

Quito, _____

2020, 24.

Señores

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

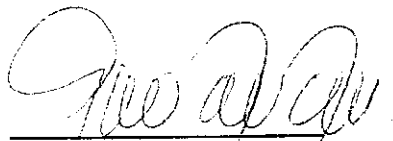
Presente.-

De mi consideración:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario NUT No. 709987,
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) Ornelina Paul Olenseñate es de US\$
34,000 (Trenta y cuatro mil 00/100) 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. 1311693962.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

Nº 131169396-2



CEDELA DE
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
ZAMBRANO DUEÑAS
GABRIELA CAROLINA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
SUCRE
SAN ISIDRO
FECHA DE NACIMIENTO 1985-05-13
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL CASADO
DARWIN ANTONIO
GARCIA CEDENO



SUPERIOR INGENIERA
INSTITUTO VECINOS DEL PACIFIC
ZAMBRANO LOOR SEGUNDO PACIFICO
ASELTIUM INGENIERIA DELA VIVIENDA
DUEÑAS BASURTO MIRIAN MONSERRADE
LUGAR DE NACIMIENTO
MANTA
2017-09-15
FECHA DE ENTRENAMIENTO
2027-09-15

V33332122



600934872

[Handwritten signatures]



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



014
JUNTA Nº.

014 - 279
NÚMERO

1311693962
CEDULA



ZAMBRANO DUEÑAS GABRIELA CAROLINA
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI
PROVINCIA
SUCRE
CANTÓN
SAN ISIDRO
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
ZONA:



SEÑORA NOTARIA: En el protocolo a su cargo sírvase incorporar una escritura pública de compraventa, mutuo, constitución de gravamen hipotecario, prohibición de enajenar y contrato de seguros, que se otorga al tenor de las estipulaciones que se expresan a continuación: **PRIMERA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

COMPARECIENTES: Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte, **LOS SEÑORES PAUL MONSERRATE MOLINA Y MAGDALENA DE LOS ANGELES LOPEZ LOPEZ**, con dirección domiciliaria: Barrio Jesús de Nazareth de la Parroquia Manta, Cantón Manta de la Provincia de Manabí, teléfono: 052924272; que en adelante se llamarán "**LA PARTE VENDEDORA**"; y, por otra, **LOS SEÑORES GABRIELA CAROLINA ZAMBRANO DUEÑAS Y DARWIN ANTONIO GARCIA CEDEÑO**, con dirección domiciliaria: Calle Las Orquídeas, Parroquia Los Esteros del Cantón Manta de la Provincia de Manabí; teléfono: 052924272; correo electrónico: gabrielazambrano1984@hotmail.com; que en lo posterior se llamarán "**LA PARTE COMPRADORA**"; quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes cláusulas.

PRIMERA: ANTECEDENTES.- LOS SEÑORES PAUL MONSERRATE MOLINA Y MAGDALENA DE LOS ANGELES LOPEZ LOPEZ, son propietarios de un inmueble, consistente en un lote de terreno, ubicado en la Calle Principal del Barrio Jesús de Nazareth – Valle del Gavilán de la Parroquia y Cantón Manta, de la Provincia de Manabí, el inmueble fue adquirido mediante Escritura Pública de Compraventa, a los señores Lopez Gamboa Juan Carlos y Zamora Zambrano Narcisa Lorena, celebrada en la Notaria Publica Sexta del Cantón Manta, con fecha **01 de agosto de 2017**; e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, con fecha **23 agosto de 2017**. El inmueble que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: **POR EL FRENTE (SUROESTE):** Lindera con Calle Pública, con noventa metros setenta y nueve centímetros (90.79m) (catorce metros de ancho) ; **POR ATRÁS (NORESTE):** Partiendo desde derecha con diecinueve metros veintisiete centímetros (19.27m) más sesenta metros catorce centímetros (60.14m) más treinta y un metros setenta centímetros (31.70) y lindera con trazado colector sanitario; **POR EL COSTADO DERECHO (NOROESTE):** Lindera con Ivon Márquez y Rubén Guevara, Daniel Yépez y María Ortiz y Juan López y Narcisa Zamora (vendedores) área sobrante Juan Carlos López; con sesenta y cinco metros veintiséis centímetros (65.26m), **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Lindera con propiedad particular, con sesenta y cinco metros setenta y siete centímetros (65.77m); **CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO DE SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (6,460.95M2).**

SEGUNDA: COMPRAVENTA. En base a los antecedentes expuestos, la parte **VENDEDORA, LOS SEÑORES PAUL MONSERRATE MOLINA Y MAGDALENA DE LOS ANGELES LOPEZ LOPEZ** , dan en venta y perpetua enajenación a favor de la parte **COMPRADORA LOS SEÑORES GABRIELA CAROLINA ZAMBRANO DUEÑAS Y DARWIN ANTONIO GARCIA CEDEÑO**, el inmueble, consistente en un lote de terreno, ubicado en la Calle Principal del barrio Jesús de Nazareth – Valle del Gavilán de la Parroquia Manta del Cantón Manta, de la Provincia de Manabí. El mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: **FRENTE:** Lindera con Calle Pública, con veinticuatro metros sesenta centímetros (24.60m) Catorce metros de ancho (14.00m); **ATRAS:** Lindera con propiedad particular, con veinticinco metros catorce centímetros (25.14m); **COSTADO DERECHO:** Lindera con Flor Intriago, con cuarenta y dos metros sesenta centímetros (42.60m), **COSTADO IZQUIERDO:** Lindera con Calle Pública, con treinta y seis metros setenta y nueve centímetros (36.79m) catorce metros de ancho (14.00m); **CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS Y VEINTIUN CENTIMETROS CUADRADOS (987.21M2).** Medidas acorde al certificado emitido por la Dirección Financiera – Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal de Manta e Informe de Regulación Urbana/Rural y Riesgo (IRURR) Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Municipal del Cantón Manta, Solvencia del Registro de la Propiedad.

TERCERA: PRECIO. El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de **TREINTA Y CUATRO MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA (\$34.000,00)**; valor que LA PARTE COMPRADORA **LOS SEÑORES GABRIELA CAROLINA ZAMBRANO DUEÑAS Y DARWIN ANTONIO GARCIA CEDEÑO**, paga a LA PARTE VENDEDORA, **LOS SEÑORES PAUL MONSERRATE MOLINA Y MAGDALENA DE LOS ANGELES LOPEZ LOPEZ** , con préstamo hipotecario que le otorga el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social el cual será acredita en la cuenta bancaria de LA PARTE VENDEDORA, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que no tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago.

CUARTA: TRANSFERENCIA. LA PARTE VENDEDORA, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de LA PARTE COMPRADORA el dominio, posesión, uso y goce de los inmuebles antes descritos en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son

