





# COPIA

2014	13	08	01	P3.259
------	----	----	----	--------

**CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA EL SEÑOR JOSE AUSBERTO GARCIA MERA A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES: NITO ORION VERA MERA Y ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA.-**

**CUANTIA: USD \$ 31.697.32.-**

**CONTRATO DE CONSTITUCION DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: NITO ORION VERA MERA Y ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-**

**CUANTIA: INDETERMINADA.-**

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy jueves veintidós de Mayo del dos mil catorce, ante mi Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público PRIMERO del Cantón, 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, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR" compareciente es de estado civil casado,



*Sello  
05/28/14*

Ingeniero, ecuatoriano, domiciliado en la ciudad de Portoviejo en tránsito por esta ciudad de Manta; por otra el señor **JOSE AUSBERTO GARCIA MERA**, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos a quien en adelante se le llamará "EL VENDEDOR"; y, por otra el señor **NITO ORION VERA MERA**, representado por su cónyuge señora **ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA**, por los derechos que se le faculta en calidad de Apoderada, según consta del poder especial, que se adjunta como habilitante, y la señora **ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA**, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posterior se les llamarán "LOS COMPRADORES Y/O PARTE DEUDORA HIPOTECARIA".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, a excepción del Señor Ing. Jimmy Miranda Galarza, que es domiciliado en la ciudad de Portoviejo, en tránsito por este Puerto, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente. Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de **COMPRAVENTA, CONSTITUCION DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, 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, Constitución de Primera Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, 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, el señor **JOSE AUSBERTO GARCIA MERA**, de estado civil soltero, por su propio y personal derecho, a quien en adelante se le llamará "EL VENDEDOR" y, por otra el señor **NITO ORION VERA MERA**, representado por su cónyuge señora **ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA**, por los derechos que se le faculta en calidad de Apoderada, según consta del poder especial, que se adjunta como habilitante, y la señora **ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA**, por sus propios y

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

( 205 )

personales derechos, a quienes en lo posterior se les llamarán "LOS COMPRADORES"; quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes cláusulas. PRIMERA: ANTECEDENTES.- El señor JOSE AUSBERTO GARCIA MERA, declara ser legítimo propietario un de un lote de terreno y casa, ubicado en el Sitio MAZATO, barrio Eloy Alfaro o Cuba Libre, de la Parroquia Tarqui, cantón Manta, Provincia de Manabí. Inmueble que fue adquirido por compra a la señora Orfilia Margarita Mera Vences, mediante escritura pública de compraventa celebrada y autorizada ante el Doctor Jaime Rafael Villavicencio Vélez, Notario Público Primero del cantón Montecristi, con fecha diez y nueve de diciembre del año dos mil trece, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta con fecha veintisiete de enero del año dos mil catorce. SEGUNDA: COMPRAVENTA. En base a los antecedentes el señor JOSE AUSBERTO GARCIA MERA, da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges NITO ORION VERA MERA y ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA, un lote de terreno y casa, ubicado en el Sitio MAZATO, barrio Eloy Alfaro o Cuba Libre de la Parroquia Eloy Alfaro, (antes Parroquia Tarqui) cantón Manta, Provincia de Manabí. Comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Cinco metros y calle pública sin nombre (actualmente calle trescientos diez y siete). POR ATRAS: Cinco metros con propiedad que se reserva el vendedor. POR EL COSTADO DERECHO: Diez metros con Callejón Público; y. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Diez metros con callejón dejado por la vendedora. Lote de terreno que tiene una superficie total de: CINCUENTA METROS CUADRADOS. TERCERA: PRECIO: El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE CON 32/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.31.697,32) valor que los cónyuges NITO ORION VERA MERA y ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA, pagan a los VENEDORES el señor JOSE AUSBERTO GARCIA MERA, con préstamo.



hipotecario que le otorga el BIESS, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tienen reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago.

