Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Notaría 3era de Manta

N° 2013-13-08-03-P3223

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.

OTORGANTES: ENTRE LA CIA. CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. Y LA DIRECCION EMPRESARIAL S.A. DIRECSA. LA CIA. INMOBILIARIA LAS OLAS INMOLASOLAS. Y BANCO INTERNACIONAL S.A.

CUANTÍA (S) USD$ 330.000.oo INDETERMINADA

MANTA, Octubre 30 del 2013

COPIA

2013-13-08-03-P3.223.-

COMPRAVENTA: OTORGAN LAS COMPAÑIAS: CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. Y DIRECCIÓN EMPRESARIAL S.A. DIRECSA. A FAVOR DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA LAS OLAS INMOLASOLAS.-

CUANTIA: USD $ 530,000.00.-

HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA LAS OLAS INMOLASOLAS A FAVOR DEL BANCO INTERNACIONAL S.A..-

CUANTIAS: INDETERMINADA.-

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles treinta de Octubre del año dos mil trece, ante mí Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público Tercero del Cantón, Comparecen, por una parte la señora Ing. **ANDREA NATALIE IÑIGUEZ PAZMIÑO**, en calidad de GERENTE REGIONAL del **BANCO INTERNACIONAL S.A.**, según Nombramiento que se adjunta, y a quien se denominará **"EL BANCO O ACREEDOR HIPOTECARIO"**; por otra parte La señora MARIA SOLEDAD BALDA CABEZAS, en calidad de Gerente General y como tal representantes legal de la compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. según consta de la copia de nombramiento que se adjunta como habilitante y debidamente autorizada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, según Acta que se adjunta como habilitante; la compareciente es ecuatoriana, de estado civil casada, domiciliada en la ciudad de Manta; y el señor JOSE DIAZ GARCIA, en-

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

calidad de Presidente de la compañía DIRECCIÓN EMPRESARIAL S.A. DIRECSA., según consta de la copia de nombramiento que se adjunta como habilitante y debidamente autorizada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, según Acta que se adjunta como habilitante; el compareciente es ecuatoriano, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de Manta, partes a las que adelante se les denominará como **"LOS VENDEDORES"**; y por último la compañía INMOBILIARIA LAS OLAS INMOLASOLAS representada por la señora MARIA SOLEDAD BALDA CABEZAS, en su calidad de Gerente General, según consta de la copia de nombramiento que se adjunta como habilitante; la compareciente es ecuatoriana, de estado civil casada, domiciliada en la ciudad de Manta, parte a la que en adelante se le denominara como **LA COMPRADORA.** Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de COMPRAVENTA, Y CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA, la cual proceden a celebrarlo, me entregan una minuta para que la eleve a Escritura Pública, cuyo texto es el que sigue: **Señor Notario:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una de Compraventa, y Constitución de Hipoteca Abierta con prohibición voluntaria de enajenar, la misma que se haya establecida bajo el siguiente tenor: **PRIMERA PARTE: COMPRA-VENTA.- CLÁUSULA PRIMERA COMPARECIENTES.-** comparecen a la celebración, otorgamiento y suscripción del presente contrato de compra venta, en forma libre y voluntaria, por una parte: La señora MARIA SOLEDAD BALDA CABEZAS, en calidad de Gerente General y como tal representantes legal de la compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. según consta de la

copia de nombramiento que se adjunta como habilitante y debidamente autorizada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, según Acta que se adjunta como habilitante; la compareciente es ecuatoriana, de estado civil casada, domiciliada en la ciudad de Manta, y por otra parte el señor JOSE DIAZ GARCIA, en calidad de Presidente de la compañía DIRECCIÓN EMPRESARIAL S.A. DIRECSA., según consta de la copia de nombramiento que se adjunta como habilitante y debidamente autorizada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, según Acta que se adjunta como habilitante; el compareciente es ecuatoriano, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de Manta, partes a las que adelante se les denominará como **"LOS VENDEDORES"** y por último la compañía INMOBILIARIA LAS OLAS INMOLASOLAS representada por la señora MARIA SOLEDAD BALDA CABEZAS, en su calidad de Gerente General, según consta de la copia de nombramiento que se adjunta como habilitante; la compareciente es ecuatoriana, de estado civil casada, domiciliada en la ciudad de Manta, parte a la que en adelante se le denominara como **LA COMPRADORA. CLÁUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-**. La compañía DIRECCIÓN EMPRESARIAL S.A. DIRECSA, es propietaria de los siguientes bienes inmuebles la oficina Direcsa y el estacionamiento Direcsa, ubicados en la segunda planta alta y planta baja respectivamente, del edificio CONSERVIGESA, ubicado en el Barrio Perpetuo Socorro de la Parroquia y Cantón Manta; y, la Compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. es propietaria de los siguientes bienes inmuebles la oficina CSG CIENTO UNO N mas CERO punto Veinte, la oficina CSG DOSCIENTOS DIEZ N más UNO punto VEINTISÉIS, ambas de la planta baja; la oficina CSG DOSCIENTOS UNO N más TRES punto SETENTA Y DOS, la oficina CSG TRESCIENTOS UNO N más DOS punto CUARENTA Y SEIS, ambas de la primera planta alta; la oficina CSG QUINIENTOS

UNO N más CUATRO punto NOVENTA Y OCHO, del segundo piso alto; el estacionamiento CSG A, el estacionamiento CSG B, el estacionamiento CSG C, el estacionamiento CSG CERO UNO, el estacionamiento CSG CERO DOS, el estacionamiento CSG CERO TRES, y el estacionamiento CSG CERO CUATRO, todos ubicados en la planta baja; y, la Bodega ciento uno, ubicada en la planta baja, del edificio CONSERVIGESA, ubicado en el Barrio Perpetuo Socorro de la Parroquia y Cantón Manta. **HISTORIA DE DOMINIO:** LOS VENDEDORES adquirieron los referidos inmuebles: A) La compañía DIRECSA EMPRESARIAL S.A. DIRECSA, adquirió los inmuebles por la compraventa que le hiciera la compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A., según se describe en la escritura celebrada en la Notaria Tercera del Cantón Manta, a cargo del Abogado Raúl Eduardo González Melgar, el dos de octubre del dos mil ocho, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el doce de noviembre del dos mil ocho; B) La compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A., adquirió los inmuebles por compraventa que le hiciera los señores María del Carmen Delgado Vélez y Jorge Emilio González Melgar, según se describe en la escritura celebrada en la Notaria Cuarta del Cantón Manta, el tres de mayo del dos mil siete, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el dieciséis de mayo del dos mil siete. Y luego por Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, según se describe en la escritura celebrada en la Notaria Tercera del Cantón Manta, el dieciocho de julio del dos mil ocho, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el seis de agosto del dos mil ocho. Los demás antecedentes de dominio, constan en los Certificados conferidos por el Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, que se agregan al presente documento como habilitantes. **CLÁUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.-** Enunciado lo anterior expresan **LOS**

