



REPUBLICA DEL ECUADOR

Sello
2014.12.03.0.11
06/02/14

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De CANCELACION, COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA PRIMERA Y
ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-

Otorgada por ENTRE LA ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA
LA VIVIENDA PICHINCHA; EL FIDEICOMISO PUERTO SOL II ; Y, EL SEÑOR HUGO VICEN-
TE EDUARDO COBOS CASTILLO.-

A favor de BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, BIESA

Cuantía USD \$ 59,640.00 & INDETERMINADA

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro PRIMER

No. 2014.13.08.04.P3586

Manta, a 16 **de** MAYO **de** 2014



CODIGO : 2014.13.08.04.P3586

PRIMERA PARTE: CANCELACION DE HIPOTECA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR : OTORGA "ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA"; A FAVOR DEL SEÑOR HUGO VICENTE EDUARDO COBOS CASTILLO.-

CUANTIA : INDETERMINADA

SEGUNDA PARTE: COMPRAVENTA : OTORGA EL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO "PUERTO SOL II"; A FAVOR DEL SEÑOR HUGO VICENTE EDUARDO COBOS CASTILLO.-

CUANTIA: USD \$ 59.640,00

TERCERA PARTE: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA EL SEÑOR HUGO VICENTE EDUARDO COBOS CASTILLO; A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes dieciséis de mayo del dos mil catorce, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen por una parte el Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario del Doctor Eduardo Antonio de Jesus Moreno Muñoz; Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de Portoviejo y de paso por esta ciudad Manta. Por otra parte, la señora MARIA LEONOR RODRIGUEZ RIVADENEIRA, en su calidad de Apoderada Especial del Ingeniero René Humberto Cordero Ledergerber, Gerente General y por lo tanto representante Legal de la "ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA" tal como lo justifica con el Poder que se acompaña. El compareciente es mayor de edad, de estado civil casada y domiciliada en la ciudad

de Manta. Por otra parte como "VENDEDOR"; El FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DENOMINADO "PUERTO SOL II", debidamente representado por la Compañía TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., esta última, representada por su Apoderado Especial, Ingeniero JUAN PABLO ALMEIDA GRANJA, conforme lo legitima con la escritura pública de Poder Especial, que como documento habilitante se agrega a éste instrumento. El compareciente es de mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en Quito y de paso por esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADOR - LA PARTE DEUDORA", el señor HUGO VICENTE EDUARDO COBOS CASTILLO, de estado civil viudo, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía la misma que se adjunta. El comprador - deudor, es de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **CANCELACION DE HIPOTECA, COMPRAVENTA y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de 1ª minuta, cuyo tenor literario es como sigue:

SEÑOR NOTARIO: En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar la siguiente cancelación parcial de hipoteca abierta y prohibición de enajenar y contrato de compraventa y acto jurídico de entrega de obra al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA PARTE.- CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.- PRIMERA COMPARECIENTES.- Comparece como única parte, a la presente Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta, la señora MARIA LEONOR RODRIGUEZ RIVADENEIRA, en su calidad de Apoderada Especial del Ingeniero René Humberto Cordero Ledergerber, Gerente General y por lo tanto representante Legal de la "ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA" tal como lo justifica con el Poder que se acompaña. La compareciente es mayor de edad, de estado civil casada y domiciliada en la ciudad de Manta. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) Mediante Escritura Pública de Constitución de Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, celebrada el 17 de Enero del

sobre dicho inmueble, declaratoria de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional denominado "Puerto Sol II" dividido en viviendas, departamentos, locales comerciales y las respectivas áreas comunales según consta del propio estudio de propiedad horizontal. **TERCERO: CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.**- Con los antecedentes expuestos, la señora MARIA LEONOR RODRIGUEZ RIVADENEIRA, en su calidad de Apoderada Especial de la ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA, declara: Que a solicitud del deudor hipotecario, por medio del presente instrumento cancela parcialmente la hipoteca abierta y prohibición de enajenar constituida a favor de su representada sobre el inmueble ampliamente descrito en la cláusula segunda, cancelación parcial que afectará exclusivamente al inmueble consistente en el DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NÚMERO "SEIS", UBICADO EN EL PISO P UNO Y P DOS DEL EDIFICIO, Y SU RESPECTIVO ESTACIONAMIENTO SIGNADO CON EL NÚMERO SEIS, UBICADO EN LA PLANTA BAJA, PERTENECIENTE AL CONJUNTO HABITACIONAL "PUERTO SOL II", de la ciudad de Manta, para lo cual se faculta al señor Registrador de la Propiedad de éste cantón proceda en conformidad. En lo demás, la presente cancelación parcial de hipoteca abierta y prohibición de enajenar no afecta ni modifica en forma alguna las demás garantías que el deudor hipotecario mantiene constituidas a favor de la ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA. **LAS DE ESTILO.-** Sírvase usted señor Notario, agregar las cláusulas de estilo necesarias, para la completa validez de este instrumento. Abogado Cesar Palma Salazar, Mat. 13-2011-134, F.A. **SEGUNDA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.-** **COMPARECIENTES:** El FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DENOMINADO "PUERTO SOL II", debidamente representado por la Compañía TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., esta última, representada por su Apoderado Especial, Ingeniero JUAN PABLO ALMEIDA GRANJA, conforme lo legitima con la escritura pública de Poder Especial, que como documento habilitante se agrega a éste instrumento, en su calidad de "VENDEDOR", el compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil divorciado y con domicilio en la ciudad Quito, por otra parte, en calidad de "COMPRADOR" el señor H

comparante es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil viudo y con domicilio en la ciudad de Manta. **CLAUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- UNO).**- Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Quito, Doctor Gabriel Cebo Urquiza, el día cuatro de marzo del año dos mil once, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el día tres de junio del año dos mil once con el número de inscripción trece, se constituyó el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO "PUERTO SOL II", cuya compañía fiduciaria es TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., **DOS).**- En la escritura de constitución del fideicomiso, mencionada en el numeral anterior, el FIDEICOMISO "PUERTO SOL II", adquirió como aporte a título de fideicomiso mercantil el bien inmueble signado como lote de terreno número tres, ubicado en la avenida ciento trece, kilómetro Dos de la carretera Manta -Montecristi, Barrio Las Brisas, código trescientos quince, de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, Provincia de Manabí, identificado con la clave catastral número 2-09-12-03-000, y circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR EL FRENTE:** Ciento trece metros sesenta centímetros y avenida ciento trece, vía que conduce Manta- Montecristi. **POR ATRÁS:** Ciento trece metros sesenta centímetros, lote uno de propiedad de la Compañía Bototagua (actualmente Mutualista Pichincha. **POR EL COSTADO DERECHO:** Con ciento trece metros y Estadio Jocay; y, **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Con ciento trece metros lote número dos de la Compañía Bototagua (actualmente de los vendedores). Con una superficie total de doce mil ochocientos treinta y seis metros cuadrados ochenta decímetros cuadrados. **TRES).**- Mediante escritura pública de Constitución de Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar autorizada en la Notaría Pública Tercera del cantón el día diecisiete de enero del dos mil doce, que consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta con fecha quince de marzo del dos mil doce, en el registro de hipotecas y gravámenes con el número de inscripción trescientos cincuenta y tres, Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado "Puerto Sol II", representado por su Fiduciaria la Compañía Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., a su vez representada por su Gerente General, constituyó Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, especial y señaladamente, sobre el inmueble de su propiedad descrito en el numeral dos de esta cláusula.

CUATRO).- A) Mediante escritura pública otorgadas ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Quito, con fecha ocho de junio del dos mil doce, se rectificaron los linderos y medidas y se protocolizaron los planos del Proyecto Inmobiliario denominado "Puerto Sol II", en razón del oficio con número tres nueve uno guión dos tres ocho cero cero emitido por el Jefe del Área Control Urbano de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, con fecha treinta de noviembre del dos mil diez, donde la Dirección de Planeamiento Urbano autorizó que la constituyente emita escrituras respecto al lote mencionado en el numeral anterior, con los siguientes linderos y medidas: **Por el frente:** En noventa y cuatro metros cuarenta y cinco centímetros, con la Avenida ciento trece. **Por atrás:** En noventa y cuatro metros treinta y nueve centímetros, con lote número uno, de la Mutualista Pichincha (actual Conjunto Habitacional Puerto Sol) **Por el Costado Derecho:** En ciento trece metros cincuenta y tres centímetros con el Complejo Deportivo de Ales y **Por el Costado Izquierdo:** En ciento doce metros setenta y cuatro centímetros, con la vía de Ingreso al Conjunto Habitacional Puerto Sol; medidas que generan un Área total de **DIEZ MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS CUARENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS.** B).- Dicho oficio fue modificado mediante Autorización número cuatrocientos noventa y dos mil seiscientos ochenta, donde la Dirección de Planeamiento Urbano, autoriza que se celebre la rectificación de escritura pública de linderos del predio ya determinado, específicamente cambiando el límite. **Por atrás:** determinando que en lugar de noventa y cuatro metros treinta y nueve centímetros, con el lote Uno, al terreno le corresponden noventa y ocho metros cuatro centímetros en el Conjunto Habitacional Puerto Sol I Etapa I, variación de la medida que no incidió de modo alguno, ni en el área del terreno ni en los planos que constan con la información correcta, protocolización de oficio que consta de escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Tercero Encargado del cantón Quito, Doctor Guido Valero, con fecha catorce de agosto del dos mil doce. C). La rectificación mencionada en el literal inmediato anterior, fue efectuada mediante escritura pública de Rectificación de Linderos y Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Puerto Sol II", con fecha veinte y nueve de agosto del dos mil doce, ante la Abogada Elsy Cedeño Menéndez, Notaría Encargada de la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta de octubre de dos

mil doce, bajo el número tres mil cuarenta y cinco del Registro de Compras Venta; siendo la rectificación la siguiente: Los linderos, medidas y cabida mencionadas en el literal b) del numeral cinco punto uno de la cláusula quinta de la Escritura de constitución de Fideicomiso Mercantil denominado FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PUERTO SOL II, considerando que al lote de terreno número tres apartado le corresponde a la fecha los siguientes: " Por el Frente: En noventa y cuatro metros cuarenta y cinco centímetros, con la avenida ciento trece; por atrás: En noventa y ocho metros cuatro centímetros, con Conjunto Habitacional Puerto Sol I; Etapa 1, por el Costado Derecho: En ciento trece metros cincuenta y tres centímetros con el Complejo Deportivo de Alex; y por el Costado Izquierdo: En ciento doce metros setenta y cuatro centímetros, con la vía de ingreso al Conjunto Habitacional Puerto Sol; medidas que generan un Área Total de DIEZ MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS CUARENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. D) Mediante escritura pública otorgada el veinte y nueve de agosto de dos mil doce, ante la Abogada Elsy Cedeño Menéndez, Notaría Encargada de la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta de octubre de dos mil doce, bajo el número 41 de inscripción en el Registro de Propiedades Horizontales y bajo el número 49 en el Registro de Planos, el lote tres ya mencionado se constituyó al Régimen de Propiedad Horizontal, bajo la denominación de "Conjunto Habitacional Puerto Sol II" mediante declaratoria de Propiedad Horizontal otorgada por su propietario, debidamente aprobada por el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante resolución número 018-ALC-M-JEB-2012 de fecha veintinueve de mayo del dos mil doce. E) Sobre el lote signado como número TRES, del cual es propietario el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado "Puerto Sol II", se desarrolló el Proyecto Inmobiliario denominado Conjunto Habitacional "Puerto Sol II", que se compone de sesenta y un viviendas unifamiliares ubicadas en cuatro manzanas, un bloque que se compone de planta baja y dos plantas altas los mismos que constan de diez y seis locales comerciales, once departamentos dúplex y dos departamentos simples, a los cuales les corresponden alcuotas de dominio sobre el terreno y las áreas comunes, dentro de las cuales se encuentra el departamento signado con el número SEIS, ubicado en el piso P uno y P dos del edificio, y su respectivo estacionamiento signado con el número SEIS, ubicado en la planta baja y sus

correspondientes alcuotas de dominio en la propiedad horizontal constituida sobre el lote tres. **CLÁUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.-** El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Puerto Sol II", representado por la Compañía Trust Fiduciaria Administradora De Fondos Y Fideicomisos S.A., representado por su Apoderado Especial, en su calidad de Propietario del lote de terreno signado con el número Tres, ubicado en la avenida ciento trece, Kilometro Dos de la carretera Manta Montecristi, Barrio Las Brisas, código trescientos quince, de la Parroquia Los Esteros del cantón Manta, Provincia de Manabí, cuyos linderos generales se encuentran descritos en la cláusula Segunda de Antecedentes y sobre el cual se desarrolló el Proyecto Inmobiliario Conjunto Habitacional Puerto Sol II, constituyéndolo al Régimen de Propiedad Horizontal, da en venta real y enajenación perpetua a favor del señor **HUGO VICENTE EDUARDO COBOS CASTILLO**, en su calidad de **COMPRADOR**, el **DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NÚMERO "SEIS", UBICADO EN EL PISO P UNO Y P DOS DEL EDIFICIO, Y SU RESPECTIVO ESTACIONAMIENTO SIGNADO CON EL NÚMERO SEIS, UBICADO EN LA PLANTA BAJA, PERTENECIENTE AL CONJUNTO HABITACIONAL "PUERTO SOL II", Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, Provincia Manabí.** **DEPARTAMENTO SEIS - P UNO.-** Consta de sala, comedor, cocina, baño social, y terraza en el piso P uno y de dormitorios máster con baño privado, dormitorio uno y dormitorio dos, un baño genera, lavandería y terraza en el piso P Dos, y su respectivo estacionamiento signado con el número **SEIS**, ubicado en la planta baja: **DEPARTAMENTO SEIS - P UNO.- POR ARRIBA:** Lindera con planta alta de este mismo departamento; **POR ABAJO:** Lindera con local comercial ocho y nueve. **POR EL NORTE:** Lindera con el departamento Cinco - P Uno con 4.98 metros. **POR EL SUR:** Lindera con el departamento 7 - P1 con una longitud de 4.98 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con área común de circulación con una longitud de 7.27 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con terraza del mismo departamento con una longitud de 7.27 metros. **TERRAZA.- POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con área de circulación común. **POR EL NORTE:** Lindera con terraza del departamento 5 - P1 con 2.00 metros. **POR EL SUR:** Lindera con terraza del departamento 7 - P1 con una longitud de 2.00 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con el mismo departamento 6 - P1 con una longitud de 7.27 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con vacío hacia área de estacionamiento con 7.27 metros. **DEPARTAMENTO SEIS - P DOS.- POR ARRIBA.-**

lindera con cubierta del mismo departamento. POR ABAJO: Lindera con departamento 6-P1 y area común POR EL NORTE: Lindera con el departamento 5-P2 con una longitud de 7.10 metros, más 2.46 metros. POR EL SUR: Lindera con el departamento 7-P2 partiendo de Este a Oeste con 6.64 metros luego gira al Norte con 2.92 metros, luego gira al Oeste con 3.82 metros. POR EL ESTE: Lindera con terraza del mismo departamento partiendo de Sur al Norte con 4.02 metros, luego gira al Oeste con 2.46 metros, luego gira al Norte con 2.00 metros, luego gira al Este con 2.46 metros y finalmente gira al Norte con 1.25 metros. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia terraza del departamento 6-P1 partiendo de Sur a Norte con 3.58 metros, luego gira al Este con 0.90 metros, luego gira al Norte con 2.77 metros. TERRAZA: POR ARRIBA: Lindera con cubierta. POR ABAJO: Lindera con departamento P1-12. POR EL NORTE: Lindera con terraza del departamento 5-P2 1.90 metros. POR EL SUR: Lindera con terraza del departamento 7-P2 con una longitud de 1.90 metros. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia terraza del departamento P1-12 con 7.27 metros. POR EL OESTE: Lindera con el mismo departamento partiendo de Sur a Norte con 4.02 metros, luego gira al Oeste con 2.46 metros luego gira al Norte con 2.00 metros, luego gira al Este con 2.46 metros y finalmente gira al Norte con 1.25 metros. ESTACIONAMIENTO N°.6: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. POR EL NORTE: Lindera con acera de ingreso a departamento con 4.80 metros. POR EL SUR: Lindera con estacionamiento número 5 con 4.80 metros. POR EL ESTE: Lindera con calle número 1 con 2.30 metros. POR EL OESTE: Lindera con áreas verdes con 2.30 metros. DEPARTAMENTO 6. Área neta M2. Primer piso alto 36.20 M2. ALICUOTA: % 0.0034. ÁREA DE TERRENO: 36.98 M2. AREA COMUN: 16.52 M2. AREA TOTAL 52.72 M2. Segundo Piso Alto: Área neta 57.47 M2. ALICUOTA: % 0.0054. ÁREA DE TERRENO: 58.70 M2. AREA COMUN: 26.22 M2. AREA TOTAL 83.69 M2. TERRAZA: Área neta 33.27 M2. ALICUOTA: % 0.0031. ÁREA DE TERRENO: 33.98 M2. AREA COMUN: 15.18 M2. AREA TOTAL 48.45 M2. ESTACIONAMIENTO N°.6.- Área neta 11.04 M2. ALICUOTA

pagado, en dinero en efectivo y moneda de curso legal, a la suscripción de la presente escritura pública de compraventa. Sin perjuicio de precio pactado por los contratantes, reconocen que el monto del avalúo del bien según consta del Certificado conferido por la Dirección de Avalúos, Catastro y Registro del GAD Municipalidad de Manta es de: Sesenta y siete mil ochocientos ochenta y nueve dólares con treinta y dos centavos de los Estados Unidos de América. **CLÁUSULA QUINTA: ENTREGA DE OBRA.-** La compañía CONSTRUCTORA, Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, representada por la señora MARIA LEONOR RODRIGUEZ RIVADENEIRA, en su calidad de Apoderada Especial del Ingeniero René Humberto Cordero Ledergerber, Gerente General y por lo tanto representante Legal de dicha institución, tal como lo justifica con el Poder que se acompaña, en este acto, hace formal entrega del Departamento signado con el número SEIS, ubicado en el Piso "P-Uno" y "P-Dos", del edificio y su respectivo estacionamiento signado con el número SEIS, ubicado en la planta baja del Conjunto Habitacional Puerto Sol II, descrito en la cláusula tercera, por su parte, el Comprador recibe a su entera satisfacción el departamento y estacionamiento, objeto de este contrato, sin lugar a reclamo posterior. Se deja constancia que todos los materiales, bienes y accesorios utilizados en la construcción del indicado Conjunto Habitacional, así como los costos de la mano de obra y honorarios profesionales por la dirección técnica y administrativa de la obra, fueron suministrados y sufragados por el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PUERTO SOL II, los que son reembolsados en este acto al FIDEICOMISO hasta por la suma de: Cincuenta y ocho mil trescientos cinco Dólares con cuarenta centavos. **CLAUSULA SEXTA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El Comprador declara que conoce y acepta que el inmueble adquirido se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y en consecuencia, acepta someterse a las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal y en el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal, así como a las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno de Copropiedad del Conjunto Habitacional Puerto Sol II, que se agrega a esta escritura pública como documento habilitante. **CLÁUSULA SÉPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.-** "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor hipotecario declara expresa e irrevocablemente que exime a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de

toda responsabilidad concerniente al acuerdo que éstos realicen con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre comprador y vendedora. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor hipotecario declara que toda vez que han realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretenden adquirir a través del presente instrumento, se encuentra conforme con el mismo, por consiguiente proceden al pago del precio total según lo acordado entre comprador y vendedor, así como ratifican que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de comprador y vendedora, deslindando en tal sentido a terceros."

CLÁUSULA OCTAVA: SANEAMIENTO.- El Vendedor declara que sobre el bien inmueble que se enajena, no pesa ningún gravamen que limite el dominio, uso, goce y posesión, que no sea la hipoteca abierta que se levanta en la primera parte de este instrumento, no obstante ello, y según lo establecido en el numeral DOS de la cláusula Sexta del contrato de Constitución del Fideicomiso Inmobiliario Puerto Sol II, que el Notario Vigésimo Tercero del cantón Quito, Doctor Gabriel Cobo Urquiza, autorizó en dicha ciudad el día cuatro de marzo del año dos mil once, LA FIDEICOMITENTE responderá ante el FIDEICOMISO y ante quienes la sustituyan en el dominio, por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que hubiere lugar, en términos de Ley. **CLÁUSULA NOVENA: GASTOS:** Todos los gastos, tasas, impuestos, derechos notariales, impuestos a las utilidades (plusvalía), etc., que se ocasionen en el otorgamiento y perfeccionamiento de esta escritura pública de compraventa serán de cargo y cuenta del Comprador, quien queda legalmente autorizado para gestionar por sí o a través de terceros designados para el efecto, la inscripción de la presente transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **CLÁUSULA DECIMA: ACEPTACION:** El comprador declara que acepta la compraventa que a su favor se otorga por esta escritura pública, por convenir a sus intereses. **TERCERA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:** Contenida en las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES:** a) Por una parte, el Ingeniero **JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA**, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Port

Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de **Mandatario del Doctor Eduardo Antonio de Jesus Moreno Muñoz; Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante**, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará **"EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR"**. b) Y por otra parte comparece el señor **HUGO VICENTE EDUARDO COBOS CASTILLO**, por su propio y personal derecho, a quien en lo posterior se le denominará **"La Parte Deudora"**. Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Manta y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**. PRIMERA: ANTECEDENTES.- a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) El señor **HUGO VICENTE EDUARDO COBOS CASTILLO**, en su calidad de afiliado del IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implica obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de los inmuebles consistentes en un **DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NÚMERO "SEIS", UBICADO EN EL PISO P UNO Y P DOS, DEL EDIFICIO Y SU RESPECTIVO ESTACIONAMIENTO SIGNADO CON EL NÚMERO SEIS, UBICADO EN LA PLANTA BAJA, PERTENECIENTE AL CONJUNTO HABITACIONAL "PUERTO SOL II", Parroquia Los Esteros, Cantón Manta, Provincia Manabí**. d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante compraventa celebrada en la primera parte de este contrato. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.- En seguridad y garantía real de todas y cada una de

las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA sobre los inmuebles de su propiedad descritos en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: DEPARTAMENTO SEIS - P UNO.-** Consta de sala, comedor, cocina, baño social, y terraza en el piso P uno y de dormitorios máster con baño privado, dormitorio uno y dormitorio dos, un baño genera, lavandería y terraza en el piso P Dos, y su respectivo estacionamiento signado con el número SEIS, ubicado en la planta baja: **DEPARTAMENTO SEIS - P UNO.- POR ARRIBA:** Lindera con planta alta de este mismo departamento; **POR ABAJO:** Lindera con local comercial ocho y nueve. **POR EL NORTE:** Lindera con el departamento Cinco - P Uno con 4.98 metros. **POR EL SUR:** Lindera con el departamento 7 - P1 con una longitud de 4.98 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con área común de circulación con una longitud de 7.27 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con terraza del mismo departamento con una longitud de 7.27 metros. **TERRAZA.- POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con área de circulación común. **POR EL NORTE:** Lindera con terraza del departamento 5 - P1 con 2.00 metros. **POR EL SUR:** Lindera con terraza del departamento 6 - P1 con una longitud de 2.00 metros. **POR EL EST**

DOS.- **POR ARRIBA:** Lindera con cubierta del mismo departamento. **POR ABAJO:** Lindera con departamento 6- P1 y área común. **POR EL NORTE:** Lindera con el departamento 5 -P2 con una longitud de 7.10 metros, más 2.46 metros. **POR EL SUR:** Lindera con el departamento 7-P2 partiendo de Este a Oeste con 6.64 metros luego gira al Norte con 2.92 metros, luego gira al Oeste con 3.82 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con terraza del mismo departamento partiendo de Sur al Norte con 4.02 metros, luego gira al Oeste con 2.46 metros, luego gira al Norte con 2.00 metros, luego gira al Este con 2.46 metros y finalmente gira al Norte con 1.25 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con vacío hacia terraza del departamento 6-P1 partiendo de Sur a Norte con 1.58 metros, luego gira al Este con 0.90 metros, luego gira al Norte con 2.77 metros. **TERRAZA: POR ARRIBA:** Lindera con cubierta. **POR ABAJO:** Lindera con departamento P1-12. **POR EL NORTE:** Lindera con terraza del departamento 5-P2 1.90 metros. **POR EL SUR:** Lindera con terraza del departamento 7-P2 con una longitud de 1.90 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con vacío hacia terraza del departamento P1-12 con 7.27 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con el mismo departamento partiendo de Sur a Norte con 4.02 metros, luego gira al Oeste con 2.46 metros luego gira al Norte con 2.00 metros, luego gira al Este con 2.46 metros y finalmente gira al Norte con 1.25 metros. **ESTACIONAMIENTO Nº.6:** **POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la edificación. **POR EL NORTE:** Lindera con acera de ingreso a departamento con 4.80 metros. **POR EL SUR:** Lindera con estacionamiento número 5 con 4.80 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con calle número 1 con 2.30 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con áreas verdes con 2.30 metros. **DEPARTAMENTO 6. Área neta M2. Primer piso alto 36.20 M2. ALICUOTA: % 0.0034. ÁREA DE TERRENO: 36.98 M2. AREA COMUN: 16.52 M2. AREA TOTAL 52.72 M2. Segundo Piso Alto: Área neta 57.47 M2. ALICUOTA: % 0.0054. ÁREA DE TERRENO: 58.70 M2. AREA COMUN: 26.2**

BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. TERCERA: ACEPTACIÓN.- El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta construida a su favor en la cláusula precedente. CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.- La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación. Según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta o/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los límites del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes.

que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. **SEXTA: INSPECCION.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA PARTE DEUDORA, 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 LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil,

especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** EL BANCO, aun cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieran contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de LA PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario. f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; g) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estaña o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si la LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclam

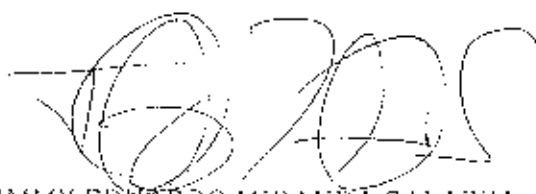
demandas en entidades públicas de acción coactiva; **k)** En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; **l)** Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobaré que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; **m)** Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo. **n)** Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; **o)** Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, **p)** En caso de que LA PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por EL BANCO. **q)** En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento. **r)** Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y ésta podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aun cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá

valores por cualquier causa. DÉCIMO PRIMERA: SEGURO.- La Parte Deudora faculta expresamente a EL BANCO, para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que El Banco elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por La Parte Deudora. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL 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 contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO.

DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.- LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, revindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema de Registro Crediticio, Burós de información crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legales o reglamentariamente facultadas, así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. LA PARTE DEUDORA declara

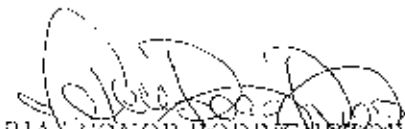
expresamente que exime al BIESS de cualquier responsabilidad posterior que tenga relación con las condiciones físicas del inmueble que se hipoteca. **DÉCIMO TERCERA: GASTOS.-** Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente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

disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil. DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.- Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada ALEXANDRA ZAMBRANO LOOR, Registro Profesional número: Mil quinientos noventa y nueve del Colegio de abogados de Manabí, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí el notario, se ratifican y firman, conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-9



Ing. JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA
Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado

9/ 
Código Notarial
Manabí, Ecuador


MARIA LEONOR RODRIGUEZ RIVADENEIRA
C. C. No. 130758338-3

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA"
APODERADA ESPECIAL

[Signature]

JUAN PABLO ALMEIDA GRANJA
C.C. No. 050188148-6
TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.,

[Signature]

HUGO VICENTE EDUARDO COBOS CASTILLO
C.C. No. 1301319628



[Signature]
LA NOTARIA.-

[Signature]



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO



CIUDADANIA
ALE
RODRIGUEZ RIVADENEIRA
MARIA LEONOR
MANTAS
MANTAS
FECHA DE NACIMIENTO 1974-12-30
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
NOMBRE DEL Cónyuge
HOLGER ENRIQUE
AGUIRRE JARAMILLO

130758338-3



IDENTIFICACION
DIRECCION
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO
RODRIGUEZ RIVADENEIRA MARIA LEONOR
FECHA DE NACIMIENTO 1974-12-30
MANTAS
FECHA DE NACIMIENTO 1974-12-30
MANTAS
FECHA DE NACIMIENTO 1974-12-30
MANTAS

533434247



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

089



1-
2 Escritura. 2014-17-01-30-P 0001814

3 Factura Número:
4

5 PODER ESPECIAL
6

7 OTORGA: ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y
8 CREDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINCHA", legalmente
9 representada por el Ingeniero René Humberto Cordero
10 Ledergerber, en su calidad de Gerente General y representante
11 Legal
12

13 A FAVOR DE LA
14

15 SEÑORA MARIA LEONOR RODRIGUEZ RIVADENEIRA
16

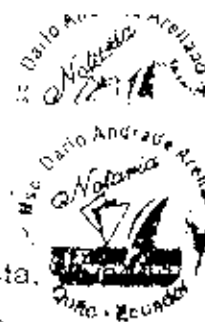
17 CUANTÍA: INDETERMINADA
18

19 DE 2 COPIAS
20
21

22 E.R.S.

23 En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital
24 de la República del Ecuador, hoy día, diez de Marzo del año DOS MIL
25 CATORCE, ante mí, Doctor Dario Andrade Arellano, Notario Trigésimo
26 del Cantón Quito, comparece el señor Ingeniero René Humberto
27 Cordero Ledergerber, en su calidad de Gerente General y representante
28 Legal de la ASOCIACION MUTUALISTA DE AHOR

1 PARA LA VIVIENDA "PICHINCHA", casado, por sus propios y
2 personales derechos, es mayor de edad, ecuatoriano, domiciliado en la
3 ciudad en esta ciudad de Quito, hábil para contratar y obligarse, a quien
4 de conocerle, doy fe, en virtud de la cédula de ciudadanía y
5 nombramiento que me presenta y me pide que eleve a escritura pública
6 la minuta que me entrega, cuyo tenor literal es el siguiente: **"SEÑOR**
7 **NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su cargo, sirvase
8 extender una de Poder Especial del siguiente tenor: **CLÁUSULA**
9 **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece al otorgamiento de ésta
10 escritura de Poder Especial, el señor Ingeniero René Humberto
11 Cordero Ledergerber, en su calidad de Gerente General y como tal
12 Representante Legal de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito
13 para la Vivienda "Pichincha", de acuerdo a los documentos habilitantes
14 que se adjunta, como Mandante o Poderdante, y para los efectos del
15 artículo dos mil veinte y ocho del Código Civil. **CLÁUSULA**
16 **SEGUNDA: PODER.-** El Ingeniero René Humberto Cordero
17 Ledergerber, en la calidad en que comparece de conformidad el
18 numeral tres del artículo cincuenta y cinco del Estatuto de
19 Mutualista Pichincha, otorga poder especial amplio y suficiente cual
20 en derecho se requiere a favor de la señora **María Leonor**
21 **Rodríguez Rivadeneira** para que a su nombre y representación
22 realice lo siguiente: a.- Realice todas las gestiones administrativas
23 inherentes al funcionamiento de la Agencia de la Mutualista ubicada
24 en la ciudad de Manta, provincia de Manabí o de la que le encargue
25 el Directorio o la Gerencia General, para lo cual queda facultada
26 para realizar todo acto o contrato relacionado con el giro
27 administrativo ordinario de la Agencia de la Mutualista Pichincha,
28 ubicada en la ciudad de Manta, provincia de Manabí; b.- Asumir la



