**MINUTA DE COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA**

**CLAÚSULA PRIMERA: COMPARECIENTES:** Concurren a la celebración de la presente minuta de COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA, por una parte, EL **FIDEICOMISO BOSQUES DE LOS CEIBOS** representado por la Compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** en la persona de su representante legal Economista **MARÍA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO** en calidad de **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO**, ente al que se lo denominará “**LA** **VENDEDORA”**; por otra parte comparece la compañía **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.** en la persona de su apoderado especial **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** en la persona de su representante legal Economista **MARÍA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO** en calidad de **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO,** parte a la que se denominará como **“LA CONSTRUCTORA”;** y, por otra parte los cónyuges **xyz y abc** por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada, parte a la que para efectos de este contrato se la podrá denominar como “**LOS COMPRADORES”**.

**CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- DOS. UNO.- Determinación de los inmuebles.-** info1xx. A esta alicuotaxx, le corresponden los siguientes **LINDEROS Y DIMENSIONES**:info2xx. **DOS. DOS.- a).- HISTORIA DE DOMINIO:** info3xx**. b).- DECLARATORIA DE INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** info4xx. **c).- CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO.-** info5xx.

**CLÁUSULA TERCERA.- COMPRAVENTA.-** Por los antecedentes expuestos, en este acto el FIDEICOMISO INMOBILIARIO BOSQUES DE LOS CEIBOS por intermedio de su Fiduciaria y esta última por intermedio de su representante legal, vende y transfiere sin reserva alguna a favor de "EL COMPRADOR" el departamento y parqueos descritos en el numeral dos.uno de la cláusula segunda del presente instrumento, sin reservarse ningún derecho y declarando las partes que la compraventa se la hace como cuerpo cierto. Se deja especial constancia que la venta comprende el derecho de dominio, uso, goce, posesión y demás derechos reales sobre las alícuotas de terreno objeto de esta negociación, sin reservas ni limitaciones de ninguna clase. Dejando claro que al ser una urbanización en desarrollo el Fideicomiso tendrá plena libertad de seguir ingresando en la urbanización para las obras que aun continúan en desarrollo sin limitación alguna, fijando éste los horarios en que realizará los trabajos. El comprador se obliga a mantener las seguridades necesarias en sus bienes, vehículo e inmueble, porque sabe y conoce que es una urbanización en desarrollo.

**CLÁUSULA CUARTA: PRECIO.-** El precio en el que convienen las partes, es la suma de preciodecvxx. Dicho valor es pagado por LA PARTE COMPRADORA de la siguiente manera: montodpxx con dinero propio y que LA PARTE VENDEDORA declara haberlos recibido a satisfacción; y, montopresxx con un préstamo hipotecario que le otorga ifinxx, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de LA PARTE VENDEDORA a través del sistema interbancario de pagos.

**CLAUSULA QUINTA: AREAS ESPECIALES.- a.** AREAS DE EQUIPAMIENTO: LA PARTE VENDEDORA declara que las áreas de equipamiento descritas así en el plano del rediseño aprobado, que se entenderá parte de este instrumento así no se agregue porque consta inscrito y catastrado, que suma un mil trescientos treinta y ocho metros cuadrados con ochenta y cinco decímetros cuadrados (1338.85) distribuidos en la manzana tres mil seiscientos quince (3615) solar dos de sesenta y dos metros cuadrados con setenta y cuatro decímetros cuadrados (62.74), manzana tres mil seiscientos quince (3615) solar tres de quinientos ochenta y ocho metros cuadrados con cinco decímetros cuadrados (588.05), manzana tres mil seiscientos quince (3615) solar cinco de cuatrocientos cuatro metros cuadrados con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (404.44), manzana tres mil seiscientos diecisiete (3617) solar siete de sesenta y seis metros cuadrados con cinco decímetros cuadrados (66.05), y manzana tres mil seiscientos dieciocho (3618) solar dos de doscientos diecisiete metros cuadrados con cincuenta y siete decímetros cuadrados (217.57), plenamente identificadas en el plano del rediseño aprobado,  serán cedidas  por parte del Fideicomiso inmobiliario Bosques de los Ceibos a la Asociación de Propietarios de la Urbanización Bosques de los Ceibos, cuando ésta se constituya.  Mientras ello ocurra, el uso y goce de dichas áreas queda restringido a personal técnico autorizado por el fideicomiso. La parte compradora declara conocer el plano, las áreas y su uso restringido. **b.** ÁREAS DE ADMINISTRACIÓN: La parte vendedora declara que el área de administración está dentro de la ACM ubicada en la manzana tres mil seiscientos diecisiete (3617) lote seis donde se localizan además cuatro parqueos de visitantes, el uso de la misma será para la administración y  para el uso que disponga la Asociación de Propietarios cuando esta se cree de acuerdo a su naturaleza y destinación.

**CLAUSULA SEXTA: ACEPTACION** .- La parte COMPARADORA declara a su vez, que acepta la venta hecha a su favor en la cláusula anterior por convenir a sus intereses.

**CLÁUSULA SEPTIMA**: **ENTREGA DE OBRA.-** La construcción del mencionado departamento de la presente escritura pública fue ejecutada, con autorización de Los Compradores por La Constructora, de acuerdo a los planos aprobados y aceptados por Los Compradores. Los Compradores, declaran expresamente que reciben el inmueble materia de la presente Entrega de Obra, a su entera satisfacción, no teniendo nada que reclamar, ni de presente, ni de futuro a La Vendedora o a la Constructora, por la construcción del departamento. El precio pactado por la dirección técnica es de precioebxx valor que ya se encuentra incluido en el precio fijado en la cláusula de precio.

**CLAUSULA OCTAVA: SANEAMIENTO**.- LA VENDEDORA, declara que sobre el departamento y parqueos no existe limitación o gravamen alguno, excepto la hipoteca a favor de BANCO PACIFICO S.A. la cual se está liberando en la primera parte de este instrumento.

**CLAUSULA NOVENA.- DECLARACION JURAMENTADA. -** "EL COMPRADOR” declara bajo juramento lo siguiente: **a.** Todos los datos que constan en el presente instrumento y los documentos habilitantes adjuntos, son la expresión fiel de la verdad, asumiendo plenamente la responsabilidad legal correspondiente. **b.** El dinero con el cual ha cancelado el precio no provienen de actividades ilícitas, ni son producto de ninguna actividad que esté relacionada con el cultivo, producción transporte, trafico, distribución, almacenamiento, etc., de estupefacientes o sustancias psicotrópicas o prohibidas Así declara además que los fondos con los que adquiere el departamento objeto del presente contrato y sus áreas comunes tienen origen licito y no provienen de ninguna actividad relacionada con el lavado de activos ni con el financiamiento del terrorismo u otros delitos. **c.** "LA PARTE COMPRADORA" declara que por el presente instrumento quedan satisfechas todas las obligaciones que "LA PARTE VENDEDORA" y LA CONSTRUCTORA tenían con "LA PARTE COMPRADORA", y que esta recibe y acepta la transferencia del dominio de los bienes descritos a su entera satisfacción. **d.** LA PARTE COMPRADORA declara que conoce y acepta someterse a las disposiciones del reglamento interno de la urbanización y del condominio. **e.** LA PARTE COMPRADORA declara que al ser una urbanización en desarrollo está obligada a permitir el ingreso del Fideicomiso y el personal autorizado por éste, hasta la conclusión de las obras respectivas para la finalización de la urbanización en los horarios y plazos que el fideicomiso establezca sin limitación alguna. **f.** LA PARTE COMPRADORA declara que acepta y conoce que el periodo de garantía de la construcción será de cinco años contados desde la suscripción de este instrumento o desde la entrega recepción lo que hubiera ocurrido primero, renunciando a su derecho a realizar reclamos una vez vencido el plazo mencionado.

**CLAUSULA DECIMA: GASTOS, TRIBUTOS Y HONORARIOS.-** Todos los gastos, impuestos, tasas y contribuciones que se ocasionen por motivo del otorgamiento de la escritura pública, de la entrega de obra y de la cancelación de hipoteca hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad y Catastro en el Municipio, serán por cuenta de "EL COMPRADOR", incluyendo el pago del **impuesto a la utilidad en la venta** de predios urbanos o **plusvalía, sin derecho o acción a reclamación al vendedor por haber realizado este pago.**

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA: JURISDICCION Y COMPETENCIA.-** En caso de controversias, las partes renuncian expresamente domicilio y se someten a los jueces competentes de la ciudad de Guayaquil a la vía verbal sumaria o ejecutiva a elección del actor.

**CLAUSULA DECIMO SEGUNDA: AUTORIZACION DE REGISTRO:** Queda autorizada cualquiera de las partes para solicitar por si sola la inscripción de esta transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad Correspondiente.

Agregue usted señora Notaria las demás cláusulas y demás documentos para la correcta validez de este instrumento público.-

**Ab. María José Santos Massuh**

**Reg. No. 09-2013-855**