**CUARTA: TRANSFERENCIA.**- EL VENDEDOR, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfieren a favor de LOS COMPRADORES, el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. EL VENDEDOR, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, EL VENDEDOR, declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios. LOS COMPRADORES aceptan la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **QUINTA: CUERPO CIERTO.** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto. **SEXTA: SANEAMIENTO:** LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia de dominio que EL VENDEDOR, realiza a su favor, obligándose por tanto éstos últimos al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **SÉPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.**- "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran expresa e irrevocablemente que eximen 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

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

( tres )

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 compradores y vendedores. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran que toda vez que han realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretenden adquirir a través del presente instrumento, se encuentran conformes con el mismo, por consiguiente proceden al pago del precio total según lo acordado entre compradores y vendedores, así como ratifican que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de compradores y vendedores, deslindando en tal sentido a terceros." **OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN.** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de los COMPRADORES, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán de cuenta del vendedor. EL VENDEDOR autoriza a los COMPRADORES, 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 del cantón de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:** Contendida en las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES:** a) Por una parte, el Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario del Doctor Eduardo Antonio de Jesus Moreno Muñoz, Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Subrogante, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en



PRIMERA DE MANTA  
 NOTARÍA  
 CANTÓN MANTA  
 ECUADOR  
 TRABAJO CON DEDICACIÓN

adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR"

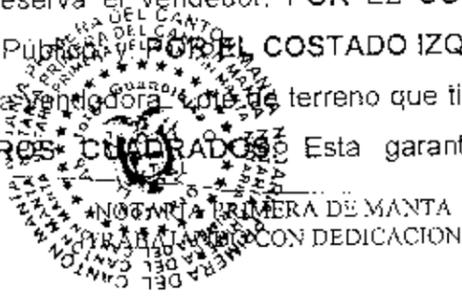
b) Y por otra parte comparece el señor NITO ORION VERA MERA, representado por su cónyuge señora ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA, en calidad de Apoderada Especial, según consta del poder especial, que se adjunta como documento habilitante, y la señora ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA, por sus propios y personales derechos, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posterior se les denominarán "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 el señor NITO ORION VERA MERA, en su calidad de afiliado del IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en un lote de terreno y casa, ubicado en el Sitio MAZATO, barrio Eloy Alfaro o Cuba Libre de la Parroquia Eloy Alfaro (antes Parroquia Tarqui) cantón Manta, Provincia de Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante compraventa celebrada en la primera parte de este contrato. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

c. wafno)

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 el señor NITO ORION VERA MERA, representado por su cónyuge señora ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA, en calidad de Apoderada Especial, y la señora ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA, por sus propios y personales derechos constituyen a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: POR EL FRENTE:** Cinco metros y calle pública sin nombre (actualmente calle trescientos diez y siete). **POR ATRAS:** Cinco metros con propiedad que se reserva el vendedor. **POR EL COSTADO DERECHO:** Diez metros con Callejón Público. **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Diez metros con callejón dejado por la vendidora. **Este terreno que tiene una superficie total de CINCUENTA METROS CUADRADOS.** Esta garantía hipotecaria solo será

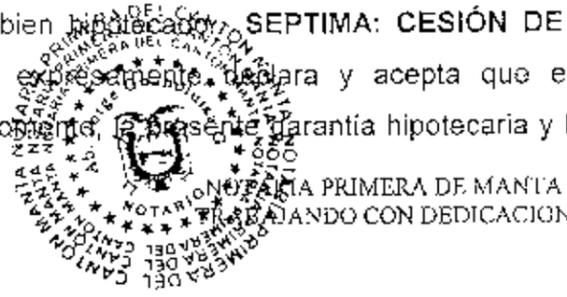


levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. **TERCERA: ACEPTACIÓN.-** El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-** De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriera, 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

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

( cm 10 )

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 y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos 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, en presente y futuro, la garantía hipotecaria y los créditos amparados por

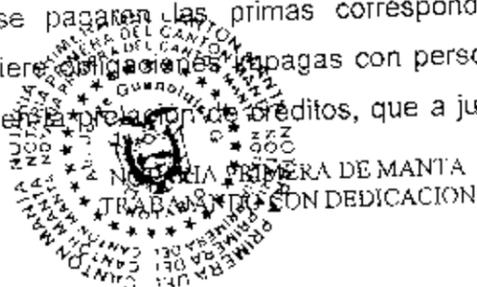


la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo 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 hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado,