1 representación comercial de la Agencia de la Mutualista,
2 en la ciudad de Manta, provincia de Manabí o de la que le encargue
3 el Directorio o la Gerencia General, ante instituciones públicas y
4 privadas y ante personas naturales dentro de la circunscripción
5 territorial para ejercicio de las funciones de cada Agencia; c.-
6 Contratar personal administrativo y/o profesional que sean
7 necesario para el desenvolvimiento de las necesidades de cada
8 Agencia a su cargo, previa la selección y autorización de la
9 Dirección de Talento Humano y de la Gerencia General de la
10 Institución, la cual se hará en observancia de las categorías y
11 estructura salarial de la institución; pagar haberes y
12 remuneraciones, efectuar los descuentos que correspondan por
13 Ley, por disposición judicial o por préstamos institucionales, liquidar
14 haberes e indemnizaciones que correspondan a renuncias o a
15 terminación de relaciones laborales con empleados o funcionarios
16 de la Mutualista Pichincha, y realizar todo acto que signifique el
17 ejercicio de responsabilidad patronal y con pleno conocimiento del
18 Reglamento Administrativo Interno, y a nombre y representación del
19 Mandante; d.- Recibir, estudiar y aprobar las solicitudes de crédito
20 que se presenten en la Agencia de la Mutualista, ubicada en la
21 ciudad de Manta, provincia de Manabí o de la que le encargue el
22 Directorio o la Gerencia General, dentro de los límites, montos
23 establecidos y determinados por el Mandante, o la Gerencia de
24 Crédito, facultándole para la suscripción de los respectivos
25 contratos de préstamos, pagarés, letras de cambio o cualquier otro
26 documento de crédito, y de acuerdo a las distintas líneas de crédito
27 que concede la Mutualista, suscribir en las escrituras en las que la
28 Mutualista intervenga como acreedora, vendedora, beneficiario y/o

Msc. Dr. Dario Andrade Are



1 cada intervención, deberá comparecer conjuntamente escrita o
2 personalmente con la Mandataria. CLÁUSULA TERCERA:
3 REVOCATORIA.- Este Poder se revocará automáticamente y
4 quedará sin valor legal alguno en los casos de renuncia de la
5 Mandataria a sus funciones de Jefe de la Agencia Manta; cuando
6 sea separado de la misma, o trasladado o se le asignen otras
7 funciones. Usted, Señor Notario se servirá agregar las demás
8 cláusulas de estilo para la plena validez y eficacia de este Poder.-
9 Minuta que se halla firmada por el Abogado Andrés Cobo González con
10 Matrícula profesional número diecisiete guion dos mil doce guion
11 doscientos cuarenta y dos Consejo de la Judicatura".- (Hasta aquí la
12 minuta que el compareciente la ratifica en todas sus partes).- Se
13 cumplieron los preceptos legales del caso; y, leída que fue esta
14 escritura íntegramente al otorgante por mí, el Notario, aquel se ratifica
15 en todo lo expuesto, y firma conmigo en unidad de acto, de todo lo cual
16 doy fe.-

17

18

19

20

21

22

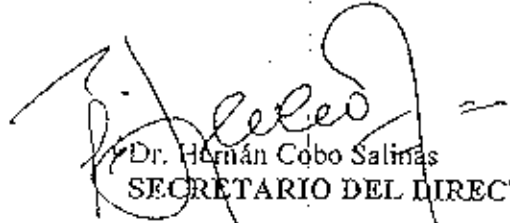
23

24

1962, y al amparo de lo prescrito en el Título II, artículo 11 del Decreto-
de junio de 1962, publicado en el Registro Oficial No. 196 del 2 de julio del mismo año.

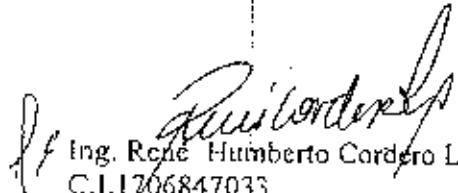


Atentamente,


Dr. Hernán Cobo Salinas
SECRETARIO DEL DIRECTORIO

Acepto el nombramiento que antecede y me comprometo al cumplimiento de las
disposiciones de la Ley, del Reglamento y del Estatuto de Mutualista Pichincha.

Quito, 26 de febrero de 2014


Ing. René Humberto Cordero Ledergerber
C.I. 1706847033

Dirección Nacional de Registros
Registro

SE OTORGO ANTE MÍ, ESTA ESCRITURA DE PODER ESPECIAL QUE OTORGA ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINCHA A FAVOR DE" MARIA LEONOR RODRIGUEZ RIVADENEIRA, Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA CERTIFICADA DEBIDAMENTE SELLADA Y FIRMADA EN QUITO A DIEZ DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE. -ERS-

EL NOTARIO



DR. DARIO ANDRADE ARELLANO
NOTARIO TRIGÉSIMO DEL CANTÓN QUITO

9
Dra. Leonor Rodríguez Rivadeneira
Nacida en Quito, Quito
Mujer - Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y LEYENDAS

CEDULA DEL CIUDADANO
170684703-3

APellidos y Nombres: GONZALEZ SUAREZ
CORDEIRO LEOGER GERBER
RENE HUMBERTO
Eduardo Jaramilla Rene
Apellidos y Nombres de la Madre
LEONERGER GERBER GRESPO MARIA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
QUITO
2010-05-06
FECHA DE EXPIRACIÓN
2020-05-05

FECHA DE NACIMIENTO: 1962-05-04
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: M
ESTADO CIVIL: Casado
MARIA CRISTINA
HOLGUN GARCIA

INSTRUCCIÓN: SUPERIOR
PROFESIÓN: EMPLEADO PRIVADO
APellidos y Nombres del Padre: GONZALEZ SUAREZ
CORDEIRO LEOGER GERBER
Apellidos y Nombres de la Madre: LEONERGER GERBER GRESPO MARIA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: QUITO, 2010-05-06
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2020-05-05



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO CIVIL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECTORES GONZALEZ SUAREZ

011-

005



CIUDADANA
ALMEIDA GRANJA
JUAN PABLO
1973-02-02
COTOPAXI
CATACUMBA
LA MATRIZ
1973-02-02
EQUATORIANA
M

050188148-6



SUPERIOR
ALMEIDA GRANJA
TRANJA
QUITO
1973-02-02
2023-04-26

005188148-6



005

005 - 0227

0501881486

ALMEIDA GRANJA JUAN PABLO

PROVENIENCIA
COTOPAXI
CATACUMBA
LA MATRIZ
1973-02-02
EQUATORIANA
M

[Signature]
Notaría Pública Cuarta
Riob

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1700075494001
RAZON SOCIAL: ASOCIACION MUTUALISTA PICHINCHA PARA LA VIVIENDA
NOMBRE COMERCIAL: MUTUALISTA PICHINCHA
CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
PERSONA DE CONTACTO: GERARDO DE LA ROSA ALFONSO ALFREDO
CONTACTO: 0995 17 1000 1000

FECHA DE ACTUACIÓN:	17/07/2016	FECHA DE CONSTITUCIÓN:	01/05/2014
FECHA DE EXPIRACIÓN:	31/12/2017	FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	03/04/2016

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA REALIZADA POR MUTUALISTA

DIRECCIÓN REGISTRADA

SE VINCULA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Fideicomiso	1	Hipotecas y Gravámenes	1
Planes	1		
Compra Venta	3		
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: 10:26:58 del miércoles, 23 de abril de 2014

A petición de:

Elaborado por : Laura Carmen Tigua Pícuay
130635712-8



Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diere al traspaso de dominio o se emitiese un

Quito, 23-09-2014

Señores

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

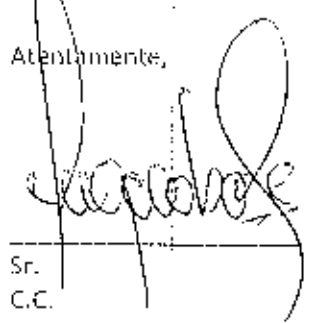
Presente.-

De mi consideración:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario NUT No. 408669, pongo en su conocimiento que el precio de la Compra-Venta del Inmueble detallado en mi solicitud de crédito, el cual me encuentro adquiriendo con financiamiento del BIESS, al (a los) señor(es) Fidelcomiso Inmobiliaria Rento sol II es de US\$ 59.640 (Cincuenta y nueve mil seiscientos cuarenta Dólares de los Estados Unidos de América).

En tal virtud instruyo expresamente para que en la cláusula de precio de la compraventa se establezca este valor y eximo al BIESS de toda responsabilidad que pudiere derivarse de esta instrucción, asumiendo todas las responsabilidades legales que pudieren producirse de la misma, en vista de que corresponde al valor de mi negociación.

Atentamente,



Sr.

C.C.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 743928

CERTIFICADO DE AVALÚO

USD 1:25

Nº 0107015

Fecha: 14 de marzo de 2014

No. Electrónico: 20429

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

El Predio de la Clave: 2-09 12-03-088

Ubicado en: CONJ.RESID.PUERTO SOL II DPTO.6(P1+P2+TERRAZA)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	126,94	M2
Área Comunal:	37,9200	M2



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificado: 007904

CERTIFICADO DE AVALÚO

USD=1:25

Nº 0107911

Fecha: 14 de marzo de 2014

No. Electrónico: 20430

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

El Predio de la Clave: 2-09-12-03-089

Ubicado en: CONJ.RESID.PUERTO SOL II ESTACIONAMIENTO 6

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	11,04	M2
Área Comunal:	5,0400	M2
Área Terreno:		



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

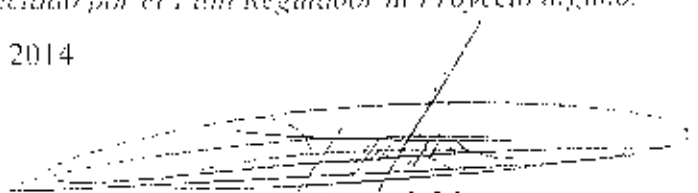
Nº 0411287

CERTIFICACIÓN

No. 259-504

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PUERTO SOL II**, con clave Catastral 2691293088, ubicado en el Conjunto Habitacional Puerto Sol II Departamento # 6, parroquia los Esteros cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectada por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, marzo 13 del 2014


SR. RAINIERO LOOR
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.
AREA DE CONTROL URBANO

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a la inspección en el lugar que indica de buena fe el solicitante, por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al cartificador si se comprobare



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0062957

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO
en vigencia, se encuentran registrada una propiedad que consiste SOLAR Y CONSTRUCCION
pertenciente PUERTO SOL E FIDUCIARIO MERCANTIL INMOBILIARIO DENOMINADO
CONT. RESID. PUERTO SOL E ESTACIONAMIENTO 5
ubicada AV. LUGO COMERCIAL PRESENTE TIPO "ECA"
cuyo \$3860.64 TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA CON 64/100 DOLARES. asciende a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE HIPOTECA

AFIGUERON

Manta, de del 26
17 DE MARZO 2014

Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD: 1:25

Nº 0062356

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste 60 LAR Y CONSTRUCCION
pertenece a PUERTO SOL II FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DENOMINADO
CONJ. RESID. PUERTO SOL II DPTO. 6 (P1+P2+TERRAZA)
ubicada AVALUO COMERCIAL PRESENTE HIPOTECA
cuyo \$64028.68 SESENTA Y CUATRO MIL VEINTE Y OCHO CON 68/100 DOLARES Siende a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE HIPOTECA

AFIGUEROA

Manta, 17 de MARZO del 20 2014

Ing. Erika Pazmiño

