

## **MINUTA DE PROMESA DE COMPRA-VENTA**

Señor Notario:

En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una en la que se contenga un Contrato de Promesa Compraventa al tenor de las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen por una parte, las señoras Eugenia Margarita García Fernández y María del Carmen García Fernández, casadas, a quienes en adelante y para efectos del presente contrato se les denominará LAS PROMITENTES VENDEDORAS; y por otra parte los cónyuges Adolfo Edmundo Chicaiza Segura y Laura Imelda Guamán Carrillo, casados, por sus propios derechos, a quien en adelante y para los efectos del presente contrato se le denominará LOS PROMITENTES COMPRADORES. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Quito, legalmente capaces para contratar y obligarse.

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** A).- Mediante escritura pública de Compra Venta, celebrada el diecinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y seis, ante el Doctor JAIME NOLIVOS, Notario Décimo Segundo Cantón Quito y legalmente inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Quito el día veinte y siete de julio de mil novecientos ochenta y siete, las señoras Eugenia Margarita García Fernández y María del Carmen García Fernández, casadas, adquirieron a la señora Mercedes Monteros viuda de Jaramillo, el lote de terreno, ubicado en el sector denominado Castillo de Monjas, parroquia Chillogallo, del Cantón Quito, provincia de Pichincha, lote de terreno de una superficie aproximada de VEINTE Y CINCO MIL METROS CUADRADOS, la compra del lote de terreno por parte de las Promitentes Vendedoras lo realizaron cuando su estado civil era el de solteras. B).- En la actualidad las Promitentes Vendedoras se encuentran legalizando la Lotización denominada Castillo de Monjas y dentro de la misma existen los lotes cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la mencionada lotización, las mismas que mediante este instrumento prometen dar en venta a favor de los Promitentes Compradores.

**TERCERA: PROMESA DE COMPRA VENTA.-** Con estos antecedentes y mediante este instrumento público las Promitentes Vendedoras, prometen dar en venta y perpetua enajenación a favor de los Promitentes Compradores, los lotes de terreno especificado en la cláusula anterior; así como también mediante la promesa de compraventa transfiere el dominio y la posesión de los bienes inmuebles vendidos con todos sus usos, costumbres, entradas, salidas y servidumbres tanto activas como pasivas que le sean anexas, sin reservarse nada para sí.

**CUARTA: LINDEROS Y DIMENSIONES.-** Los lotes de terreno, signados con los números cincuenta y cinco y cincuenta y seis, se encuentran ubicados en el sector denominado Castillo de Monjas, parroquia Chillogallo, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, materia de esta promesa de compraventa que se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos: **LINDEROS LOTE NÚMERO CINCUENTA Y CINCO: POR EL NORTE.-** Calle pública,

POR EL SUR.- Lote número sesenta y dos, POR EL ESTE.- Lote número cincuenta y cuatro; y, POR EL OESTE.- Lote número cincuenta y seis, inmueble que tiene una superficie aproximadamente de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS. LINDEROS LOTE NÚMERO CINCUENTA Y SEIS: POR EL NORTE.- Calle pública, POR EL SUR.- Lote número sesenta y uno, POR EL ESTE.- Lote número sesenta y cinco; y, POR EL OESTE.- Lote número cincuenta y siete, lote que tiene una superficie aproximadamente de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS., que los Promitentes Compradores lo aceptan como cuerpo cierto y determinado.

QUINTA: PRECIO.- El precio justo que los contratantes han convenido por el lote de terreno es de NUEVE MIL CUATROSCIENTOS DOLARES AMERICANOS los mismos que Los Promitentes Compradores entregan a las Promitentes Vendedoras en moneda de curso legal en el País. Por su parte las Promitentes Vendedoras declaran recibir el dinero a su entera satisfacción y no tener nada que reclamar en el presente ni en el futuro respecto a este contrato.

SEXTA: PLAZO.- El plazo que las partes han creído conveniente para las firmas de las escrituras definitivas de Compraventa es de CIENTO OCHENTA DÍAS contados a partir de la firma de estas escrituras de Promesa de Compraventa, pese a establecerse los plazos para la firma de las escrituras definitivas de común acuerdo las partes podrán disminuir o aumentar el plazo para la firma de las escrituras de Compra Venta.

SÉPTIMA: ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE.- Las Promitentes Vendedoras declaran que procederán a entregar los bienes inmuebles a los Promitentes Compradores, inmediatamente a la firma de estas escrituras.

OCTAVA: CLÁUSULA PENAL.- Con la finalidad de que ninguna de las partes se retracte en la negociación realizada mediante este instrumento, las partes convienen en fijar una multa del DIEZ POR CIENTO, del valor total de la venta de los bienes inmuebles que serán pagados por la parte que incumpliere esta negociación, sin embargo el pago de la multa no extingue la obligación de cumplir con la venta o compra de los lotes de terreno prometidos en venta mediante este instrumento NOVENA: GASTOS.- Todos los gastos que demande la presente escritura correrán de cuenta de los Promitentes Compradores.

DÉCIMA: TRANSFERENCIA.- Las Promitentes Vendedoras mediante este instrumento transfiere a favor de los Promitentes Compradores la posesión, el dominio, usos, costumbres, servidumbres de los inmuebles que le son anexos.

DÉCIMA PRIMERA: SANEAMIENTO.- Las Promitentes Vendedoras manifiestan que sobre los lotes de terreno materia de esta Promesa de Compraventa no existe ningún gravamen tal como consta del certificado que adjunto.

DÉCIMA SEGUNDA: Los comparecientes declaran aceptar en todas sus partes la presente escritura por estar hecha de acuerdo a sus respectivos intereses.

OCTAVA: BUENA FE, JURISDICCIÓN Y TRÁMITE.- Las partes celebran el presente contrato de buena fe. Por lo mismo, se obligan a realizar todo cuanto estuviere a su alcance, a fin de que la compraventa prometida tenga su cabal realización, en el menor tiempo posible, qué es la finalidad de este convenio.

En lo no previsto se sujetan a las normas de los Códigos Civil, y de Procedimiento Civil, así como a las conversaciones amigables entre los contratantes, a base de los principios de equidad. Para el evento de una reclamación judicial, renuncian domicilio, se sujetan a los jueces competentes de Quito y al trámite verbal sumario. Si una de las partes se resistiera a firmar la escritura de compraventa definitiva, lo hará en representación el señor Juez de los Civil de Pichincha, que corresponda en virtud del sorteo y al amparo de lo que dispone el Art. 450 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil.

Usted señor notario, se servirá agregar las cláusulas de estilo,

Dr. Diego Gómez de la Torre

Mat. 4757 C. A.G.