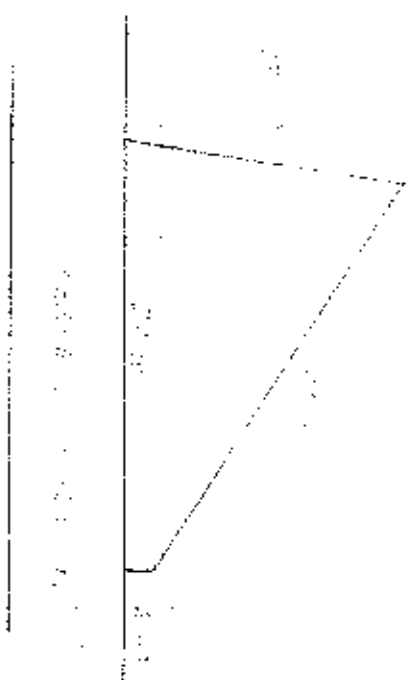


23.638-14
23720-14
24.146-14

100

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7



Stell: Emma, nata 11.11.1871
de H. 1.1.1871 et 1.1.1871
Cognome: Emma. 1.1.1871
Salle: Emma, nata 11.11.1871

DATAZ DEL PROPIETARIO

[illegible][illegible][illegible]



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA PRIMERA Y AMERITA MONTENEGRO
VOLUNTARIA DE ENAJENAR.

Otorgada por los CONYUGES RAQUEL VICTORIA HERRERA TAMAYO Y FRANCISCO ALVARO
BOLIVIA CARRILLOQUEZ Y EL SEÑOR GARY RENATO ESPINOZA POSO.

A favor de CARPO DEL INSTITUTO FOMATUVERO DE SEGURIDAD ECONOMICA

Cuantía USD 9 83.500.00 INDETERMINADA

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro PRIMER 2014.13.08.04.P5720
No.

Manta, a 20 **de** AGOSTO **de** 2014



CODIGO : 2014.13.08.04.P5720

PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES RAQUEL VICTORIA HERRERA TAPIA Y FRANCISCO RAMIRO ULLOA ENRIQUEZ; A FAVOR DEL SEÑOR GARY RENATO ESPINOZA POSSO.-

CUANTIA : USD \$ 89,500.00

SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA EL SEÑOR GARY RENATO ESPINOZA POSSO; A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veinte de agosto del dos mil catorce, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen por una parte el Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario del Doctor Eduardo Antonio de Jesus Moreno Muñoz; Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de Portoviejo y de paso por esta ciudad Manta; Por otra parte, en calidad de "VENDEDORES", los cónyuges señores RAQUEL VICTORIA HERRERA TAPIA y FRANCISCO RAMIRO ULLOA ENRIQUEZ, casados entre sí, por sus propios y personales merechos, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía las mismas que se adjuntan. Los Vendedores son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en Latacunga y de tránsito por esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de

"COMPRADOR - LA PARTE DEUDORA", el señor GARY RENATO ESPINOZA POSSO, de estado civil divorciado, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía la misma que se adjuntan. El comprador - deudor, es de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de un contrato de **COMPRAVENTA, CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, al tenor de las siguientes estipulaciones que se detallan a continuación: **PRIMERA PARTE: CONTRATO, COMPRAVENTA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte los cónyuges **RAQUEL VICTORIA HERRERA TAPIA** y **FRANCISCO RAMIRO ULLOA ENRIQUEZ**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada entre ellos, en adelante se le llamarán "**LOS VENDEDORES**" y por otra el señor GARY RENATO ESPINOZA POSSO, de estado civil divorciado, por sus propios y personales derechos a quienes en lo posterior se le llamará "**EL COMPRADOR**" quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes cláusulas. **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** Los cónyuges **RAQUEL VICTORIA HERRERA TAPIA** y **FRANCISCO RAMIRO ULLOA ENRIQUEZ**, declaran ser legítimos propietarios de un lote de terreno y casa ubicada en las inmediaciones de la Universidad de Manta, de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. Inmueble que adquirieron mediante compra al señor Jorge Nankin Linzan Rangel, mediante escritura pública de Compraventa y Constitución de Hipoteca Abierta, celebrada y autorizada ante el Abogado Raúl Eduardo González Melgar, Notario Público Tercero del cantón Manta, con fecha ocho de octubre del año dos mil uno, e inscrita con fecha once de octubre del

pre
ban
que,
CUA
pre
COM
cedi
in
cos
re
medi

año dos mil uno, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. Posteriormente con fecha veinte de mayo del año dos mil catorce, consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. Cancelación de Hipoteca, escritura celebrada y autorizada ante la Notaria Pública Tercera del cantón Manta con fecha siete de mayo del año dos mil catorce. SEGUNDA: COMPRAVENTA.- En base a los antecedentes expuestos los cónyuges RAQUEL VICTORIA HERRERA TAPIA y FRANCISCO RAMIRO ULLOA ENRIQUEZ, dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor GARY RENATO ESPINOZA POSSO, un lote de terreno y casa ubicado en las inmediaciones de la Universidad de Manta, de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. Bien inmueble que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Veintiocho metros diez centímetros y callejón público. POR ATRAS: treinta metros con propiedad de la Universidad. POR EL COSTADO DERECHO: Dieciocho metros sesenta centímetros y propiedad del vendedor. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Dos metros y propiedad de la Universidad. Con una superficie total de: TRESCIENTOS METROS CUADRADOS. TERCERA: PRECIO: El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de: OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.89.500,00) valor que el COMPRADOR señor GARY RENATO ESPINOZA POSSO, pagan a los VENEDORES los cónyuges RAQUEL VICTORIA HERRERA TAPIA y FRANCISCO RAMIRO ULLOA ENRIQUEZ, con préstamo hipotecario que le otorga el BIESS, 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. CUARTA: TRANSFERENCIA.- LOS VENEDORES, declaran que están conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor del COMPRADOR, el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito 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. LOS VENEDORES, declaran 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, LOS VENEDORES declaran 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. EL COMPRADOR acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **QUINTA: CUERPO CIERTO:** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto. **SEXTA: SANEAMIENTO:** EL COMPRADOR, acepta la transferencia de dominio que LOS VENEDORES, realizan a su favor, obligándose por tanto éstos últimos al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **SEPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.-** "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor hipotecario declara expresa e irrevocablemente que exime a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que ésta realice 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 y vendedores. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran que toda vez que ha realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende adquirir a través del presente instrumento, se encuentra conforme con el mismo, por consiguiente proceden al pago del precio total según lo acordado entre compradores y vendedor, así como ratifica que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de comprador y vendedores, deslindando en tal sentido a terceros." **OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN.** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta del COMPRADOR, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán de cuenta de los vendedores. LOS VENEDORES autorizan al COMPRADOR, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **NOVENA: ACEPTACIÓN:** Los

5
p
B
ES
del
ple
ciud
cont.
VOLL
instit
Banco
para el
(IESS).
ha
im
de
fac
DEUD
de
Parroquia

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 del cantón de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: Contendida en las siguientes cláusulas: COMPARECIENTES: a) Por una parte, el Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario del Doctor Eduardo Antonio de Jesus Moreno Muñoz; Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". b) El señor GARY RENATO ESPINOZA POSSO, por su propio y personal derecho, a quien en lo posterior se le denominará "La Parte Deudora". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Manta y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA 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) El señor GARY RENATO ESPINOZA POSSO, en su calidad de afiliado del IESS ha 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 de un inmueble consistente en un lote de terreno y casa ubicado en las inmediaciones de la Universidad de Manta, de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. d) Los antecedentes de dominio son:

La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante compraventa celebrada en la primera parte de este contrato. 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. 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: POR EL FRENTE: Veintiocho metros diez centímetros y callejón público. POR ATRAS: Treinta metros con propiedad de la Universidad. POR EL COSTADO DERECHO: Dieciocho metros sesenta centímetros y propiedad del vendedor. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Dos metros y propiedad de la Universidad.** Con una superficie total de: **TRESCIENTOS METROS CUADRADOS.** 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

que
con
con
reg
indiv
del Immue