

**MINUTA DE PROMESA COMPRAVENTA DE INMUEBLE A SER
CONSTRUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL SIN CERTIFICADO DE
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
FORMATO NOTARÍA 22 QUITO**

SEÑOR NOTARIO:

En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de promesa de compraventa que se otorga de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración del presente instrumento público por una parte:

(PONER NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS, NÚMEROS DE CÉDULA, ESTADOS CIVILES, PROFESIONES U OCUPACIONES, DIRECCIONES DOMICILIARIAS, NÚMEROS TELEFÓNICOS Y CORREOS ELECTRÓNICOS),

a quienes en adelante se les denominará los "PROMITENTES VENDEDORES"; y, por otra,

(PONER NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS, NÚMEROS DE CÉDULA, ESTADOS CIVILES, PROFESIONES U OCUPACIONES, DIRECCIONES DOMICILIARIAS, NÚMEROS TELEFÓNICOS Y CORREOS ELECTRÓNICOS),

a quienes en adelante se les denominará los "PROMITENTES COMPRADORES". Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse.

SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-

UNO.- Los promitentes vendedores son propietarios del siguiente inmueble:

(HACER UNA DESCRIPCIÓN EXACTA DEL INMUEBLE CONFORME A LOS DATOS QUE CONSTAN EN EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES O ESCRITURA DE PROPIEDAD, CONJUNTAMENTE CON LA PARROQUIA, CANTÓN, PROVINCIA EN LA QUE SE ENCUENTRA, NÚMERO PREDIAL, CLAVE CATASTRAL Y SI HUBIESE, EL NÚMERO DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA).

DOS.- El referido inmueble fue adquirido de la siguiente forma: mediante compra a, según consta de la escritura pública otorgada el, ante el Notario, e inscrita en el Registro de la Propiedad el, siendo sus linderos generales los siguientes: NORTE.-; SUR.-; ESTE.-; y, OESTE.- Su superficie es deMETROS CUADRADOS.

Los demás antecedentes de dominio constan detallados en el certificado de gravámenes del inmueble que se habilita.

TRES.- Sobre este inmueble se va a construir el edificio o conjunto denominado, mismo que se lo edificará conforme a las normativas técnicas que regulan la construcción civil en el Ecuador y será declarado en propiedad horizontal una vez que se obtengan todas las licencias pertinentes.

CUATRO.- El inmueble que se va a construir conforme al plano y proyecto de propiedad horizontal tendrá las siguientes características específicas: estará signado como (***casa, departamento, oficina, almacén, local, parqueadero o bodega número***), correspondiéndole una alícuota parcial de por ciento, y total de por ciento, con un área total de construcción de metros cuadrados y un área abierta de metros cuadrados. Los materiales a ser utilizados en su construcción y tipo de terminados constan en el cuadro que se adjunta como habilitante.

En caso de que se presenten pequeñas variaciones en cuanto a las superficies o alícuotas proyectadas que sean en más o en menos a las determinadas en el presente contrato, o modificaciones de números de las unidades habitacionales o comerciales que no signifiquen un cambio de piso u ubicación dentro del proyecto, las partes lo asumen como eventualidades propias del tipo de negociación que se encuentran ejecutando y en consecuencia realizaran las determinaciones pertinentes en la escritura definitiva.

TERCERA.- PROMESA DE COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos, los PROMITENTES VENDEDORES, actual e irrevocablemente prometen dar en venta real y perpetua enajenación a favor de los PROMITENTES COMPRADORES el inmueble descrito y singularizado en la cláusula anterior.

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio de venta del inmueble antes descrito, es de dólares de los Estados Unidos de América, que el promitente comprador los cancelará de la siguiente forma:

(DETALLAR LA FORMA DE PAGO, ESTO ES SI ES DE CONTADO EN EFECTIVO, CON CHEQUE, TRANSFERENCIA O PLAZOS).

QUINTA.- PLAZO Y CONDICIÓN.- La escritura definitiva de compraventa se firmará en el plazo de (DÍAS, MESES, AÑOS O FECHA FIJA). Para la firma de las escrituras definitivas los PROMITENTES VENDEDORES se comprometen a tener verificada la condición de que el inmueble se encuentre completamente construido conforme a lo determinado en el presente contrato y disponer de toda la documentación en regla. Las escrituras definitivas se firmarán siempre y cuando los PROMITENTES COMPRADORES cancelen la totalidad del precio en la forma establecida en la anterior cláusula o asegure su pago con crédito hipotecario de cualquier institución financiera.