VENDEDORES que es su legítima voluntad dar en venta real y enajenación perpetua a favor de LA COMPRADORA los bienes inmuebles ubicados en el EDIFICIO CONSERVIGESA descritos en la cláusula anterior de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: LINDEROS GENERALES: DE LOS INMUEBLES DE LA COMPAÑÍA DIRECCIÓN EMPRESARIAL S.A. DIRECSA UNO) OFICINA DIRECSA: Esta ubicada sobre el nivel más Cuatro punto noventa y ocho metros (4,98m), desde la avenida M2, consta de varios ambientes como: recepción, archivos, contabilidad, subgerente, sala de reuniones, gerente, baños, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras, POR ARRIBA: Lindera con cubierta metálica. POR ABAJO: Lindera con oficina CSG CIENTO UNO N más tres metros setenta y dos centímetros. POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con cuatro metros cincuenta centímetros, toma un giro al Sur con un metros cincuenta centímetro, linderando con espacio aéreo, prosigue con cinco metros cuarenta y cuatro centímetros y linderando con oficina CSG quinientos uno N más cuatro metros noventa y ocho centímetro, retoma la cara Norte con cinco metros treinta y siete centímetros gira al Sur con un metros treinta y siete centímetros y nuevamente con un giro al Sur tiene tres metros sesenta centímetros, linderando con las oficinas de CSG en todas sus medidas anteriormente descritas y finalmente retoma la cara Norte con dos metros setenta y tres centímetros linderando con área común. POR EL SUR: Lindera con espacio aéreo con siete metros doce centímetros gira al Norte con cuatro metros retoma la cara Sur con dos metros cincuenta centímetros linderando con área común al igual que el caso anterior y prosigue con cinco metros veintisiete centímetros linderando con espacio aéreo. Desde aquí gira al Norte con cinco metros cincuenta y siete centímetros y finalmente termina la cara Sur con un metros treinta y dos centímetros linderando con espacio aéreo. POR EL

ESTE: Lindera con espacio aéreo con seis metros cero dos centímetros, gira al Oeste con dos metros setenta y tres centímetros y retoma sobre esta área la cara Este con tres metros sesenta centímetros linderando con área común. Sobre esta cara Este posee tres metros sesenta centímetros gira al Norte con un metro treinta y siete centímetros, retoma la cara Sur con cinco metros treinta y siete centímetros y finalmente con cinco metros cuarenta y cuatro centímetros, lindera con oficina CSG trescientos Uno, y termina su cara Este con un metro cincuenta centímetros linderando con espacio aéreo; y, POR EL OESTE: Lindera con espacio aéreo con ocho metros veintitrés centímetros, gira al Este con un metros treinta y dos centímetros, retoma la cara Oeste con cinco metros cincuenta y siete centímetros gira al Este con cinco metros veintisiete centímetros con espacio aéreo, prosigue con dos metros cincuenta centímetros y finalmente con cuatro metros, lindera con área común. Área Neta CIENTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Alícuota cero punto dos mil ciento veinte millonésimas por ciento. Área Común cincuenta y cinco metros cuadrados treinta y siete decímetros cuadrados. **DOS) ESTACIONAMIENTO DIRECSA:** Esta ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con cinco metros. POR EL SUR: Lindera con área común con cinco metros POR EL ESTE: Lindera con área común con dos metros cincuenta centímetros. POR EL OESTE: Lindera con área común con dos metros cincuenta centímetros. Área Neta doce metros cincuenta centímetros. Alícuota cero entero cero ciento ochenta y dos milésimas por ciento. Área de terreno diez metros cuadrados dieciocho decímetros cuadrados. Área cuatro metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados. Área total DIECISIETE METROS CUADRADOS

VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **LINDEROS GENERALES: DE LOS INMUEBLES DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. CONSERVIGESA UNO) OFICINA CSG CIENTO UNO N MÁS CERO PUNTO VEINTE:** Esta ubicada sobre los niveles más cero punto veinte metros (0,20m), desde la Avenida M2 consta de varios ambientes, sala de espera, pagos, compras, áreas de diseño, gerente técnico, cafetería, baños, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras. POR ARRIBA: Lindera con oficina CSG trescientos uno N más dos punto cuarenta y seis metros. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con bodega ciento uno con un metro setenta centímetros, gira al Norte con tres metros cero cinco centímetros linderando con área común, retoma la cara Norte con siete metros linderando con área común, hace un giro de noventa grado con dirección Sur con cero metro setenta y tres centímetros linderando con área común prosigue con cinco metros veintisiete centímetros con oficina CSG doscientos uno N más uno punto veintiséis, retoma la cara Norte linderando con oficina CSG N más uno punto veintiséis metros con uno punto diez metros, nuevamente al Sur con un metro treinta y dos metros, finalmente sobre la cara Norte lindera al igual que en el caso anterior con oficina CSG doscientos uno N más uno punto veintiséis con cinco metros cero dos centímetros. POR EL SUR: Lindera con terreno del edificio con siete metros cuarenta y ocho centímetros, toma un giro al Sur con tres metros setenta y cinco centímetros retoma la cara Sur con siete metros treinta y cuatro centímetros, linderando al igual que el caso anterior con terreno del edificio. POR EL ESTE: Lindera con bodega ciento uno con tres metros cero cinco centímetros, toma un giro al Este con un metro setenta centímetros, prosigue con cinco metros catorce centímetros linderando con propiedad particular, gira y con tres metros setenta y cinco centímetros lindera con terreno de la propiedad; y, POR

EL OESTE: Lindera con área común con cuatro metros cincuenta y cinco centímetros gira al Este con cinco metros cero dos centímetros gira al Norte con un metro treinta y dos centímetros retoma la cara Oeste con un metro diez centímetros y finalmente linderando como en todos estos casos con oficina CSG doscientos uno N más uno punto veintiséis con cinco metros veintisiete centímetros prosigue con cero metro setenta y tres centímetros linderando con área común. Área Neta: Noventa y nueve metros cuadrados setenta y ocho decímetros cuadrados. Alícuota: Cero entero mil cuatrocientos cincuenta y un millonésimas por ciento. Área de terreno: Ochenta y un metros cuadrados veinticuatro decímetros cuadrados. Área común: Treinta y siete metros cuadrados ochenta y nueve decímetros cuadrados. Área Total: CIENTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS SESENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS. **DOS) OFICINA CSG DOSCIENTOS DIEZ N MÁS UNO PUNTO VEINTISÉIS**, ubicada en la planta baja. Está ubicada sobre el nivel más uno punto veintiséis metros, desde la Avenida M2, consta ambientes comò: recepción, aérea de maquetas más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras: POR ARRIBA: Lindera con oficina CSG ciento uno N más tres metros setenta y dos centímetros. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con siete metros cuarenta y cuatro centímetros. POR EL SUR: Lindera con un metro diez centímetro, gira al Sur con un metro treinta y dos centímetros, retoma la cara Sur con cinco metros cero dos centímetros, linderando al igual que en estos casos con oficina CSG ciento uno N más cero metro veinte centímetros, y prosigue finalmente con un metro treinta y dos centímetros linderando con área común. POR EL ESTE: Lindera con cinco metros veintisiete centímetros, giro al Oeste con un metro diez centímetros, y retoma la cara Este con un metro treinta y dos centímetros linderando con oficina CSG ciento uno N más cero metro veinte centímetros; y,

