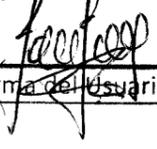


23/05/12 15:46

420 V

Dirección de Avaluos Catastro y Registros		 <b>Muy Ilustre Municipio de SAN PABLO DE MANTA</b> Calle 9 y Av. 4 Telef.: 2611-471 - 2611-479 Fax: 2611-714 Correo Electrónico: mimm@manta.gov.ec	
<b>FORMULARIO DE RECLAMO</b>		No.	00000001
Cedula			
Clave Catastral	1071607036 / 1071607015-		
Nombre:	Elicia Gonzalez Juis		
Rubros:			
Impuesto Principal			
Solar no Edificado			
Contribucion Mejoras			
Tasa de Seguridad	Folio 096814676.		
Reclamo:	Cert. Avaluo para credito. Para 27/05/12 Existe fotografia general. 11:00		
	Janeth Chichand  Firma del Usuario		
Elaborado Por:			
Informe Inspector:	se revisa buena en los 2 claves 		
	_____ Firma del Inspector		
Informe de aprobacion:			
	_____ Firma del Director de Avaluos y Catastro		

Aprobacion

1071607015-36

Sello

1071607036

015



# ESCRITURA

De: COMPRAVENTA , MUTUO , CONSTITUCION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO  
Y PROHIBICION DE ENAJENAR Y CONTRATOS DE SEGUROS .

Otorgada por: ENTRE LUIS GARCIA GONZALEZ Y GLORIA AYALA  
ALARCON Y EDDY TERAN MORAL Y EL B.I.E.S.S .

A favor de: \_\_\_\_\_

Nº: (252)

Autorizado por el Notario Encargado

ABOGADO:

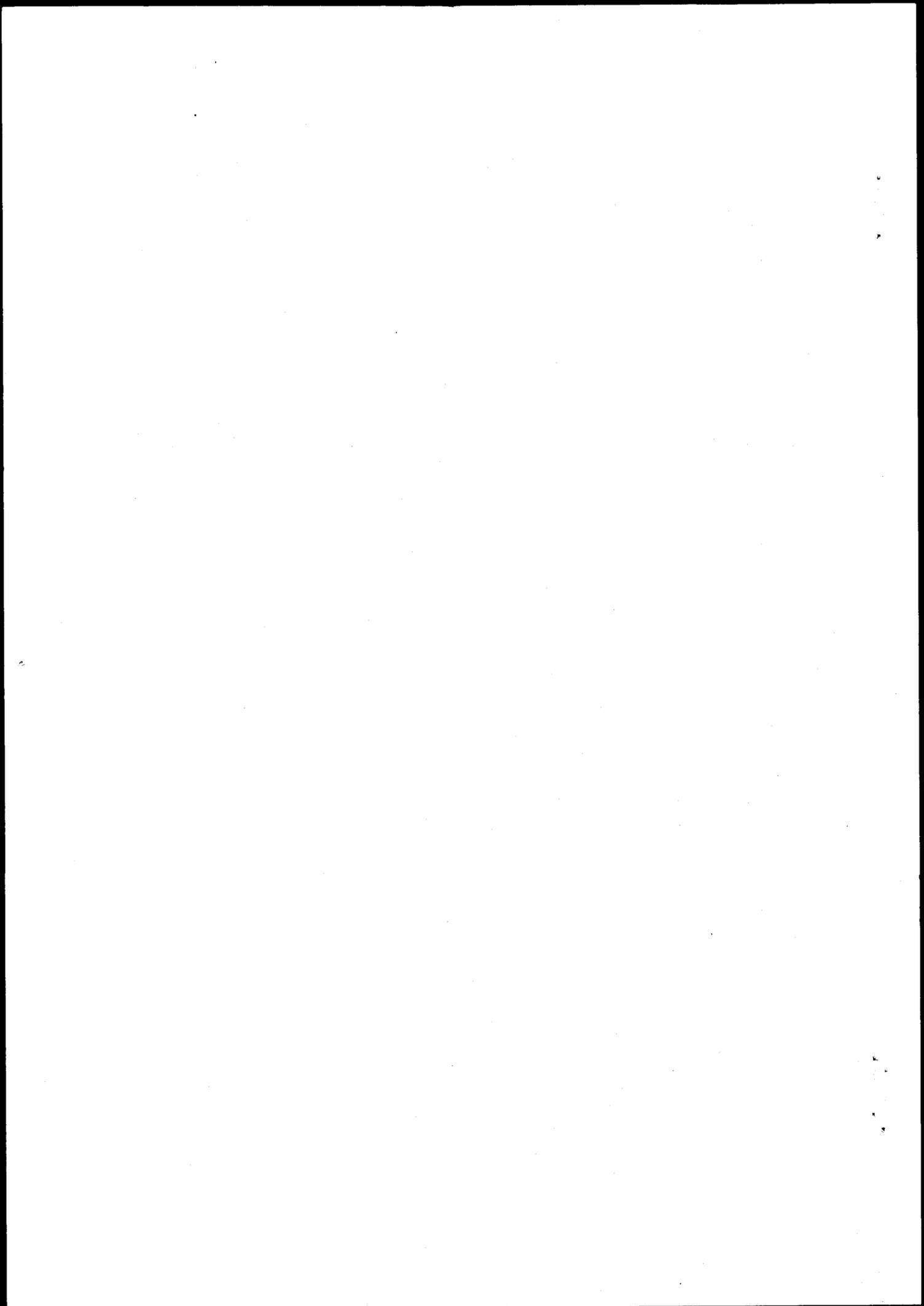
Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Copia PRIMER Cuántia USD\$ 50.168.19 \$ 82.000.00

## NOTARIA SEGUNDA DEL CANTÓN

Manta, Julio 16 del 2012

Edificio EPAM  
Dirección - Malecón - Planta Baja  
Téls.: 2621605 - 2621058



# COPIA

NUMERO: ( 252 ).-

**CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGAN LUIS HUMBERTO GARCIA GONZALEZ Y GLORIA MARIA DE LOS ANGELES AYALA ALARCON A FAVOR DEL SEÑOR EDDY GIOVANNI TERAN MORAL.-**

**CUANTIA: USD \$ 50,168.19.-**

**CONTRATO DE MUTUO, CONSTITUCION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO Y PROHIBICION DE ENAJENAR: OTORGA EL SEÑOR EDDY GIOVANNI TERAN MORAL A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-**

**CUANTIA: US \$ 82,000.00.-**

**CONTRATOS DE SEGUROS: ENTRE EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL-BIESS Y EL SEÑOR EDDY GIOVANNI TERAN MORAL.-**

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día Lunes dieciséis de Julio del año dos mil doce, ante mi Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público SEGUNDO ENCARGADO del Cantón, comparecen por una parte El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, legalmente representado por la Economista **MARIA MARICELA PACHECO ZAMBRANO**, Funcionaria de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en su calidad de Mandataria del Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, Gerente General, del BIESS, según consta del poder especial, que se agrega como documento habilitante; entidad, que para los efectos legales se denominará "EL BIESS"; por otra los cónyuges señores: **LUIS HUMBERTO GARCIA GONZALEZ Y GLORIA MARIA DE LOS ANGELES AYALA ALARCON**, casados entre si, por sus propios derechos, y a quienes en adelante se podrá denominar como "VENDEDORES"; y por otra parte el señor **EDDY GIOVANNI TERAN MORAL**,

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



afiliado del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y en calidad de "DEUDOR Y/O PRESTATARIO", de estado civil divorciado, por sus propios derechos, y a quien en lo posterior se le llamará también "EL COMPRADOR".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad con excepción de la señora Econ. María Maricela Pacheco Zambrano que es domiciliada en la ciudad de Portoviejo, en tránsito por este puerto, 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, MUTUO, CONSTITUCION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO Y PROHIBICION DE ENAJENAR y SEGUROS**, la cual proceden a celebrar, me entregan una minuta para que la eleve a escritura pública, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo a su cargo sírvase incorporar una escritura pública de compraventa, mutuo, constitución de gravamen hipotecario, prohibición de enajenar y contrato de seguros que se otorga al tenor de las estipulaciones que se expresan a continuación: **PRIMERA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA. COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte, los cónyuges **LUIS HUMBERTO GARCIA GONZALEZ Y GLORIA MARIA DE LOS ANGELES AYALA ALARCON**, por su propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada entre ellos, a quienes en adelante se les llamará "LOS VENDEDORES" y por otra parte el señor **EDDY GIOVANNI TERAN MORAL**, de estado civil divorciado, por su propio y personal derecho, a quien en adelante se le llamará "EL COMPRADOR" quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme a las siguientes cláusulas. **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** Los cónyuges **LUIS HUMBERTO GARCIA GONZALEZ Y GLORIA MARIA DE LOS ANGELES AYALA ALARCON**, son propietarios de

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
 NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
 MANTA



I  
 A  
 li  
 A  
 Re  
 co  
 má  
 de  
 CU/  
 LOT  
 com  
 metr  
 propie  
 14,80  
 IZQUI  
 Cevall  
 CATO  
 CUADR  
 quedan  
 con ave  
 COSTA

(Dos)

lotes de terreno que unido entre sí forman un solo cuerpo cierto: inmueble que lo adquirieron por compra a los cónyuges Gian Sandro Perotti Coello y Anabella Correa Plaza, mediante escritura pública de compraventa y unificación, celebrada y autorizada ante el Abogado Simón Zambrano Vincés, Notario Público Cuarto del cantón Manta, el cinco de diciembre del año dos mil dos e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el dieciocho de diciembre del año dos mil dos.

**PRIMER LOTE DE TERRENO.** Lote de terreno y solar ubicado en el barrio El Murciélago del cantón Manta. Comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: 25,20 metros y lindera con avenida M-uno, POR ATRÁS: 24,50 metros y lindera con propiedad de los herederos del señor Flavio Reyes. POR EL COSTADO DERECHO: 21,50 metros y lindera con propiedad de la compañía Gonla; y POR EL COSTADO IZQUIERDO; 21,20 metros y lindera con más terrenos de los entonces vendedores señor Ángel Vicente Ríos y señora. Lote de terreno que tiene una superficie total de QUINIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS, CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.

**SEGUNDO LOTE DE TERRENO.** Lote de terreno ubicado en el barrio el Murciélago comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: 14,50 metros y lindera con la avenida M-dos, POR ATRÁS: 15,50 metros y lindera con propiedad del señor Gian Sandro Perotti y señora. POR EL COSTADO DERECHO: 14,80 metros y lindera con propiedad del señor Luis Norman; y POR EL COSTADO IZQUIERDO; 14,00 metros y lindera con propiedad del ingeniero Edgar Santos Cevallos y señora. Lote de terreno que tiene una superficie total de DOSCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS. Los dos lotes unificados que unidos entre sí forman un solo cuerpo quedan comprendido dentro de las siguientes: POR EL FRENTE: 25,20 metros y lindera con avenida M-uno, POR ATRÁS: 14,50 metros y lindera con avenida M-2. POR EL COSTADO DERECHO: 21,50 metros con propiedad del Ingeniero Edgar Santos y



ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA

esposa desde este punto ángulo hacia la izquierda con 0.50 metros, y desde este punto ángulo hacia atrás con 14,00 metros con propiedad de Anabella Correa Plaza; y POR EL COSTADO IZQUIERDO; 21,20 metros propiedad de Ángel Ríos Guillen, desde este punto ángulo hacia la derecha con 8.50 metros, y desde este punto ángulo hacia atrás con 14,80 metros con propiedad de Luis Enrique Norman Jaramillo. Lote de terreno que tiene una superficie total de esta área unificada es de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS NOVENTA Y UNO DECIMETROS CUADRADOS. En este terreno unificado se sus propietarios construyeron el edificio denominado "EL DORADO" ubicado en las avenidas M-1 y M-2 entre las avenidas 24 y 25 del barrio Murciélago de la parroquia y cantón Manta. Se halla sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según Escritura Pública de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, celebrada, el dieciséis de julio del año dos mil cuatro, ante la Abogada María Lina Cedeño Rivas, Notaria Pública Primera del cantón Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el dos de septiembre del año dos mil cuatro. Con fecha dos de septiembre del año dos mil cuatro, se encuentra inscrita el acto o contrato de Planos del EDIFICIO "EL DORADO". Formando parte del edificio se encuentra el Departamento No. 102, y Estacionamiento 15. **SEGUNDA: COMPRAVENTA.** En base a los antecedentes expuestos, los cónyuges **LUIS HUMBERTO GARCIA GONZALEZ Y GLORIA MARIA DE LOS ANGELES AYALA ALARCON**, dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor **EDDY GIOVANNI TERAN MORAL**, un **DEPARTAMENTO 102 Y ESTACIONAMIENTO 15**, del edificio **EL DORADO**, ubicado en las avenidas M-1 y M-2 entre las avenidas 24 y 25 del barrio Murciélago de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. Comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas. **DEPARTAMENTO 102.-** Esta ubicado en la Planta N= + 4,01. Compuesto de sala, comedor, cocina, lavandería, baño social, dormitorio 1 con baño privado y balcón y dormitorio 2 con baño y

1071607036

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



h  
h  
lo  
de  
0,  
0,  
jan  
pla  
AR  
AB,  
esta  
4,59  
Linde  
preci  
pacta  
OCH  
(USD  
VEND

(Tres)

balcón, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con el departamento 202 **POR ABAJO:** Lindera con parte del estacionamiento 20 y las áreas comunes de circulación vehicular, ingreso vehicular, hall principal y jardín. **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia el área común de ingreso a los estacionamiento y jardín en 8.10 metros. **POR EL SUR:** Partiendo desde el vértice sudeste hacia el oeste en 1,13 metros, luego gira hacia el norte en 0,65 metros, luego gira hacia el oeste en 3,145 metros, luego gira hacia el sur en 0,65 metros y luego gira hacia el oeste en 3,175 metros, lindando con área común de patio este y oficina 103. **POR EL ESTE:** Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en 2.00 metros, luego gira hacia el Oeste en 0,075 metros y luego gira hacia el sur en 5.875 metros, lindando con el vacío hacia área común de ingreso a los estacionamientos y área común de patio este. **POR EL OESTE:** Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en 2.00 metros, luego gira hacia el este en 0,075 metros, luego gira hacia el sur en 4,60 metros, luego gira hacia el este en 0,10 m y luego gira hacia el sur en 6,125 m lindando con vacío hacia área común de jardín y área común de hall principal. **ESTACIONAMIENTO 15.**-Ubicado en la planta baja, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con área común de terraza de Piscina y parte de la piscina. **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio. **POR EL NORTE:** Lindera con el estacionamiento 16 en 4,59m. **POR EL SUR:** Lindera con el estacionamiento 14 en 4,59. **POR EL ESTE:** Lindera con propiedad particular en 2,50m. **POR EL OESTE:** Lindera con área común de circulación vehicular en 2,50m. **TERCERA: PRECIO:** El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de **CINCUENTAMIL CIENTO SESENTA Y OCHO CON 19/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD 50.168,19)** valor que el señor **EDDY GIOVANNI TERAN MORAL**, paga a los **VENEDORES** los cónyuges **LUIS HUMBERTO GARCIA GONZALEZ Y GLORIA**



ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA

MARIA DE LOS ANGELES AYALA ALARCON, con préstamo hipotecario que le otorga el BIESS, detallado en el contrato de mutuo contenido en este mismo instrumento; el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tienen reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.** LOS VENDEDORES, declaran que están conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfieren 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. **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, dentro de los linderos y dimensiones detallados en las cláusulas precedentes de esta compraventa. **SEXTA: SANEAMIENTO:** EL COMPRADOR, acepta la transferencia de dominio que LOS VENDEDORES, realizan a su favor, obligándose por tanto éstos últimos al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **SÉPTIMA: DECLARACIÓN.** LOS VENDEDORES, 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 VENDEDORES, 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. **OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE**

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
 NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
 MANTA



I  
 c  
 p  
 c  
 e  
 st  
 qu  
 cit  
 SE  
 PR  
 Ec  
 MA  
 del  
 Dos  
 esp  
 lega  
 MOI  
 pers  
 PRE  
 al ter  
 Banc  
 Econ  
 indica  
 hipote  
 escritu

(copia)