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

señ)

secuestro, 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 cumpliere con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo. n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones y pagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la producción 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 éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **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,

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

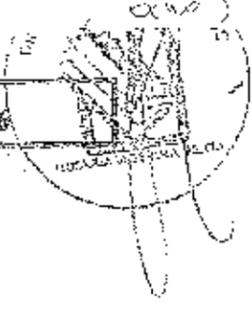
Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago 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, reivindicatorias, 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 legal o reglamentariamente facultadas así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. LA PARTE DEUDORA declara,



NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

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

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION



PODER ESPECIAL

QUE OTORGA EL  
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD SOCIAL (BISS)

A FAVOR DEL ING.

JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, JEFE DE LA  
OFICINA ESPECIAL DEL BISS ENCARGADO, EN LA

CIUDAD DE PORTOVIEJO  
CUANTÍA: INDETERMINADA

( D I S                      C O P I A S )  
N E

PE. Portoviejo

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, CINCO (05) DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE; ante mí, Doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito, comparece el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ, Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su



calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes; bien instruido por mí el Notario sobre el resultado de esta escritura pública a la que comparece de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en esta ciudad de Quito Distrito Metropolitano, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer 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 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, el Doctor **EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ**, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes y como tal, Representante Legal de la Institución y a quien en adelante se denominará **EL PODERDANTE o MANDANTE.-** **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** UNO) Mediante Ley publicada en el Registro Oficial número cinco ocho siete (No. 587), de once (11) de mayo del dos mil nueve (2009), 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. DOS) Según el artículo cuatro (4) de la 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. TRES) El Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo debe estar debidamente legitimado 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 Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ, 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 del Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, con cédula de ciudadanía número uno tres cero cuatro nueve uno cuatro cuatro cuatro uno (1304914441), Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Encargado, en la ciudad de Portoviejo, de ahora en adelante EL MANDATARIO para que, a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, realice lo siguiente: UNO) Suscribir a nombre del BIESS, en la jurisdicción de la provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y contratos de mutuo, que se otorgan a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS. DOS) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS las tablas de amortización, las notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o préstamos,



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 PARTICIPACION Y FIDELIDAD

CIUDAD DE QUITO  
 N° 0100951967

ESTADO CIVIL  
 MATRIMONIO  
 FECHA DE EMISION: 2013-12-22  
 FECHA DE EXPIRACION: 2023-12-22

ESTADO CIVIL  
 MATRIMONIO  
 FECHA DE EMISION: 2013-12-22  
 FECHA DE EXPIRACION: 2023-12-22

INSTRUCION  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL NIÑO  
 FECHA Y LUGAR DE EMISION  
 FECHA DE EXPIRACION

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 PARTICIPACION Y FIDELIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL

CERTIFICADO DE VOTACION  
 SECCION ESCONALES 021-0270

021 - 0270 0100951967

NUMERO DE IDENTIFICACION  
 HOMERO LOPEZ CUANDO ANTONIO DE JESUS

ADRESA	PROVINCIA	CANTON	SECCION ESCONALES
			021-0270

FECHA DE EMISION: 2013-12-22  
 FECHA DE EXPIRACION: 2023-12-22

EL PRESIDENTE DEL COMITE

NOTARIA VIGESIMA BERTA DEL CANTON QUITO  
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Art. 12, de la Ley Notarial, doy fé que la COPIA que antecede, es igual al documento presentado ante mí.

QUITO, 05 MAR 2014

DR. HOMERO LOPEZ CUANDO  
 NOTARIO DEL CANTON QUITO

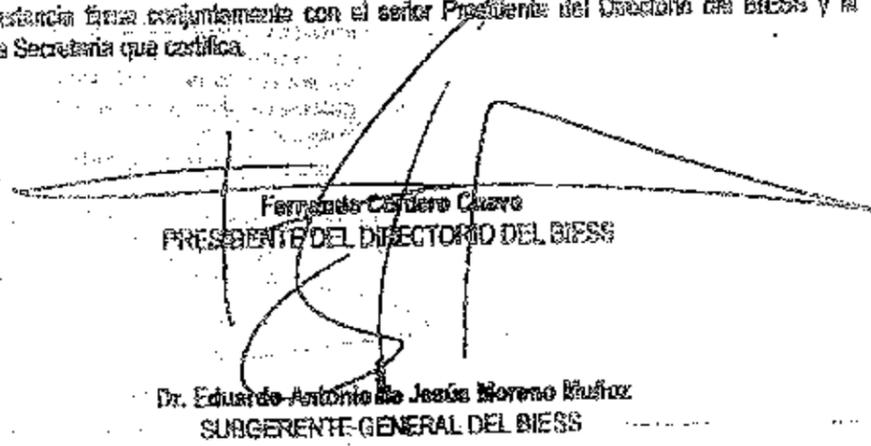
**ACTA DE POSESIÓN  
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS**

En sesión ordinaria celebrada el 28 de febrero de 2014, el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-BIESS, resolvió designar al doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz como Subgerente General del BIESS, con base en lo establecido en el artículo 13, letra h) de la Constitución del Estatuto Social del BIESS, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 043 de 20 de abril de 2013.

Mediante Resolución No. 028-JU-2014-201 de 28 de febrero de 2014, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal del doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz, portador de la cédula de ciudadanía No. 010095180-7, para que ejerza las funciones como Subgerente General del BIESS.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d) de la Constitución del Estatuto Social del BIESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BIESS, el 5 de marzo de 2014, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz presta la correspondiente promesa y se le declara legalmente posesionado para las funciones de Subgerente General del BIESS.

Para constancia firma conjuntamente con el señor Presidente del Directorio del BIESS y la infrascripta Secretaria que certifica.

  
Fernando Cardero Cuervo  
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL BIESS

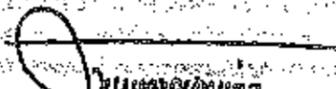
Dr. Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz  
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS

Lo certifico, Quito, D.M., a 5 de Marzo de 2014

  
Dra. María Belén Rocha Díaz  
SECRETARIA GENERAL DEL BIESS



2014.- Ciento por tal que el Directorio en sesión ordinaria de 28 de febrero de 2014 recibió luego de conocer la renuncia irrevocable del economista Roberto Alejandro Machuca Coello al cargo de Subgerente General del BIESS y, consecuentemente, al encargo de Gerente General, designar al doctor Eduardo Antonio de Jesús Merano Muñoz como Subgerente General del BIESS; por tanto, y conforme lo establece los Arts. 22, literal a) y 23 de la Constitución del Estatuto Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, es atribución del Subgerente General reemplazar al Gerente General y asumir la representación legal. Lo que CERTIFICO.- Quito, DM, 5 de marzo de 2014.

  
**DR. MARÍA BELÉN ROCHA DÍAZ**  
**SECRETARIA GENERAL BIESS**  
**PROSECRETARIA DIRECTORIO**

NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Art. 19, de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que acompaño, es igual al documento presentado ante mí.  
Quito a 05 MAR 2014  
  
**DR. HOMERO LOPEZ ORLANDO**  
NOTARIO VIGESIMO SEXTO DEL CANTON QUITO

Se otorgó

gò ante mi, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA  
CERTIFICADA de la escritura pública de PODER ESPECIAL.  
QUE OTORGA EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD SOCIAL (BISS) A FAVOR DEL ING. JIMMY  
EDUARDO MIRANDA GALARZA, JEFE DE LA OFICINA  
ESPECIAL DEL BISS ENCARGADO. EN LA CIUDAD DE  
PORTOVIEJO.- Firmada y sellada en Quito, a cinco de Marzo del  
dos mil catorce.-

( Dice )

Dr. Heberto López Obando  
NOTARIO VIGESIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO



CIUDADAMIA 130491444  
 MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO  
 MANABI/PORFOLVIEGO/PORFOLVIEGO  
 22 SEPTIEMBRE 1968  
 015- 0336 02273 N  
 MANABI/PORFOLVIEGO  
 PORFOLVIEGO 1968

07019

ECUATORIANA \*\*\*\*\* E19391222  
 PAGADO RIVERA DELGADO MAGALY J  
 SUPERIOR TIR. ESCRIBIDO  
 ULBIO MIRANDA  
 ZOILA GALARZA  
 PORFOLVIEGO  
 02/02/2019

0624349

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

**033** CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

033 - 0266 1304914441  
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
 MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO

MANABI  
 PROVINCIA  
 PORFOLVIEGO  
 CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN  
 12 DE MARZO  
 PARROQUIA  
 ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

44059



Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 27 de enero de 2014*  
Parroquia: Tarqui  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol de Predial: 3113626000



**LINDEROS REGISTRALES:**

Una parte a desmembrar del terreno ubicado en el Sitio Mazato, en el Barrio Eloy Alfaro o Cuba Libre de la Parroquia Tarqui, Jurisdicción del Cantón Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Cinco metros y calle pública sin nombre (actualmente calle trescientos diez y siete). POR ATRAS: Cinco metros con propiedad que se reserva el vendedor. POR EL COSTADO DERECHO: Diez metros con Callejón Público; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Diez metros con callejón dejado por la vendedora. Lote de terreno que tiene una superficie total de: CINCUENTA METROS CUADRADOS. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Protocolización de Sentencia	433 27/03/1985	1.233
Compra Venta	Compraventa	366 27/01/2014	2.236

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**Protocolización de Sentencia**

Inscrito el: *miércoles, 27 de marzo de 1985*  
Tomo: 1 Folio Inicial: 1.233 - Folio Final: 1.234  
Número de Inscripción: 433 Número de Repertorio: 599  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *miércoles, 27 de marzo de 1985*  
Escritura/Juicio/Resolución: Juz. Sexto CM  
Fecha de Resolución: *miércoles, 20 de marzo de 1985*



**a.- Observaciones:**

Protocolización de documento dentro del Juicio de prescripción extraordinaria de Dominio de un terreno ubicado en el sitio Mazato en el Barrio Eloy Alfaro o Cuba Libre de la parroquia Tarqui del cantón Manta.

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

Calidad	Cédula de Identificación	Nombre y Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	80-0000000001	Estado de Lo Civil de Manabí		Manta
Adjudicatario	80-0000000002	Yvonne Patricia Margarita		Manta
Demandado	80-0000000003	Rafael Santos David	(Ninguno)	Manta

2 / 2 Compraventa

Inscrito el: Lunes, 27 de enero de 2014  
Tomo: I Folio Inicial: 7.236 - Folio Final: 7.244  
Número de Inscripción: 366 Número de Repertorio:  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
Nombre del Cantón: Montecristi  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 19 de diciembre de 2013  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

697



a.- Observaciones:  
Una parte a desmembrar del terreno ubicado en el Sitio Mazato, en el Barrio Eloy Alfaro o Cuba Libre de la Parroquia Tarqui, Jurisdicción del Cantón Manta.

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

Cafidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-02528649	García Mera José Ausberto	Soltero	Manta
Vendedor	13-04063199	Mera Vinces Orfilia Margarita	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	433	27-mar-1985	1233	1234

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	2		

**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: 15:38:41 del viernes, 28 de marzo de 2014

A petición de: *Sra. Adriana Pico Zumbado*

Elaborado por: *Juliana Bourdes Macias Suarez*  
131136755-9



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



*Luis Cedeño Gavilanez*  
Luis Cedeño Gavilanez  
Jefe del Registrador (S)

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



**102 CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CIRUC: 3-13063  
 NOMBRES: GARCIA MERA JOSE AUBERTO  
 RAZÓN SOCIAL: BARRIO SANTA CLARA CALLE 317  
 DIRECCIÓN:

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
 AVALUO PROPIEDAD:  
 DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

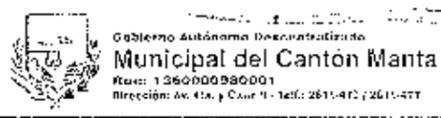
Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA  
 CAJA: 16/05/2014 09:11:45  
 FECHA DE PAGO:

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>		



VALIDO HASTA: Jueves, 14 de agosto de 2014  
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**



**TÍTULO DE CRÉDITO No. 000281280**

OBSERVACION	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CUANTIA \$31597.32 ubicada en MANTA de la parroquia TARGUI	3-11-26-26-000	60,00	10148.31	135459	261280

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C. R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1302526249	GARCIA MERA JOSE AUBERTO	SITIO MAZATO PARROQUIA ELOY ALFARO CALLE 317	Impuesto principal	315,97
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	85,00
ADQUIRIENTE			<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>412,00</b>
C.C. R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	<b>VALOR PAGADO</b>	<b>412,00</b>
1266355171	VERA MERA NITO ORION	NA	<b>SALDO</b>	<b>0,00</b>

EMISION: 5/26/2014 11:59 ROSARIO RIERA  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
 Sr. ROSARIO RIERA  
 RECEPCION



Quito, 03/04/2014

Señores  
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL  
Presente.-

De mis consideraciones:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario NUT N° 403847 pongo a 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) Jose Garcia Mera es de USD. 31.697,32 (treinta y un mil seiscientos noventa y siete <sup>32/100</sup>) 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,

Adriano Pizarro

Sr.

C.C.130947052-2

Apoderado Especial de su conyuge.

Nito Orion Vera Mera.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

No. Certificación: 109892

Nº 0109892

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 19845

Fecha: 17 de febrero de 2014

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: 3-11-36-26-000

Ubicado en: SITIO MAZATO PARROQUIA ELOY ALFARO CALLE 317

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 50,00 M2

Pertenece a:

Documento Identidad

1302528649

Propietario

JOSE AUBERTO GARCIA MERA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1650,00
CONSTRUCCIÓN:	8496,31
	<u>10146,31</u>

Son: DIEZ MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS DOLARES CON TREINTA Y UN CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 21 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que fue promulgada el 21 de diciembre del año 2013, y Arg. Juan Carlos Sánchez"

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 17/02/2014 16:47:03



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

Nº 0045348

# CERTIFICACIÓN

ESPECIE VALORADA  
USD-1-25

No. 307-636

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad del Sr. JOSE AUSBERTO GARCIA MERA, con clave Catastral # 31136260000, ubicado en el sitio Mazato en el Barrio Eloy Alfaro o Cuba Libre, parroquia Eloy Alfaro cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno. Con las siguientes medidas y linderos

- Frente 5m. Calle 317
- Atrás. 5m. Propiedad del vendedor
- Costado derecho. 10m. Callejón Publico
- Costado izquierdo 10m. Callejón Publico
- Área. 50m2

Manta, abril 01 del 2014

*[Firma manuscrita]*  
 SR. RAIMIRO 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 inspección en el lugar que indica de buena fe el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certficante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

HM.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

(dieciseis)

ESPECIE VALORADA  
USD 1.25

Nº 0091251

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de GARCIA MERA JOSE AUBERTO.  
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 27 de marzo de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE  
3113626000 SITIO MAZATO PARROQUIA ELOY ALFARO CALLE 317  
Manta veinté y siete de marzo del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTON MANTA  
Jose Macias Garcia  
TESORERO MUNICIPAL





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 0063607

**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 en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a JOSE AUSBERTO GARCIA MERA ubicada en SITIO MAZATO PARROQUIA ELOY ALFARO CALLE 317 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE HIPOTECA asciende a la cantidad de \$10143.61 DIEZ MIL CIENTO CUARENTA Y TRES CON 61/100 DOLARES de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE HIPOTECA

AFIGUEROA

Manta, 31 de DE MARZO del 20 2014

Ing. Erika Pazmiño

*[Firma]*  
Director Financiero Municipal



EQUATORIANA\*\*\*\*\* V6443V4444  
SOLTERO  
ELEMENTAL ALBANIL  
LUIS GARCIA  
MARGARITA MERA  
MANTA 19/05/2020  
19/05/2022

2750921



REPUBLICA DEL ECUADOR  
CIUDADANIA 130252864-9  
GARCIA MERA JOSE AUSBERTO  
MANABI/SANTA ANA/AYACUCHO  
11 AGOSTO 1956  
002- 0159 00350 M  
MANABI/ SANTA ANA  
STA ANA DE VUELTA LARGA 1956



*Jose Ausberto Garcia Mera*

REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE  
CERTIFICADO DE VOTACION  
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014  
001  
001 - 0090 1302528649  
NUMERO DEL CERTIFICADO CEDULA  
GARCIA MERA JOSE AUSBERTO  
MANABI PROVINCIA  
MANTA  
CANTON  
CIRCONSCRIPCION 2  
ELOY ALFARO  
PARROQUIA 3  
ZONA  
PRESIDENCIA DE LA JUNTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130947052-2

PICO ZAMORA ADRIANA TEODALINDA

MANABI/SANTA ANA/AYACUCHO

14 NOVIEMBRE 1977

FECHA DE NAC. 002 0001 00391 F

MANABI/SANTA ANA SEXO

AYACUCHO 1977

Adriana Pico Z.

SIGNALETECELAJACO



ECUATORIANA\*\*\*\*\* A1344A1442

CASADO NITO ORION VERA-MERA

SECUNDARIA ESTUDIANTE

LUIS MARIO PICO

MARIA MORSERRATE ZAMORA

MANTA - TALLERES DE LA ALBUCA 14/03/2011

14703/2023

REN 3686596



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CRE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

071

071-0102 1309470522

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

PICO ZAMORA ADRIANA TEODALINDA

MANABI PROVINCIA

MANTA CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 2

TARQUI

ZONA 1

PRIDENTAJE DE LA JUNTA

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS  
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS



# COPIA

DOMINGO : 2014.13.08.04.P7502

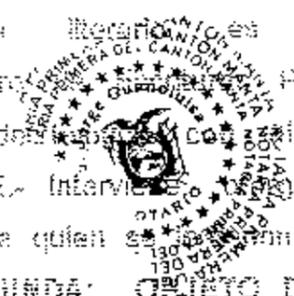
PODER ESPECIAL OTORGA EL SEÑOR NITO ORION VERA MERA; A FAVOR DE LA SEÑORA ADRIANA TPODALINDA PICO ZAMORA.-

### CUANTIA : INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí República del Ecuador, hoy día jueves dieciséis de abril del año dos mil catorce, ante mí, Abogada ELSYE CORDERO MENEZDEZ, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, comparece y declara en calidad de PODERANTE, el señor NITO ORION VERA MERA, de estado civil casado, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía números : uno tres cero seis tres cinco cinco uno siete quón uno, cuya copia debidamente certificada por mí agrago a esta escritura como documento exhibente. El PODERANTE es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertido que fue el compareciente por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinado que fue en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura de

PODER ESPECIAL, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni dolo, ni fraude, ni violencia, ni fuerza, ni seducción, me pide que eleve a escritura pública el texto siguiente: PRIMERA.- Ir al Registro de Instrumentos Públicos a su cargo para que se extienda una de Poder Especial con el contenido siguiente. PRIMERA: INTERVINIENTE.- Interviene el Sr. NITO ORION VERA MERA y suscribe el señor NITO ORION VERA MERA, a quien se le otorgará "EL MANDANTE O PODERANTE". SEGUNDA: OBJETO DE PODER Declaro el Mandante señor NITO ORION VERA MERA, que va a adquirir un bien inmueble a través de un préstamo hipotecario en el BIERS, y

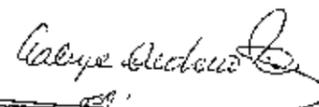
Abg. Elyse Caldera Cordero  
Notaria Pública Cuarta  
Manta, Ecuador



2014-008.  
Vto Bueno.  
2014-05-20  
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE MANABI  
CALLE DE LOS HERMANOS SORCHEZ  
CENTRO DE LA POPULARIDAD DEL BIESS

que por motivos de trabajo tiene que ausentarse de la ciudad por lo que es su voluntad la de conferir Poder Especial, amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor de su cónyuge la señora ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA, portadora de su cédula de ciudadanía número uno tres cero nueve cuatro seis cero cinco dos guión dos. para que en su nombre y representación, firme todos los documentos relacionados al contrato de Compra y/o Hipoteca, principalmente firme el contrato Mutuo Hipotecario mencionado, y todas las obligaciones de créditos; en fin firme todos los documentos inherentes al objeto que se entiende son parte de la misma, así como todos los documentos que exija el BIESS, de tal manera que no sea necesaria la presencia del Mandante para tales diligencias. 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, el compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado WILSON ZAMBRANO B. Registro Profesional número: dos mil uno del COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que las fue a los comparecientes por mi la Notaria, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-

A Vean Juan Mito O  
MITO ORION VERA MERA  
C.C. No. 130635317-1

  
LA NOTARIA.-

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DE JUSTICIA  
 CIUDADANÍA 130635517-1  
 VERA MERA ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA  
 MANABI/SANTA ANA/UNION  
 08/AGOSTO 1969  
 IDENTIFICACION 0135 00319 F  
 MANABI/SANTA ANA  
 LA UNION 1969



*Veracruz*

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DE JUSTICIA  
 CIUDADANÍA 130947052-2  
 PICO ZAMORA ADRIANA TEODALINDA  
 MANABI/SANTA ANA/AYACUCHO  
 14/NOVIEMBRE 1977  
 IDENTIFICACION 0001 00391 F  
 MANABI/SANTA ANA  
 AYACUCHO 1977



*Adriana Pico Zamora*

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL DEL EJECUTIVO  
 ORGANIZACIÓN DE VOTACIONES  
 DIRECCION DE SECCIONES DE VOTACIONES  
 103 - 0262 1306355171  
 NUMERO DE CENSO 103-0262  
 VERA MERA ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA

MANABI  
 PROVINCIA  
 SANTA ANA  
 CANTON  
 CIRCUNSCRIPCION  
 SANTA ANA  
 PARROQUIA  
 SANTA ANA

*Ydoo*  
 María Lorena Calderón Idrogoitia  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manabí - Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL DEL EJECUTIVO  
 ORGANIZACIÓN DE VOTACIONES  
 DIRECCION DE SECCIONES DE VOTACIONES  
 071 - 0102 1309470522  
 NUMERO DE CENSO 071-0102  
 PICO ZAMORA ADRIANA TEODALINDA

MANABI  
 PROVINCIA  
 MANABI  
 CANTON  
 CIRCUNSCRIPCION  
 TARQUI  
 ZONA



ESTAS 02 FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Ab. Elyse Cedeño Menéndez *E*

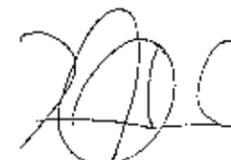
COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU  
ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL  
QUE ME REMITO A PETICIÓN DE PARTE INTERESADA,  
CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO EL MISMO DIA DE SU  
OTORGAMIENTO. ESCRITURA NÚMERO: 2014.13.08.04.P2902.-  
DOY FE. *E*



*Elyse Cedeño Menéndez*  
Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

( vende )

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. (Firmado) Abogada Alexandra Zambrano Loo, matrícula número mil quinientos noventa y nueve del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos anexos y habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley. Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mi el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman, conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-✓


  
**ING. JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA**  
 C.G. No. 130491444-1  
**APODERADO DEL BIESS-PORTOVIEJO**  
  
**NOTARIO**  
 CANTÓN PRIMERA DE MANTA  
 TRABAJANDO CON DEDICACION

*Jose A. Garcia Mera*  
JOSE AUSBERTO GARCIA MERA  
C.C.1302528649

*Adriana Pico Zamora*  
ADRIANA TEODALINDA PICO ZAMORA  
C.C.1309470522  
Y APODERADA DE SU CÓNYUGE

*[Signature]*  
EL NOTARIO.-



SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (20 FOJAS).-



*Jorge Guanoluisa G.*  
Notario Público Primero  
Manta - Ecuador

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION