

**ESCRITURA No. 2017-01-01-001-P01267**

**COMPRAVENTA OTORGADA POR:**

**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL - IESS**

**A FAVOR DE:**

**LA UNIVERSIDAD DE CUENCA**

**CON GARANTIA HIPOTECARIA**

**A FAVOR DEL**

**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL - IESS**

**CUANTÍA VENTA: \$ 5'872.820,81**

**\*\*\*\* MT \*\*\*\*\***

**DI 3 COPIAS**

En la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, República del Ecuador, el día de hoy **A LOS TREINTA Y UN DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIEZ Y SIETE**, ante mí, **DOCTOR EDGAR FRANCISCO CEVALLOS GUALPA**, **NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN CUENCA**, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura; por una parte los señores a) **El INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – IESS** (en adelante el IESS o la



vendedora), debida y legalmente representado por el ingeniero **PABLO ESTEBAN UGALDE PEÑA**, Director Provincial del Azuay del **Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**, IESS, en calidad de mandatario de la abogada GEOVANNA LEON HINOJOSA, Directora General de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de la según constan del poder especial que se adjunta como habilitante; con RUC 1760004650001 número de teléfono convencional 4052000, con domicilio en la Gran Colombia 6-13 y Hermano Miguel, correo electrónico pugaldep@iess.gob.ec b) y por otra parte LA UNIVERSIDAD DE CUENCA (en adelante "UNIVERSIDAD" o "compradora"), debidamente representada por el Ing. Pablo Fernando Vanegas Peralta, **RECTOR DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA**, según consta del nombramiento y representación Legal que se adjunta como habilitante, con RUC número 0160001240001, número de teléfono convencional 4051000, con domicilio en esta ciudad Avenida DOCE DE ABRIL sin número, correo electrónico secretaria.rector@ucuenca.edu.ec Los comparecientes


declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes.- Advertidos los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **"SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una de Compraventa con Garantía Hipotecaria, de acuerdo a las siguientes cláusulas **COMPRAVENTA.- PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Al otorgamiento de esta escritura pública, comparecen: a) El **INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – IESS** (en adelante el IESS o la vendedora), **debida y**

legalmente representado por el ingeniero PABLO ESTEBAN UGALDE PEÑA, Director Provincial del Azuay del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en calidad de mandatario de la abogada GEOVANNA LEON HINOJOSA, Directora General de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de la según constan del poder especial que se adjunta como habilitante; b) y por otra parte **LA UNIVERSIDAD DE CUENCA** (en adelante "UNIVERSIDAD" o "compradora"), debidamente representada por el Ing. Pablo Fernando Vanegas Peralta **RECTOR DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA**, según consta del nombramiento y representación Legal que se adjunta como habilitante. Los comparecientes que acreditan las calidades en las comparecen con los nombramientos que se adjuntan a este instrumento, son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, de estado civil casados, domiciliados en este cantón Cuenca, capaces en derecho para contratar y obligarse según las leyes ecuatorianas vigentes.

**SEGUNDA: ANTECEDENTES: a) LA CAJA DE SEGUROS**  
hoy **EL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD**

**SOCIAL- IESS** es propietario de un inmueble **de la cabida de diez y seis mil noventa y nueve metros cuadrados** ubicado en la parroquia San Blas de este cantón Cuenca, adquirido mediante escritura pública otorgada por el Notario que fue de este cantón doctor Vicente Carrasco Vintimilla el 1 de agosto de 1957, e inscrito con el número 660 del Registro Mayor de Propiedad el 2 de septiembre de 1957, por el cual **LA CAJA DE SEGURO**, compra a la Arquidiócesis de Cuenca, un lote de terreno situado en la parroquia San Blas de este cantón, linderado: **por el norte**, con las propiedades de Jesús Guaricela y del Club de Leones; **por el sur**, con la Avenida Juan José Flores; **por el este**, con las propiedades del señor Fernando Palacios; y, **por el oeste**, la avenida Huayna- Cápac; comprendiendo en la venta los árboles existentes en el lote descrito, cerramiento y edificaciones que pudieren existir en el mismo. **La clave catastral es 0301021001000 b)** Mediante Resolución en Sesión Extraordinaria de fecha veinte y cinco de noviembre de dos mil diez y seis, el Consejo Universitario, en uso de sus atribuciones establecidas en el

literal k) del Art.17 del Estatuto de la Universidad de Cuenca, resolvió por unanimidad, autorizarle al señor Rector Ingeniero Pablo Vanegas Peralta, para que realice las gestiones necesarias con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-IESS para la Adquisición del bien inmueble que correspondía al antiguo Hospital Regional del IESS "José Carrasco Arteaga", ubicado en la Av. Huayna Cápac de la ciudad de Cuenca c) De conformidad con las disposiciones del artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública mediante Resolución-2016-0001, en fecha 22 de diciembre de 2016, el Ingeniero Pablo Vanegas Peralta, Rector de la Universidad de Cuenca, **Resuelve:** Declarar de Utilidad Pública, en nombre y a favor de la Universidad de Cuenca, una fracción del inmueble de mayor extensión con fines de expropiación urgente y ocupación inmediata, por razones de interés social por ser necesaria para la prestación del servicio público y con el objeto de destinarla a la ejecución del proyecto de implementación del "Centro de Innovación en el Área de la Salud de la Universidad de Cuenca (CIAS): d)

 *Dr. Edgar Cevallos*  
NOTARIO PUBLICO PRIMERO  
CUENCA - ECUADOR

Mediante Oficio No.R.2017 No. 005, de fecha 3 de enero de 2017, de conformidad con el artículo 62 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el Ingeniero Pablo Vanegas Peralta, Rector de la Universidad de Cuenca, solicita a la Dra. Andrea Brasales Jiménez, Registradora de la Propiedad de Cuenca, se inscriba la Resolución -2016-0001. Posteriormente mediante Oficio No.RPC-42 de fecha 6 de enero de 2017, la Dra. Andrea Brasales Jiménez, Registradora de la Propiedad de Cuenca comunica que la Resolución se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad con el número 6968 con fecha 27 de diciembre de 2016. e) En cumplimiento de lo previsto en el tercer inciso del artículo 62 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el Ingeniero Pablo Vanegas Peralta, Rector de la Universidad de Cuenca, **notifica** en legal y debida forma a la Abogada Geovanna León, Directora del INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, que se procedió a Declarar de Utilidad Pública la fracción de terreno de 13,099 metros

 DR. EDGAR CEVALLOS  
NOTARIO PUBLICO PRIMERO  
CUENCA - ECUADOR

cuadrados del inmueble de mayor extensión de propiedad la **CAJA DEL SEGURO** hoy INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESS con el objeto de ejecutar el proyecto **“Implantación del Centro de Innovación en el Área de la Salud de la Universidad de Cuenca (CIAS)”** a cargo de la Universidad de Cuenca. f) A efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la ley y de conformidad con el artículo 63 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el Ingeniero Pablo Vanegas Peralta, Rector de la Universidad de Cuenca, solicita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca el avalúo de la fracción de terreno detallada en el artículo 1 de la Resolución -2016-0001. g) La Economista Catalina Rivera Ochoa, Directora Administrativa Financiera, en fecha 25 de noviembre de 2016, certifica que en el presupuesto de la Universidad de Cuenca, consta la partida presupuestaria para financiar el pago inicial para la **ADQUISICIÓN DEL EDIFICIO DEL IESS EN LA HUAYNA CAPAC** por el valor de \$800,000,00 (OCHOCIENTOS MIL



DÓLARES CON 00/100 DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) así como la existencia futura de los recursos para el pago de los valores pendientes de pago. h) Mediante Oficio R.2017No.006 de 03 de enero de 2017 el Doctor Pablo Vanegas Peralta Rector de la Universidad de Cuenca presenta a la Abg. Geovanna León Hinojosa Directora General del IESS con sustento en el artículo 62 RLOSNCPL la propuesta de adquisición del inmueble del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para la implantación del Centro de Innovación en el Área de la Salud de la Universidad de Cuenca (CIAS). En fecha 08 de febrero de 2017, mediante memorándum número IESS-CD-2017-0032-ME de fecha primero de febrero del dos mil diez y siete, el abogado DAVID FERNANDO GARCIA SALAZAR, Prosecretario del Consejo Directivo hace conocer la autorización emitida por el Consejo Directivo, MISMA que en su parte pertinente manifiesta: "resolvió de manera unánime autorizar a la Directora General o su delegado, la suscripción de la escritura pública de expropiación y transferencia de dominio del inmueble del

IESS a favor de la Universidad de Cuenca [...]” en ejecución a la declaratoria de utilidad pública emitida por la Universidad por intermedio de la Resolución No.2016-0001 de 22 de diciembre de 2016, previo el acuerdo de las condiciones financieras entre la Universidad de Cuenca y el IESS. i) En Sesión Ordinaria de fecha 07 de marzo de 2017 el Consejo Universitario, considerando que se cumplen con los informes técnicos, legales y financieros favorables para la adquisición del bien inmueble y en uso de sus atribuciones establecidas en el literal k) del artículo 17 del Estatuto de la Universidad de Cuenca, Resolvió por unanimidad, aprobar la adquisición del inmueble de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, ubicado en la avenida Huayna Cápac del cantón Cuenca, cuyos linderos, dimensiones y más datos constan en los documentos adjuntos al acta, a la vez que se autoriza para que el señor Coordinador de Contratación Pública del Plantel, que inició los trámites, continúe con los mismos ante las instancias respectivas hasta la firma de las escrituras e inscripción en el Registro de la Propiedad.

**TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con estos antecedentes **INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – IESS**, da en venta y perpetua enajenación a favor de la **UNIVERSIDAD DE CUENCA** un inmueble cuyos linderos son: **NORTE:** Con la propiedad de Jesús Guaricela y el Club de Leones hoy calle La Republica, en 94,23 metros y 66,52 con terrenos de la Caja de Seguros del IESS; **SUR:** Con la Av. Juan José Flores.162,10 metros; **ESTE:** Con terrenos de la Caja de Seguros del IESS, en 48,97 metros, con terrenos de la Caja de Seguros del IESS y con 69,93 metros con terrenos de propiedad de Luis Nieto, Jaime Yupa, Ángel Barros, Concepción Álvarez, Luis Puga, Miguel Pesantez e Isabel Maldonado; **OESTE:** con la Av. Huayna-Capac, en 92,48 metros. El inmueble tiene una extensión de 13.099 m<sup>2</sup>, las demás especificaciones constan detalladas en la cláusula primera de la Resolución N°-2016-0001 de Declaratoria de Utilidad Pública, transfiriendo el dominio, posesión material, uso, goce, así como todas los bienes muebles del inmueble que, por destino accesión o incorporación se los considera inmuebles, y todos sus

*Fich  
140584*

derechos reales y usos, costumbres y alcúotas, sin reservarse nada para sí. La parte compradora acepta el presente contrato por ser otorgado a su favor y estar de acuerdo a sus estipulaciones. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El justo precio que la compradora pagará al vendedor es USD. 5'872.820,81, (Cinco millones ochocientos setenta y dos mil ochocientos veinte con 81 centavos de los Estados Unidos de América, que corresponde al avalúo catastral del inmueble determinado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca. Este valor se paga al vendedor de la siguiente forma: 1.- La Compradora realizará un primer pago por el valor de **USD 800.00,00** (Ochocientos mil dólares de los Estados Unidos de América), en el plazo de quince días a partir de la inscripción de este Contrato, vía transferencia Bancaria a la cuenta corriente número N° 1330095 IEES TES. NAC RECAUDACION NACIONAL del Banco Central del Ecuador, a nombre del Vendedor, por medio del Sistema de Información y Gestión financiera (eSIGEF) del Ministerio de Finanzas. 2.- El saldo correspondiente de **USD**

5'072.820,81 (Cinco millones setenta y dos mil ochocientos veinte con 81 centavos de los Estados Unidos de América), serán cancelado en un plazo de 10 años de conformidad con la tabla de amortización realizada en base a los saldos insolutos y que forman parte del presente contrato, el interés será a una tasa del 6,5% anual, los pagos serán con vencimientos semestrales; El vendedor declara que acepta el precio y la forma de pago acordado a su entera satisfacción, por lo que no tiene nada que reclamar, ni de presente ni de futuro, pues el valor corresponde al justo precio del inmueble. **QUINTA: CUERPO CIERTO.-** Sin perjuicio de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este Contrato, la presente transferencia se efectúa como cuerpo cierto a favor del Adquiriente. **SEXTA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN.-** Todos los gastos, impuestos, comisiones, etc. que se originen por el otorgamiento de la presente escritura serán de cuenta de la compradora; por mandato de Ley, la presente escritura se encuentra exenta del pago de impuestos. El vendedor autoriza a la compradora a proceder a la inscripción de la

presente escritura en el Registro de la Propiedad.

**OCTAVA: GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.-** El

vendedor declara que el inmueble está libre de todo gravamen, no se encuentra hipotecado, embargado, o con

prohibición de enajenar y no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es objeto de acciones

rescisorias, reivindicatorias o posesorias. El vendedor se

obliga al saneamiento del inmueble, incluyendo el

saneamiento por evicción. **NOVENA: ENTREGA Y**

**RECEPCIÓN.-** El vendedor se compromete a entregar a la

parte compradora el inmueble inmediatamente después de

la suscripción de este contrato, debiéndose suscribir la

respectiva acta de entrega y recepción, lo que constituirá

entregar físicamente el inmueble a favor de la Compradora,

de conformidad con lo dispuesto en el artículo noventa y

cuatro y siguientes del REGLAMENTO ADMINISTRACION

Y CONTROL DE BIENES DEL SECTOR PUBLICO.

**DÉCIMA: GARANTIA HIPOTECARIA.-** A fin de garantizar

el cumplimiento de la prestación a cargo de EL

COMPRADOR consistente en el pago del saldo de precio

estipulado en la cláusula cuarta, éste conviene en constituir en favor de EL VENDEDOR primera y preferencial hipoteca sobre el bien materia del presente contrato. **DÉCIMO**

**PRIMERA: VALOR DE LA HIPOTECA.-** La hipoteca a que

se contrae la cláusula anterior se constituye hasta por la

suma de USD 5'072.820,81 (Cinco millones setenta y dos

mil ochocientos veinte con 81 centavos de los Estados

Unidos de América), y su vigencia se extenderá hasta la

cancelación de la última armada indicada en la tabla de

amortización aprobada y, de ser el caso, los intereses que

pudieran generarse. **DÉCIMO SEGUNDA: VALORACION.-**

En el improbable caso de ejecución de la garantía

hipotecaria constituida en la cláusula décima, las partes

acuerdan valorizar el inmueble hipotecado en el precio que

se establezca en el certificado actualizado a la fecha de la

valoración emitida por la Dirección de Avalúos, Catastros y

Estadísticas del GAD Municipal de Cuenca. **DECIMO**

**TERCERA: PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.-** Mientras esté

vigente este gravamen hipotecario, los deudores libre y

voluntariamente constituyen prohibición voluntaria de

enajenar a favor de la acreedora sobre el inmueble que se hipoteca debiendo el señor Registrador de la Propiedad del cantón Cuenca, tomar nota de éste particular y antes de inscribir el presente contrato se cerciorará y acreditar que no existan gravámenes precedentes. **DECIMO CUARTA:**

**TRIBUTOS.-** De conformidad con lo previsto en el artículo treinta y siete de la Ley Orgánica de Educación Superior y el artículo treinta y cinco del Código Tributario, en concordancia con el artículo cincuenta y ocho de la Ley Orgánica el Sistema Nacional de Contratación Pública, la compradora se encuentra exenta del pago de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales, municipales, especiales o adicionales, incluyendo la contribución a la Contraloría General del Estado. **DECIMO QUINTA: ACEPTACIÓN.-**


Los comparecientes, en la calidad en que comparecen aceptan el presente contrato por convenir a sus intereses y estar de acuerdo con sus estipulaciones. **DECIMO SEXTA:**

**GASTOS.** En lo que fuere aplicable, cualquier costo que genere la celebración y la ejecución del presente contrato será de cuenta de la compradora. **DÉCIMO SEPTIMA:**



**ACLARATORIA.-** Se aclara que el vendedor da en venta al comprador solo un área de 13.099 m<sup>2</sup>, por lo que se reserva para si la fracción restante del inmueble antes descrito.- **DECIMO OCTAVA: CONTROVERSIAS.-** Si se suscitaren divergencias o controversias en la interpretación o ejecución del presente instrumento, cuando las partes no llegaren a un acuerdo amigable directo se someterán las controversias relativas al contrato, su ejecución, liquidación e interpretación al procedimiento de mediación con la asistencia de un mediador del Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado. En el evento de que la disputa no fuere resuelta mediante este mecanismo de solución de controversias, las partes renuncian domicilio y la someterán al procedimiento establecido en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, siendo competente para el efecto el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de Cuenca. **DÉCIMO NOVENA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-** Los documentos habilitantes que se adjuntan son: a) Copia de la Resolución No 2016-0001 de fecha 22 de diciembre de 2016 con la que

se Declara de Utilidad Pública la fracción del inmueble de propiedad del IESS; b) Copia certificada de los nombramientos de los representantes legales de las instituciones intervinientes y poder especial de delegación; c) Copia del Certificado de Avalúo y Catastro del inmueble emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca, d) Copia del Certificado del inmueble emitido por el Registro de la Propiedad de Cuenca, e) Copia de la Certificación presupuestaria número 1051 en la que consta que la partida 83.00.017.001.840202.0101.0000.0000. Denominada Edificios-Locales y Residencias (Bienes inmuebles) en la que se establece la existencia presente de fondos para la adquisición del inmueble y de la Certificación Presupuestaria, en la consta la partida nº 83.00.017.001.840202.0101.0000.0000 denominada Edificios Locales y Residencias (bienes inmuebles) En la que se establece la existencia futura de los fondos. f) Resolución del IESS, asunto: Autorización emitida por el Consejo Directivo, suscrita por el Prosecretario del Consejo

 Dr. Edgar Cevallos  
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO  
CUENCA - ECUADOR

Directivo, Abg. David Fernando García Salazar.- Resolución del Consejo Universitario, suscrita por la Dra. María Verónica Gárate Delgado.- g) Tabla de amortización en base a los saldos insolutos. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de uso común así como los documentos necesarios para la plena validez de esta escritura pública. Atentamente, Freddy Sánchez Quito Matrícula Número 2700 del Colegio de Abogados del Azuay. Hasta aquí la minuta que queda elevada a escritura pública.- Para la celebración y otorgamiento de la presente escritura se observaron los preceptos legales que el caso requiere.- A CONTINUACION LOS DOCUMENTOS HABILITANTES.-

 DR. EDGAR CEVALLOS  
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO  
CUENCA - ECUADOR

COMPTON

*Dr. Edgar Cevallos*  
NOTARIO PUBLICO PRIMERO  
CUENCA - ECUADOR

HASTA AQUÍ LOS DOCUMENTOS HABILITANTES.-

Leída que les fue por mí, el Notario, a los comparecientes, aquellos se ratifican en la aceptación de su contenido y firman conmigo en unidad de acto; se incorpora al protocolo de esta Notaría la presente escritura, de todo lo cual doy fe.-



**ING. PABLO ESTEBAN UGALDE PEÑA**  
C.C.0102897337  
**DIRECTOR PROVINCIAL DEL AZUAY DEL  
INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD  
SOCIAL**



**ING. PABLO FERNANDO VANEGAS PERALTA**  
C.C.0102274891  
**RECTOR DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA**



HASTA AQUÍ LOS DOCUMENTOS HABILITANTES  
SE OTORGÓ ANTE MI EN FE DE ELLOS CONIERO  
ESTA *P. Ugalde*  
COPIA CERTIFICADA QUE LA FIRMA Y SELLO EL  
MISMO DIA DE SU CELEBRACION

*Dr. Edgar Cevallos*  
NOTARIO PUBLICO PRIMERO

HASTA AQUI LOS DOCUMENTOS HAGIANTAS  
Luego que se fue el día el trabajo a los compañeros  
pueden ser recibidos en la recepción de documentos y  
fueron enviados en el día de hoy al momento de presentarse  
en esta oficina de registro se firmó el documento

ING. PABLO ESPINOZA VILLALBA  
DIRECTOR PROVINCIAL DEL IAGRD  
INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD  
SOCIAL

ING. PABLO ESPINOZA VILLALBA  
DIRECTOR PROVINCIAL DEL IAGRD  
INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD  
SOCIAL

100