

Dr. Edy Daniel Calle Córdova
NOTARIO DECIMO
Cuenca - Ecuador

NUMERO 2015-01-01-10-P000738

PROMESA DE COMPRAVENTA

OTORGADA POR:

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO
ECONOMICO-EDEC EP

A FAVOR DE:

INDUSTRIA MECÁNICA AVILA GARCIA CIA.LTDA.
(INDUMAG)

CUANTIA:

\$ 125,050.16

Di 2 copias

En la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, república del Ecuador,
a los **TRES DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL**
QUINCE, ante mí, **DOCTOR EDY DANIEL CALLE**
CÓRDOVA, NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO DEL CANTÓN
CUENCA, Comparecen a la celebración de esta escritura, 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 (S), 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 **INDUSTRIA MECÁNICA ÁVILA GARCÍA CÍA.**
LTDA. (INDUMAG), con RUC No. 0190159329001,
representada por **ING. CARLOS GARCÍA GÓMEZ**, en su
calidad de Gerente General, y como tal representante legal,
conforme consta en el nombramiento que asimismo se adjunta



Dr. Edy Daniel Calle Córdova

NOTARIO DECIMO

Cuenca - Ecuador

1 **como título habilitante**, parte a la que en adelante se le podrá
2 designar simplemente como el “promitente comprador”. Los
3 comparecientes declaran ser ecuatorianos, mayores de edad,
4 domiciliados en esta ciudad de Cuenca, de estado civil casados
5 respectivamente, hábiles para obligarse y contratar, a quienes por
6 presentar la cédula de identidad de conocer doy fe, y luego de
7 verificar la libertad con que proceden así como, instruidos que han
8 sido por mí el Notario respecto del objeto y resultado del presente
9 instrumento, manifiestan que elevan a escritura pública el contenido
10 de la siguiente minuta: **SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de
11 escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de **PROMESA**
12 **DE COMPRA-VENTA**, de acuerdo a las cláusulas siguientes:
13 **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración
14 del presente instrumento, por una parte y en calidad de Promitente
15 Vendedor **la Empresa Pública Municipal de Desarrollo**
16 **Económico - EDEC EP**, con RUC No. 0160050530001,
17 representada por Econ. Tania Alexandra Ugalde Pacheco, en calidad
18 de Gerente General (S), conforme consta en la acción de personal que
19 se adjunta como título habilitante, parte a la que en adelante se le
20 podrá designar simplemente como la “promitente vendedora”; y por
21 otra parte, como prometente comprador **INDUSTRIA MECÁNICA**
22 **ÁVILA GARCÍA CÍA. LTDA. (INDUMAG)**, con RUC No.
23 **0190159329001**, representada por Ing. Carlos García Gómez, en
24 su calidad de Gerente General, y como tal representante legal,
25 conforme consta en el nombramiento que asimismo se adjunta
26 como título habilitante, parte a la que en adelante se le podrá
27 designar simplemente como el “promitente comprador”. Los
28 comparecientes declaran ser ecuatorianos, mayores de edad,

Dr. Edy Daniel Calle Córdova
NOTARIO DECIMO
Cuenca - Ecuador



1 domiciliados en esta ciudad de Cuenca, hábiles para obligarse y
2 contratar. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** a) Mediante escritura
3 pública celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Cuenca, el 30 de
4 noviembre de 2011, que se encuentra legalmente inscrita en el
5 Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, con el número 18090, el
6 29 de diciembre del mismo año, la promitente vendedora, EDEC EP,
7 adquirió por compra a la Corporación Financiera Nacional, un
8 inmueble, que se encuentra ubicado en el sector **Zhucay**, de la
9 parroquia **Tarqui**, del cantón **Cuenca**, provincia del **Azuay**,
10 compuesto de terreno con un área de 36,09 hectáreas y edificaciones
11 tipo galpones para bodega con un área de construcción de 5,14
12 hectáreas. b) En dicho inmueble, la actual promitente vendedora,
13 EDEC EP, se encuentra desarrollando el proyecto denominado
14 "Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu". **TERCERA.-**
15 **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Con los antecedentes
16 indicados y, por medio de este instrumento público, la promitente
17 vendedora, EDEC EP, representada por su Gerente General (S),
18 promete vender a la promitente compradora **INDUSTRIA**
19 **MECÁNICA ÁVILA GARCÍA CÍA. LTDA. (INDUMAG)**, quien
20 a su vez promete comprar el lote No. 60, con clave catastral No.
21 068050192, ubicado dentro del inmueble referido en la cláusula
22 anterior, conforme al plano de relotización del Polígono Industrial
23 Ecoparque Chaullayacu. **CUARTA.- LINDEROS Y**
24 **DIMENSIONES:** el lote No. 60 de terreno, materia de esta promesa,
25 tiene los siguientes linderos y dimensiones: **por el FRENTE**, con vía
26 pública; **por el FONDO**, con lote No. 70; **por el COSTADO**
27 **DERECHO**, con lote No. 61; y, **por el COSTADO IZQUIERDO**
28 con lote No. 59. La venta se la hará como cuerpo cierto y

Dr. Edy Daniel Calle Córdova
NOTARIO DECIMO
Cuenca - Ecuador

1 determinado. El lote de terreno No. 60, tiene una superficie de
2 1050.93 m2. **QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio
3 del lote No. 60, que se prometen vender, es el de: **CIENTO VEINTE**
4 **Y CINCO MIL CINCUENTA CON 16/100 DOLARES DE LOS**
5 **ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 125,050.16),** que el
6 promitente comprador paga de la siguiente manera: a) El **30%,**
7 equivalente a **TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS QUINCE**
8 **CON 5/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**
9 **AMÉRICA (USD \$ 37,515.05),** a la suscripción de la presente
10 escritura de promesa de compraventa se encuentra cancelado,
11 mediante cheque certificado, girado a nombre de la Empresa Pública
12 Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP y que la promitente
13 vendedora declara haber recibido a su entera satisfacción, en moneda
14 de curso legal; b) El **70%** restante, equivalente a **OCHENTA Y**
15 **SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO CON 11/100**
16 **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD**
17 **\$ 87,535.11),** será cancelado de la siguiente manera: b.1.) El **35 %,**
18 equivalente a **CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS**
19 **SESENTA Y SIETE CON 56/100 DÓLARES DE LOS**
20 **ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 43,767.56),** será
21 cancelado hasta el 10 de febrero de 2015, conforme la propuesta del
22 promitente comprador, misma que ha sido aceptada por la promitente
23 vendedora; y, b.2.) El saldo restante de **35%,** equivalente a
24 **CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y**
25 **SIETE CON 56/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS**
26 **DE AMÉRICA (USD \$ 43,767.56),** deberá ser cancelado en la fecha
27 en la cual se realicen las escrituras definitivas de compraventa. Se
28 deja claramente establecido que el retraso en el pago en las fechas

Dr. Edy Daniel Calle Córdova
NOTARIO DECIMO
Cuenca - Ecuador



1 acordadas, obligará al promitente comprador a cancelar el respectivo
2 interés legal vigente por la mora en la que incurra, mora que no podrá
3 exceder los 30 días, o en su defecto, se aplicará la sanción
4 contemplada en la cláusula décima tercera de la presente promesa de
5 compraventa. **SEXTA.- AUTORIZACIÓN DEL DIRECTORIO**
6 **DE LA EDEC EP:** Para la realización de la presente promesa de
7 compraventa se cuenta con la autorización del Directorio de la EDEC
8 EP, conforme consta en la Resolución No. 16-041, constante en el
9 Acta No. 17 de la sesión extraordinaria, celebrada el día lunes 17 de
10 diciembre de 2012, en la cual se resolvió aprobar el modelo de minuta
11 de promesa de compraventa, enmarcado en el plan de ventas de los
12 lotes pre-asignados, documento que se adjunta como habilitante de la
13 presente. **SÉPTIMA.- TRANSFERENCIA Y SANEAMIENTO:**
14 La transferencia de dominio del lote No. 60, se realizará con todas sus
15 servidumbres activas y pasivas, usos y costumbres, mejoras, libre de
16 todo gravamen y afección, comprometiéndose la promitente
17 vendedora al saneamiento legal, es decir al saneamiento por evicción
18 y saneamiento por vicios redhibitorios, de conformidad con lo
19 dispuesto en el Código Civil y además declara que con relación a la
20 hipoteca abierta y prohibición de enajenar que pesa sobre los mismos,
21 constituida a favor de la Corporación Financiera Nacional, la EDEC
22 EP solicitará autorización escrita a la referida Corporación para los
23 fines de la transferencia e inscripción de la escritura pública definitiva
24 de compraventa en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca.
25 **OCTAVA.- NORMATIVA A LA QUE SE SOMETERÁN:** El
26 promitente comprador se someterá a las siguientes disposiciones
27 legales y reglamentarias: **a) Reglamento para la Preasignación y**
28 **Adjudicación de los lotes de suelo industrial, del predio que es**

Dr. Edy Daniel Calle Córdova
NOTARIO DECIMO
Cuenca - Ecuador

1 **propiedad de la EDEC EP; b) A lo dispuesto en el Acta. No. 4, de**
2 **sesión ordinaria del Directorio de la EDEC EP, celebrada el día**
3 **miércoles 30 de octubre de 2013**, en la cual se realizó una revisión
4 del precio de venta por m², estableciéndose un nuevo precio de USD
5 **\$ CIENTO DIECIOCHO CON 99/100 DÓLARES DE LOS**
6 **ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$118.99)**, teniendo como
7 base la inversión realizada, lo cual ha sido conocido y aprobado por
8 el Directorio; **c) Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y**
9 **Relotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu,**
10 misma que fue aprobada en Segundo Debate por el Ilustre Concejo
11 Cantonal, en sesión extraordinaria celebrada el jueves 5 de
12 septiembre de 2013, y publicada el 9 del mismo mes y año, la cual
13 tiene por objeto establecer el régimen de uso y ocupación del suelo y
14 la relotización del referido Polígono, sometiendo por tanto el
15 promitente comprador a dar el uso y ocupación de suelo allí
16 ~~permitido~~, en virtud de que la referida Ordenanza, conforme lo
17 dispuesto en la Disposición General Sexta, se declara que ha sido
18 conocida y aceptada por el promitente comprador, como futuro
19 propietario o usuario del lote. **d) Reglamento General de Gestión y**
20 **Administración del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu**
21 **(PIECH)**, conocido y aprobado por el Directorio de la EDEC EP en
22 sesión ordinaria, celebrada el día 8 de enero de 2014, cuyo objeto es
23 establecer los principios y normas que deben regir para la correcta
24 gestión y administración del Polígono en referencia; así como se
25 sujetarán a las **reformas** que se hagan en el futuro al referido
26 Reglamento, el cual se adjunta como un Anexo obligatorio al presente
27 instrumento contractual, conforme así lo dispone el cuarto párrafo del
28 Art. 2 ibídem, quedando en consecuencia obligadas las partes y sus

Dr. Edy Daniel Calle Córdova

NOTARIO DECIMO

Cuenca - Ecuador

1 sucesores a título universal o singular, a su fiel observancia y
2 cumplimiento; e) **Los Reglamentos Específicos Internos** que se
3 **dicten en el futuro para la administración, conservación y**
4 **mejoramiento; y, f) La demás normativa legal vigente aplicable**
5 **al caso.** Para la realización de cualquier intervención en el lote No.
6 60, se deberá obtener por parte del promitente comprador los
7 respectivos permisos emitidos por las autoridades municipales
8 competentes. **NOVENA.- DESTINO A PROCESOS DE**
9 **PRODUCCIÓN INDUSTRIAL DE LOS LOTES**
10 **ADQUIRIDOS:** En virtud de la normativa legal vigente referida en
11 la cláusula anterior y demás normativa que fuere aplicable al presente
12 caso, el promitente comprador expresamente se compromete a que el
13 predio que va a adquirir, lo va a destinar exclusivamente a procesos
14 de producción industrial y podrán funcionar solamente los tipos de
15 industrias indicadas en la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo
16 y Relotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu; en
17 caso del incumplimiento a lo aquí indicado, se procederá conforme
18 a lo dispuesto en la cláusula décima tercera. **DÉCIMA.-**
19 **PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:**
20 En virtud de lo estipulado en la cláusula primera de antecedentes, del
21 Convenio No. 15626, de Cooperación Interinstitucional, celebrado
22 entre la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C.A. y la EDEC EP,
23 el 3 de junio de 2013, el cual permite que se garantice la dotación del
24 servicio de energía eléctrica en el Polígono Industrial Ecoparque
25 Chaullayacu y concretamente tomando en cuenta lo señalado en el
26 numeral 1.5.3.1., la EDEC EP, indistintamente de la cantidad de lotes
27 contiguos que se adquieran, garantiza a cada uno de los (promitentes
28 compradores) adquirentes de los lotes ubicados en el Polígono



Dr. Edy Daniel Calle Córdova

NOTARIO DECIMO

Cuenca - Ecuador

1 Industrial Ecoparque Chaullayacu, una demanda máxima de treinta y
2 cinco (35) KVA en baja tensión, los (promitentes compradores)
3 adquirentes que requieran potencias mayores, tendrán que instalar su
4 estación de transformación propia, debiendo los costos ser cubiertos
5 por sí mismos; y, realizar todos los trámites necesarios en la
6 "CENTROSUR" cumpliendo la normativa vigente; si un lote es
7 adquirido por más de una persona natural o jurídica, se considerará a
8 los mismos como un solo adquirente; asimismo, conforme lo
9 estipulado en la cláusula tercera ibídem, concretamente el numeral
10 3.3., considerando los condicionamientos establecidos por la EDEC
11 EP, en el sentido de que a las industrias que se ubiquen en el Polígono
12 Industrial Ecoparque Chaullayacu, se les garantizará la prestación del
13 servicio de energía eléctrica hasta una demanda máxima de 35 KVA
14 por adquirente y/o lote, todos los usuarios que requieran una
15 demanda superior, obligatoriamente deberán someterse a la
16 normativa de la "CENTROSUR", y, consecuentemente ejecutar el
17 diseño y construir una estación de transformación exclusiva, los
18 costos serán sufragados en su totalidad por el industrial interesado;
19 debiéndose además en la escritura de compraventa que celebre la
20 "EDEC EP" con los industriales, de manera expresa hacer constar lo
21 indicado en el numeral 1.5.3.1. de los antecedentes del referido
22 Convenio. El promitente comprador acepta el contenido de esta
23 cláusula y se compromete a cumplirla. **DÉCIMA PRIMERA.-**
24 **OBLIGACIÓN DEL PROMITENTE COMPRADOR:** El
25 promitente comprador como futuro propietario y usuario, a cualquier
26 título, de uno o varios lotes dentro del PIECH, conforme lo dispuesto
27 en el Art. 12 del Reglamento General de Gestión y Administración
28 del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu (PIECH), tiene la

Dr. Edy Daniel Calle Córdova
NOTARIO DECIMO
Cuenca - Ecuador



1 obligación de introducir una cláusula especial en los contratos de
2 enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento,
3 anticresis que celebre el propietario respecto de sus bienes de
4 propiedad individual, en virtud de la cual el adquirente o el usuario
5 de ellos, declare conocer y someterse expresamente a la Ordenanza
6 para el Uso Ocupación del Suelo y Relotización del Polígono
7 Industrial Ecoparque Chaullayacu, al presente Reglamento referido y
8 a los Reglamentos Específicos Internos y demás normativa aplicable,
9 así como conocer el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias
10 para la administración, reparación, reposición, mejora y
11 mantenimiento del Polígono Industrial; de igual manera, acorde a lo
12 dispuesto en la Disposición General Primera, para que pueda
13 autorizarse en un futuro la transferencia de dominio del o los lotes
14 que son objeto del presente instrumento, o que se pueda constituir
15 algún gravamen o derecho real sobre ellos, el promitente comprador,
16 deberá acatar lo señalado en la referida disposición general.
17 **DÉCIMA SEGUNDA.- ESCRITURA DE COMPRAVENTA:** La
18 escritura que contenga el contrato de compraventa del lote No. 60,
19 localizado en el inmueble descrito, se realizará a partir del mes de
20 septiembre de 2015, fecha en la que el promitente comprador deberá
21 cancelar el valor total de esta promesa, para que el promitente
22 vendedor entregue los lotes referidos con todas las obras de
23 infraestructura. **DÉCIMA TERCERA.- SANCIÓN POR**
24 **INCUMPLIMIENTO:** En caso de incumplimiento de esta promesa
25 de compraventa, las partes de común acuerdo manifiestan imponerse
26 una penalidad, consistente en una multa del 10% del monto total del
27 precio, porcentaje que será cancelado por la parte que incumpliere el
28 presente contrato de promesa de compraventa, a favor de la parte