**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 VENDEDORES, autorizan al COMPRADOR, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **NOVENA: 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 Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **SEGUNDA PARTE: MINUTA DE MUTUO, CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.- COMPARECIENTES.-**El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, legalmente representado por la Economista **MARIA MARICELA PACHECO ZAMBRANO**, Funcionaria de la Oficina Especial del BIESS de Portoviejo, en su calidad de Mandataria del Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, Gerente General, del **BIESS**, según consta del poder especial que se agrega como documento habilitante; entidad, que para los efectos legales se denominará "**EL BIESS**" y, por otra el señor **EDDY GIOVANNI TERAN MORAL**, afiliado del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por su propio y personal derecho, a quien en lo posterior se le denominará "**DEUDOR y/o PRESTATARIO**", quienes convienen en celebrar un contrato de mutuo hipotecario al tenor de las siguientes estipulaciones: **PRIMERA.- MUTUO HIPOTECARIO.-**El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, representado por la Economista **MARIA MARICELA PACHECO ZAMBRANO**, en la calidad antes indicada, otorga al señor **EDDY GIOVANNI TERAN MORAL**, un préstamo hipotecario para la adquisición y mejoras del inmueble que lo adquiere por esta escritura y que asciende a la cantidad de **OCHENTA Y DOS MIL CON 00/100**

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



**DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (USD. 82.000,00)** obligándose el deudor a pagarlo en dividendos mensuales, en el plazo de **QUINCE años**, con la tasa de interés reajutable **SEMESTRALMENTE**.- Al dividendo mensual, se incluirán los gastos de avalúo y de instrumentación del mutuo, los cuales serán cobrados, registrados y contabilizados, a partir del mes siguiente de aceptada y legalizada por las partes la tabla de amortización que elabore el BIESS, luego del desembolso del crédito, documento que formará parte del expediente.-Si dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al desembolso del crédito, el afiliado, no suscribiere la tabla de amortización, se dará por aceptada y será únicamente validada por el funcionario o servidor competente del BIESS.-Los valores correspondientes serán descontados, mediante la retención de su remuneración, sueldo o salario que realice su empleador, o de su pensión que perciba como jubilado del IESS. No se considera efectuado el pago por el solo hecho de la retención, sino cuando efectivamente ingresen los valores al Instituto. **SEGUNDA.- PAGO DIRECTO DE DIVIDENDOS**.- El deudor del préstamo hipotecario que dejare de ser cotizante del BIESS, estará obligado a pagar directamente sus dividendos mensuales en los lugares y de la manera que determine el BIESS. Este procedimiento también se aplicará en los casos en los que, el dividendo del préstamo resultare superior al valor de la remuneración, sueldo, salario o pensión jubilar. De igual manera, cuando en los créditos hipotecarios solidarios, uno de los cónyuges o convivientes dejare de ser cotizante, el BIESS en el Manual de Procedimientos Operativo determinará el mecanismo adecuado para la recuperación del préstamo. **TERCERA.- DE LOS ABONOS O CANCELACIÓN ANTICIPADA DE LA OBLIGACIÓN**.- El deudor podrá en cualquier momento realizar pagos o abonos extraordinarios al saldo del capital del crédito, con la finalidad de optar entre reducir el número de años del préstamo o reducir el valor de la cuota periódica; así como, la cancelación anticipada del mismo sin incurrir en

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



( uno )

penalidad alguna por estos hechos. En el caso de cancelación anticipada el afiliado pedirá el levantamiento de la hipoteca y la prohibición de enajenar sobre el bien inmueble gravado, cuyos gastos correrán a cargo del prestatario. **CUARTA.- MORA E INCUMPLIMIENTO.-** Si el deudor incurriere en mora en el pago de los dividendos, el BIESS cobrará la mora sobre los dividendos impagos del crédito otorgado, en la parte correspondiente al capital que causará un interés igual al máximo convencional permitido por el Banco Central del Ecuador, a la fecha de liquidación de la mora, esto es una tasa equivalente a 1.1 veces la tasa activa efectiva referencial de vivienda. En caso de incumplimiento del beneficiario del préstamo en el pago de tres (3) dividendos mensuales o más, se declarará vencida la totalidad del crédito y se procederá a su cobro inmediato mediante la ejecución de la garantía hipotecaria y el remate del inmueble en subasta pública. **QUINTA.- HIPOTECA.-** Fundamentados en los incisos tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos quince del Código Civil y en seguridad de las obligaciones contraídas en el presente contrato y las que contrajere, el deudor, constituye **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA**, a favor del BIESS, sobre los bienes inmuebles de su propiedad, cuyos linderos y más especificaciones constan descritos en el contrato de transferencia de dominio. Los linderos que se fijan son generales, quedando entendido que si alguna parte del inmueble no estuviera comprendida en ellos también queda hipotecada, cuyo gravamen comprende a la totalidad de dicho inmueble y alcanza a todos los aumentos y mejoras que se hubieren hecho o se hicieren en lo sucesivo; y, en general todo lo que se considera inmueble por destinación, accesión u otro modo de adquisición, según la Codificación del Código Civil. Será facultad exclusiva del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el conceder o no créditos posteriores garantizados con esta misma hipoteca. Sobre el inmueble que se hipoteca no pesa gravamen alguno como aparece del certificado del Registro de la Propiedad del cantón, que se agrega. **SEXTA.-**

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



**PROHIBICIÓN.-** El deudor, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso del BIESS, de contravenir lo señalado, el BIESS dará por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. El deudor no podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado.

**SEPTIMA.- ENTREGA DE ESCRITURA.-** El deudor, se obliga a entregar al BIESS, una copia certificada de esta escritura para su contabilización; en caso de no hacerlo el BIESS quedará desligado de todo compromiso por el contrato celebrado y podrá ordenar el archivo de la minuta y la documentación respectiva, así como; el cobro de los gastos que hasta ese momento se hayan realizado. **OCTAVA.- CONTROVERSIA.-** Si el BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por el deudor y que sirvieron para la concesión del préstamo, podrá declarar vencido el plazo y demandar el pago de la deuda en cualquier tiempo.

**NOVENA - DOMICILIO.-** Para los efectos de los contratos contenidos en la presente escritura las partes señalan como domicilio la ciudad donde se encuentre ubicado el inmueble, y se sujetarán a los Jueces competentes de esa jurisdicción.

**DECIMA.- FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.-** Los gastos que demanden la celebración y perfeccionamiento de la presente escritura pública, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta del deudor. Estos gastos, a petición del afiliado son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Rubros que incluyen la contratación de los seguros de desgravamen y excluyen la contratación del seguro de incendios y líneas aliadas. **UNDÉCIMA.- DESEMBOLSOS.-** El prestatario declara expresamente y bajo juramento que autorizan y conocen que el desembolso del presente crédito puede realizarse indistintamente por el IESS o por el BIESS, según decidan ambas o cada una de esas instituciones, sin que por ello varíe la obligación del prestatario o prestatarios de cancelar el crédito contraído. **DUODECIMA.-**

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



l  
r  
a  
le  
lo  
hip  
cu  
a c  
ces  
que  
que  
con  
contr  
estab  
vigem  
COMF  
legalm  
ZAMB  
calidad  
Gerente  
como de  
"EL BIE  
hipoteca

(seis)

**CESIÓN DE DERECHOS.-** El deudor, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual el deudor renuncia expresamente a ser notificado 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 comunicado 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. En caso de cesión, el deudor declara expresamente, además que se someterá a la jurisdicción que elija el último cesionario de los créditos garantizados. En tal virtud, las cesiones que se realicen surtirán pleno efecto contra el deudor y contra terceros, de acuerdo con el Código Civil. **DÉCIMA TERCERA.- DECLARACIÓN.-** Las partes contratantes declaran incorporadas al presente contrato todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. **TERCERA PARTE: CONTRATO DE SEGUROS.- COMPARECIENTES.-** El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, legalmente representado por la Economista **MARIA MARICELA PACHECO ZAMBRANO**, Funcionaria de la Oficina Especial del BIESS de Portoviejo, en su calidad de Mandataria del Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, Gerente General, del BIESS, según consta del poder especial que se agrega como documento habilitante; entidad, que para los efectos legales se denominará "EL BIESS" y, por otra, el señor **EDDY GIOVANNI TERAN MORAL**, deudor hipotecario del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por su propio y

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



personal derecho, a quien en lo posterior se le denominará "EL ASEGURADO"; quienes convienen un celebrar el contrato de seguros, de acuerdo con las estipulaciones que se detallan a continuación: **PRIMERA.- OBJETO.-** El prestatario **EDDY GIOVANNI TERAN MORAL**, quien accedió a un crédito hipotecario para la compra y mejoras del inmueble que lo adquiere por esta escritura, contrata con el BIESS seguros contra siniestros que pudieren ocurrir y que afecten al afiliado y al bien raíz adquirido. **SEGUNDA.- COBERTURA DE LOS SEGUROS.-** Son: a) **Seguro de Desgravamen Inicial Temporal.-** Actuará en caso de fallecimiento del asegurado debidamente comprobado. Su beneficio cancelará la deuda, a la fecha de ocurrencia del siniestro durante el período de protección, es decir, desde la fecha de entrega de los recursos hasta la fecha de inicio de protección del seguro de desgravamen permanente. Este Seguro no otorgará su beneficio cuando la muerte proviniere de las siguientes causas: Enfermedades preexistentes o congénitas; Suicidio o si frustrado éste deviniere la muerte; Intoxicación por mano propia; Intervención en riñas donde el primer protagonista sea el asegurado; Práctica de deportes extremos; Cirugías estéticas no reconstructivas. Provocada por cualquiera de los derechohabientes. b) **Seguro de Desgravamen Permanente.-** Actuará en caso de fallecimiento del asegurado debidamente comprobado. Su beneficio cancelará el saldo de capital del préstamo adeudado, a la fecha de ocurrencia del siniestro, siempre que la mora en el pago de las primas no supere las tres (3) cuotas consecutivas. La protección que ofrece el seguro de desgravamen permanente, inicia a partir de la recaudación del primer dividendo de la deuda. Este Seguro no otorgará su beneficio cuando la muerte proviniere de las siguientes causas: Enfermedades preexistentes o congénitas; Suicidio o si frustrado éste deviniere la muerte; Intoxicación por mano propia; Intervención en riñas donde el primer protagonista sea el asegurado; Práctica de deportes extremos; Cirugías estéticas no reconstructivas. Provocada por cualquiera de los derechohabientes. Cuando se

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



(siete)

trate de préstamo solidario entre cónyuges o convivientes, los Seguros de Desgravamen cancelarán exclusivamente la parte de la deuda que corresponda al afiliado o jubilado fallecido, manteniéndose vigente el seguro y la parte proporcional del crédito del cónyuge o conviviente sobreviviente. c) **Seguro de Incendio y Líneas Aliadas.**- Protege contra daños de la estructura física del bien inmueble asegurado por la pérdida provocada por fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobado, esto es, por el imprevisto a que no sea posible resistir, como: incendio y/o daños materiales causados por rayo, huracán, ciclones, terremoto y/o temblor, granizo, inundación, maremotos y deslaves. La protección que ofrece el seguro de incendio y líneas aliadas, para adquisición de vivienda, inicia a partir de la fecha de la entrega del crédito. Si producido el siniestro, el informe del o los peritos determina que la pérdida es mayor o igual al valor del préstamo, se cancelará el saldo del crédito adeudado al BIESS y se entregará al deudor la diferencia hasta completar el noventa (90%) por ciento del valor original del crédito. Cuando la pérdida sea menor al valor del crédito concedido, se repondrá el valor de la pérdida, obligándose el deudor a pagar una prima mensual adicional por la suma de la reposición. El beneficio se entregará siempre y cuando el asegurado no se encuentre en mora del pago de las primas por tres (3) cuotas consecutivas. Este Seguro no cubrirá los bienes muebles u objetos existentes dentro del bien raíz asegurado, ni repondrá, reconstruirá o pagará el objeto asegurado o de terceros. El Seguro no otorgará su beneficio en los siguientes eventos: El siniestro material provocado intencionalmente; Cualquier contingencia provocada por terceras personas; y, Cuando se haya transformado la naturaleza del uso del bien asegurado y/o modificado la estructura de la vivienda sin el consentimiento por escrito del BIESS. El valor que corresponde al diez por ciento (10%) del deducible, se registrará en la contabilidad del seguro, e incrementará las reservas al final del ejercicio económico.

**TERCERA.- Prelación de Seguros.**- Si concurrieren los siniestros de incendios y

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



líneas aliadas con el del seguro de desgravamen, tendrá prelación la protección del seguro de desgravamen. **CUARTA.- VIGENCIA DE LOS SEGUROS.-** Los contratos de seguros tendrán una duración de: a) **Seguro de Desgravamen Inicial Temporal.-** El período de protección será desde la fecha de entrega de los recursos hasta la fecha de inicio de protección del seguro de desgravamen permanente. b) **Seguro de Desgravamen Permanente.-** La protección de este seguro iniciará a partir de la fecha de recaudación del primer dividendo mensual del crédito concedido al asegurado que incluye el pago de la prima de este seguro y finalizará dicha protección por las siguientes causas. Por muerte del deudor. Por cancelación anticipada del crédito. Por haber sido la deuda declarada exigible y de plazo vencido. Por cumplimiento del plazo del préstamo otorgado. c) **Seguro de Incendios y líneas aliadas.-** La protección del seguro iniciará a partir de la fecha de desembolso del crédito concedido al asegurado para adquisición de vivienda y finalizará dicha protección por las siguientes causas. Por la desaparición del bien raíz constituido en garantía. Por muerte del deudor. Por cancelación anticipada del crédito. Por haber sido la deuda declarada exigible y de plazo vencido. Por cumplimiento del plazo del préstamo otorgado. Por la contratación de una Compañía de Seguros, a la cual se le trasladará la cobertura de los riesgos que se puedan producir sobre el bien hipotecado, previa la suscripción de la respectiva póliza. **QUINTA.- CONTRATACION DE LOS SEGUROS DE INCENDIO Y LINEAS ALIADAS Y DE RIESGO DE CONSTRUCCIÓN.-** Las partes acuerdan que, los seguros de Incendio y Líneas Aliadas y de Riesgo de Construcción de los bienes hipotecados, serán administrados y cubiertos por la Compañía de Seguros que seleccione el Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En la póliza que contrate el deudor hipotecario, deberá constar como beneficiario el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en las condiciones que señale el indicado instrumento. Si el deudor hipotecario, por cualquier circunstancia no contratare las

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



(ocho)

ción del  
 3.- Los  
 1 Inicial  
 recursos  
 ente. b)  
 iiciará a  
 crédito  
 inalizará  
 celación  
 le plazo  
 ncendios  
 echa de  
 vienda y  
 del bien  
 ipada del  
 cido. Por  
 de una  
 os que se  
 respectiva  
 / LINEAS  
 i que, los  
 los bienes  
 guros que  
 póliza que  
 Banco del  
 el indicado  
 itrare las

pólizas con la Aseguradora seleccionada por el BIESS, será de su exclusiva responsabilidad la contratación directa de dichos seguros para cubrir los eventuales riesgos. En caso de que el BIESS detectare que el deudor hipotecario no mantiene vigentes las pólizas o contratos de seguros, el BIESS se reserva el derecho de declarar la deuda de plazo vencido y demandar judicialmente la cancelación inmediata del crédito. **SEXTA.- PRIMA Y FORMA DE COBRO.**-Las primas de los seguros contratados, que el BIESS cobrará de acuerdo a la normativa interna del Banco: Seguro de **Desgravamen Inicial Temporal.**-Por el período existente entre el desembolso del capital y el inicio de la recaudación del primer dividendo del crédito, el deudor estará protegido por un Seguro de Desgravamen Inicial Temporal, cuya prima se establece de conformidad con la edad del deudor y se aplicarán al valor del préstamo, equivalente a 0,000998638. **Primas del Seguro de Desgravamen Permanente.**- La prima media de tarifa mensual del seguro de desgravamen permanente, se fija de acuerdo con la tabla de valores unitarios que se detalla en el Reglamento General de Seguros de Préstamos Hipotecarios, considerando el plazo del crédito para su aplicación. El valor de la prima es el producto del capital original del crédito más los gastos legales incurridos y el respectivo coeficiente unitario, equivalente a 0.000491208. **Primas del Seguro de Incendios y Líneas Aliadas.**-El valor de la prima mensual es el producto del capital original del crédito y el coeficiente unitario equivalente a 0,000351992 para construcción de hormigón. Primas que el Prestatario debe pagar conjuntamente con el dividendo mensual del préstamo, mediante la retención de su remuneración, sueldo o salario que realice su empleador, así como en cualquier renta que pasare a percibir, o de su pensión que recibe como jubilado del IESS, conforme con las tablas de amortización que elabore el BIESS, a excepción de la cuota de prima inicial de los seguros de desgravamen inicial temporal e incendios y líneas aliadas, que se descontarán anticipadamente del valor del crédito otorgado previo a su

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
 NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
 MANTA





desembolso. **SÉPTIMA.- REAJUSTE DE PRIMAS.**-En el caso que el balance actuarial acusare déficit, previo informe de la Dirección Actuarial del IESS, el Consejo Directivo del IESS dispondrá el reajuste del valor de las primas de los seguros, a partir de la fecha en que entre en vigencia la resolución expedida, sin que ello genere reclamo alguno por parte del Prestatario. **OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO Y MORA.**- En caso de que el Prestatario quede impago de tres (3) cuotas consecutivas de las primas de los seguros o se constituya en mora de la deuda, la obligación será declarada de plazo vencido. El contrato de seguros se mantendrá vigente, siempre que la acción u omisión no sea imputada al incumplimiento del afiliado, sino de responsabilidad del patrono, quien está obligado a cumplir con lo previsto en el artículo 73, 74 y 89 de la Ley de Seguridad Social. **NOVENA.- CANCELACIÓN ANTICIPADA.**- Cuando el asegurado cancelare el crédito en forma anticipada, se comprobará que las primas de los seguros estén pagadas en su totalidad hasta la fecha de esta cancelación, y se procederá a emitir un certificado para continuar con el trámite de levantamiento de hipoteca. **DÉCIMA.- ABONOS AL CAPITAL DEL CRÉDITO.**- Las partes contratadas convienen en que todo abono extraordinario aplicable al capital del préstamo concedido por el BIESS al asegurado, no causará la disminución de la suma o sumas aseguradas o de las cuotas de prima correspondientes. **DÉCIMO PRIMERA.- GARANTÍA.**- El pago de las primas queda garantizado de igual manera con la hipoteca constituida en esta escritura a favor del BIESS. **DÉCIMO SEGUNDA.- INFORMACIÓN FRAUDULENTO.**- Si el BIESS tuviere conocimiento y comprobare, en cualquier tiempo, que los beneficios concedidos al amparo de su normativa interna, para la cancelación de los seguros, han sido obtenidos por medio de fraude, engaño o dolo, dispondrá la inmediata rehabilitación de la deuda que se declaró extinta, la reposición de la garantía hipotecaria y, cuando corresponda, la restitución de los valores pagados. La rehabilitación del crédito será con el saldo vigente a la fecha de

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



F  
o  
de  
ob  
do  
inst  
la. r



**DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO**

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO  
DISTRITO METROPOLITANO

ESCRITURA NÚMERO: 3510



PODER ESPECIAL

QUE OTORGA

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE

SEGURIDAD SOCIAL

A FAVOR DE

MARÍA MARICELA PACHECO ZAMBRANO

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 8 COPIAS)

P.R.

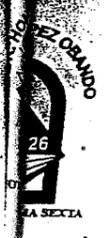
Pod Pacheco

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, CUATRO (04) de JULIO del dos mil DOCE; ante mí doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito; comparece el señor ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, en su calidad de Gerente General del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, según se desprende del documento que se agrega como habilitante a este instrumento público; bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que comparece de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocerlo doy fe en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se adjunta a este instrumento público y me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega y cuyo tenor literal y que transcribo es el

*[Handwritten signature]*  
1 *[Handwritten initials]*



siguiente.- "SEÑOR NOTARIO: En el libro de escrituras públicas a su digno cargo, sírvase incluir una de poder especial, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el ingeniero LEÓN EFRAÍN DOSTOIEVSKY VIEIRA HERRERA, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, a quien en adelante se denominará EL PODERDANTE o MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- 1) Mediante Ley publicada en el Registro Oficial número quinientos ochenta y siete, de once de mayo del dos mil nueve, se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), como institución financiera pública, con competencia para administrar, bajo criterios de banca de inversión, los fondos previsionales del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. 2) Según el artículo cuatro de su Ley constitutiva el BIESS se encarga de ejecutar operaciones y prestar servicios financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. 3) La Economista María Maricela Pacheco Zambrano, funcionaria de la Oficina Especial del BIESS en la ciudad de Portoviejo debe estar debidamente legitimada para comparecer a nombre del BIESS a la celebración de los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios mencionados en el numeral anterior, en la jurisdicción de la provincia de Manabí. TERCERA.- PODER ESPECIAL.- Con estos antecedentes, el Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, extiende poder especial, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor de la Economista **MARÍA MARICELA PACHECO ZAMBRANO**, con cédula de ciudadanía número uno siete uno nueve siete seis cinco tres dos guión uno, funcionaria de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en la ciudad de Portoviejo, de



I  
d  
fi  
fa  
SC  
po  
exp  
RE  
tiem



**DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO**

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO  
DISTRITO METROPOLITANO



21/11/11

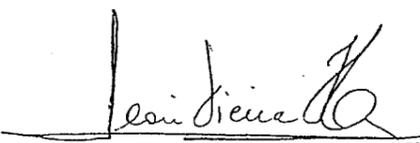
ahora en adelante LA MANDATARIA para que, a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, realice lo siguiente: 1) Suscribir a nombre del BIESS, en la jurisdicción de la provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y contratos de mutuo para adquisición de bienes inmuebles, que se otorgan a favor del BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS. Para la ejecución del presente mandato, LA MANDATARIA está autorizada para suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS las tablas de amortización, las notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, hipotecas y cualquier documento legal, público o privado, relacionado con el mutuo con garantía hipotecaria y/o mutuo, sobre bienes inmuebles, que se otorguen a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS. 2) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS todo acto relacionado con los créditos hipotecarios concedidos y/o cualquier otro tipo de crédito que conceda el BIESS a sus prestatarios, en la jurisdicción de la provincia de Manabí; así como también cualquier documento público o privado relacionado con la adquisición de cartera transferida a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS, entendiéndose dentro de ello la suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro documento que fuera menester a efectos de que se perfeccione la transferencia de cartera a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS, sea en documento público o privado. 3) El presente poder podrá ser delegado total o parcialmente únicamente previa autorización expresa y escrita del representante legal del MANDANTE.- CUARTA.- REVOCABILIDAD: El presente mandato podrá ser revocado en cualquier tiempo, sin necesidad de que LA MANDATARIA sea notificada

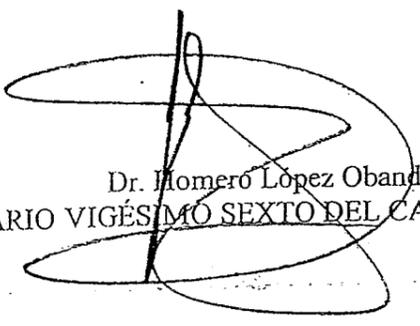
*[Handwritten signature]*

EVH/ 3



previamente sobre ese particular. Además este poder se entenderá automáticamente revocado, sin necesidad de celebrarse escritura pública de revocación, una vez que LA MANDATARIA cese, por cualquier motivo, en sus funciones en la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en Portoviejo. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de ley para la perfecta validez de este instrumento".  
(firmado) doctor Diego Hermida Iza, Abogado con matrícula profesional número cinco mil seiscientos noventa del Colegio de Abogados de Pichincha. HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, leída que le fue al compareciente por mí el Notario en alta y clara voz, se afirma y ratifica en su contenido y para constancia de ello firma juntamente conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

  
f) Sr. Ing. León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera   
c.c. 0907987424

  
Dr. Homero López Obando  
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.





