parte VENDEDORA, señores RAMONA EDILMA Saldarriaga Santos y HOLGER LUIS DIAZ Saldarriaga, por intermedio del señor, BARTOLOMÉ POLIVIO Saldarriaga Santos, en su calidad de mandatario, con préstamo hipotecario que le otorga el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **QUINTA: TRANSFERENCIA.** La parte VENDEDORA, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de la parte COMPRADORA el dominio, posesión, uso y goce de los inmuebles antes descritos en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. **SEXTA: DECLARACIONES ESPECIALES.** La parte COMPRADORA al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) expresa e irrevocablemente que exime(n) a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad conciente al acuerdo que éstos realicen con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre comprador(es) y vendedor(es). LA PARTE COMPRADORA al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) que toda vez que ha(n) realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende(n) adquirir a través del presente instrumento, se encuentra(n) conforme(s) con el mismo, por consiguiente procede(n) al pago del precio total según lo acordado entre comprador(es) y vendedor(es), así como ratifica(n) que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de comprador(es) y vendedor(es), deslindando



en tal sentido a tercero; **SÉPTIMA: CUERPO CIERTO:** Sin embargo de determinarse la copia y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y dimensiones detallados en las cláusulas precedentes de esta compraventa. **OCTAVA: SANEAMIENTO:** La parte COMPRADORA, acepta la transferencia de dominio que la parte VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto ésta última al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **NOVENA: DECLARACIÓN:** La parte VENDEDORA, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del certificado otorgado por el Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, la parte VENDEDORA, declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios. La parte COMPRADORA, acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **DÉCIMA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN:** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son por cuenta de la parte COMPRADORA, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán por cuenta de la vendedora. La parte VENDEDORA, autoriza a la parte COMPRADORA a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Portoviejo y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.** **COMPARECIENTES:** a) por una parte, el ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, en representación del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, en su calidad de JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL ENCARGADO DE LA CIUDAD PORTO VIEJO, según consta del documento que en

copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte en la cual adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "BANCO" y/o "ACREEDOR"; b) Y por otra parte, comparecen los cónyuges señores, MARÍA JOSÉ SALDARRIAGA LÓPEZ Y RONALD FERNANDO PICO MOLINA, a quienes en lo posterior se les denominará "LA PARTE DEUDORA". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en las ciudades indicadas, y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: PRIMERA: ANTECEDENTES. a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) La señora, MARÍA JOSÉ SALDARRIAGA LÓPEZ, en su(s) calidad de afiliado(s)/jubilado(s) al/dei IESS ha(n) solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA, es propietaria del inmueble consistente en un lote de terreno, signados con los números TRES, CUATRO Y CINCO, manzana OCHO de la Urbanización MANTA DOS MIL, sector Barbasquillo de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: LA PARTE DEUDORA, adquiere el referido inmueble mediante este mismo instrumento por compra a los señores, señores, Ramona Edilma Saldarriaga Santos y Holger Luis Díaz Saldarriaga, por intermedio del señor, Bartolomé Polivio Saldarriaga Santos, en su calidad de mandatario, según se desprende de la escritura pública de compraventa e hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar, celebrada ante la Notaría Cuarta Pública del cantón Portoviejo, Doctora Vicenta Marlene Alarcón Castro, en la fecha que se detalla en su protocolización como la de su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. A su vez la parte vendedora lo adquirió por compra al señor, Holger Luis Díaz



Saldarriaga, por su propio derecho y como agente oficioso de la señora, Ramona Edilma Saldarriaga Santos, ambos en estado civil soltero mediante compra a la Compañía Vías Puertos Aereopuertos Sociedad Anónima VIPA, debidamente representada por el señor Xavier Mugueytío Jeria, en su calidad de Vicepresidente, según se desprende de la escritura pública de compraventa, celebrada el trece de noviembre del año dos mil dos, ante la Notaría Primera Pública del cantón Manta, Abogada María Lina Cedeño Rivas, inscrita el cinco de febrero del año dos mil tres, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. Los demás antecedentes de dominio constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. **SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.** En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES;** **NORTE:** en treinta y cuatro metros, cincuenta y cinco centímetros (34,55 m), con lotes número doce y trece; **SUR:** en cuarenta metros, cincuenta centímetros (40,50 m), con calle número dos; **ESTE:** en veintún metros,



veinticuatro centímetros (21,24 m), con lote número dos; OESTE: en veintidós metros, cincuenta centímetros (22,50 m), con lote número seis. El inmueble tiene la superficie total de **OCHOCIENTOS VEINTIUNO coma VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (821,26 m²)**. Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. **TERCERA: ACEPTACIÓN.** El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.** De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura

Saldarriaga, por su propio derecho y como agente oficioso de la señora, Ramona Edilma Saldarriaga Santos, ambos en estado civil soltero mediante compra a la Compañía Vías Puertos Aeropuertos Sociedad Anónima VIPA, debidamente representada por el señor Xavier Mugueytio Jeria, en su calidad de Vicepresidente, según se desprende de la escritura pública de compraventa, celebrada el trece de noviembre del año dos mil dos, ante la Notaría Primera Pública del cantón Manta, Abogada María Lina Cedeño Rivas, inscrita el cinco de febrero del año dos mil tres, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. **SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.** En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES; NORTE:** en treinta y cuatro metros, cincuenta y cinco centímetros (34,55 m), con lotes número doce y trece; **SUR:** en cuarenta metros, cincuenta centímetros (40,50 m), con calle número dos; **ESTE:** en veintiún metros,



405...

