AÑO	PROVINCIA	CANTON	NOTARIA	SECUENCIAL
2015	01	01	5 ta.	P

Notaría Quinta
CUENCA - ECUADOR

ESCRITURA DE PROMESA DE VENTA OTORGADA POR: La Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP
CUANTIA: 360.960,oo USD.
*****RNJ*****

En la Ciudad de Cuenca. Capital de la Provincia del Azuay. República del Ecuador, a nueve de abril del dos mil quince, ante mí, Doctora María Consuelo Carrasco Piedra, Notaria Pública Quinta de este Cantón, comparecen: Por una parte y como Promitente Vendedora **la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP**, con RUC No. 0160050530001, representada por Economista Tania Alexandra Ugalde Pacheco, en calidad de Gerente General, conforme consta en la acción de personal que se adjunta como título habilitante; y por otra parte, como promitente comprador el señor Luis Mario González Portilla, con Cédula de Identidad No. 0101390516, ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en este Cantón, idóneos y conocidos por mí, doy fé. Bien instruidos en el objeto y resultados legales de la presente escritura pública, a cuyo otorgamiento procede libre y voluntariamente, expone: Que eleva al actual instrumento público, la minuta que me entrega y que copiada dice.- MINUTA.- SEÑORA NOTARIA.- En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de **PROMESA DE COMPRA-VENTA,** de acuerdo a las clausulas siguientes: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración del presente instrumento, por una parte y en calidad de Promitente Vendedor **la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP**, con RUC No. 0160050530001, representada por Econ. Tania Alexandra Ugalde Pacheco, en calidad de Gerente General, conforme consta en la acción de personal que se adjunta como título habilitante, parte a la que en adelante se le podrá designar simplemente como la "promitente vendedora"; y por otra parte, como

promitente comprador Luis Mario González Portilla, casado, con Cédula de Identidad No. 0101390516, parte a la que en adelante se le podrá designar simplemente como el "promitente comprador". Los comparecientes declaran ser ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Cuenca, hábiles para obligarse y contratar. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES: a)** Mediante escritura pública celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Cuenca, el 30 de noviembre de 2011, que se encuentra legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, con el número 18090, el 29 de diciembre del mismo año, la promitente vendedora, EDEC EP, adquirió por compra a la Corporación Financiera Nacional, un inmueble, que se encuentra ubicado en el sector Zhucay, de la parroquia Tarqui, del cantón Cuenca, provincia del Azuay, compuesto de terreno con un área de 36,09 hectáreas y edificaciones tipo galpones para bodega con un área de construcción de 5,14 hectáreas. **b)** En dicho inmueble, la actual promitente vendedora, EDEC EP, se encuentra desarrollando el proyecto denominado "Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu". **TERCERA.- PROMESA DE COMPRAVENTA:** Con los antecedentes indicados y, por medio de este instrumento público, la promitente vendedora, EDEC EP, promete dar en venta a favor del señor Luis Mario González Portilla, quien a su vez promete comprar los lotes No.27 y 29, con claves catastrales No.068050159 y 068050161, respectivamente, ubicados dentro del inmueble referido en la cláusula anterior, conforme al plano de relotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu. **CUARTA.- LINDEROS Y DIMENSIONES:** los lotes No. 27 y 29 de terreno, materia de esta promesa, tienen los siguientes linderos y dimensiones: **El lote 27**, por el FRENTE, con vía pública; por el FONDO, con área verde; por el COSTADO DERECHO, con lote No. 29; y, por el COSTADO IZQUIERDO con lote No. 26. **El lote No.29**, por el FRENTE, con vía pública; por el FONDO, con área verde; por el COSTADO DERECHO, con lote No. 30; y, por el COSTADO IZQUIERDO con lote No. 27. La venta se la hará como cuerpo cierto y determinado. El lote de terreno No. **27**, tiene una superficie de 1,000.00 m2 y el lote de terreno No. 29, tiene una superficie de 1,000.00 m2. **QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de los lotes No.27 y 29, que se prometen vender, es el de: TRESCIENTOS SESENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD $ 360,960.00), que el promitente comprador paga de la siguiente manera: **a)** El **30%,** equivalente a CIENTO OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD $ 108,288.00), deberá ser pagado, a la suscripción de la presente escritura de promesa de compraventa, mediante cheque certificado, girado a nombre de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP y que la promitente vendedora declara recibir a su entera satisfacción, en moneda de curso legal; **b)** El **70%** restante, equivalente a DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD $ 252,672.00), será cancelado de la siguiente manera: **b.1.)** El **35 %,** equivalente a CIENTO VEINTE Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD $ 126,336.00), será cancelado hasta el 12 de mayo de 2015, conforme la propuesta del promitente comprador, misma que ha sido aceptada por la promitente vendedora; y, **b.2.)** El saldo restante de **35%**, equivalente a CIENTO VEINTE Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD $ 126,336.00), deberá ser cancelado en la fecha en la cual se realicen las escrituras definitivas de compraventa. Se deja claramente establecido que el retraso en el pago en las fechas acordadas, obligará al promitente comprador a cancelar el respectivo interés legal vigente por la mora en la que incurra, mora que no podrá exceder los 30 días, o en su defecto, se aplicará la sanción contemplada en la cláusula décima tercera de la presente promesa de compraventa. **SEXTA.- AUTORIZACIÓN DEL DIRECTORIO DE LA EDEC EP**: Para la realización de la presente promesa de compraventa se cuenta con la autorización del Directorio de la EDEC EP, conforme consta en la Resolución No. 16-041, constante en el Acta No. 17 de la sesión extraordinaria, celebrada el día lunes 17 de diciembre de 2012, en la cual se resolvió aprobar el modelo de minuta de promesa de compraventa, enmarcado en el plan de ventas de los lotes pre-asignados, documento que se adjunta como habilitante de la presente. **SÉPTIMA.- TRANSFERENCIA Y SANEAMIENTO:** La transferencia de dominio de los lotes Nos.27 y 29, se realizará con todas sus servidumbres activas y pasivas, usos y

Notaría Quinta
CUENCA - ECUADOR

costumbres, mejoras, libres de todo gravamen y afección, comprometiéndose la promitente vendedora al saneamiento legal, es decir al saneamiento por evicción y saneamiento por vicios redhibitorios, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil y además declara que con relación a la hipoteca abierta y prohibición de enajenar que pesa sobre los mismos, constituida a favor de la Corporación Financiera Nacional, la EDEC EP solicitará autorización escrita a la referida Corporación para los fines de la transferencia e inscripción de la escritura pública definitiva de compraventa en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca. **OCTAVA.- NORMATIVA A LA QUE SE SOMETERÁN:** El promitente comprador se someterá a las siguientes disposiciones legales y reglamentarias: **a) Reglamento para la Preasignación y Adjudicación de los lotes de suelo industrial, del predio que es propiedad de la EDEC EP; b)** A lo dispuesto en el **Acta. No. 15** de **Sesión Ordinaria del Directorio de la EDEC EP, celebrada el día martes 23 de septiembre de 2014**, en la que se aprueba la tabla presentada por el perito acreditado por la CFN, que forma parte de la *"ACTUALIZACIÓN AVALUO DE REPOSICIÓN, COMERCIAL Y DE OPORTUNIDAD, DEL POLÍGONO INDUSTRIAL ECOPARQUE CHAULLAYACU A NIVEL GLOBALPOR AREAS Y LOTES QUE CONFORMAN EL PIECH"*, estableciéndose un nuevo precio de venta por m2,individualizado por lote, mismo que para los lotes No. 27 y 29 es deCIENTO OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 49/100 (USD $ 180,48) por m2, lo cual ha sido conocido y aprobado por el Directorio. **c) Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Relotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu,** misma que fue aprobada en Segundo Debate por el Ilustre Concejo Cantonal, en sesión extraordinaria celebrada el jueves 5 de septiembre de 2013, y publicada el 9 del mismo mes y año, la cual tiene por objeto establecer el régimen de uso y ocupación del suelo y la relotización del referido Polígono, sometiéndose por tanto el promitente comprador a dar el uso y ocupación de suelo allí permitido, en virtud de que la referida Ordenanza, conforme lo dispuesto en la Disposición General Sexta, se declara que ha sido conocida y aceptada por el promitente comprador, como futuro propietario o usuario del lote. **d) Reglamento General de Gestión y Administración del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu (PIECH),** conocido y

aprobado por el Directorio de la EDEC EP en sesión ordinaria, celebrada el día 8 de enero de 2014, cuyo objeto es establecer los principios y normas que deben regir para la correcta gestión y administración del Polígono en referencia; así como se sujetarán a las **reformas** que se hagan en el futuro al referido Reglamento, el cual se adjunta como un Anexo obligatorio al presente instrumento contractual, conforme así lo dispone el cuarto párrafo del Art. 2 ibídem, quedando en consecuencia obligadas las partes y sus sucesores a título universal o singular, a su fiel observancia y cumplimiento; **e)Los Reglamentos Específicos Internos que se dicten en el futuro para la administración, conservación y mejoramiento; y, f) La demás normativa legal vigente aplicable al caso.** Para la realización de cualquier intervención en los lotes No.27 y 29, se deberán obtener por parte del promitente comprador los respectivos permisos emitidos por las autoridades municipales competentes. **NOVENA.- DESTINO A PROCESOS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL DE LOS LOTES ADQUIRIDOS:** En virtud de la normativa legal vigente referida en la cláusula anterior y demás normativa que fuere aplicable al presente caso, el promitente comprador expresamente se compromete a que el predio que va a adquirir, lo va a destinar exclusivamente a procesos de producción industrial y podrán funcionar solamente los tipos de industrias indicadas en la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Relotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu; en caso del incumplimiento a lo aquí indicado, se procederá conforme a lo dispuesto en la cláusula décima tercera. **DÉCIMA.- PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:** En virtud de lo estipulado en la cláusula primera de antecedentes, del Convenio No. 15626, de Cooperación Interinstitucional, celebrado entre la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C.A. y la EDEC EP, el 3 de junio de 2013, el cual permite que se garantice la dotación del servicio de energía eléctrica en el Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu y concretamente tomando en cuenta lo señalado en el numeral 1.5.3.1., la EDEC EP, indistintamente de la cantidad de lotes contiguos que se adquieran, garantiza a cada uno de los (promitentes compradores) adquirentes de los lotes ubicados en el Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, una demanda máxima de treinta y cinco (35) KVA en baja tensión, los (promitentes compradores) adquirentes que requieran potencias mayores,

tendrán que instalar su estación de transformación propia, debiendo los costos ser cubiertos por sí mismos; y, realizar todos los trámites necesarios en la "CENTROSUR" cumpliendo la normativa vigente; si un lote es adquirido por más de una persona natural o jurídica, se considerará a los mismos como un solo adquirente; asimismo, conforme lo estipulado en la cláusula tercera ibídem, concretamente el numeral 3.3., considerando los condicionamientos establecidos por la EDEC EP, en el sentido de que a las industrias que se ubiquen en el Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, se les garantizará la prestación del servicio de energía eléctrica hasta una demanda máxima de 35 KVA por adquirente y/o lote, todos los usuarios que requieran una demanda superior, obligatoriamente deberán someterse a la normativa de la "CENTROSUR", y, consecuentemente ejecutar el diseño y construir una estación de transformación exclusiva, los costos serán sufragados en su totalidad por el industrial interesado; debiéndose además en la escritura de compraventa que celebre la "EDEC EP" con los industriales, de manera expresa hacer constar lo indicado en el numeral 1.5.3.1. de los antecedentes del referido Convenio. El promitente comprador acepta el contenido de esta cláusula y se compromete a cumplirla. **DÉCIMA PRIMERA.- OBLIGACIÓN DEL PROMITENTE COMPRADOR:** El promitente comprador como futuro propietario y usuario, a cualquier título, de uno o varios lotes dentro del PIECH, conforme lo dispuesto en el Art. 12 del Reglamento General de Gestión y Administración del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu (PIECH), tiene la obligación de introducir una cláusula especial en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el propietario respecto de sus bienes de propiedad individual, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos, declare conocer y someterse expresamente a la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Relotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, al presente Reglamento referido y a los Reglamentos Específicos Internos y demás normativa aplicable, así como conocer el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento del Polígono Industrial; de igual manera, acorde a lo dispuesto en la Disposición General Primera, para que pueda autorizarse en un futuro la transferencia de dominio del o los lotes que son

objeto del presente instrumento, o que se pueda constituir algún gravamen o derecho real sobre ellos, el promitente comprador, deberá acatar lo señalado en la referida disposición general. **DÉCIMA SEGUNDA.- ESCRITURA DE COMPRAVENTA:** La escritura que contenga el contrato de compraventa de los lotes Nos.27 y 29, localizados en el inmueble descrito, se realizará a partir del mes de septiembre de 2015, fecha en la que el promitente comprador deberá cancelar el valor total de esta promesa, para que el promitente vendedor entregue los lotes referidos con todas las obras de infraestructura. **DÉCIMA TERCERA.- SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO:** En caso de incumplimiento de esta promesa de compraventa, las partes de común acuerdo manifiestan imponerse una penalidad, consistente en una multa del 10% del monto total del precio, porcentaje que será cancelado por la parte que incumpliere el presente contrato de promesa de compraventa, a favor de la parte cumplidora; sin perjuicio de que la parte afectada pueda resciliar la presente promesa de compraventa. Si fueren los promitentes vendedores quienes incumplieren esta promesa, devolverán además, el 30% recibido como anticipo; y, si fuere el promitente comprador el que no cumple, se deducirá del 30% entregado como aporte inicial, la cantidad que corresponde a la multa, y el saldo le será devuelto sin intereses. **DÉCIMA CUARTA.- DIVERGENCIAS**: En caso de suscitarse divergencias o controversias respecto del cumplimiento de las obligaciones pactadas, las partes procurarán resolverlas directamente y de común acuerdo. De no existir dicho acuerdo, podrán someter la controversia al proceso de mediación, para lo cual las partes convienen en acudir al Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado. El proceso de mediación estará sujeto al Reglamento de Funcionamiento del Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado y a la ley de la materia. Cuando alguna de las partes no compareciere a la audiencia de mediación a la que fuere convocada, se señalará fecha para una nueva audiencia. Sin en la segunda oportunidad alguna de las partes no compareciere, el mediador expedirá constancia de imposibilidad de mediación y la controversia se tramitará ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo No. 3, con sede en Cuenca. **DÉCIMA QUINTA.- GASTOS:** Todos los gastos, tales como pago de derechos notariales y los de inscripción que se generen por la celebración de esta escritura pública

de promesa de compraventa, así como los gastos e impuestos que posteriormente demande la celebración e inscripción de la escritura de compraventa, serán pagados por el promitente comprador. **DÉCIMA SEXTA.- CUANTÍA:** La cuantía se la fija en la suma de TRESCIENTOS SESENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD $ 360,960.00). **DÉCIMA SÉPTIMA.- ACEPTACIÓN:** Las partes libre y voluntariamente aceptan todas y cada una de las cláusulas de esta promesa de compraventa. Hasta aquí la minuta, Usted, señor Notario sírvase insertar las demás cláusulas de rigor para la plena validez de la presente escritura a celebrarse. Atentamente. **Ab. Christopher Einzmann LL.MM. Abogado MAT. No. 01-2007-84.-** Hasta aqui transcrita la minuta que los comparecientes la reconocen como suya, se ratifican en su contenido y la dejan elevada a escritura pública, para los fines legales consiguientes A CONTINUACION EL DOCUMENTO HABILITANTE