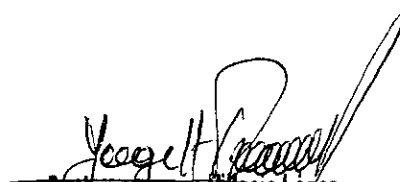
anexas, sin reservarse nada para sí. **QUINTA: DECLARACIONES ESPECIALES.** LA PARTE COMPRADORA al constituirse como deudor hipotecario declara expresa e irrevocablemente que eximen a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia en toda responsabilidad concerniente al acuerdo que estos 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 en dicho acuerdo entre comprador y vendedora. LA PARTE COMPRADORA al constituirse como deudor hipotecario declara que toda vez que ha realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende adquirir a través del presente instrumento, se encuentran conforme con el mismo, por consiguiente procede al pago del precio total según lo acordado entre comprador y vendedora, así como ratifica que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de comprador y vendedora, deslindando en tal sentido a tercero; **SEXTA: CUERPO CIERTO:** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y dimensiones detallados en las cláusulas precedentes de esta compraventa. **SEPTIMA: SANEAMIENTO:** LA PARTE COMPRADORA, acepta la transferencia de dominio que LA PARTE VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto ésta última al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **OCTAVA: DECLARACION.-** LA PARTE VENDEDORA 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, LA PARTE VENDEDORA, 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. LA PARTE COMPRADORA, acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses **NOVENA: GASTOS Y AUTORIZACION DE INSCRIPCION.** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son por cuenta de LA PARTE COMPRADORA, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán por cuenta de LA PARTE VENDEDORA. LA PARTE VENDEDORA, autoriza a la PARTE COMPRADORA, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el registro de la propiedad del cantón. **DECIMA: ACEPTACION:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Portoviejo y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **SEGUNDA PARTE: CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR. COMPARECIENTES:** a) por una parte, **Ingeniero HENRY FERNANDO CORNEJO CEDEÑO**, Dirección: Av. Amazonas N35-181 y Japón de la ciudad de Quito. Teléfono: (02)3970500, Correo electrónico: controversias.ph@biess.fin.ec; en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **EN SU CALIDAD DE APODERADO ESPECIAL DEL BIESS**, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte en la cual adelante se la denominara "EL BIESS" Y/O "ACREEDOR"; b) y, por otra, **LOS SEÑORES GABRIELA CAROLINA ZAMBRANO DUEÑAS Y DARWIN ANTONIO GARCIA CEDEÑO**, con dirección domiciliaria: Calle Las Orquídeas, Parroquia Los Esteros del Cantón Manta de la Provincia de Manabí; teléfono: 052924272; correo electrónico: gabrielazambrano1984@hotmail.com; a quienes en lo posterior se les denominará "**LA PARTE DEUDORA**". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en las ciudades indicadas y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de **CONSTITUCION DE HIPOTECA PRIMERA Y PROHIBICION 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 encuentran el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) **LOS SEÑORES GABRIELA CAROLINA ZAMBRANO DUEÑAS Y DARWIN ANTONIO GARCIA CEDEÑO**, en su calidad de afiliados del IESS han 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 crédito 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**, se convierte en este instrumento en propietarios del inmueble, consistente en un lote de terreno, ubicado en la Calle Principal del barrio Jesús de Nazareth – Valle del Gavilán de la Parroquia Manta del Cantón Manta, de la Provincia de Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: LA PARTE DEUDORA, adquiere el referido inmueble mediante este mismo instrumento por compra a **LOS SEÑORES PAUL MONSERRATE MOLINA Y MAGDALENA DE LOS ANGELES**

LOPEZ LOPEZ, según se desprende de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaría Pública Quinta del Cantón Manta, Doctor Diego Chamorro Pepinosa, en la fecha que se indica su protocolización como la de su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y a su vez este fue adquirido mediante Escritura Pública de Compraventa, a los señores Lopez Gamboa Juan Carlos y Zamora Zambrano Narcisa Lorena, celebrada en la Notaría Pública Sexta del Cantón Manta, con fecha **01 de agosto de 2017**; e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, con fecha **23 agosto de 2017**; 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 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 dependientes o de plaza 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, prorrogas 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 del BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **FRENTE:** Lindera con Calle Pública, con veinticuatro metros sesenta centímetros (24.60m) Catorce metros de ancho (14.00m); **ATRAS:** Lindera con propiedad particular, con veinticinco metros catorce centímetros (25.14m); **COSTADO DERECHO:** Lindera con Flor Intriago, con cuarenta y dos metros sesenta centímetros (42.60m), **COSTADO IZQUIERDO:** Lindera con Calle Pública, con treinta y seis metros setenta y nueve centímetros (36.79m) catorce metros de ancho (14.00m); **CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS Y VEINTIUN CENTIMETROS CUADRADOS (987.21M2).** 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. LA PARTE DEUDORA acepta que no podrá declarar en propiedad horizontal, limitar o desmembrar el bien inmueble mientras no haya cancelado la totalidad de la deuda para con el BIESS. **TERCERA: ACEPTACION.**- El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.**- De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibido 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: EXTENSION 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 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, quedara 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 suscriere 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 inmueble hipotecado 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 inspecciones el inmueble hipotecado a los inspectores designados por EL BANCO, este podrá dar por vencido el plazo de las obligaciones garantizadas y exigir el pago de las mismas y el remate del bien hipotecado. **SEPTIMA: CESION 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 será debidamente notificada por parte del BIESS; y, por este simple aviso del BIESS, se compromete a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor al ser requerido por éste. El costo que ocasione en el caso de producirse la cesión de la garantía hipotecaria y de los respectivos créditos amparados por la misma en las condiciones descritas en la presente cláusula será asumido por el cesionario. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara 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 en la Codificación del Código Civil vigente, especialmente en la norma que estipula que cuando se debe 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, 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 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 el 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 este 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 esta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiese 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 de 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 crédito; 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, hiciera 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 este podrá proceder como si todos los créditos se encontraran 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. **DECIMA: VIGENCIA DE LA GARANTIA.-** 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 exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DECIMO PRIMERA: SEGUROS.-** Conforme a lo establecido en la normativa vigente y en los manuales internos de EL BANCO, los créditos hipotecarios concedidos por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social deben contar con un seguro de desgravamen que brinde las seguridades necesarias a los recursos previsionales que han sido invertidos, ante la eventualidad de la muerte del afiliado/jubilado contratante del crédito. La PARTE DEUDORA por su cuenta podrá contratar con la compañía de seguros que elija, misma que deberá estar legalmente constituida en el Ecuador, 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. Del mismo modo deberá contratar un seguro de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del (los) deudores, desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. Dichas pólizas deben ser previamente revisadas y aceptadas por EL BANCO, para luego ser endosadas al mismo como beneficiario acreedor, en tal sentido, EL BANCO se reserva el derecho de aceptar o no dichas pólizas, en el caso de que las mismas no cuenten con las debidas coberturas o resguardos que como institución financiera acreedora requiere. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que EL BANCO determine y serán activados inmediatamente después del desembolso materia del presente contrato. 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. 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. Por otro lado, en caso de que la PARTE DEUDORA no haya contratado por su cuenta las pólizas antes citadas, autoriza expresamente a EL BANCO para que en su nombre y 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. La PARTE DEUDORA autoriza del mismo modo al BIESS para que actúe como contratante con la compañía de seguros de su elección, un seguro de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del (los) deudores, desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. En ambos casos, el BIESS actuará únicamente como agente de retención. Las primas respectivas correrán a cargo del (los) deudores quien(es) se acogerán a las condiciones puntuales de las pólizas que se contraten; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro y hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO. **DECIMA 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 de Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal sobre su comportamiento crediticio, manejo de su cuenta corriente, de ahorro, tarjeta 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 préstamo recibido y los que va a recibir en el futuro, lo utilizara en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier

responsabilidad a EL BANCO por el uso que dé 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 expresamente que exime al BIESS de cualquier responsabilidad posterior que tenga relación con las condiciones físicas del inmueble que se hipoteca. **DECIMA 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 cobre de los valores respectivos. Los gastos en que se incurra por el presente contrato corresponden a servicios efectivamente prestados, los mismos que se reflejarán en la liquidación de crédito respectiva. **DECIMA CUARTA: INSCRIPCION.**- LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que este 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. **DECIMA 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. **DECIMA 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 Orgánico General de Procesos. **DECIMO SEPTIMA: ACEPTACION Y RATIFICACION.**- 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 formalidades de estilo necesarias para la validez de este instrumento. Firma) Dr. Jorge Hernán Villacís López, Foro de Abogados 13-1985-24, Consejo de la Judicatura de la Función Judicial del Ecuador.

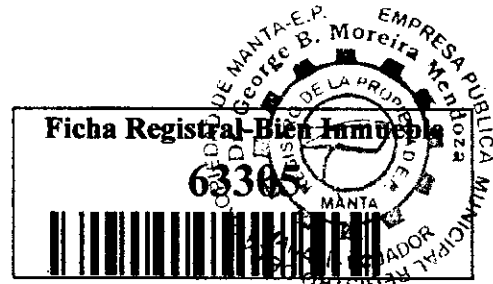

Dr. Jorge Hernán Villacís López
ABOGADO
Nº DE ABOG.-MAT. 13-1985-24



**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17019918, certifico hasta el día de hoy 02/10/2017 10:34:35, la Ficha Registral Número 63305.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1190852000 Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: miércoles, 23 de agosto de 2017 Parroquia : MANTA
Superficie del Bien: 6.460,95 m2.

Información Municipal:

Dirección del Bien: CALLE PRINCIPAL DEL BARRIO JESUS DE NAZARETH

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con una parte de terreno, ubicado en la calle principal del Barrio Jesús de Nazareth - Valle del Gavilán de la Parroquia y Cantón Manta. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE (SUROESTE), noventa metros setenta y nueve centímetros y lindera con calle pública (catorce metros de ancho); POR ATRÁS (NORESTE), partiendo desde derecha con diecinueve metros veintisiete centímetros más sesenta metros catorce centímetros más treinta y un metros setenta centímetros y lindera con trazado colector sanitario; POR EL COSTADO DERECHO (NOROESTE), sesenta y cinco metros veintiséis centímetros y lindera con Ivon Márquez y Rubén Guevara, Daniel Yépez y María Ortiz y Juan López y Narcisa Zamora (vendedores) área sobrante Juan Carlos López; y POR EL COSTADO IZQUIERDO (SURESTE), sesenta y cinco metros setenta y siete centímetros y lindera con propiedad particular. Teniendo una superficie total de: SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.

-SOLVENCIA: EL RESTANTE DEL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2563 23/ago/2017	67.108	67.133
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2966 26/sep/2017	77.361	77.380

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 2] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : miércoles, 23 de agosto de 2017 **Número de Inscripción:** 2563 Tomo:
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6004 Folio Inicial:67.108
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA Folio Final:67.133
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 01 de agosto de 2017

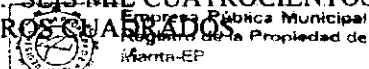
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA Una parte de terreno, ubicado en la calle principal del Barrio Jesús de Nazareth - Valle del Gavilán de la parroquia y cantón Manta. Teniendo una superficie total de: **SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS**

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

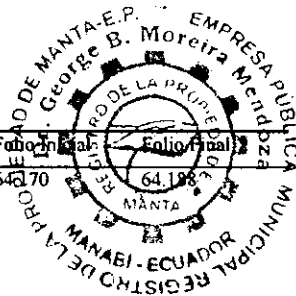
Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	0909555146	MOLINA PAUL MONSERRATE	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	1303831000	LOPEZ LOPEZ MAGDALENA DE LOS	CASADA	MANTA	



VENDEDOR 1302225618 LOPEZ GAMBOA JUAN CARLOS CASADO(A) MANTA
 VENDEDOR 1307016988 ZAMORA ZAMBRANO NARCISA LORENA CASADO(A) MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	3079	15/sep/2015	64.70	64.198



Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 26 de septiembre de 2017 **Número de Inscripción:** 2966 Tomo:
 Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 7385 Folio Inicial:77.361
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA Folio Final:77.380
 Cantón Notaría: MANTA
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 14 de septiembre de 2017
 Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con una parte de terreno, ubicado en la Calle Principal del Barrio Jesús de Nazareth - Valle del Gavilán de la parroquia y cantón Manta. Teniendo una superficie total de DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS DIECISIETE DECIMETROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1302740277	ZAMBRANO VALENCIA MARGARITA CRISTINA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1303831000	LOPEZ LOPEZ MAGDALENA DE LOS ANGELES	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	0909555146	MOLINA PAUL MONSERRATE	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2563	23/ago/2017	67.108	67.133

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
<< Total Inscripciones >>	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 a este certificado lo invalida.

Emitido a las : 10:34:35 del lunes, 02 de octubre de 2017

A petición de: LOPEZ GAMBOA FREDDY OSWALDO

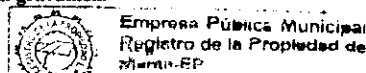
Elaborado por :MARIA ASUNCIÓN CEDEÑO CHAVEZ

1306998822

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
 Firma del Registrador

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

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



OCT. 2017

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 145486

Nº 0145486

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 52173

Fecha: 14 de septiembre de
2017

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: 1-19-08-56-000

Ubicado en: BARRIO JESUS DE NAZARETH-VALLE DEL GAVILAN

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 987,21 M2

Pertenciente a:

Documento Identidad	Propietario
0909555146	PAUL MONSERRATE MOLINA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

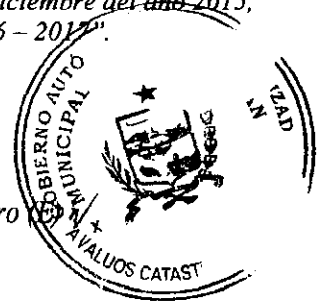
TERRENO:	21718,62
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	<u>21718,62</u>

19744,20

Son: VEINTIUN MIL SETECIENTOS DIECIOCHO DOLARES CON SESENTA Y DOS 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 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 - 2017".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avalúos, Catastros y Registro



217-19
03-16
230-17
15-17
23-17

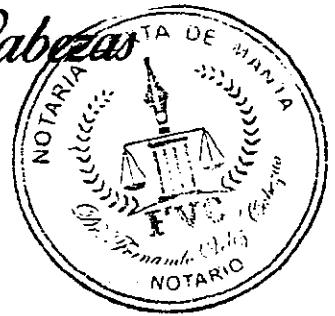
340.00
102.00

442.00



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ...rio

2

3

4 **ESCRITURA NÚMERO: 20171308006P02806**

5 **FACTURA NÚMERO: 002-002-000011022**

6

7

COMPRAVENTA

8

QUE OTORGAN:

9

JUAN CARLOS LOPEZ GAMBOA Y

10

NARCISA LORENA ZAMORA ZAMBRANO

11

A FAVOR DE:

12

PAUL MONSERRATE MOLINA Y

13

MAGDALENA DE LOS ANGELES LOPEZ LOPEZ

14

CUANTÍA: USD. \$.129.219.00

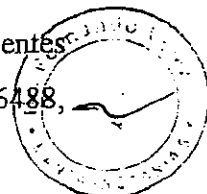
15

DI DOS COPIAS

16

*****IELG*****

17 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí,
18 República del Ecuador, el día de hoy primero de agosto del año dos mil diecisiete, ante
19 mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**, NOTARIO SEXTO DEL
20 CANTÓN MANTA, comparecen: por una parte, la señora **MARIA RITA GAMBOA**
21 **REYES**, casada, con cédula de ciudadanía número: uno tres cero cero uno cinco dos cero
22 cero guión cuatro, por los derechos que representa como Apoderada de los cónyuges
23 señores: **JUAN CARLOS LOPEZ GAMBOS**, casado, con cédula de ciudadanía número:
24 uno tres cero dos dos dos cinco seis uno guión ocho; y, **NARCISA LORENA ZAMORA**
25 **ZAMBRANO**, casados entre sí, con cédula de ciudadanía número: uno tres cero siete
26 cero uno seis nueve ocho guión ocho, según Poder que se adjunta al protocolo como
27 documento habilitante y quien para efectos de notificaciones consigna los siguientes
28 datos: **Dirección: Avenida 14 y Calle 13 de la ciudad de Manta, Teléfono: 2626488,**



Fernando Vélez Cabezas

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



Nº 143962

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Certificación: 143962



No. Electrónico: 50868

Fecha: 18 de julio de 2017

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: 1-19-08-52-000

Ubicado en: BARRIO JESUS DE NAZARETH - VALLE DEL GAVILAN

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 6460,95 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1302225618	JUAN CARLOS LOPEZ GAMBOA
1307016988	NARCISA LORENA ZAMORA ZAMBRANO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 129219,00
CONSTRUCCIÓN: 0,00
129219,00

Son: CIENTO VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE DOLARES

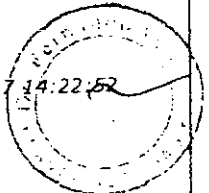
"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 - 2017"

C.P.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avalúos, Catastros y Registros



NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO SE EMITE DE ACUERDO A LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA EN ESTA DIRECCIÓN, AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO, EXIMIENDO DE RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE SI SE COMPROBARE QUE SE HAN PRESENTADO DATOS FALSOS O REPRESENTACIONES GRAFICAS ERRÓNEAS EN LAS SOLICITUDES CORRESPONDIENTES. SE DESMEMBRA DE LA CC 1190834000

Impreso por: GABRIELA SOLORZANO 18/07/2017 14:22:52



INFORME DE AVANZO Y TERMINO

TIPO DE BIEN: **TERMINO EJECUTIVO**

Fecha de solicitud: **11 de octubre de 2017** Fecha de Inspección Física: **12 de octubre de 2017**

Yo **Arg Rivera Delgado** Abogado profesional evaluador independiente para el presente caso, declarado bajo mi palabra de honor que los datos y apreciaciones que contiene el presente informe son reales y fidedignos. Consecuentemente, asumo las responsabilidades que por acción u omisión me fueren imputables civil o penalmente.

ESCRITURAS	<input type="checkbox"/>	PROPIETARIO	Sr (A) (A) MOLINA PAUL ROMANERATE	Notaria	Fecha de Ins: Reg: Prop
CONVENIO DE RESERVA O COMPRA VENTA	<input type="checkbox"/>	Tipo de Escritura	Dirección de Pajificación y Ordenamiento Territorial	Sexta del canton Mantá	23/09/2017
CERT. REGIST. PROPIEDAD	<input type="checkbox"/>				
PLANOS	<input type="checkbox"/>				
OTROS	<input type="checkbox"/>				

DIRECCION:	Lote de terreno Ubicado en la calle Principal del Barrio Jesus de Nasareth - Valle del Gavilan			Lote#	
PARRQUICIA	Mantá	Ciudad	Mantá	Manzana	
Datos de localización del inmueble:	Coordenadas Geográficas (Latitud: -0.970453, Longitud: -80.761123)			Sector	
				PROVINCIA	Mantá

INFRAESTRUCTURA

- Vías de Acceso
 - Transporte Publico
 - Alumbrado
 - Alcantarillado
 - Agua Potable
 - Redes Telefonias
 - Aceras
 - Bordillos

CLASIFICACION DE LA ZONA

- Residencial
- Industrial
- Comercial
- Gestion
- Otros:
- NIVEL DE CONSOLIDACION URBANA**
 - Alta
 - Media
 - Baja
- ESTRATO SOCIO ECONOMICO**
 - Alto
 - Medio Bajo
 - Medio Alto
 - Popular
 - Medio

EQUIPAMIENTO URBANO:

Dentro de su entorno encontramos: Dentro del servicio educativo en la zona esta el centro Educativo Tintero, la unidad Isaac Newton, el Colegio Mantá. En el sector esta ubicado la escuela de aprendizaje para manejar ANEFA con relacion al culto religioso, tenemos cerca la iglesia Sagrado Corazon de Jesus

RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN COMUNCION

Sismos, Terremotos, delincuencia.

SERVICIOS DEL SECTOR ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

El sector recién se está consolidando, ubicado en un sector urbano y se encuentra cerca la vía denominada la Riua del Spondylis, que es también de mano por la zona sur esta vía es totalmente asfaltada y está en buenas condiciones, también está cerca la prolongación de la Av. De la Cultura, que va a unir el centro de Mantá con la zona sur. Cerca del sector se están desarrollando conjuntos habitacionales de todo tipo de estrato social, entre ellas, Villa Veruara, Villa Real, Mantá Beach, Costa Blanca, etc... En lo relacionado con servicios básicos, el sector cuenta con la infraestructura necesaria para un desarrollo habitacional. La vía de ingreso a la zona está totalmente asfaltada, esta vía esta vía nos lleva al sector Los Gavilanes, una zona popular. El entorno a la propiedad, la vía de ingreso al sector es asfaltada, la propiedad está a dos cuadras de esta vía, la zona está en proceso de desarrollo y se encuentra liderando una Urbanización denominada Bardú, que evaloriza la zona, en su alrededor existen vías lastradas, no cuentan con acera ni bordillos.

CONFIGURACION DEL TERRENO

Equinero	<input checked="" type="radio"/>	TOPOGRAFIA	<input checked="" type="radio"/>	FORMA	<input checked="" type="radio"/>
Mediario	<input type="radio"/>	Plana	Pendiente	regular	Irregular

ESTADO DEL TERRENO

Limpio Total Abandonado Parcial Ninguno Estable Provisional

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL TERRENO

		Escrituras		S/ho
FRONTE	Lindera calle publica (14,00m ancho)	24,60	24,60	
LATERALES	Lindera con propiedad particular	35,14	35,14	
COST. DERECHO	Lindera con Flor Largo	42,60	42,60	
COST. (ZOUERBO)	Lindera calle publica (14,00m ancho)	36,79	36,79	
AREA TOTAL EN SITIO:		987,21m²	987,21m²	
AREA SEGUN ESCRITURAS:		987,21m²		
ALCUOTIA:				

COMENTARIOS:

Las medidas y los linderos del terreno tomadas en sitio, coinciden con las indicadas en la documentación proporcionada. El terreno se encuentra en buen estado de mantenimiento, presenta una configuración regular, es totalmente plano y mediano. Para efecto de esta analisis se tomara el area tomado en la documentación.

Codificación urbana Regulatoria y Ordenanzas Vigentes
 Sector codificado en el esquema urbano como Residencial

ANALUO DE LA OBRA ADICIONALES

CANTIDAD	DESCRIPCION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
			50,00
			50,00
			50,00

VALOR COMERCIAL DE LA OBRA ADICIONALES
 VALOR COMERCIAL DE OBRAS ADICIONALES
 VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

ANALUO DEL TERRENO

AREA DEL TERRENO	987,21 m²
U/UNIT./M²	US \$36,50/m²

Medidas Obtenidas en terreno	36.093,17
Medidas Obtenidas en Escrituras	34.231,51

SUMMA DE ANALUOS

VALOR COMERCIAL DE EDIFICACIONES	US\$ -
VALOR COMERCIAL DE OBRAS ADICIONALES	US\$ 36.093,17
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO	US\$ 36.231,17
ANALUO TOTAL	US\$ 72.324,34
VALOR DE REAULIZACION	5%
VALOR TOTAL DE REPOSICION DE EDIFICACIONES Y AREAS ADIC.	34.231,51
VALOR DE CAPITALIZACION O RENTA	NO APLICA

CALIFICACION DE LA PLUVIALIA DEL SECTOR
 CLASIFICACION ESTADO DE LA GARATIA
 EXPECTATIVA ECONOMICA DEL INMUEBLE
 FACTIBILIDAD COMERCIAL

Alta Media Baja Incerta
 Satisfactoria Aceptable Deficiente Inestable
 Crecente Estable Decreciente Largo Plazo Inmediata

Referencia Inmobiliaria

1 Solar ubicado en el sector Los Gavilanes, Maná, Área: 250,00m²

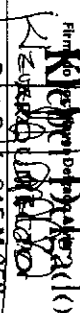
Valor: \$16.000,00 tel: 0989243434

2 Solar ubicado en el barrio de Nazareth, Área: 6440,00m²

Valor: \$34.000,00 tel: 0985913087

ASPECTO DE VENTAS Y VULNERABILIDAD

El sector está ubicado en la Zona sur de Maná, sector donde se están desarrollando programas de viviendas nacionales para todo tipo de estrato social.
Se están desarrollando vías de gran importancia y circulación para el descongestionamiento vehicular.
El sector donde se va a construir es una parte más de la zona, siendo esta una gran ventaja para la época de lluvia de principal ingreso al sector esta cerca de la propiedad.
En la vía principal está la Urbanización Barba y cerca está el colegio Talento.
Se considera que las posibilidades de comercialización de la propiedad, en caso necesario, son de largo plazo.
El valor de plusvalía se ha calculado con un descuento del 5% sobre el valor de análisis.

Firma: 
R&F: **ARQ. KIEYER DELGADO ALVIA**
REG. PROF. CAE-M-258