(DNL)

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION VERIFICACION  
 Cedula de Ciudadania  
**0907987424**  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
 VIEIRA HERRERA LEON EFRAIN  
 DOSTOIEVSKY  
 PICHINCHA  
 CANTON  
 CUMBAYA  
 PARROQUIA  
 ESTADO CIVIL  
 JOHANNA ALEXANDRA  
 DUNA PENAFIEL

INSTRUCCION SUPERIOR  
 REGISTRO ELECTRONICO  
 V3343V4242  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE PADRE  
 VIEIRA VILLAFUERTE LEON RAFAEL NICOLAS  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
 HERRERA CANAR ZOILA SUSANA SERAFIA  
 LUGAR Y FECHA DE EMISION  
 QUITO  
 2010-12-07  
 FECHA DE EXPIRACION  
 2020-12-07

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 EXPERIENCIA Y CONSULTA POPULAR  
 NUMERO 151-0025  
 Cedula 0907987424  
 VIEIRA HERRERA LEON EFRAIN  
 DOSTOIEVSKY  
 PICHINCHA CANTON  
 CUMBAYA PARROQUIA  
 PRESIDENTA (A) DE LA JUNTA

NOTARIA VICESIMA CERTA DEL CANTON QUITO  
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Art. 13, de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que antecede, es igual al documento presentado a fe m.  
 QUITO, 04 JUL 2012  
 DR. HOMERO LOPEZ OBANDO  
 NOTARIO VICESIMO CERTO  
 DEL CANTON QUITO

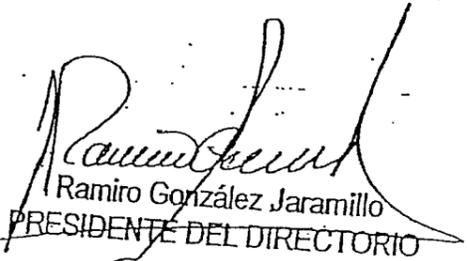
Notario Vicesimo Certo

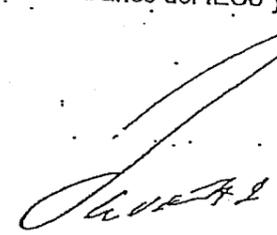


AGTA DE POSESIÓN No. 002

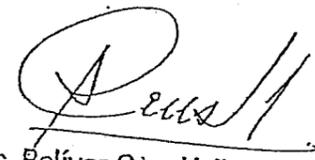
En Quito, Distrito Metropolitano, a los siete días del mes de julio del año dos mil diez, ante los señores Miembros del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y, previa calificación de su habilidad legal por parte de la Superintendencia de Bancos y Seguros, según Resolución No. SBS-2010-401 de 2 de julio de 2010, el señor Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera presta la correspondiente promesa legal para el desempeño de las funciones de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, para las que ha sido designado en sesión celebrada el 8 de Junio de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley del Banco del IESS y en el artículo 19 de su Estatuto.

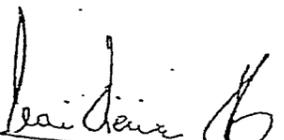
Para constancia firma con los señores Miembros del Directorio del Banco del IESS y el infrascrito Prosecretario Ad-Hoc que certifica.

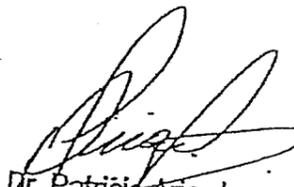
  
Ramiro González Jaramillo  
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

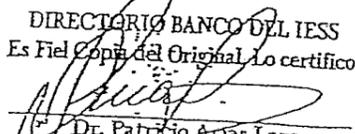
  
Ec. Leonardo H. Vicuña Izquierdo  
VICEPRESIDENTE DEL DIRECTORIO

  
Ing. Omar Serrano Cueva  
REPRESENTANTE DE LOS AFILIADOS

  
Ec. Bolívar Cruz Huilcapi  
REPRESENTANTE DE LOS JUBILADOS

  
Ing. León Efraín Vieira Herrera  
GERENTE GENERAL  
BANCO DEL IESS

  
Dr. Patricio Arias Lara  
PROSECRETARIO AD-HOC  
DIRECTORIO DEL BANCO DEL IESS

DIRECTORIO BANCO DEL IESS  
Es Fiel Copia del Original. Lo certifico  
  
Dr. Patricio Arias Lara  
PROSECRETARIO AD-HOC

La copia xerox que antecede es fiel compulsada y la copia certificada que me fue presentada es una copia fiel y que luego devolví al interesado, en fe de ello confiero la presente.

Quito, a 4 JUL 2010  
DR. HOMERO LOPEZ OBANDO  
NOTARIO VIGESIMO SEXTO  
DEL CANTON DIIITO





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS

RESOLUCIÓN No. SBS-2010-401

IVÁN EDUARDO VELASTEGUI VELASTEGUI  
SUPERINTENDENTE DE BANCOS Y SEGUROS, E.S.A.



CONSIDERANDO:

QUE mediante oficio No. BISS-100 de 21 de junio de 2010, el economista Leonardo Vicuna Izquierdo, en su calidad de Vicepresidente del Directorio y Encargado de la Presidencia del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, solicita a esta Superintendencia de Bancos y Seguros la calificación de idoneidad del ingeniero León Efraim Dostolevsky Vieira Herrera, previo al desempeño de sus funciones como Gerente General de esa entidad;

QUE con oficio SAN-2010 de 29 de junio de 2010, el ingeniero León Efraim Dostolevsky Vieira Herrera, completa la documentación requerida para la atención del presente trámite;

QUE en atención al pedido de la socióloga Juana Miranda Pérez, Presidenta del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, contenido en el oficio No. 732-D.P.C.C.S-2010 de 11 de junio de 2010, presentado en esta Superintendencia de Bancos y Seguros el 16 de junio del presente año, se realizó conjuntamente con los Coordinadores de la Veeduría Ciudadana, en dos sesiones mantenidas en las oficinas de este organismo de control los días 28 de junio y 1 de julio de 2010, el análisis del expediente remitido por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, para la calificación del ingeniero León Efraim Dostolevsky Vieira Herrera, previo al ejercicio de sus funciones como Gerente General de esa entidad;

QUE según consta del memorando No. INIF-DNIF-SAIFQ-2010-00385 de 1 de julio de 2010, presentado por la Intendencia Nacional de Instituciones Financieras de esta Superintendencia, se ha determinado el cumplimiento de los requerimientos que dispone la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, así como los previstos en la sección I, capítulo III, título V, ítem III de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria; y

EN EJERCICIO de las atribuciones conferidas por la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 587 de 11 de mayo de 2009, y del encargo contenido en la resolución No. ADM-2010-9711 de 28 de junio de 2010,

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO. CALIFICAR la habilidad legal del ingeniero León Efraim Dostolevsky Vieira Herrera, con cédula de ciudadanía número 090798742-4, para que pueda desempeñar las funciones de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

COMUNIQUESE. Dada en la Superintendencia de Bancos y Seguros, en Quito, Distrito Metropolitano, al dos de julio de dos mil diez.

*[Firma]*  
IVÁN EDUARDO VELASTEGUI VELASTEGUI

SUPERINTENDENTE DE BANCOS Y SEGUROS, ENCARGADO

LO CERTIFICO. Quito, Distrito Metropolitano, al dos de julio

*[Firma]*  
Dr. Santiago Díaz Ayala

SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO

s fiel compuls  
le presentad  
luego devol  
Na presente.

NOTARIO EUGENIA BERTHIA  
De la familia Ramírez J.  
Calle 10a, Casa 2000, Quito, Ecuador

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS  
CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN DE IDONEIDAD  
SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS  
Avenida 14 de Octubre 1274 y 1276  
Teléfono: 2251 1111

La copia xerox que antecede es fiel compulsa de la copia certificada que me fue presentada en U.M.A. fojas utiles y que luego devolví al interesado, en fe de ello confiero la presente.

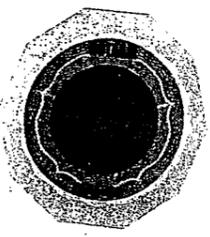
Quito, a 04 JUL 2012  
DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO  
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO  
DEL CANTÓN QUITO



Se otorgó ante el doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito; cuyo archivo se encuentra a mi cargo, según acción de personal número dos mil ochocientos cincuenta y dos guión DP guión DPP de fecha cuatro de julio de dos mil doce, suscrito por el Doctor Iván Escandón Montenegro, Director Provincial de Pichincha del Consejo de la Judicatura; en fe de ello, confiero esta SEGUNDA copia certificada de la escritura pública de PODER ESPECIAL que otorga BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL a favor de MARÍA MARICELA PACHECO ZAMBRANO; firmada y sellada en Quito, a los nueve días del mes de julio del dos mil DOCE.-

*[Signature]*  
Dra. Sandra Jeronima Barrazueta Molina.

NOTARIA VIGÉSIMO SEXTO SUPLENTE DEL CANTÓN QUITO.



TRABAJO REAL  
FECHA:  
REGISTRO PROF  
DIRECCIÓN:  
TELÉFONO:  
Email:



(muy)

# REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MUNICIPALIDAD DE MAUTA  
Platón Cordero Urbina, Rector  
Gobierno Municipal

RECEBIDO  
Fecha: junio 28/04

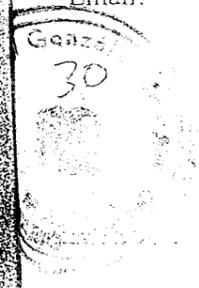
## EDIFICIO

## "EL DORADO"

DIRECCIÓN DE REGISTRO  
MATA  
C.A.E. M-094  
AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE # 2011  
2920 020  
angloor@yahoo.com

TRABAJO REALIZADO POR:  
FECHA:  
REGISTRO PROFESIONAL:  
DIRECCIÓN:  
TELÉFONO:  
Email:

ARQ. ANGEL LOOR MERO  
MAYO DE 2004  
C.A.E. M-094  
AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE # 2011  
2920 020  
angloor@yahoo.com



# REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO EL DORADO

## CAPITULO 1

### DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio El Dorado ha sido construido pensando en el bienestar y seguridad de sus copropietarios. Sus materiales de primera calidad, acabados y estética acorde con el buen gusto, acogen a propios y usuarios y brindan un ambiente acogedor, tranquilo y agradable. Actualmente está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El edificio El Dorado se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos y los estacionamientos; y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.

## CAPITULO 2

### DEL EDIFICIO

Art. 3.- El edificio El Dorado se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, en las calles M-1 y M-2 entre las avenidas 24 y 25, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de Subsuelo N = - 2.20, Planta Baja N = + 0.50, Primera Planta Alta N = + 4.01, Segunda Planta Alta N = + 6.89, Tercera Planta Alta N = + 9.77, Cuarta Planta Alta N = + 12.65, Quinta Planta Alta N = + 15.53, Sexta Planta Alta N = + 18.41, Séptima Planta Alta N = + 21.29, Octava Planta Alta N = + 24.17, Novena Planta Alta N = + 27.05 y Planta de Terraza Superior N = + 29.93.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los estacionamientos ubicados en el subsuelo y la planta baja y la de los departamentos que integran cada planta, de la piscina, áreas sociales, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO

DE LA

Art. 5.-  
dominio  
este do  
espesor,  
separan  
circulaci

Las pare  
la fachad  
puertas.  
bienes cc

En caso c  
causante  
los accide  
exclusivo  
a la comp

Se prohibe  
etc. dentro  
vehículos

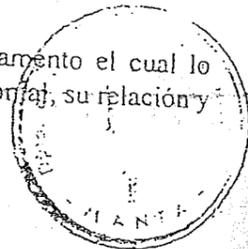
Art. 6.- M  
los gastos

Art. 7.- E  
modificaci  
estructura  
horizontal,  
autorizació  
y apruebe c  
Horizontal,

Art. 8.- E  
edificio que  
régimen de  
ellos cada cc  
establece en

Son bienes

a) El te  
estac



**CAPITULO 3**

**DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES**

*CONTINUA*

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los estacionamientos y los departamentos, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un local de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes.

En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de estacionamientos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeren dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la ley y a la competencia de los jueces respectivos.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

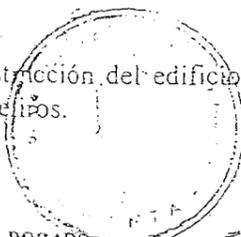
Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, seguridad, solidez, o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son Bienes Comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Son bienes comunes:

- a) El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio, área de estacionamiento, con inclusión de espacios destinados a refugios.







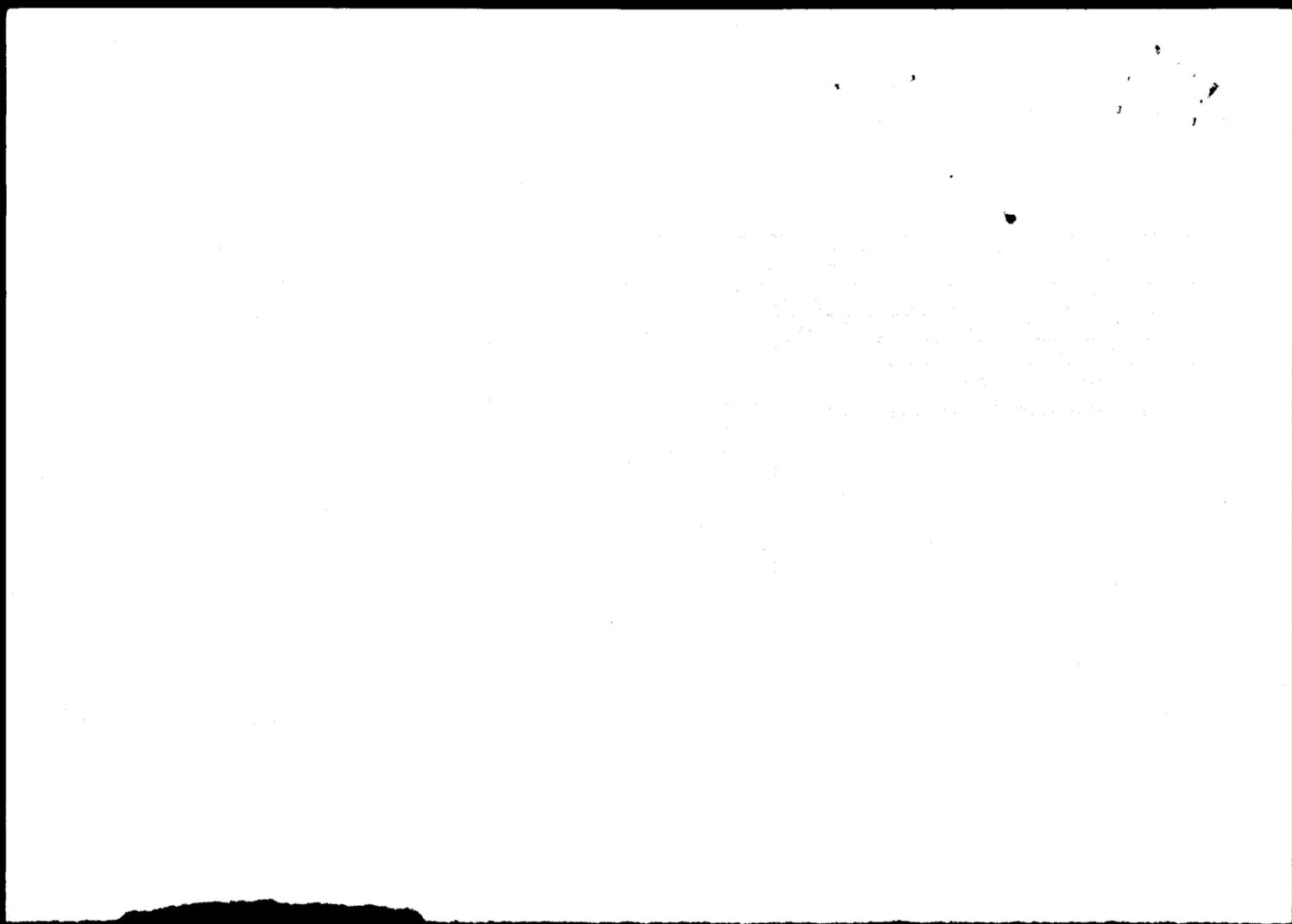


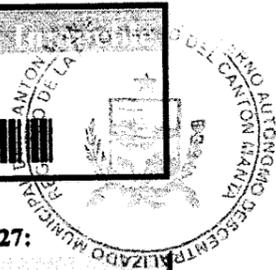
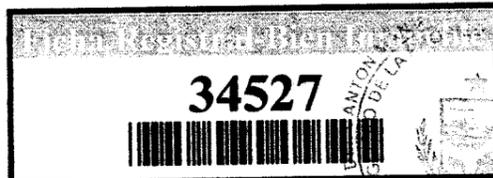
4/30/2012 3:19

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
1-07-16-07-036	20,85	\$ 47.774,02	ED.EL DORADO DPTO.102	2012	29217	48477
<b>IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS</b>						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA		1700097130	Costa Judicial			
4/30/2012 12:00 RIERA ROSARIO			IMPUESTO PREDIAL	\$ 19,11	(\$ 0,57)	\$ 18,54
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			Interes por Mora			
			MEJORAS A PARTIR 2011	\$ 1,01		\$ 1,01
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 74,01		\$ 74,01
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 11,94		\$ 11,94
			<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>\$ 105,50</b>
			<b>VALOR PAGADO</b>			<b>\$ 105,50</b>
			<b>SALDO</b>			<b>\$ 0,00</b>

CANCELADO 10 ABR 2012

Municipalidad del Cantón Manta  
Sra. Rosario Riera M.  
R.E.M.A.





Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 34527:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 14 de mayo de 2012*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

Formando Parte del Edificio El Dorado se encuentra el Departamento 102.  
Departamento Ubicada en la planta N= + 4,01 compuesto de sala comedor, cosina, lavandería baño social, dormitorio 1 con baño privado y balcon, dormitorio 2 con baño y balcon, la misma que presenta los siguientes linderos y medidas.  
POR ARRIBA: Lindera con el departamento 202.  
POR ABAJO. Lindera con parte del estacionamiento 20 y las areas comunes de circulacion vehicular, ingreso vehicular, hall principal y jardin.  
POR EL NORTE. Lindera con vacio hacia área común de ingreso a los estacionamiento y Jardín en 8.10m  
POR EL SUR. partiendo desde el vertice sudeste hacia el Oeste en 1,13m, luego gira hacia el norte en 0,65m, luego gira hacia el oeste en 3,145m, luego gira hacia el Sur en 0,65m y luego gira hacia el oeste en 3,175m, lindando con area comun de patio este y oficina 103,  
POR EL ESTE. partiendo desde el vertice nordeste hacia el sur en 2.00m, luego gira hacia el oeste en 0,075m y luego gira hacia el sur en 5.875m, lindando con vacio hacia area comun de ingreso a los estacionamientos y area comun de patio este.  
POR EL OESTE. partiendo desde el vertice noroeste hacia el Sur en 2,00m luego gira hacia el este en 0,075m, luego gira hacia el sur en 4,60m luego gira hacia el este en 0,10 m y luego gira hacia el sur en 6,125m lindando con vacio hacia area comun de jardin y area comun de hall principal.  
SOLVENCIA, El predio descrito a la fecha se encuentra libre de gravamen.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.865 18/12/2002	26.883
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	19 02/09/2004	746
Planos	Planos	28 02/09/2004	227

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / **Compraventa**

Inscrito el : miércoles, 18 de diciembre de 2002  
Tomo: 1 Folio Inicial: 26.883 - Folio Final: 26.898  
Número de Inscripción: 2.865 Número de Repertorio: 5.839  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 05 de diciembre de 2002

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Resolución:**

**a. Observaciones:**

Compraventa de terrenos ubicados en el Barrio El Murcielago de esta Ciudad de Manta.

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

Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
17-01149179	Ayala Alarcon Gloria Maria de Los Angeles	Casado	Manta



Comprador 17-00097130 Garcia Gonzalez Luis Humberto  
 Vendedor 17-03885010 Correa Plaza Anabella  
 Vendedor 17-04123973 Perotti Coello Gian Sandro

Casado Manta  
 Casado Manta  
 Casado Manta

2 / 1 **Propiedad Horizontal**

Inscrito el : **jueves, 02 de septiembre de 2004**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **746** - Folio Final: **783**  
 Número de Inscripción: **19** Número de Repertorio: **3.956**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes, 16 de julio de 2004**  
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:  
 Constitución Propiedad Horizontal Edificio El Dorado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000010492	Ayala Alarcon Gloria Maria	Casado	Manta
Propietario	17-00097130	Garcia Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta
Urbanización	80-0000000010719	Edificio El Dorado		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2865	18-dic-2002	26883	26898

3 / 1 **Planos**

Inscrito el : **jueves, 02 de septiembre de 2004**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **227** - Folio Final: **229**  
 Número de Inscripción: **28** Número de Repertorio: **3.957**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes, 16 de julio de 2004**  
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:  
 Constitución de Planos del Edificio El Dorado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000010492	Ayala Alarcon Gloria Maria	Casado	Manta
Propietario	17-00097130	Garcia Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	19	02-sep-2004	746	783



*[Handwritten signature]*

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		



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

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

Emitido a las: 16:51:30 del lunes, 14 de mayo de 2012



A petición de: Sra. Janetti Ghichardo Gonzalez CC 0801860156 VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

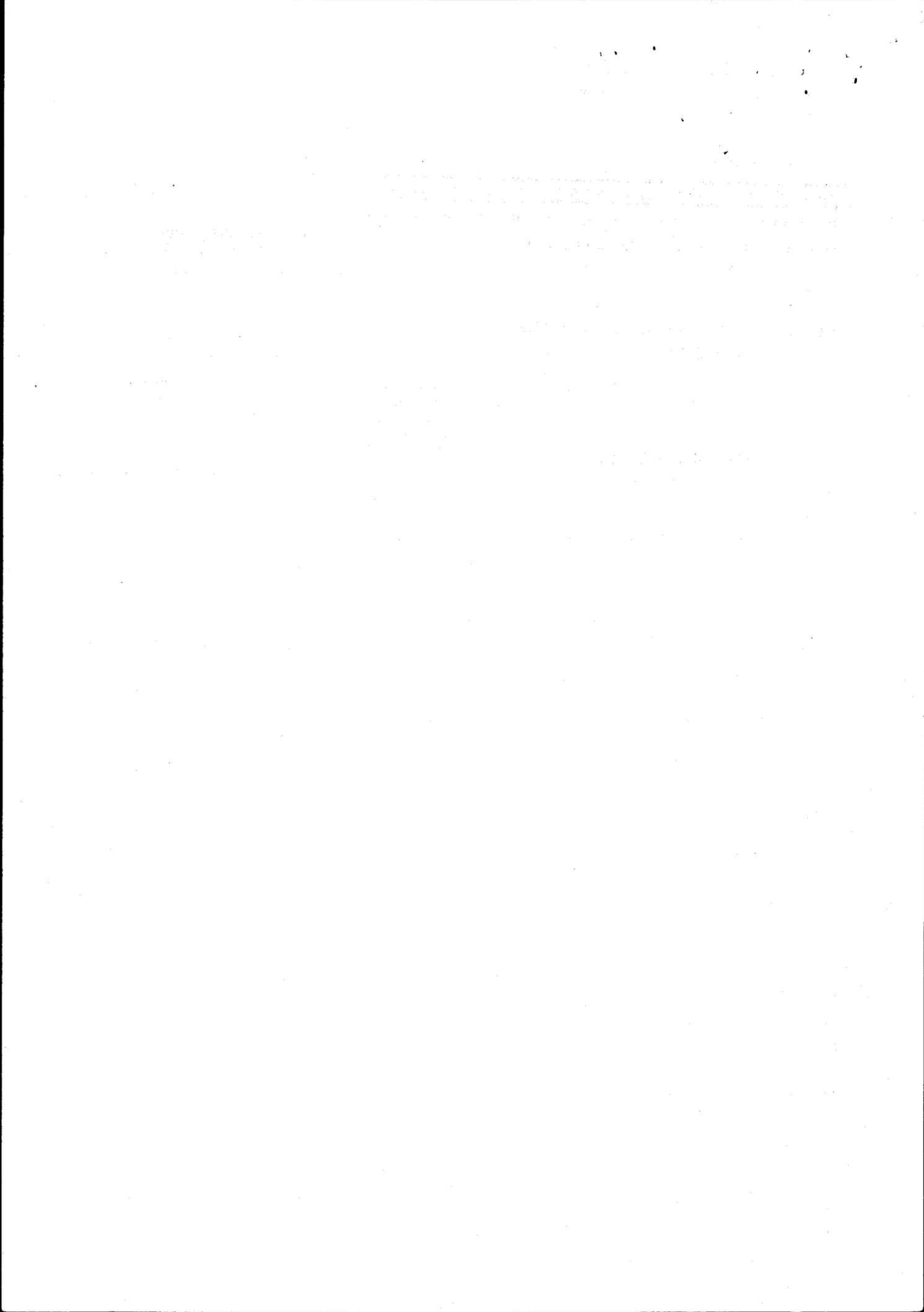
Elaborado por: Cleotilde Ortencia Suárez Delgado  
130596459-3

Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.

Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador







**CORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD  
REGIONAL MANABI**

Manta, 23 de Mayo del 2012

**CERTIFICACIÓN**

A petición del interesado, tengo a bien **CERTIFICAR**, que el Sr. **GARCIA GONZALEZ LUIS HUMBERTO** con numero de cedula **170009713-0** se encuentra registrado como usuario de CNEL REGIONAL MANABI en el sistema Comercial SICO, con número de servicio **590711**, el mismo que **NO** mantiene deuda con la Empresa.

El interesado puede hacer uso de la presente CERTIFICACIÓN para sus intereses.

Atentamente

Sr. Christian Tinajero A.  
**ATENCIÓN AL CLIENTE.**