Dr. Edy Daniel Calle Córdova

NOTARIO DECIMO

Cuenca - Ecuador

1 cumplidora; sin perjuicio de que la parte afectada pueda resciliar la
2 presente promesa de compraventa. Si fueren los promitentes
3 vendedores quienes incumplieren esta promesa, devolverán además,
4 el 30% recibido como anticipo; y, si fuere el promitente comprador
5 el que no cumple, se deducirá del 30% entregado como aporte inicial,
6 la cantidad que corresponde a la multa, y el saldo le será devuelto sin
7 intereses. **DÉCIMA CUARTA.- DIVERGENCIAS:** En caso de
8 suscitarse divergencias o controversias respecto del cumplimiento de
9 las obligaciones pactadas, las partes procurarán resolverlas
10 directamente y de común acuerdo. De no existir dicho acuerdo,
11 podrán someter la controversia al proceso de mediación, para lo cual
12 las partes convienen en acudir al Centro de Mediación de la
13 Procuraduría General del Estado. El proceso de mediación estará
14 sujeto al Reglamento de Funcionamiento del Centro de Mediación de
15 la Procuraduría General del Estado y a la ley de la materia. Cuando
16 alguna de las partes no compareciere a la audiencia de mediación a la
17 que fuere convocada, se señalará fecha para una nueva audiencia. Sin
18 en la segunda oportunidad alguna de las partes no compareciere, el
19 mediador expedirá constancia de imposibilidad de mediación y la
20 controversia se tramitará ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso
21 Administrativo No. 3, con sede en Cuenca. **DÉCIMA QUINTA.-**
22 **GASTOS:** Todos los gastos, tales como pago de derechos notariales
23 y los de inscripción que se generen por la celebración de esta escritura
24 pública de promesa de compraventa, así como los gastos e impuestos
25 que posteriormente demande la celebración e inscripción de la
26 escritura de compraventa, serán pagados por el promitente
27 comprador. **DÉCIMA SEXTA.- CUANTÍA:** La cuantía se la fija en
28 la suma de CIENTO VEINTE Y CINCO MIL CINCUENTA CON

Dr. Edy Daniel Calle Córdova
NOTARIO DECIMO
Cuenca - Ecuador



1 16/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
2 (USD \$ 125,050.16). **DÉCIMA SÉPTIMA.- ACEPTACIÓN.** Las
3 partes libre y voluntariamente aceptan todas y cada una de las
4 cláusulas de esta promesa de compraventa. Hasta aquí la minuta,
5 Usted, señor Notario sírvase insertar las demás cláusulas de rigor
6 para la plena validez de la presente escritura a celebrarse.
7 **ATENTAMENTE, Abogado Christopher Einzmann LL.MM.**
8 **MATRICULA NUMERO 01-2007-84 DEL FORO DE**
9 **ABOGADOS DEL AZUAY.-** Hasta aquí la minuta que se agrega,
10 los comparecientes hacen suyas las estipulaciones constantes en la
11 minuta inserta, la aprueban en todas sus partes y ratificándose en su
12 contenido la dejan elevada a escritura pública para que surta los fines
13 legales consiguientes.- **DOCUMENTOS HABILITANTES Y**
14 **ANEXOS**

15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

Dr. Edy Daniel Calle Córdova
NOTARIO DECIMO
Cuenca - Ecuador



1 Leída que les fue, la presente escritura íntegramente a los otorgantes
2 por mí el Notario se ratifican en su contenido y firman conmigo en
3 unidad de acto de todo lo cual doy fe.-

4

5

6

7 Econ. Tania Alexandra Ugalde Pacheco

8

C.C. 0102123783

9

10

11

12

13 Ing. Carlos García Gómez.

14

C.C. 0102712999

15

16

17

18

19 Dr. Edy Daniel Calle Córdova

20

NOTERIO DECIMO DEL CANTON CUENCA

21

22

23

24

25

26

27

28

DOY FE: Que la COPIA que antecede en 69 fojas
es igual al original que reposa en el archivo a mi
cargo.
Cuenca, a 04 JUN 2015 de

Dr. Edy Daniel Calle Córdova
Notario Décimo - Cantón Cuenca

