

MODELO DE CONTRATO DE COMPRA EN CONSTRUCCIÓN, RESERVACIÓN Y VENTA

Los que suscriben el presente contrato, por una parte el Sr. A, en su calidad de Gerente General de "X" según nombramiento adjunto, la misma que en adelante se denominará la **Constructora o la Vendedora**, y por otra parte la Sra. C, a quien en adelante se denominará la **Compradora**, quienes en forma libre y voluntaria acuerdan celebrar el presente **contrato de construcción para reservar y comprar el departamento 00** del Edificio "K", edificio de propiedad de la vendedora, que se encuentra en construcción en la Avenida N y L de la parroquia..... del Cantón Quito, de conformidad a las siguientes cláusulas:

Primera.- "X" se obliga a construir, reservar y luego vender a la Sra. C el departamento 00 del Edificio "K", situado en la Av. N y L de la parroquia del Cantón Quito, departamento que tiene una superficie de m²; cuyos linderos generales y particulares se especifican en el anexo adjunto.

Segunda.- El precio del Inmueble motivo del presente contrato, es de \$. 100 000,00 dólares de los Estados Unidos de América, precio que será pagado por el comprador de la siguiente forma:

- a) Por reservación \$ 20. 000,00 a cubrir de inmediato a la firma del presente contrato.
- b) \$. 20.000,00 a la firma de la Promesa de Compra Venta.
- c) \$. 60.000,00 con Préstamo del IESS.

Se aclara que \$. 25.000,00 corresponden al valor del terreno, y \$.75.000,00 al valor de la construcción.

Tercera.- El precio total del Inmueble materia de este contrato será fijo, siempre y cuando el comprador pague cumplidamente los valores adeudados dentro de los plazos estipulados, caso contrario, es decir, de haber mora en el pago de dichas cuotas, el comprador se obliga a reconocer y pagar a la constructora el interés del % mensual que se calculará sobre el valor de la cuota no pagada.

Así mismo, será motivo de ajuste en forma automática en el precio, en

el supuesto caso de que la institución correspondiente del Estado Ecuatoriano eleve los intereses actuales y vigentes, en cuyo caso el reajuste se fijará sobre los saldos adeudados y en el porcentaje que varíen las tasas.

Cuarta.- "X" en su calidad de Constructora, se obliga a construir y terminar totalmente de acuerdo a planos y especificaciones técnicas, conocidas y aceptadas por el comprador, en un plazo que concluye en (fecha), por lo mismo en cuanto se disponga de todos los documentos habilitantes, se encuentre cancelado el valor total del departamento, y se contabilice la venta con la presentación de la escritura debidamente legalizada e inscrita, se procederá a la entrega del inmueble, para lo cual se firmará una acta de entrega-recepción entre las partes.

Quinta.- Si el comprador no paga cumplidamente hasta una segunda cuota en las fechas convenidas, este hecho faculta a "X" a que con pleno derecho declare unilateralmente resuelto y terminado el presente contrato mediante una simple notificación por escrito respecto de esta decisión, en este caso, el comprador admite expresa e irrevocablemente en reconocer y pagar a "X" una multa equivalente al . . . % del precio total, para lo cual autoriza para que se tome dicho valor de los dineros recibidos, quedando además en plena y absoluta libertad de negociar el inmueble con cualquier otra persona, y sin más obligación de devolver o acreditar a la cuenta de ahorros que mantenga el cliente el saldo que quedare a su favor, una vez efectivizada la multa estipulada.

Sexta.- Dejamos expresamente estipulado en este contrato, que serán de cuenta del comprador todos los gastos notariales, de inscripción y pagos de impuestos que demande este contrato hasta la escrituración, registro e inscripción, con excepción del impuesto de plusvalía que será satisfecho por "X" en caso de que lo hubiere.

Séptima.- De surgir cualquier controversia entre las partes respecto a la interpretación o al cumplimiento del presente contrato, y que no pudieran ser solucionables, estas se someten a la jurisdicción de los Jueces de lo Civil y Mercantil de Pichincha, y al trámite del juicio verbal sumario, renunciando fuero y domicilio.

Para constancia de lo estipulado, las partes firman el presente contra-

to por duplicado en la ciudad de Quito, a (fecha).

Nota: firman las partes.

Recalco que sobre los contratos trata el Libro Cuarto del Código Civil, debiendo señalar que el Dr. Mario Paz y Miño, hace un estudio jurídico interesante sobre esta importante materia, manifestando que es conveniente dictar un Código de Contratos y Obligaciones, para que no haya la duplicidad que actualmente existe en esta materia entre el Código Civil y el Código de Comercio.