POR EL OESTE: Lindera con área común con seis metros cincuenta y ocho centímetros. Área Neta: Cuarenta y seis metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados. Alícuota: Cero entero cero seiscientos setenta y ocho milésimas por ciento. Área de terreno: Treinta y siete metros cuadrados noventa y siete decímetros cuadrados. Área común: Diecisiete metros cuadrados setenta y un decímetros cuadrados. Área total: SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. TRES) PRIMERA PLANTA ALTA: Esta ocupada íntegramente por un ambiente en la que funciona una oficina y tiene sus áreas comunes respectivas. **OFICINA CSG DOSCIENTOS UNO N MÁS TRES PUNTO SETENTA Y DOS**, está ubicada sobre el nivel más tres metros setenta y dos centímetros, desde la Avenida M2 consta de ambiente como: área de créditos, jefe de crédito, archivos, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras: POR ARRIBA: Lindera con oficina CSG quinientos uno N más cuatro metros noventa y ocho centímetros. POR ABAJO: Lindera con oficina CSG doscientos uno N más un metro veintiséis centímetros. POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con cuatro metros cincuenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con área común con cero metro sesenta y un centímetros, prosigue con dos metros cincuenta y siete centímetros linderando con oficina CSG ciento uno N más dos metros cuarenta y seis centímetros y finalmente termina con un metro treinta y dos centímetros linderando con espacio aéreo. POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo con un metro cincuenta centímetros, continua con seis metros trece centímetros linderando con área común; y, POR EL OESTE: Lindera con espacio aéreo con ocho metros veintitrés centímetros. Área Neta: Treinta y siete metros cuadrados cero tres decímetros cuadrados. Alícuota: Cero entero cero quinientos treinta y ocho milésimas por ciento. Área de Terreno: Treinta metros cuadrados quince decímetros cuadrados. Área común: Catorce metros cuadrados

cero seis decímetros cuadrados. Área total: CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS CERO NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. **CUATRO)** PRIMERA PLANTA ALTA: Esta ocupada íntegramente por un ambiente en la que funciona una oficina y tiene sus áreas comunes respectivas. **OFICINA CSG TRESCIENTOS UNO N MÁS DOS PUNTO CUARENTA Y SEIS,** está ubicada sobre el nivel más dos metros cuarenta y seis centímetros, desde la Avenida M2 consta de ambiente como: sala de cierre, mandato, baños, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras. POR ARRIBA: Lindera con oficina CSG quinientos uno N más cuatro metros noventa y ocho centímetros. POR ABAJO: Lindera con oficina CSG ciento uno N más cero metro veinte centímetros. POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con ocho metros ochenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con espacio aéreo con cuatro metros treinta y ocho centímetros, gira al Norte con un metro, retoma la cara Sur con dos metros setenta y cuatro centímetros y sigue con dirección Norte con cuatro metros veintidós centímetros retoma la cara Sur con dos metros cincuenta centímetros linderando con área común y continua sobre la cara Sur linderando con espacio aéreo con cinco metros veintisiete centímetros desde aquí hace un giro al Norte con cuatro metros cincuenta y cinco centímetros para retomar la cara Sur con dos metros cincuenta y siete centímetros y linderando con área común, gira al Sur cero metro noventa y tres centímetros, otra vez la cara Sur con seis metros cincuenta y ocho centímetros, gira al Norte con tres metros cuarenta y siete centímetros y finalmente sobre la cara Sur con tres metros cero centímetros lindera con área común. POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo con dieciocho metros quince centímetros; y, POR EL OESTE: Lindera con espacio aéreo con un metro sesenta y cinco centímetros prosigue con tres metros cincuenta y nueve centímetros al Este con tres metros cero seis centímetros para retomar la cara Oeste con tres metros cuarenta y siete centímetros, gira al Oeste

con seis metros cincuenta y ocho centímetros, desde aquí gira al Norte con cero metro noventa y tres centímetros linderando en todos estos casos con área común, prosigue con dos metros cincuenta y siete centímetros linderando con oficina CSG ciento uno N más tres metros setenta y dos centímetros y finalmente termina la cara Oeste con cuatro metros cincuenta y cinco centímetros linderando con espacio aéreo. Área Neta: Ciento sesenta y dos metros cuadrados cero siete decímetros cuadrados. Alícuota: Cero entero dos mil trescientos cincuenta y seis millonésimas por ciento. Área de terreno: Ciento treinta y un metros cuadrados noventa y seis decímetros cuadrados. Área común: Sesenta y un metros cuadrados cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Área total: DOSCIENTOS VEINTITRÉS METROS CUADRADOS SESENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS. CINCO) SEGUNDO PISO ALTO: Esta ocupada íntegramente por un ambiente en los que funcionan oficinas independientes, y tiene sus áreas comunes respectivamente. **OFICINA CSG QUINIENTOS UNO N MÁS CUATRO PUNTO NOVENTA Y OCHO,** está ubicada sobre el nivel más cuatro metros noventa y ocho centímetros, desde la avenida M2 consta de varios ambiente como gerente general, cuarto de equipos, archivos, asistente, baño, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras: POR ARRIBA: Lindera con cubierta de estructura metálica. POR ABAJO: Lindera con oficina CSG. Ciento uno N más dos metros cuarenta y seis centímetros. POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con ocho metros ochenta centímetros gira al Sur con un metro sesenta y cinco centímetros y retoma la cara Norte con dos metros noventa y nueve centímetros linderando con espacio aéreo. POR EL SUR: Lindera con área común con dos metros setenta y tres centímetros, prosigue con tres metros sesenta y nueve linderando con oficinas Direcsa, gira al Norte con un metro treinta y siete centímetros linderando con las oficinas Direcsa. POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo con ocho

metros cincuenta y tres centímetros; y, POR EL OESTE: Lindera con oficinas Direcsa con un metro treinta y siete, gira al Oeste con cinco metros treinta y siete centímetros para retomar la cara Oeste con cinco metros cuarenta y cuatro centímetros linderando con Direcsa. Área neta: Ochenta y siete metros cuadrados cincuenta y siete decímetros cuadrados. Alícuota: Cero entero mil doscientos setenta y tres millonésimas por ciento. Área de terreno: Setenta y un metros cuadrados treinta decímetros cuadrados. Área común: Treinta y tres metros cuadrados veinte y seis decímetros cuadrados. Área Total: CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS. **SEIS) ESTACIONAMIENTO CSG A:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área pública con tres metros treinta y cinco centímetros. POR EL SUR: Lindera con área común con tres metros treinta y cinco centímetros. POR EL ESTE: Lindera con propiedad particular con cuatro metros ochenta y nueve centímetros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento CSG B con cuatro metros ochenta y nueve centímetros. Área Neta: Dieciséis metros treinta y ocho centímetros. Alicuota: Cero entero cero doscientos treinta y ocho milésimas por ciento. Área de Terreno. Trece metros cuadrados treinta y cuatro decímetros cuadrados. Área común: Seis metros cuadrados veintidós decímetros cuadrados. Área Total: VEINTIDÓS METROS CUADRADOS SESENTA DECIMETROS CUADRADOS. **SIETE) ESTACIONAMIENTO CSG B:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20 m.) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área pública con dos metros