...
...
...
...

veinticuatro centímetros (21,24 m), con lote número dos; OESTE: en veintidós metros, cincuenta centímetros (22,50 m), con lote número seis. El inmueble tiene la superficie total de **OCHOCIENTOS VEINTIUNO coma VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (821,26 m²)**. Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. **TERCERA: ACEPTACIÓN.** El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.** De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura



Firma
ANTONIO

5

persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.** EL BANCO, aun cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte; c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores,



[Firma]
Marta Castro
GERENTE GENERAL DE PORTOFUEJO

incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario; f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de El BANCO; g) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si El BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo; n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s); p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por El BANCO; q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento; r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente instrumento. Por mutuo acuerdo tanto El BIESS como LA PARTE



[Firma]

Gerente General
BANCO DEL ECUADOR

DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto.

NOVENA: PRUEBA. LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella.

DÉCIMA: VIGENCIA DE LA GARANTÍA. La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aun cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa.

DÉCIMA PRIMERA: SEGUROS. LA PARTE DEUDORA faculta expresamente a EL BANCO, para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que El Banco elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por LA PARTE DEUDORA. LA PARTE DEUDORA autoriza del mismo modo al BIESS para que actúe como contratante con la compañía de Seguros de su elección, un seguro de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del (los) deudor(es), desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. En ambos casos, el BIESS actuará únicamente como agente de retención. Las primas respectivas correrán a cargo del (los) deudor(es) quien(es) se acogerá(n) a las condiciones puntuales de las pólizas que se contraten. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que



Firma: *Juan Carlos*
ABRAHAM DE PORTOMERO
C.

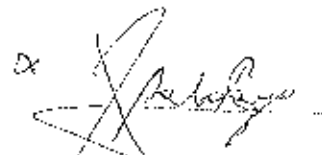
[illegible]

cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos. **DÉCIMA CUARTA: INSCRIPCIÓN.** LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento. **DÉCIMA QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.** Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas alladas; y, de riesgo de construcción. **DÉCIMA SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.** Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil. **DÉCIMA SEPTIMA:**

Notario
NÚMERO DE PORTAFOLIO

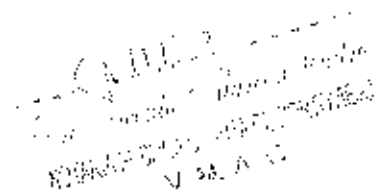


INCORPORACIÓN. Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. **Firma) Abogada Sandra Jara Llor,** Matrícula número TRECE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO – SESENTA Y OCHO del Foro de Abogados, Consejo de la Judicatura de la Función Judicial del Ecuador. Hasta aquí la minuta, la misma que es fiel copia del original que me fue presentado para este otorgamiento y que se archiva. Presentes los otorgantes manifiestan su aceptación a lo expuesto quedando elevada a escritura pública para que surta efectos legales lo declarado en ella. Manifiesta la parte vendedora tener parentesco con la parte compradora. Se hayan pagado los impuestos correspondientes a esta clase de contrato, los mismos que se incorporan a este Registro. Queda autorizado el comprador para solicitar la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, previo al cumplimiento de los requisitos legales. Leída que les fue íntegramente la presente escritura a los otorgantes, de principio a fin, en alta y clara voz por mí, la Notaria, se afirman y ratifican en todo lo expuesto, firmando para constancia en unidad de acto, conmigo la Notaria Pública, que da fe.



Por Sra. Ramona Edilma Saldarriaga Santos
C. C. # 130947765-9
Sr. Bartolomé Polivio Saldarriaga Santos (mandatario)
C. C. # 130148912-4







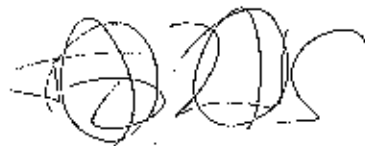
Por Sr. Holger Luis Díaz Saldarriaga
C. C. # 130947766-7
Sr. Bartolomé Polivio Saldarriaga Santos (mandatario)
C. C. # 130148912-4



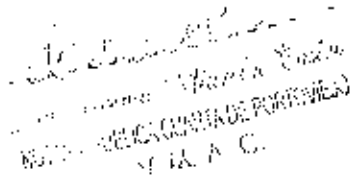
Sra. María José Saldarriaga López
C.C. # 130990929-7



Sr. Ronald Fernando Pico Molina
C.C. # 130990725-9



Ing. Jimmy Eduardo Miranda Galarza
Jefe Oficina Especial BIESS Encargado Portoviejo
C.C. # 130491444-1



Sr. María Encarnación
VICENTA ALARCÓN VASQUEZ
V.M.A.C.



Sr. María Encarnación
VICENTA ALARCÓN VASQUEZ
V.M.A.C.