



*Tamara Garcés Almeida*  
*Notaría Sexta*  
*Quito D.M.*



ESCRITURA PÚBLICA No.: 2021-17-01-006-P02631

COMPRA VENTA

OTORGADO POR: FELIX ROBERTO PEREZ ANDA ALVEAR Y  
ELENA MARÍA MAGDALENA VILLAQUIRÁN ALBARRACIN  
A FAVOR DE: CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA. LTDA.

CUANTÍA: US \$ 490.000,00

DI: 2 COPIAS

En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, el día de hoy lunes diecisiete (17) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), ante mí Tamara Garcés Almeida, Notaria Sexta del Cantón Quito, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura, por una parte, los cónyuges FELIX ROBERTO PEREZ ANDA ALVEAR y ELENA MARÍA MAGDALENA VILLAQUIRÁN ALBARRACIN, por sus propios derechos y por los que representan de la Sociedad Conyugal que tienen formada entre sí; y, por otra parte, la compañía CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA. LTDA., debidamente representada por Marco



*Tamara Garcés Almeida*  
*Notaría Sexta*  
*Quito D.M.*

4

Vinicio Nieto Córdova, en su calidad de Gerente General, conforme consta del nombramiento, que se adjunta como documento habilitante. Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, estado civil casados y divorciado en su orden, de ocupación jubilados y empleado privado en su orden, domiciliados en esta ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, legalmente capaces y hábiles para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas se adjuntan como habilitantes. Advertidos que fueron los comparecientes, por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada, que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, y autorizándome para que obtenga la información del Sistema del Registro Personal Único, cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación, de conformidad con lo que dispone el artículo setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos Civiles, a través del convenio suscrito con esta Notaría, me solicitan que eleve a escritura pública el texto de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que se transcribe a continuación es el siguiente: **SEÑORA NOTARIA:** En el registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de **COMPRAVENTA**, contenida al tenor de las siguientes Cláusulas:

**PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración del presente instrumento: a. Los cónyuges **FELIX ROBERTO PEREZ ANDA ALVEAR** y **ELENA MARÍA MAGDALENA VILLAQUIRÁN**



*Tamara Garcés Almeida*  
*Notaría Sexta*  
*Quito D.M.*



**ALBARRACIN**, de estado civil casados entre sí, portadores de cédula de ciudadanía número uno siete cero cero cinco ocho uno cinco ocho guion ocho (170058158-8) y uno siete cero uno cinco dos tres cero tres guion cinco (170152303-5) respectivamente, domiciliados en esta ciudad de Quito, en las calles LA VIÑA , sector Cumbaya, teléfono cero nueve nueve ocho seis ocho dos cero tres cinco (0998682035) con correo electrónico [rperezanda@yahoo.com](mailto:rperezanda@yahoo.com), por sus propios y personales derechos, partes a quienes en adelante se los denominará como EL VENDEDOR, independientemente de su número o género; b. La **CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA. LTDA.** con Registro Único de Contribuyentes uno siete nueve dos nueve cero uno tres seis siete cero cero uno (1792901367001), domiciliada en las calles Eloy Alfaro entre Catalina Aldaz y Portugal, edificio la Recoleta oficina No. Cinco y correo electrónico [marco.nieto@capitolio.com.ec](mailto:marco.nieto@capitolio.com.ec), debidamente representada por su Gerente y representante legal señor **MARCO VINICIO NIETO CÓRDOVA**, conforme consta del nombramiento que se adjunta como documento habilitante, portador de la cédula de ciudadanía número uno siete cero cinco nueve cuatro dos nueve nueve uno (1705942991), divorciado, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en la ciudad de Quito, quien ha sido debidamente autorizado por la Junta General de Socios para la firma de la presente escritura de compraventa. El compareciente se encuentra legalmente capaz para contratar y obligarse en favor y por los derechos de la compañía que representa, a quien en adelante podrá denominarse simplemente EL COMPRADOR. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES DE DOMINIO.** a. Los señores **FELIX ROBERTO PEREZ ANDA ALVEAR** y **ELENA MARÍA MAGDALENA VILLAQUIRÁN ALBARRACIN**, son legítimos



*Tamará Garcés Almeida*

*Notaría Sexta*

*Quito D.M.*

A

propietarios del lote de terreno número ochenta y ocho#88 de la manzana F de la Urbanización Pedro Pablo Borja Yerovi, de la parroquia Benalcázar de la ciudad de Quito, Sector Batán Alto, del Cantón Quito, consistente en un lote de terreno de setecientos cuarenta metros cuadrados (740 m<sup>2</sup>), tal y como consta en la escritura de compraventa que se adjunta. b. El VENDEDOR a adquirido esta calidad mediante escritura pública, celebrada el veinte y dos (22) de Mayo de mil novecientos sesenta y cuatro (1964), ante el notario quinto Doctor Ulpiano Gaibor Mora, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el veinte y seis (26) de Mayo de mil novecientos sesenta y cuatro (1964). c. Con fecha veintiséis (26) de agosto de dos mil diecinueve (2019) a las once horas doce minutos (11:12) y número de inscripción dos cuatro dos cero nueve (24209), número de trámite siete dos ocho siete cinco cinco (728755) se regularizó los excedentes ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Con estos excedentes regularizados, la superficie total del inmueble es de ochocientos metros con sesenta y nueve centímetros cuadrados (800,69 m<sup>2</sup>), para lo cual se adjunta el certificado de gravámenes actualizado. d. Los linderos del inmueble mencionado en el literal a) de la presente cláusula que se vende son los siguientes: Norte, quebrada longitud cuarenta y un metros, sin pared; Sur, lote número ochenta y nueve, longitud treinta y cuatro metros treinta centímetros, sin pared; Este, lotes números ochenta y dos y ochenta y tres, longitudes veintiséis metros treinta centímetros, sin pared y; Oeste, "calle C" frente diecinueve metros cincuenta centímetros, sin pared; no obstante, la venta se hace como cuerpo cierto dentro de los linderos anotados. **TERCERA. – RATIFICACION:** En este instrumento EL VENDEDOR, ratifica





*Tamara Garcés Almeida*  
*Notaría Sexta*  
*Quito D.M.*



conforme lo establecido en el artículo mil setecientos once de la Codificación del Código Civil, la representación de la sociedad conyugal que mantienen entre sí. **CUARTA. - COMPRAVENTA:** Con los antecedentes expuestos en la cláusula anterior, EL VENDEDOR por sus propios y personales derechos y de la sociedad conyugal que representan, da en venta y perpetua enajenación en favor de la compañía CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA. LTDA. el lote de terreno con número de predio 68276, lote #88 de la Manzana F, Urbanización Pedro Pablo Borja Yerovi, de la parroquia Benalcázar de la ciudad de Quito, Sector Batán Alto, del Cantón Quito. El VENDEDOR deja constancia que la presente compraventa se realiza por la totalidad del bien inmueble especificados en la presente cláusula. **QUINTA. - LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE OBJETO DE COMPRAVENTA:** Los LINDEROS GENERALES del lote de terreno signado con el número de predio seis ocho dos siete seis (68276), son los siguientes: NORTE: quebrada longitud cuarenta y un metros, sin pared; SUR: lote número ochenta y nueve, longitud treinta y cuatro metros treinta centímetros, sin pared; ESTE: lotes números ochenta y dos y ochenta y tres, longitudes veintiséis metros treinta centímetros, sin pared y; OESTE: "calle C" frente diecinueve metros cincuenta centímetros, sin pared; no obstante, la venta se hace como cuerpo cierto dentro de los linderos anotados. **SEXTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio que las Partes han convenido por el inmueble materia de la presente escritura de compraventa es de **CUATROCIENTOS NOVENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CERO CENTAVOS (USD\$ 490.000,00)**, los cuales han sido cancelados en su totalidad. Para lo cual se adjuntan todos los pagos realizados por EL



*Tamara Garcés Almeida*

*Notaría Sexta*

*Quito D.M.*

2

COMPRADOR al VENDEDOR, quien declara haber recibido a satisfacción, sin tener que formular ningún reclamo posterior por este concepto. **SÉPTIMA. - TRANSFERENCIA DE DOMINIO:** En virtud de lo estipulado en las cláusulas precedentes, EL VENDEDOR transfiere en favor del COMPRADOR, el dominio y posesión de los inmuebles vendidos, con sus entradas, salidas, usos; costumbres, instalaciones, derechos y servidumbres que le son anexos, sin reserva de ninguna naturaleza. Las Partes aceptan el precio y la forma de pago establecida en la presente Cláusula por convenir a sus intereses, sin que tengan nada que reclamarse a futuro por este concepto, razón por la cual EL VENDEDOR transfieren a favor de EL COMPRADOR el dominio y posesión del inmueble vendido, con todas sus construcciones, servicios, líneas telefónicas, servicios básicos que le son anexos. **OCTAVA.- SANEAMIENTO:** El inmueble cuya compraventa es materia de la presente escritura, se halla libre de gravámenes y limitaciones de dominio, conforme consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad que se acompaña; no obstante, EL VENDEDOR se sujeta al saneamiento por vicios redhibitorios y al saneamiento por evicción, conforme al Código Civil ecuatoriano y declaran que sobre los inmuebles vendidos no pesa ningún gravamen, hipotecas, embargos, prohibiciones de enajenar y que están libres de juicio y de toda acción rescisoria y resolutoria o contrato de arrendamiento. **NOVENA.- DECLARACIÓN JURAMENTADA:** EL COMPRADOR declara bajo juramento, que los recursos entregados en virtud del presente contrato tienen origen y objeto lícito, que no provienen de actividades relacionadas o vinculadas con el tráfico, comercialización o producción ilícita de sustancias estupefacientes o psicotrópicas



*Tamara Garcés Almeida*

*Notaría Sexta*

*Quito D.M.*



ni otra actividad ilegal. **DÉCIMA. - GASTOS:** Todos los gastos que demande el otorgamiento de este contrato de compraventa, como es el caso de derechos notariales, serán pagados en su totalidad por EL COMPRADOR, incluidos los tributos municipales y derechos de registro que demanden su celebración e inscripción, a excepción del impuesto de plusvalía, que, de haberlo, será pagado por EL VENDEDOR. **DÉCIMO PRIMERA. - FACULTAD DE INSCRIPCIÓN:** EL VENDEDOR faculta AL COMPRADOR para que realice los trámites pertinentes para la legalización e inscripción de la presente escritura en el correspondiente Registro de la Propiedad. **DÉCIMO SEGUNDA. - ACEPTACIÓN Y COMÚN DECLARACIÓN:** Los comparecientes, libre y voluntariamente, aceptan y se ratifican en todas y cada una de las cláusulas del presente contrato de compraventa, por estar realizado en seguridad de sus intereses. **DÉCIMO TERCERA. - CONTROVERSIAS:** De suscitarse conflicto alguno entre las partes, éstas se comprometen a iniciar una mediación en el Centro autorizado que elija el actor. Si no llegan a un acuerdo total, las partes expresamente renuncian a la jurisdicción ordinaria, fuero y domicilio y acuerdan someter las controversias derivadas del presente contrato a la resolución de un Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Quito, que se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación; el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito; y, las siguientes normas: a) Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. b) Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo en derecho que expida el

*Tamara Garcés Almeida*  
*Notaría Sexta*  
*Quito D.M.*

Tribunal Arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. c) Para la ejecución de las medidas cautelares el Tribunal Arbitral está facultado para solicitar de los funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos su cumplimiento, sin que sea necesario recurrir a juez ordinario alguno. d) El tribunal arbitral será integrado por tres (3) árbitros, quienes decidirán en derecho. e) El procedimiento arbitral será confidencial. f) El lugar de arbitraje será las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito. **DÉCIMO CUARTA.- CUANTÍA:** La cuantía de esta compraventa se encuentra determinada. **DÉCIMO QUINTA. - AUTORIZACIÓN:** El COMPRADOR a través del presente instrumento, autoriza a la abogada Ana Belén Zapata Villota, para que realice el trámite de inscripción de la presente escritura de compraventa, incluidas escrituras aclaratorias, ratificadorias o rectificatorias; de ser el caso, en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, presente la documentación y formularios requeridos y suscriba toda la documentación exigida por dicha entidad, para este propósito. Usted Señora Notaria las demás cláusulas necesarias para el perfeccionamiento de esta escritura pública. HASTA AQUÍ LA MINUTA. Firmada por la Abogada Ana Belén Zapata Villota, portadora de la Matrícula Profesional número diecisiete guion dos mil dieciséis guion mil uno del Foro de Abogados (Mat. 17-2016-1001 F.A.). Para la celebración y otorgamiento de la presente escritura se observaron los preceptos legales que el caso requiere; y leída que les fue por mí, la Notaria a los comparecientes, aquellos se ratifican en la





**Tamara Garcés Almeida**

Notaría Sexta

Quito D.M.



aceptación de su contenido y firman conmigo en unidad de acto;  
se incorpora al protocolo de esta Notaria la presente escritura,  
de todo lo cual doy fe.-

FBT/FBT

Felix Roberto Perez Anda Alvear

C.C. 170058158-8

~~Magdalena Villaquirán~~ <sup>Anda</sup>  
Elena María Magdalena Villaquirán Albarracín

C.C. 1701529025

Marco Vinicio Nieto Córdova

C.C. 170594299-1

Tamara Garcés Almeida

Notaría Sexta del cantón Quito