1071303004

1071303005

cincuenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con área común con dos metros cincuenta centímetros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento CSG A con cuatro metros ochenta y nueve centímetros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento CSG C con cuatro metros ochenta y nueve centímetros. Área Neta: Doce metros veintidós centímetros. Alícuota: Cero entero cero ciento setenta y ocho milésimas por ciento. Área de terreno: Nueve metros cuadrados noventa y cinco decímetros cuadrados. Área común: Cuatro metros cuadrados sesenta cuatro decímetros cuadrados. Área total: DIECISÉIS METROS CUADRADOS OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. **OCHO) ESTACIONAMIENTO CSG C:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m.) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Linderas con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área pública con tres metros treinta y cinco centímetros. POR EL SUR: Lindera con área común con tres metros treinta y cinco centímetros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento CSG B con cuatro metros ochenta y nueve centímetros. POR EL OESTE: Lindera con área común con cuatro metros ochenta y nueve centímetros. Área Neta: Doce metros veintidós centímetros. Alícuota: Cero entero cero ciento setenta y ocho milésimas por ciento. Área de terreno: Nueve metros cuadrados noventa y cinco decímetros cuadrados. Área común: Cuatro metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados. Área Total: DIECISÉIS METROS CUADRADOS OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. **NUEVE) ESTACIONAMIENTO CSG CERO UNO:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m.) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con dos metros cincuenta y ocho centímetros. POR EL SUR: Lindera con

propiedad particular con dos metros cincuenta y ocho centímetros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento CSG CERO DOS con cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular con cinco metros. Área Neta: Doce metros noventa centímetros. Alícuota: Cero entero cero ciento ochenta y ocho milésimas por ciento. Área de terreno: Diez metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados. Área común: Cuatro metros cuadrados noventa decímetros cuadrados. Área Total: DIECISIETE METROS CUADRADOS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS. **DIEZ) ESTACIONAMIENTO CSG CERO DOS:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m.) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con dos metros cincuenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con propiedad particular con dos metros cincuenta centímetros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento CSG CERO UNO con cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento CSG cero tres con cinco metros. Área Neta: Doce metros cincuenta centímetros. Alícuotas: Cero entero cero ciento ochenta y dos milésimas por ciento. Área de terreno: Diez metros cuadrados dieciocho decímetros cuadrados. Área Común: Cuatro metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados. Área Total: DIECISIETE METROS CUADRADOS VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **ONCE) ESTACIONAMIENTO CSG CERO TRES:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con dos metros cincuenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con propiedad particular con dos metros cincuenta centímetros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento CSG cero cuatro con cinco metros. POR EL OESTE:

Lindera con estacionamiento CSG cero dos con cinco metros. Área Neta: Doce metros cincuenta centímetros. Alícuota: Cero entero cero ciento ochenta y dos milésimas por ciento. Área de terreno: Diez metros cuadrados dieciocho decímetros cuadrados. Área común: Cuatro metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados. Área Total: DIECISIETE METROS CUADRADOS VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **DOCE) ESTACIONAMIENTO CSG CERO CUATRO:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con dos metros cincuenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con área propiedad particular con dos metros cincuenta centímetros. POR EL ESTE: Lindera con área común con cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento CSG cero tres con cinco metros. Área Neta: Doce metros cincuenta centímetros. Alícuota: Cero entero cero ciento ochenta y dos milésimas por ciento. Área de terreno: Diez metros cuadrados dieciocho decímetros cuadrados. Área común: Cuatro metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados. Área Total: DIECISIETE METROS CUADRADOS VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **TRECE) BODEGA CIENTO UNO:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con oficina CSG trescientos uno N más cero metros veinte centímetros. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con un metro setenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con oficina CSG ciento uno N más un metro veintiséis centímetros con un metros setenta centímetros. POR EL ESTE: Lindera con propiedad particular con tres metros cero cinco centímetros. POR EL OESTE: Lindera con oficina CSG ciento uno N más cero veinte con tres metros

cero cinco centímetros. Área Neta: Cinco metros diecisiete centímetros. Alícuota: Cero entero cero cero cero setenta y cinco centésimas por ciento. Área de terreno: Cuatro metros cuadrados veintiún decímetros cuadrados. Área Común: Un metro cuadrado noventa y seis decímetros cuadrados. Área Total: SIETE METROS CUADRADOS TRECE DECÍMETROS CUADRADOS. a favor de la **COMPRADORA** legalmente representada por la señora MARIA SOLEDAD BALDA CABEZAS. Por lo tanto **LOS VENDEDORES** transfieren a **LA COMPRADORA** el dominio, uso, goce y posesión de los bienes inmuebles singularizados y la Compradora acepta la presente compra de los inmuebles indicados con sus características, numeración, ubicación, por así convenir a sus intereses. **CLÁUSULA CUARTA.- PRECIO.-** Por los inmuebles descritos en la cláusula anterior, las partes fijan y acuerdan como justo precio la suma de QUINIENTOS TREINTA MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 530.000,00), que la COMPRADORA ha cancelado a los VENDEDORES y que éstos declaran haber recibido en moneda de curso legal, a su entera satisfacción y sin tener nada que reclamar al respecto. **CLÁUSULA QUINTA: SUJECIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD.-** LA COMPRADORA declara que conoce y acepta que los bienes inmuebles materia del presente instrumento, por encontrarse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debe sujetarse a las disposiciones propias del Reglamento Interno de Copropiedad, así como a la Ley y Reglamento de la materia, para salvaguardar la seguridad y privacidad del Edificio CONSERVIGESA. Se incorpora como documento habilitante el Reglamento Interno de Copropiedad. **CLÁUSULA SEXTA: SANEAMIENTO.-** LOS VENDEDORES declaran que sobre los bienes inmuebles materia del presente contrato no pesa hipoteca, prohibición de enajenar, anticresis, patrimonio familiar, embargo, ni gravamen de cualquier especie, sin embargo, se comprometen al saneamiento en los

términos de ley. **CLÁUSULA SÉPTIMA: DECLARACIONES.-** Las partes contratantes realizan las siguientes declaraciones: **SIETE.UNO.-** Correrá por cuenta de LA COMPRADORA, a partir de la suscripción del presente instrumento los tributos que graven los bienes inmuebles y asimismo corre por su cuenta todos los gastos que se realicen, para el perfeccionamiento de la presente compraventa, incluyendo el impuesto a la plusvalía. Las partes acuerdan que por el término gastos deberá entenderse todo egreso tributario, gastos notariales, honorarios, de registro e inscripción que tengan por causa el presente contrato. **SIETE.DOS.-** LA COMPRADORA se compromete a pagar los gastos de administración y mantenimiento del condominio cuando le sea requerido, a la vez que declara bajo juramento que al momento no se cobran expensas comunes de mantenimiento, toda vez que el Edificio no tiene una administración legalmente nombrada, por lo tanto exime al Notario Público correspondiente y al señor Registrador de la Propiedad de cualquier responsabilidad por este concepto y de solicitar documentos relacionados con ello. **SIETE.TRES.-** Las partes acuerdan que cualquiera de ellas queda autorizada a obtener la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta. **SIETE.CUATRO.-** LA COMPRADORA declara, adicionalmente, que no tiene absolutamente nada que reclamar a los VENDEDORES, en virtud de la presente compraventa, por concepto de ubicación de los inmuebles, nomenclaturas, numeración, piso, metraje, distribución, acabados, tanto de las unidades adquiridas por el presente contrato como respecto de los bienes comunes del EDIFICIO. **CLÁUSULA OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-** En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a la decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta, que se sujetará a lo

dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Manta y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: a.-) Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. b.-) Los árbitros de dicho Centro efectuarán un arbitraje administrado en derecho y confidencial y queda facultado para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; c.-) El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros. d.-) El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Manta. e.-) Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvención de haberla, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre aquel tema por el cual se interpuso la demanda inicial. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento público. **SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO PRIMERO Y ABIERTO, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.- CLÁUSULA NOVENA.- COMPARECIENTES.-** Intervienen en la celebración de la presente escritura pública, por una parte, el **BANCO INTERNACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA**, legalmente representada por la la Ingeniera **ANDREA NATALIE IÑIGUEZ PAZMIÑO**, en su calidad de **GERENTE REGIONAL**,de conformidad con el nombramiento cuya copia se acompaña, la compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltera, domiciliado en la ciudad de Manta, de parte a la cual se denominará el **BANCO**; por otra la compañía

INMOBILIARIA LAS OLAS INMOLASOLAS representada por la señora MARIA SOLEDAD BALDA CABEZAS, en su calidad de Gerente General, según consta de la copia de nombramiento que se adjunta como habilitante; parte a la cual se denominará la PARTE DEUDORA.- La compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliada en el cantón Manta, de estado civil casada.- **DÉCIMA.- ANTECEDENTES.-** a) La PARTE DEUDORA ha emprendido una serie de negocios y actividades que implican o pueden implicar obligaciones económicas a favor del BANCO.- Dichas obligaciones pueden consistir en créditos directos, indirectos, avales, aceptaciones bancarias, cartas de crédito, créditos con recursos provenientes del exterior en general, préstamos de cartera, garantías bancarias, sobregiros contratados o no, compra de documentos aceptados o garantizados por la PARTE DEUDORA, y, en general, en cualquier tipo de obligación permitida por la Ley, sin que la descripción anterior constituya en modo alguno una enumeración taxativa de las obligaciones de la PARTE DEUDORA o de las operaciones bancarias que estarán respaldadas por la presente hipoteca, ni tampoco compromiso u obligación del BANCO para otorgarlas.- b) La PARTE DEUDORA adquiere por el presente instrumento, los siguientes bienes inmuebles: **UNO) OFICINA CSG CIENTO UNO N MÁS CERO PUNTO VEINTE:** Esta ubicada sobre los niveles más cero punto veinte metros (0,20m), desde la Avenida M2 consta de varios ambientes, sala de espera, pagos, compras, áreas de diseño, gerente técnico, cafetería, baños, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras. POR ARRIBA: Lindera con oficina CSG trescientos uno N más dos punto cuarenta y seis metros. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con bodega ciento uno con un metro setenta centímetros, gira al Norte con tres metros cero cinco centímetros linderando con área común, retoma la cara Norte con siete metros linderando con área común, hace

un giro de noventa grado con dirección Sur con cero metro setenta y tres centímetros linderando con área común prosigue con cinco metros veintisiete centímetros con oficina CSG doscientos uno N más uno punto veintiséis, retoma la cara Norte linderando con oficina CSG N más uno punto veintiséis metros con uno punto diez metros, nuevamente al Sur con un metro treinta y dos metros, finalmente sobre la cara Norte lindera al igual que en el caso anterior con oficina CSG doscientos uno N más uno punto veintiséis con cinco metros cero dos centímetros. POR EL SUR: Lindera con terreno del edificio con siete metros cuarenta y ocho centímetros, toma un giro al Sur con tres metros setenta y cinco centímetros retoma la cara Sur con siete metros treinta y cuatro centímetros, linderando al igual que el caso anterior con terreno del edificio. POR EL ESTE: Lindera con bodega ciento uno con tres metros cero cinco centímetros, toma un giro al Este con un metro setenta centímetros, prosigue con cinco metros catorce centímetros linderando con propiedad particular, gira y con tres metros setenta y cinco centímetros lindera con terreno de la propiedad; y, POR EL OESTE: Lindera con área común con cuatro metros cincuenta y cinco centímetros gira al Este con cinco metros cero dos centímetros gira al Norte con un metro treinta y dos centímetros retoma la cara Oeste con un metro diez centímetros y finalmente linderando como en todos estos casos con oficina CSG doscientos uno N más uno punto veintiséis con cinco metros veintisiete centímetros prosigue con cero metro setenta y tres centímetros linderando con área común. Área Neta: Noventa y nueve metros cuadrados setenta y ocho decímetros cuadrados. Alícuota: Cero entero mil cuatrocientos cincuenta y un millonésimas por ciento. Área de terreno: Ochenta y un metros cuadrados veinticuatro decímetros cuadrados. Área común: Treinta y siete metros cuadrados ochenta y nueve decímetros cuadrados. Área Total: CIENTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS SESENTA Y

SIETE DECÍMETROS CUADRADOS. **DOS) OFICINA CSG DOSCIENTOS DIEZ N MÁS UNO PUNTO VEINTISÉIS**, ubicada en la planta baja. Está ubicada sobre el nivel más uno punto veintiséis metros, desde la Avenida M2, consta ambientes como: recepción, aérea de maquetas más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras: POR ARRIBA: Lindera con oficina CSG ciento uno N más tres metros setenta y dos centímetros. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con siete metros cuarenta y cuatro centímetros. POR EL SUR: Lindera con un metro diez centímetro, gira al Sur con un metro treinta y dos centímetros, retoma la cara Sur con cinco metros cero dos centímetros, linderando al igual que en estos casos con oficina CSG ciento uno N más cero metro veinte centímetros, y prosigue finalmente con un metro treinta y dos centímetros linderando con área común. POR EL ESTE: Lindera con cinco metros veintisiete centímetros, giro al Oeste con un metro diez centímetros, y retoma la cara Este con un metro treinta y dos centímetros linderando con oficina CSG ciento uno N más cero metro veinte centímetros; y, POR EL OESTE: Lindera con área común con seis metros cincuenta y ocho centímetros. Área Neta: Cuarenta y seis metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados. Alícuota: Cero entero cero seiscientos setenta y ocho milésimas por ciento. Área de terreno: Treinta y siete metros cuadrados noventa y siete decímetros cuadrados. Área común: Diecisiete metros cuadrados setenta y un decímetros cuadrados. Área total: SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **TRES)** PRIMERA PLANTA ALTA: Esta ocupada íntegramente por un ambiente en la que funciona una oficina y tiene sus áreas comunes respectivas. **OFICINA CSG DOSCIENTOS UNO N MÁS TRES PUNTO SETENTA Y DOS**, está ubicada sobre el nivel más tres metros setenta y dos centímetros, desde la Avenida M2 consta de ambiente como: área de créditos, jefe de crédito, archivos,