SEXTA.- SANEAMIENTO.- Los PROMITENTES VENDEDORES declaran que el inmueble donde se construirá el objeto de este contrato, no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de petición de herencia, que se halla libre de juicios, embargos, prohibiciones de enajenar o gravamen de ninguna naturaleza que limite su dominio. Las partes de común acuerdo manifiestan su deseo de firmar la presente escritura sin presentar el certificado de hipotecas y gravámenes del bien inmueble donde se construirá el objeto contractual, puesto que se tienen confianza mutua y en particular la parte compradora acepta el riesgo que esto implica, consecuentemente deslindan de todo tipo de responsabilidad civil o penal al Notario por este concepto. Sin embargo de lo anotado los PROMITENTES VENDEDORES responderán por la evicción del mismo y por los vicios ocultos y redhibitorios que se presenten. La transferencia de dominio de las alícuotas se hará como cuerpo cierto y singularizado, con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y todo cuanto por Ley se considere inmueble por destinación, accesión o naturaleza.

SÉPTIMA.- CLÁUSULA PENAL.- Las partes estipulan como multa la suma de o el porcentaje de, por ciento calculado sobre la cuantía de este instrumento, valor que será pagado por la parte que incumpla el presente contrato. Para el efecto se considerará incumplimiento

por parte de los promitentes compradores si una vez cumplido plazo, verificada la condición de construcción del o los inmuebles objeto de este contrato y suministrada toda la documentación para que tramiten sus escrituras definitivas no lo hacen, o no pagan el saldo del precio conforme a la cláusula cuarta precedente; mientras que, se considerará incumplimiento de los promitentes vendedores si una vez cumplido el plazo no se encuentra construido el o los inmuebles objeto de este contrato, no suministraren la documentación legal para gestionar las escrituras definitivas, o se negaren a suscribirlas por cualquier motivo que no sea la falta de pago.

OCTAVA.- GASTOS.- Los gastos que demande la celebración de la presente escritura pública son de cuenta de la parte, a excepción del impuesto a la plusvalía que es de cuenta de la parte

NOVENA.- ACEPTACIÓN.- Las partes contratantes declaran expresamente que aceptan el total contenido de las cláusulas que anteceden por estar elaboradas en seguridad de sus respectivos intereses.

Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este tipo de instrumentos.

**FIRMA DEL ABOGADO
NÚMERO DE MATRÍCULA PROFESIONAL**

NOTA: Esta Notaría consiente de su obligación de asegurarse que todos sus usuarios estén plenamente inteligenciados de los efectos jurídicos que generarán sus actuaciones en los contratos que intervengan y conforme a las disposiciones contenidas en la Ley Para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos y su Reglamento, ha desarrollado un texto que claramente describe tanto las precauciones que deben tomar en cuenta, al igual que recuerda las advertencias legales respecto a los fondos que son utilizados, mismo que una vez leído se habilita sin costo al instrumento.

Al respecto con todo comedimiento se sugiere al profesional del derecho que elabora la minuta, agregarlo como cláusula, lo que reduciría el tiempo de revisión y lectura en beneficio de los clientes.

CLÁUSULA RESPECTO A PRECAUCIONES TOMADAS PARA SEGURIDAD JURÍDICA DEL OBJETO CONTRACTUAL Y LICITUD DE FONDOS.

- 1.- Como personas legalmente capaces que somos manifestamos que estamos enterados de todos los detalles de la negociación que antecede a la firma de este instrumento, y en consecuencia lo realizamos sin presión de ninguna naturaleza en beneficio de nuestros intereses.
- 2.- Manifestamos que hemos recibido explicaciones y asesoría jurídica de parte del abogado que patrocina la minuta y directamente del Notario que interviene autorizando el otorgamiento de este instrumento.
- 3.- Conforme a la Ley Para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, declaramos que los fondos con los que se ejecuta esta negociación no provienen de actividades ilícitas ni vinculadas con narcotráfico ni ningún otro tipo de delitos, por lo que nos hacemos absolutamente responsables de cualquier tipo de imputaciones que el Estado Ecuatoriano a través de sus instituciones de control ejecute como resultado de sus investigaciones, expresando con claridad que la intervención del Notario que autoriza el otorgamiento de este instrumento es únicamente de tipo legal conforme a sus facultades e investidura.
- 4.- Manifestamos que tanto la persona dependiente de la Notaría Vigésimo Segunda del cantón Quito que nos ha atendido, al igual que el Notario en forma personal, nos han explicado sobre los riesgos que existen al hacer negociaciones con personas a quienes no conozco directamente o de las que no tengo referencias, en especial cuando los contratos a otorgarse son producto de avisos publicados en la prensa o los precios están por debajo del mercado, por lo tanto sabemos y conocemos claramente la importancia de informarnos sobre los antecedentes personales de quienes han ofertado el bien que estamos adquiriendo o a quienes deseamos transferirlo.
- 5.- Conferimos plena autorización al Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito, para que durante nuestra permanencia en las instalaciones de su despacho nos filme y los videos obtenidos en cualquier momento puedan ser presentados ante la Fiscalía, Jueces y demás organismos de control.