más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras: POR ARRIBA: Lindera con oficina CSG quinientos uno N más cuatro metros noventa y ocho centímetros. POR ABAJO: Lindera con oficina CSG doscientos uno N más un metro veintiséis centímetros. POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con cuatro metros cincuenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con área común con cero metro sesenta y un centímetros, prosigue con dos metros cincuenta y siete centímetros linderando con oficina CSG ciento uno N más dos metros cuarenta y seis centímetros y finalmente termina con un metro treinta y dos centímetros linderando con espacio aéreo. POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo con un metro cincuenta centímetros, continua con seis metros trece centímetros linderando con área común; y, POR EL OESTE: Lindera con espacio aéreo con ocho metros veintitrés centímetros. Área Neta: Treinta y siete metros cuadrados cero tres decímetros cuadrados. Alícuota: Cero entero cero quinientos treinta y ocho milésimas por ciento. Área de Terreno: Treinta metros cuadrados quince decímetros cuadrados. Área común: Catorce metros cuadrados cero seis decímetros cuadrados. Área total: CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS CERO NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. **CUATRO)** PRIMERA PLANTA ALTA: Esta ocupada íntegramente por un ambiente en la que funciona una oficina y tiene sus áreas comunes respectivas. **OFICINA CSG TRESCIENTOS UNO N MÁS DOS PUNTO CUARENTA Y SEIS,** está ubicada sobre el nivel más dos metros cuarenta y seis centímetros, desde la Avenida M2 consta de ambiente como: sala de cierre, mandato, baños, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras. POR ARRIBA: Lindera con oficina CSG quinientos uno N más cuatro metros noventa y ocho centímetros. POR ABAJO: Lindera con oficina CSG ciento uno N más cero metro veinte centímetros. POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con ocho metros ochenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con espacio aéreo

con cuatro metros treinta y ocho centímetros, gira al Norte con un metro, retoma la cara Sur con dos metros setenta y cuatro centímetros y sigue con dirección Norte con cuatro metros veintidós centímetros retoma la cara Sur con dos metros cincuenta centímetros linderando con área común y continua sobre la cara Sur linderando con espacio aérco con cinco metros veintisiete centímetros desde aquí hace un giro al Norte con cuatro metros cincuenta y cinco centímetros para retomar la cara Sur con dos metros cincuenta y siete centímetros y linderando con área común, gira al Sur cero metro noventa y tres centímetros, otra vez la cara Sur con seis metros cincuenta y ocho centímetros, gira al Norte con tres metros cuarenta y siete centímetros y finalmente sobre la cara Sur con tres metros cero centímetros lindera con área común. POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo con dieciocho metros quince centímetros; y, POR EL OESTE: Lindera con espacio aéreo con un metro sesenta y cinco centímetros prosigue con tres metros cincuenta y nueve centímetros al Este con tres metros cero seis centímetros para retomar la cara Oeste con tres metros cuarenta y siete centímetros, gira al Oeste con seis metros cincuenta y ocho centímetros, desde aquí gira al Norte con cero metro noventa y tres centímetros linderando en todos estos casos con área común, prosigue con dos metros cincuenta y siete centímetros linderando con oficina CSG ciento uno N más tres metros setenta y dos centímetros y finalmente termina la cara Ocste con cuatro metros cincuenta y cinco centímetros linderando con espacio aérco. Área Neta: Ciento sesenta y dos metros cuadrados cero siete decímetros cuadrados. Alicuota: Cero entero dos mil trescientos cincuenta y seis millonésimas por ciento. Área de terreno: Ciento treinta y un metros cuadrados noventa y seis decímetros cuadrados. Área común: Sesenta y un metros cuadrados cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Área total: DOSCIENTOS VEINTITRÉS METROS CUADRADOS SESENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS. CINCO) SEGUNDO PISO ALTO: Esta

ocupada íntegramente por un ambiente en los que funcionan oficinas independientes, y tiene sus áreas comunes respectivamente. **OFICINA CSG QUINIENTOS UNO N MÁS CUATRO PUNTO NOVENTA Y OCHO,** está ubicada sobre el nivel más cuatro metros noventa y ocho centímetros, desde la avenida M2 consta de varios ambiente como gerente general, cuarto de equipos, archivos, asistente, baño, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras: POR ARRIBA: Lindera con cubierta de estructura metálica. POR ABAJO: Lindera con oficina CSG. Ciento uno N más dos metros cuarenta y seis centímetros. POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con ocho metros ochenta centímetros gira al Sur con un metro sesenta y cinco centímetros y retoma la cara Norte con dos metros noventa y nueve centímetros linderando con espacio aéreo. POR EL SUR: Lindera con área común con dos metros setenta y tres centímetros, prosigue con tres metros sesenta y nueve linderando con oficinas Direcsa, gira al Norte con un metro treinta y siete centímetros linderando con las oficinas Direcsa. POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo con ocho metros cincuenta y tres centímetros; y, POR EL OESTE: Lindera con oficinas Direcsa con un metro treinta y siete, gira al Oeste con cinco metros treinta y siete centímetros para retomar la cara Oeste con cinco metros cuarenta y cuatro centímetros linderando con Direcsa. Área neta: Ochenta y siete metros cuadrados cincuenta y siete decímetros cuadrados. Alícuota: Cero entero mil doscientos setenta y tres millonésimas por ciento. Área de terreno: Setenta y un metros cuadrados treinta decímetros cuadrados. Área común: Treinta y tres metros cuadrados veinte y seis decímetros cuadrados. Área Total: CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS. **SEIS) ESTACIONAMIENTO CSG A:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m) desde la avenida M2 consta de un área de

10713030

10713030

parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área pública con tres metros treinta y cinco centímetros. POR EL SUR: Lindera con área común con tres metros treinta y cinco centímetros. POR EL ESTE: Lindera con propiedad particular con cuatro metros ochenta y nueve centímetros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento CSG B con cuatro metros ochenta y nueve centímetros. Área Neta: Dieciséis metros treinta y ocho centímetros. Alícuota: Cero entero cero doscientos treinta y ocho milésimas por ciento. Área de Terreno. Trece metros cuadrados treinta y cuatro decímetros cuadrados. Área común: Seis metros cuadrados veintidós decímetros cuadrados. Área Total: VEINTIDÓS METROS CUADRADOS SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS. **SIETE) ESTACIONAMIENTO CSG B:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20 m.) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área pública con dos metros cincuenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con área común con dos metros cincuenta centímetros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento CSG A con cuatro metros ochenta y nueve centímetros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento CSG C con cuatro metros ochenta y nueve centímetros. Área Neta: Doce metros veintidós centímetros. Alícuota: Cero entero cero ciento setenta y ocho milésimas por ciento. Área de terreno: Nueve metros cuadrados noventa y cinco decímetros cuadrados. Área común: Cuatro metros cuadrados sesenta cuatro decímetros cuadrados. Área total: DIECISÉIS METROS CUADRADOS OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. **OCHO) ESTACIONAMIENTO CSG C:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m.) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Linderas con espacio

aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área pública con tres metros treinta y cinco centímetros. POR EL SUR: Lindera con área común con tres metros treinta y cinco centímetros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento CSG B con cuatro metros ochenta y nueve centímetros. POR EL OESTE: Lindera con área común con cuatro metros ochenta y nueve centímetros. Área Neta: Doce metros veintidós centímetros. Alícuota: Cero entero cero ciento setenta y ocho milésimas por ciento. Área de terreno: Nueve metros cuadrados noventa y cinco decímetros cuadrados. Área común: Cuatro metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados. Área Total: DIECISÉIS METROS CUADRADOS OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. **NUEVE) ESTACIONAMIENTO CSG CERO UNO:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m.) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con dos metros cincuenta y ocho centímetros. POR EL SUR: Lindera con propiedad particular con dos metros cincuenta y ocho centímetros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento CSG CERO DOS con cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular con cinco metros. Área Neta: Doce metros noventa centímetros. Alícuota: Cero entero cero ciento ochenta y ocho milésimas por ciento. Área de terreno: Diez metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados. Área común: Cuatro metros cuadrados noventa decímetros cuadrados. Área Total: DIECISIETE METROS CUADRADOS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS. **DIEZ) ESTACIONAMIENTO CSG CERO DOS:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m.) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con dos

metros cincuenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con propiedad particular con dos metros cincuenta centímetros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento CSG CERO UNO con cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento CSG cero tres con cinco metros. Área Neta: Doce metros cincuenta centímetros. Alícuotas: Cero entero cero ciento ochenta y dos milésimas por ciento. Área de terreno: Diez metros cuadrados dieciocho decímetros cuadrados. Área Común: Cuatro metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados. Área Total: DIECISIETE METROS CUADRADOS VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **ONCE) ESTACIONAMIENTO CSG CERO TRES**: Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con dos metros cincuenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con propiedad particular con dos metros cincuenta centímetros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento CSG cero cuatro con cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento CSG cero dos con cinco metros. Área Neta: Doce metros cincuenta centímetros. Alicuota: Cero entero cero ciento ochenta y dos milésimas por ciento. Área de terreno: Diez metros cuadrados dieciocho decímetros cuadrados. Área común: Cuatro metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados. Área Total: DIECISIETE METROS CUADRADOS VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **DOCE) ESTACIONAMIENTO CSG CERO CUATRO:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con dos metros cincuenta centimetros. POR EL SUR: Lindera con área propiedad particular con dos metros cincuenta centímetros. POR EL ESTE:

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
DR. RAUL GOMZÁLEZ MELGAR
R.G.M.
MANTA

Lindera con área común con cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento CSG cero tres con cinco metros. Área Neta: Doce metros cincuenta centímetros. Alícuota: Cero entero cero ciento ochenta y dos milésimas por ciento. Área de terreno: Diez metros cuadrados dieciocho decímetros cuadrados. Área común: Cuatro metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados. Área Total: DIECISIETE METROS CUADRADOS VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **TRECE) BODEGA CIENTO UNO:** Ubicado en la planta baja, está ubicado sobre el nivel más cero punto veinte metros (0.20m) desde la avenida M2 consta de un área de parqueo. POR ARRIBA: Lindera con oficina CSG trescientos uno N más cero metros veinte centímetros. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común con un metro setenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con oficina CSG ciento uno N más un metro veintiséis centímetros con un metros setenta centímetros. POR EL ESTE: Lindera con propiedad particular con tres metros cero cinco centímetros. POR EL OESTE: Lindera con oficina CSG ciento uno N más cero veinte con tres metros cero cinco centímetros. Área Neta: Cinco metros diecisiete centímetros. Alícuota: Cero entero cero cero cero setenta y cinco centésimas por ciento. Área de terreno: Cuatro metros cuadrados veintiún decímetros cuadrados. Área Común: Un metro cuadrado noventa y seis decímetros cuadrados. Área Total: SIETE METROS CUADRADOS TRECE DECÍMETROS CUADRADOS. **DÉCIMA PRIMERA.- HIPOTECA ABIERTA DERECHOS Y ACCIONES.-** Para garantizar todas las obligaciones que la PARTE DEUDORA tenga o llegare a tener a favor del BANCO, de cualquier naturaleza u origen que fueren, ya sean aquellas contraídas en el pasado, o actualmente existentes, o que por cualquier motivo se causaren o nacieren en el futuro; ya sean directas o indirectas, individuales o conjuntas, solidarias o no solidarias, divisibles o indivisibles, la PARTE DEUDORA constituye, **a favor del**

BANCO, Hipoteca Abierta, en calidad de PRIMERA, y Prohibición Voluntaria de Enajenar los bienes inmuebles detallados en el literal b) de la cláusula anterior. **DÉCIMA SEGUNDA.- EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-** Los linderos de los inmuebles que se hipotecan y que se detallaron anteriormente, son los más generales, y es entendido que, si alguna parte de dichos inmuebles, no estuvieren comprendidas en los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecadas, porque es voluntad de la PARTE DEUDORA, que el gravamen comprenda toda las propiedades, inclusive aumentos y construcciones hechos o que se hicieren en lo sucesivo, y, en general, todo lo que se considere inmuebles por destinación, incorporación o naturaleza, según las reglas del Código Civil, de modo que, todas las obligaciones de la PARTE DEUDORA a favor del BANCO, incluyendo los pagarés, letras de cambio, avales y cualquier otro título o documento que represente una obligación de la PARTE DEUDORA y que pertenezca al BANCO, o que se encuentren a la orden del BANCO, o que el BANCO los hubiere adquirido, quedarán íntegramente garantizados con la hipoteca que se constituye en este acto. Inclusive sin que sea necesario que éstos se encuentren suscritos por la PARTE DEUDORA.- **DÉCIMA TERCERA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** El BANCO, aun cuando no estuvieren vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiere contraído la PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar ejecutivamente el pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, comisiones, costas y honorarios de abogados, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si la PARTE DEUDORA incurriere en mora en el pago de cualquier obligación, cuota o dividendo adeudado al BANCO, sea por capital, intereses, comisiones o cualquier otro concepto; b) Si, a juicio del BANCO, la PARTE DEUDORA dejare de mantener en buenas condiciones los inmuebles que se hipotecan por este contrato;

incluyendo sus mejoras y ampliaciones; c) Si la PARTE DEUDORA vendiere, hipotecare, o limitare el dominio de los inmuebles gravados, total o parcialmente, sin la intervención del BANCO o sin consentimiento escrito de él; d) Si los inmuebles hipotecados fueren embargados, secuestrados o sufrieren prohibición de enajenar por razón de otros créditos; e) Si se promoviere contra la PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación a los inmuebles hipotecados, o si estos bienes fuesen objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; f) Si la PARTE DEUDORA incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales que grava a los inmuebles hipotecados; g) Si la PARTE DEUDORA dejare de cumplir una o más obligaciones patronales para con sus trabajadores y/o para con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, h) Si la PARTE DEUDORA no cumpliere con un auto de pago en ejecución promovido contra ella; i) Si requerida la PARTE DEUDORA se negare a presentar al BANCO los comprobantes de haber cumplido con las obligaciones a que se refieren los literales anteriores; j) Si la PARTE DEUDORA se constituyere deudora o fiadora a favor de entidades que tuvieren jurisdicción coactiva, o a favor de entidades o personas que tuvieren privilegio o prelación sobre la hipoteca; k) Si la PARTE DEUDORA no contratare el seguro sobre los bienes hipotecados o no pagare las primas correspondientes, en el caso de que el BANCO hubiese resuelto no ejercer la opción conferida en la Cláusula Décima del presente contrato; l) Si se demandare la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA; m) Si el BANCO fuese requerido a pagar alguna suma a cualquier persona natural o jurídica por concepto de avales o garantías emitidos por cuenta de la PARTE DEUDORA, y ésta no hubiese hecho la provisión de fondos respectiva; y, n) En los demás casos establecidos en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, en el Código Civil, en el Código de Comercio, en otra Ley de

la República, o en cualquier contrato o convenio que la PARTE DEUDORA hubiere celebrado o celebrare con el BANCO. DÉCIMA CUARTA.- PRUEBA.- La sola afirmación del 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 QUINTA.- FACULTAD EXCLUSIVA Y DISCRECIONAL DEL BANCO.- Las partes hacen constar expresamente que la concesión de préstamos o cualquier facilidad crediticia por parte del BANCO a la PARTE DEUDORA, es facultad exclusiva y discrecional del BANCO, que, a su solo criterio, podrá negar cualquier solicitud hecha por la PARTE DEUDORA, y ésta no podrá presentar ningún reclamo al respecto.- En consecuencia, el hecho de haberse constituido esta caución no obliga al BANCO a otorgar tales facilidades, ni a establecer cupos o líneas de crédito de cualquier naturaleza que sea en beneficio de la PARTE DEUDORA.- DÉCIMA SEXTA.- DECLARACIÓN SOBRE GRAVÁMENES Y LIMITACIONES.- La PARTE DEUDORA declara, bajo su responsabilidad que los inmuebles que se hipotecan, no soportan ningún gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisoria, resolutoria o reivindicatoria, posesoria o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento, tales inmuebles únicamente estarán afectados por la hipoteca que se constituye por la presente escritura.- La PARTE DEUDORA no podrá enajenar ni establecer nuevas hipotecas sobre los inmuebles que quedan gravados, sin expreso consentimiento escrito del BANCO.- Si tal cosa ocurriere, el BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que estuvieren pendientes de pago en ese momento por la PARTE DEUDORA, y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago total o parcial de tales obligaciones.- DÉCIMA SÉPTIMA.-

ANTICRESIS.- De acuerdo con lo preceptuado en el Capítulo Segundo (II), Título Noveno (IX) de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, el BANCO podrá ejercer su derecho de tomar en anticresis convencional o pedir que se le entregue en anticresis judicial los inmuebles que se hipotecan, para que los administre y se pague cualquier deuda con sus frutos, hasta su total cancelación.- Toda anticresis quedará garantizada con la hipoteca que se constituye en virtud de esta escritura.- **DÉCIMA OCTAVA.- SEGURO.-** La PARTE DEUDORA se obliga, y en forma concomitante autoriza al BANCO, a contratar, por cuenta y cargo de la PARTE DEUDORA, un seguro contra incendio sobre el inmueble o inmuebles hipotecados, por el valor y riesgos adicionales que el BANCO determine, cuyo plazo de vigencia se deberá mantener, hasta cuando las obligaciones de la PARTE DEUDORA hayan sido íntegramente canceladas al BANCO.- El BANCO queda facultado para contratar tal seguro, con la compañía de seguros de su preferencia, al igual que sus renovaciones, negociar las primas y pagarlas, en cuyo caso, la PARTE DEUDORA se obliga a rembolsar al BANCO los valores que hubiere sufragado por el seguro en mención, más los intereses vigentes al momento de la devolución, debiendo tomarse en consideración el lapso transcurrido desde que el BANCO hizo el desembolso, y el día en que la PARTE DEUDORA realice la cancelación respectiva por el costo del seguro.- Para este efecto, la PARTE DEUDORA expresamente autoriza al BANCO, a debitar de sus cuentas corrientes, o de cualquier otra clase, los valores que sean necesarios para el pago de la prima, pudiendo incluso sobregirarlas.- Igualmente, queda el BANCO facultado para disponer de los valores, que, a cualquier título o bajo cualquier modalidad, estuvieren en su poder, como pago parcial o total de la prima de seguro.- La PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza se emita a favor del BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones

que estuvieren pendientes de pago, el valor que perciba por tal seguro.- Sin embargo, si el BANCO no contratare el seguro, o si hubiere dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de la PARTE DEUDORA, y ninguna responsabilidad tendrá el BANCO.- Esta cláusula no se aplicará si es que el inmueble hipotecado consiste únicamente en suelo, y mientras los bienes permanezcan en esas condiciones.- **DÉCIMA NOVENA.- ACEPTACIÓN.-** El BANCO acepta la hipoteca que queda constituida.- **VIGÉSIMA.- GASTOS.-** Serán de cuenta y cargo exclusivo de la PARTE DEUDORA, todos los impuestos, honorarios, costos, comisiones y más gastos que demande: el otorgamiento e inscripción de esta escritura; la realización de los actos y trámites previos a dicho otorgamiento, incluyendo la obtención de la documentación necesaria y el avalúo del inmueble, la ulterior cancelación de la hipoteca que queda constituida; y, cualquier modificación, reforma o aclaración que deba realizarse.- Serán igualmente de cuenta y cargo exclusivo de la PARTE DEUDORA, todos los gastos, costos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por las diversas operaciones o contratos que se otorguen al amparo de esta hipoteca.- **VIGÉSIMA PRIMERA.- DOMICILIO.-** Los contratantes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de la ciudad de Quito o el domicilio que elija el acreedor, lo cual las partes de manera expresa así lo aceptan, para toda acción a que de lugar el presente instrumento, y al trámite ejecutivo o al que escoja el BANCO.- **VIGÉSIMA SEGUNDA.- INSCRIPCIÓN.-** La PARTE DEUDORA queda facultada para obtener la inscripción de este instrumento, obligándose a entregar al BANCO, en el plazo no mayor de treinta días a partir de la fecha de celebración, dos copias certificadas de ella con la razón de su inscripción.- **CUANTÍA.-** La cuantía del presente instrumento, es indeterminada.- **LA DE ESTILO.-** Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás formalidades necesarias para la completa validez de

este instrumento, al cual deben agregarse los documentos habilitantes que han quedado mencionados, así como el certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad. (firmado) Abogado Jorge Bolaños Benítez, Matrícula No. 13-2012-33 Foro de Abogados.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a Escritura Pública con todo el valor Legal, y que los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes. Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

ING. ANDREA NATALIE IÑIGUEZ PAZMIÑO
C.C. No. 130929419-5
BANCO INTERNACIONAL S.A.

MARIA SOLEDAD BALDA CABEZAS
C.C. No. 130405001-4
GERENTE GENERAL CONSERVIGESA

JOSE DIAZ GARCIA
C.C. No. 130621206-7
PRESIDENTE DIRECSA

MARIA SOLEDAD BALDA CABEZAS
C.C. No. 130405001-4
GERENTE GENERAL INMOLASOLAS

EL NOTARIO.-

SE OTORGO . . . . .

Noventa y uno

ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (91, FOJAS)-ESCT. No.2013-13-08-03-P3223-

Ab. Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTA