

**Dr. Rubén Vintimilla Bravo**  
ABOGADO

Oficina: Edificio El Carmelo - Teléfono: 825-470  
Domicilio: Vega Muñoz 6-41 - Teléfono: 823-997



**NOTARIA SEGUNDA  
DEL CANTON CUENCA**

IV

**TESTIMONIO DE LA ESCRITURA**

DE COI

Otorgado por JUAN PABLO MARTIN

A favor de UNIVERSIDAD CATOLICA

1 SEÑOR NOTARIO:

2 En el registro de escrituras públicas a su cargo sírvase insertar una de pro  
3 mesa de compra-venta que contenga las siguientes cláusulas:

4 PRIMERA: ANTECEDENTES: Comparece por una parte el señor doctor Teodoro Ceello  
5 Vázquez, Rector de la Universidad de Cuenca, y como tal, representante legal  
6 de la misma, conforme determina el Artículo 22 de la Ley de Universidades y  
7 Escuelas Politécnicas, y debidamente autorizado por el H. Consejo Universita-  
8 rio, en sesión de 15 de Noviembre de 1988, y por otra parte el señor ingenie  
9 ro Jaime Marcelo Larriva Alvarado, casado, domiciliado en la ciudad de Macha  
10 la y de tránsito en esta Ciudad. Los comparecientes son mayores de edad y ca  
11 pacos ante la Ley.

12 a) La Facultad de Ciencias Agropecuarias de la Universidad de Cuenca, necesi  
13 ta <sup>Para</sup> cumplir sus fines académico-investigativos, de una granja experimental -  
14 que se destinará a fines agropecuarios, y el H. Consejo Universitario resolvió  
15 que se compre un inmueble para los fines indicados.

16 b) La Universidad de Cuenca solicitó al H. Consejo Provincial del Azuay que,  
17 en aplicación del Convenio interinstitucional que se tiene celebrado, se -  
18 proceda de acuerdo con la Ley ~~9~~ declarar de utilidad pública, con derecho a  
19 expropiación urgente y ocupación inmediata, en favor de la Universidad de --  
20 Cuenca, y de su Facultad de Ciencias Agropecuarias, que comprende las Escue-  
21 las de Ingeniería Agronómica y de Medicina Veterinaria, el inmueble de pro-  
22 piedad del ingeniero Jaime Marcelo Larriva Alvarado, el mismo que fue adqui-  
23 rido, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Mario Medina del  
24 Cantón Paute, en fecha 20 de Julio de 1986, y que se halla inscrita con el  
25 número 617 del Registro Mayor de la propiedad del cantón Paute, el 22 de e  
26 gosto de 1986, el inmueble situado en los puntos: Romeral, Vivanco y Rutuna  
27 de la jurisdicción de la parroquia Guachapala del cantón Paute. Los linderos  
28 generales del inmueble son: Norte con el inmueble del señor Gonzalo Gómez; por

1 el SUR con varios propietarios; por el ESTE con carretera pública y varios  
2 propietarios; por el OESTE, con el río Paute.

3 El área total del terreno es de 30.7374 Hás., tomada de los planos respec-  
4 tivos.

5 c) Cumpliendo con lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley de Licitaciones  
6 la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, mediante Oficio Nº 4535-DI  
7 NAC, de fecha 14 de Noviembre de 1988, con referencia al trámite número

8 018864, realiza el avalúo total del inmueble, en el valor de S/. -----

9 29'126.983,50, pero además la Facultad de Ciencias Agropecuarias por inter-  
10 medio de una comisión conformada por un Ingeniero Civil, por un Médico Ve-  
11 terinario y por un Ingeniero Agrónomo, realiza también el avalúo del inmue-  
12 ble por S/. 31'982.440,00, avalúo que incluye once cabezas de ganado vacu-  
13 no, cuya adquisición es indispensable para los fines docentes de la Escue-  
14 la de Medicina Veterinaria y cuyo valor alcanza a S/ 1'270.000,00.

15 d) El M. Consejo Universitario, en sesión de 15 de Noviembre del año en --  
16 curso, resolvió la adquisición del indicado inmueble, sujetándose al ava-  
17 lúo de la DINAC, pero incluyendo las once cabezas de ganado vacuno de con-  
18 formidad con lo que dispone el Art. 607 del Código Civil, estableciendo un  
19 monto total por la transacción por el valor de S/. 30'000.000,00, aplicable  
20 a la partida presupuestaria número 02.101.5201.855.06, comunicada con ---  
21 acta número 1006 expedido por la Subsecretaría de Presupuesto del Minis-  
22 terio de Finanzas, en fecha 5 de Agosto de 1988.

23 SEGUNDA: PROMESA DE COMPRA-VENTA: Por lo expuesto, se celebra el contrato  
24 de promesa de venta del inmueble antes referido, obligándose las partes a ce-  
25 lebrar el contrato escriturario definitivo por el que se opere la tradición  
26 tomando en cuenta los antecedentes expuestos en esta minuta, aclarando que  
27 se efectuará por el valor total general de S/. 30'000.000,00 que incluye el  
28 terreno, las construcciones, los reservorios, once cabezas de ganado vacuno

1 y todo cuanto se considere inmueble de acuerdo con el Código Civil. Las par-  
2 tes se comprometen a celebrar el contrato definitivo en el plazo de treinta  
3 días, y la Universidad se obliga a efectuar el pago de S/ 30'000.000,00 con  
4 cargo a la partida presupuestaria antes mencionada, y de acuerdo con la trans-  
5 ferencia que aparece concepto efectúe el Ministerio de Finanzas.

6 e) El propietario del inmueble adquirió el mismo mediante la escritura públi-  
7 ca antes referida celebrada mientras tenía su estado civil de soltero.

8 TERCERA: CLAUSULA PENAL: Las partes se imponen la multa voluntaria de doscientos  
9 mil sucres en caso de incumplimiento, multa que se efectivizará siempre  
10 y cuando no median motivos extraños a la voluntad de los contratantes.

11 CUARTA: Los contratantes se comprometen a proporcionar mayores detalles en -  
12 la escritura pública de compra-venta.

13 Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas que por ley co-  
14 rresponden para la plena validez de este instrumento, y, tener en cuenta los  
15 documentos habilitantes que se acompaña.

16 Atentamente,

17   
18 Dr. Teodoro Coello Vázquez,  
RECTOR.

17   
18 Dr. Raúl Torres Hernández,  
SECRETARIO GENERAL PROCURADOR.

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

1	ESCRITURA PUBLICA DE:
2	COMPRAVENTA QUE OTORGA JAIME MARCELO
3	LA RIVA ALVARADO A FAVOR DE LA UNIVER
4	SIDAD DE CUENCA
5	CUANTIA: \$ 30.000.000,00
6	~~~~~
7	
8	COMPRAVENTA: En la ciudad de Cuenca, Provincia del A-
9	zuay, República del Ecuador, a veinte y cuatro de Noviem-
10	bre de mil novecientos ochenta y ocho, ante mi, doc-
11	tor Rubén Vintimilla Bravo, Notario Público Segundo de es-
12	te cantón, comparecen: por una parte el señor Ingenie-
13	ro JAIME MARCELO LARRIVA ALVARADO, casado, y por o-
14	tra parte el doctor TEODORO COELLO VAZQUEZ, Rector de
15	la UNIVERSIDAD DE CUENCA, y como tal representante le-
16	gal de la misma, de acuerdo a los documentos habili-
17	tantes que se insertarán; ecuatorianos, mayores de e-
18	dad, capaces ante la ley, domiciliados el primero en
19	Machala y de tránsito en esta ciudad, y el segundo en
20	esta ciudad, a quienes de conocerles doy fe, y cumpli-
21	dos los requisitos legales previos, manifiestan que e-
22	levan a escritura pública el contenido de la siguien-
23	te minuta: Señor Notario: En el registro
24	de escrituras públicas de mayor cuantía a su cargo,
25	sírvase incorporar una de compraventa de un inmueble,
26	constante de las siguientes cláusulas: PRIMERA:
27	INTERVINIENTES: Comparecen para la celebración de la
28	presente escritura traslativa de dominio por una par-

1 te como vendedor el ingeniero Jaime Marcelo Larriiva Al-  
2 varado, casado, domiciliado en la ciudad de Machala y  
3 de tránsito en esta ciudad; y, por otra el doctor Teo-  
4 dor Coello Vázquez, Rector de la Universidad de Cuenca,  
5 y como tal representante legal de la misma, conforme  
6 determina el artículo veinte y dos de la Ley de Univer-  
7 sidades y Escuelas Politécnicas, vigente, y debidamente  
8 autorizado por el H. Consejo Universitario, en sesión de  
9 quince de Noviembre de mil novecientos ochenta y ocho,  
10 casado, de profesión abogado, y domiciliado en la ciu-  
11 dad de Cuenca, los comparecientes son mayores de edad  
12 y capaces ante la ley. S E G U N D A : ANTECEDENTES: =  
13 UNO. El primer compareciente Ingeniero Jaime Marcelo La-  
14 rriiva Alvarado, es propietario de los inmuebles situa-  
15 dos en los puntos de ROMERAL- VIVANCO- Y RUTUNA, de la  
16 jurisdicción de la parroquia Guachapala; del Cantón Paute,  
17 Provincia del Azuay, linderados cada uno de ellos de  
18 la siguiente manera: el primero: DE ROMERAL: por la -  
19 parte superior con un antiguo camino que conduce a -  
20 Paute y Guachapala; por la parte inferior con el río -  
21 Paute; por el un costado con propiedades de Segundo Chua-  
22 gata, de Domingo Monroy y sus compradores; Olmedo Gutie-  
23 rrez, herederos de Benigno Toledo y compradores de Vic-  
24 toria Vicuña; y por el otro costado con terrenos de -  
25 los herederos del señor Daniel Palacios Toledo, Rosa Iz-  
26 quierdo, María Matute, herederos de Guillermo Orellana  
27 y de Aurelio Rodas. En este terreno existe una casa  
28 de habitación. El segundo; DE VIVANCO: linderado de la

siguiente manera: por la parte superior con la carretera pública; por el pie con terrenos de los herederos de una familia Chungata, y el río Paute; por el un costado, la hacienda el Romeral y por el otro costado con los terrenos llamados San Pedro de propiedad del doctor Humberto Palacios Izquierdo y en la actualidad de sus compradores y de los herederos de una familia Ghungata. El tercero de RUTUNA; así: por la parte superior, con la cuchilla alta de San Pedro; por la parte interior con el camino antiguo de herradura; por el un costado por los terrenos que fueron del señor Daniel Jerves; y por el otro costado con los que fueron de Juan Guillerme Orellana y actualmente de sus herederos. Que la extensión conjunta de estos predios que forman una unidad tienen la superficie de treinta hectáreas setecientos treinta y siete metros cuadrados tomado de los planos respectivos que conforman el Predio rústico objeto de la negociación. El inmueble fue adquirido por el propietario, mediante escritura pública celebrada el veinte de junio de mil novecientos ochenta y seis, ante el Notario público Segundo del Cantón Paute e inscrita el veinte y dos de Agosto del mismo año, bajo el número seiscientos diez y siete del Registro Mayor de la propiedad del cantón Paute. El inmueble cuenta con una casa de habitación grande, dos casas de guardiana, galpones, reservorios, luz eléctrica y agua tratada. El propietario adquirió el inmueble cuando tenía el estado civil de soltero, por consiguiente no se -

1 trata de bienes sociales. DOS. La Facultad de Ciencias  
2 Agropecuarias de la Universidad de Cuenca, que cuenta  
3 con las Escuela de Ingeniería Agronómica y Escuela de  
4 Medicina Veterinaria, y requieren en forma urgente para  
5 cumplir sus fines académicos; docentes e investigativos,  
6 de una granja experimental que se destinará a fines a-  
7 gropecuarios; y el H. Consejo Universitario en fecha -  
8 quince de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho,  
9 resolvió la compra del indicado inmueble. TRES. La U-  
10 niversidad de Cuenca, dando cumplimiento a lo dispuesto  
11 por el Artículo doce de la Ley de Licitaciones, soli-  
12 citó al H. Consejo Provincial del Azuay, que en aplica-  
13 ción del convenio interinstitucional que se tiene ce-  
14 lebrado con dicha entidad, se proceda de acuerdo con  
15 la ley a declarar de utilidad pública con derecho a  
16 expropiación urgente y ocupación inmediata, en favor de  
17 la Universidad de Cuenca y de su Facultad de Ciencias  
18 Agropecuarias, que comprende la Escuela de Ingeniería  
19 Agronómica y la Escuela de Medicina Veterinaria el in-  
20 mueble antes descrito de propiedad del ingeniero Jaime  
21 Marcelo Larriva Alvarado. El H. Consejo Provincial del  
22 Azuay, en aplicación de las correspondientes normas -  
23 legales luego del trámite pertinente, procedió a decla-  
24 rar de utilidad pública, en la forma solicitada por la  
25 Universidad al inmueble ya mencionado, conforme consta  
26 de la comunicación cursada por el señor Prefecto Pro-  
27 vincial del Azuay doctor Italo Ordoñez Vázquez, signada  
28 con el número cero cero cero cero cero ocho uno dos



1 dos, de fecha siete de Octubre de mil novecientos o-  
2 chenta y ocho. CUATRO. La Universidad de Cuenca cum-  
3 pliendo con lo dispuesto en el artículo doce de la  
4 Ley de Licitaciones, solicitó a la Dirección Nacional  
5 de Avalúos y Catastros- DINAC, proceda a efectuar el  
6 avalúo y la resolución se comunicó con oficio núme-  
7 ro cuatro cinco tres cinco - DINAC, de fecha catorce  
8 de Noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, con  
9 referencia al trámite número cero uno ocho ocho seis  
10 cuatro y realiza el avalúo del inmueble en el valor  
11 de Veinte y nueve millones ciento veinte y seis mil  
12 novecientos ochenta y tres sucres, cincuenta centavos,  
13 aclarando la DINAC en su informe que se abstiene de  
14 realizar el avalúo de los semovientes puesto que de  
15 acuerdo con el artículo doce de la Ley de Licitacio-  
16 nes, la Institución está facultada a practicar ava-  
17 lúos de bienes inmuebles. CINCO. El Plantel designó  
18 una comisión conformada por el Ingeniero Civil Rómulo  
19 Terreros J. por el Médico Veterinario doctor Hugo Ro-  
20 sales Seminario y por el ingeniero agrónomo George  
21 Loaliza, comisión que practica el avalúo de la tota-  
22 lidad del inmueble, incluyéndose también a once cabe-  
23 zas de ganado, en la suma total de treinta y un  
24 millones novecientos dos mil cuatrocientos cuarenta su-  
25 cres. El H. Consejo Universitario, en sesión de quin-  
26 ce de Noviembre de mil novecientos ochenta y ocho,  
27 por considerar indispensable para los fines académi-  
28 cos de las Escuelas de Ingeniería Agronómica y de Me-

1        medicina Veterinaria, resolvió que se adquiriera también  
2        las once cabezas de ganado constantes en el informe,  
3        las que según el avalúo practicado tienen un valor de  
4        Un millón doscientos setenta mil sucres y como el ava-  
5        lúo efectuado por la DINAC es únicamente referencial, y  
6        alcanza a veinte y nueve millones ciento veinte y seis  
7        mil novecientos ochenta y tres sucres, cincuenta centa-  
8        vos, pero a éste valor tiene que agregarse el costo  
9        del ganado vacuno, aplicando lo dispuesto en el artículo  
10        seiscientos siete del Código Civil, se resuelve que la  
11        adquisición general se efectivice por el valor total  
12        de TREINTA MILLONES DE SUCRES valor que pagará la U-  
13        niversidad de Cuenca con cargo a la asignación resul-  
14        ta por la H. Junta Monetaria en sesión efectuada en  
15        la ciudad de Cuenca, el diez y seis de junio de mil  
16        novecientos ochenta y ocho, y comunicada por el señor  
17        Gerente General del Banco Central del Ecuador, mediante  
18        oficio número uno cinco uno nueve uno, de fecha diez  
19        y siete de junio de mil novecientos ochenta y ocho.-  
20        T E R C E R A : TRASLADO DE DOMINIO: El primer compa-  
21        -reciente ingeniero Jaime Marcelo Llariva Alvarado, con  
22        el objeto de evitar el juicio de expropiación, así co-  
23        mo tomando en cuenta que se han cumplido todas las  
24        formalidades de carácter legal, da en venta real y  
25        perpetua enajenación en favor de la Universidad de  
26        Cuenca el inmueble descrito en esta escritura, como  
27        libre de gravámen, con sus entradas y salidas, usos,  
28        costumbres, derechos y servidumbres, activas y pasivas

que le pertenecan, transfiriendo el dominio en favor de la Universidad de Cuenca para la Facultad de Ciencias Agropecuarias, que comprende la Escuela de Ingeniería Agronómica y la Escuela de Medicina Veterinaria, sujetándose al saneamiento en caso de evicción y autoriza a la Universidad para que por si o por un tercero, solicite la inscripción de esta escritura, dejándose constancia que de conformidad con la Ley de Universidades y Escuelas Politécnicas se consagra la exoneración del pago de impuestos, tasas y contribuciones, fiscales, municipales, etc. Se deja también constancia que el vendedor realizó la ampliación y mejoras en la carretera privada, la construcción de sistemas de drenaje, la construcción de reservorios de agua de riego, la reparación de la casa de hacienda y de la casa de guardanía, ejecutó también la construcción de una pequeña casa de guardanía y un galpón, así como las instalaciones de agua tratada y luz eléctrica, y ha efectuado la siembra de plantas frutales, limpieza del terreno y varias obras que mejoran notablemente la totalidad del inmueble objeto de la negociación. La Universidad de Cuenca por intermedio de su Rector y Representante legal, doctor Teodoro Coello Vázquez, debidamente autorizado por el H. Consejo Universitario, acepta esta escritura y el contrato que en ella se contiene como otorgada a favor del Plantel, aclarando que se ha llegado a esta transacción para evitar el juicio de expropiación. C U A R.

1 T A : PRECIO Y FORMA DE PAGO: Las partes convienen en  
2 que la Universidad de Cuenca se obliga a pagar la totalid  
3 dad del inmueble objeto de la negociación, tomando en  
4 cuanta el avalúo de la DINAC e incluyendo las once ca-  
5 bezas de ganado vacuno que han sido previamente iden-  
6 tificadas y señaladas, adquisición que se realiza de  
7 conformidad con lo que dispone el artículo seiscientos  
8 siete del Código Civil, estableciéndose un monto total  
9 general para la transacción de TREINTA MILLONES DE SU-  
10 CRES que la Universidad de Cuenca pagará con los fon-  
11 dos que se debe entregar el Banco Central del Ecuador  
12 en aplicación a la resolución tomada por la H. Junta  
13 Monetaria en sesión de diez y seis de junio de mil  
14 novecientos ochenta y ocho, celebrada en la ciudad de -  
15 Cuenca conforme antes se explicó, para el efecto, se  
16 conviene en presentar copia certificada e inscrita de  
17 esta escritura, en el Banco Central del Ecuador, Sucur-  
18 sal en Cuenca, a fin de que efectúe los trámites co-  
19 rrespondientes, a base de los cuales el Instituto Emi-  
20 sor, entregará los fondos antes indicados a la Uni-  
21 versidad de Cuenca, para ésta de inmediato proceda a  
22 efectuar el pago al vendedor, previa la suscripción del  
23 correspondiente comprobante contable. El vendedor acepta  
24 esta forma de pago, y en esta virtud se perfecciona  
25 la transacción, aclarándose que a más tardar en el -  
26 plazo de treinta días contados desde la fecha de ce-  
27 lebración de esta escritura, se realizará el pago. A-  
28 compañamos como documentos habilitantes: a) La certifi-

1 cación sobre la personería del señor Rector de la Uni-  
2 versidad de Cuenca y la autorización concedida por el  
3 H. Consejo Universitario, b) La comunicación del H.  
4 Consejo Provincial del Azuay, mediante la cual se da  
5 a conocer la declaratoria de utilidad pública del in-  
6 mueble objeto de la negociación. c) La resolución de  
7 la DINAC?, comunicada mediante oficio cuatro cinco tres  
8 cinco, de fecha catorce de noviembre de mil novecien-  
9 tos ochenta y ocho, mediante la que se practica el a-  
10 valúo, y, el informe del avalúo realizado por la comi-  
11 sión designada por la Universidad. d) El historial con-  
12 ferido por el señor Registrador de la Propiedad del can-  
13 tón Paute. Atentamente. f.) Dr. Teodoro Coello Vázquez. Rec-  
14 tor. f.) Dr. Raúl Torres Hernández, Secretario General.—  
15 Hasta aquí la minuta que se agrega. Los comparecientes  
16 hacen suyas las estipulaciones constantes en la minuta  
17 inserta, la aprueban en todas sus partes y ratificán-  
18 dose en su contenido, la dejan elevada a escritura pú-  
19 blica para que surta los fines legales consiguientes.  
20 DOCUMENTOS HABILITANTES: DOCTOR  
21 RAUL TORRES HERNANDEZ. SECRETARIO GENERAL PROCURADOR DE  
22 LA UNIVERSIDAD DE CUENCA C E R T I F I C A : UNO. Que,  
23 la Asamblea Universitaria de la Universidad de Cuenca,  
24 eligió como RECTOR DEL PLANTEL, al señor doctor TEO-  
25 DORO COELLO VAZQUEZ, el trece de diciembre de mil no-  
26 vecientos ochenta y cinco, para un periodo de cinco  
27 años. Que, en el libro de actas de sesiones del H.  
28 Consejo Universitario, con el número mil trescientos

1 ochenta y dos, de fecha trece de diciembre de mil  
2 novecientos ochenta y cinco, y a fojas cero ciento -  
3 cuarenta y uno vuelta, cero ciento cuarenta y dos, ce-  
4 ro ciento cuarenta y tres, cero ciento cuarenta y -  
5 cuatro y cero ciento cuarenta y cinco, consta el re-  
6 sultado del escrutinio y de la elección de Rector y  
7 Vicerrector de la Universidad, y la posesión en sus  
8 cargos. - Que, de conformidad con el artículo veinte y  
9 dos de la Ley de Universidades y Escuelas Politécnicas  
10 promulgada en el Registro Oficial número doscientos cua-  
11 renta y tres de catorce de mayo de mil novecientos  
12 ochenta y dos, el Rector es el máximo personero de la  
13 Universidad y su representante legal. DOS. Que, el  
14 H. Consejo Universitario, en sesión de treinta de Sep-  
15 tiembre de mil novecientos ochenta y ocho, aprobó la  
16 adquisición de la Hacienda EL ROMERAL, ubicada en la  
17 Parroquia Guachapala del cantón Paute, cuyo propietario  
18 es el Ingeniero Jaime Marcelo Larriva Alvarado, facul-  
19 tando la negociación del inmueble en su totalidad y de  
20 las once cabezas de ganado vacuno existentes. TRES. -  
21 Que, el H. Consejo Universitario, en sesión de fecha  
22 quince de Noviembre de mil novecientos ochenta y ocho,  
23 conoció los informes presentados por la comisión desig-  
24 nada por la Facultad, así como el emitido por la DINAC,  
25 y constante del Oficio número cuatro cinco tres cinco,  
26 de fecha catorce de Noviembre de mil novecientos o -  
27 chenta y ocho, y resolvió que se adquiriera el inmueble  
28 de propiedad del Ing. Jaime Marcelo Larriva Alvarado,

1 que comprende una extensión de treinta hectáreas, sie-  
2 te mil trescientos setenta y cuatro metros cuadrados  
3 incluyéndose once cabezas de ganado vacuno, transacción  
4 que se efectuará por el valor total de treinta millo-  
5 nes de sucres confirió todas las atribuciones neces-  
6 rias al señor Rector del Plantel, doctor Teodoro Coello  
7 Vázquez, para la celebración de las escrituras públi-  
8 cas, y más trámites inherentes al caso. Cuenca, veinte  
9 y tres de Noviembre de mil novecientos ochenta y o-  
10 cho. f.) Dr. Raúl Torres Hernández. Secretario General  
11 Procurador.--- Of. número cero cero cero cero cero  
12 ocho uno dos dos. Cuenca, siete de Octubre de mil  
13 novecientos ochenta y ocho. Señor doctor Teodoro Coello  
14 Vázquez, Rector de la Universidad de Cuenca. Ciudad.  
15 Señor Rector: La Corporación Provincial del Azuay en su  
16 sesión del seis de octubre de mil novecientos ochen-  
17 ta y ocho conoció y aprobó el informe de la Comisión  
18 de Legislación y Redacción habiendo concedido dictámen  
19 favorable para proceder a la declaratoria de utilidad  
20 pública con fines de expropiación y ocupación inme-  
21 diata un inmueble en el cantón Paute de propiedad del  
22 señor ingeniero Jaime Marcelo Larriva Alvarado para -  
23 destinarlo a Granja Experimental. Por ello la Univer-  
24 sidad de Cuenca podrá proceder a continuar con los -  
25 trámites de rigor. Para mayor abundamiento adjunto al  
26 presente encontrará copia del mencionado informe, dán-  
27 dose de este modo atención a su comunicación número  
28 mil setecientos cuarenta y dos-R del veinte y tres de

1 septiembre de mil novecientos ochenta y ocho. Aprove-  
2 cho la oportunidad para representarle los sentimientos  
3 de consideración. Muy atentamente. f.) Italo Ordoñez Vás-  
4 quez. Prefecto Provincial del Azuay. Certifico que la -  
5 presente fotocopia es igual a su original. Cuenca, veint-  
6 e y tres de Noviembre de mil novecientos ochenta y  
7 ocho. ( firma ilegible) Secretario General Procurador de la  
8 Universidad de Cuenca. ( Hay un sello ).--- Oficio número  
9 cero sesenta y uno -C. RyL. ochenta y ocho. Cuenca, cinco  
10 de Octubre de mil novecientos ochenta y ocho. Señor -  
11 doctor Italo Ordoñez Vázquez. Prefecto Provincial del A-  
12 zuay. Su despacho. Señor Prefecto: Habiendo el H. Conse-  
13 jo Provincial del Azuay en su sesión de fecha veinte y  
14 nueve de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho  
15 resuelto solicitar a la Comisión de Legislación y Re-  
16 dacción conozca el contenido de la documentación remi-  
17 tida por la Universidad de Cuenca tendiente a conseguir  
18 la ~~declaración~~ de utilidad pública con fines de ex-  
19 propiación y ocupación inmediata de un inmueble en el  
20 Cantón Paute de propiedad del Ingeniero Jaime Marcelo La-  
21 rriwa Alvarado para destinarlo a granja experimental,  
22 presentamos el siguiente informe: De conformidad con lo  
23 que dispone el inciso primero del literal p) del artí-  
24 culo veinte y ocho de la Ley de Régimen Provincial, en  
25 concordancia con los literales f) y g) del artículo  
26 tres de la ley invocada, es procedente y legal para  
27 el H. Consejo Provincial: DECLARAR DE UTILIDAD PUBLICA  
28 CON FINES DE EXPROPIACION Y OCUPACION INMEDIATA, al



1 inmueble de propiedad del Ing. Jaime Larriya Alvarado,  
 2 adquirido mediante escritura pública otorgada ante el  
 3 Notario Segundo del cantón Paute, el veinte de julio de  
 4 mil novecientos ochenta y seis, y que se halla ins-  
 5 crita en el Registro Mayor de Propiedad, bajo el núme-  
 6 ro seiscientos diez y siete, el veinte y dos de agosto  
 7 de mil novecientos ochenta y seis; sugiriendo la Comi-  
 8 sión que la H. Corporación, resuelva en este sentido  
 9 en favor de la petición de la Universidad de Cuenca,  
 10 quien correrá con todos los gastos que demanden la ex-  
 11 propiación de dicho inmueble que será destinado a gran-  
 12 ja experimental. Muy atentamente. f.) Dr. Carlos Molina  
 13 Rodas. Presidente. f ) Sr. Vicente Reinoso Orellana. Miem-  
 14 bro. f.) Ing. Raúl Tomalá Meza. Miembro.--- Oficio núme-  
 15 ro: cuatro cinco tres cinco -DINAC- Quito, a catorce  
 16 de Noviembre de mil novecientos ochenta y ocho. REF.  
 17 TRAMITE Número cero uno ocho ocho seis cuatro. Señor  
 18 doctor Teodoro Coello Vásquez. Director de la Universi-  
 19 dad de Cuenca. Cuenca. En atención al oficio número mil  
 20 ochocientos veinte - R, de trece de octubre del año que  
 21 decurre, suscrito por usted, mediante el cual manifies-  
 22 ta que la Facultad de Ciencias Agropecuarias de la Uni-  
 23 versidad de Cuenca, requiere en forma urgente adquirir  
 24 una granja experimental para las Escuelas de Ingenie-  
 25 ría Agronómica y Medicina Veterinaria; así como también  
 26 indica que el H. Consejo Universitario, en sesión del  
 27 treinta de septiembre de mil novecientos ochenta y o-  
 28 cho, resolvió se realicen los trámites para la compra

1 de la hacienda ROMERAL; al respecto debo informar a  
2 usted que de conformidad con lo prescrito en el Ar-  
3 tículo doce de la Ley de Licitaciones y Concurso de O-  
4 fertas, esta Dirección, procedió a realizar el avalúo co-  
5 rrespondiente, cuyo resultado doy a conocer a usted a  
6 continuación: LOCALIZACION: Provincia del Azuay, Cantón  
7 Paute, parroquia Guachapala. UBICACION: El predio se en-  
8 cuentra ubicado en el sitio Romeral, a seis Kilómetros  
9 del Cantón Paute, y un kilómetro antes de la parroquia  
10 Guachapala, atraviesa la carretera afirmada Paute-Cola  
11 de San Pablo. INFRAESTRUCTURA: Conforme consta en el  
12 plano, por la cabecera del predio pasa la carretera a-  
13 firmada que conduce de Paute al Proyecto Cola de San Pa-  
14 blo. El ingreso al predio se hace por camino de tie-  
15 rra, como se puede observar en el plano, cuenta con  
16 servicio de energía eléctrica, dispone de un transforma-  
17 dor de quince W. y agua potable. CARACTERISTICAS DEL  
18 TERRENO: El relieve del terreno hace que se diferen-  
19 cie en dos zonas: Uno) Área ondulada, demarcada en el  
20 plano con curvas de nivel, bajo influencia de riego,  
21 para lo que cuenta con seis reservorios, los mismos  
22 que no tienen revestimiento y un canal de riego. En  
23 esta zona, el terreno es arcilloso de mediana profun-  
24 didad y con presencia de piedras, es el área donde se  
25 han realizado cultivos agrícolas. En la actualidad el  
26 terreno se encuentra en preparación para lo cual se es-  
27 tá utilizando un tractor agrícola, en esta parte se en-  
28 cuentran las plantaciones de manzana, variedad "ana",

1 tomate de árbol y al costado sur está la plantación  
 2 de ciglalón (chigualcán), una parte tiene pasto natu-  
 3 ral, se clasifica como tierras de IV y V clase. -  
 4 Dos) La zona inclinada demarcada en el plano sin cur-  
 5 vas de nivel, tiene una pendiente muy fuerte, su uso  
 6 se limita a conservación de suelos, debido a la esca-  
 7 sa profundidad de la capa arable y su relieve. Esta  
 8 zona se encuentra cubierta por pasto natural y exis-  
 9 ten "dos áreas" en las que se encuentran retoños de  
 10 eucalipto. Se clasifican como tierras de VI y VII cla-  
 11 se. PROPIETARIO: Ing. Jaime Marcelo Larriva Alvarado.  
 12 LINDEROS: Norte, Gonzalo Gomez; Sur, Varios propietarios.  
 13 Este: Carretera pública y varios propietarios. Oeste,  
 14 río Paute. SUPERFICIE: El área total del terreno es de  
 15 treinta, siete mil trescientos setenta y cuatro hectá-  
 16 reas, tomadas de los planos proporcionados por la U-  
 17 niversidad de Cuenca. AVALUO: - - - - -  
 18

18	CONCEPTO	CLASE	SUPERFICIE	V. UNIT.	VALOR TOTAL
19	Terreno	IV	12,98165 has.	\$ 1.237.000	16.058.301,00
20	Terreno	V	2.52125 has.	986.600	2.487.465,20
21	Terreno	VI	14,6945 has.	247.400	3.635.419,30
22	Terreno	VII	0,5400 has.	123.700	66.798,00
23	Plantaciones				785.000,00
24	Construcciones				6.094.000,00
25	TOTAL AVALUO: . . . . .				\$29.126.983,50
26	SON: VEINTE Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTE Y SEIS MIL				
27	NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES SUCRES CON CINCUENTA CENTA				
28	VOS. No se realiza el avalúo de los semovientes, ya				

1 que de acuerdo al artículo doce de la Ley de Licita-  
2 ciones y Concurso de Ofertas, la Institución está fa-  
3 cultada a practicar avalúos de bienes inmuebles. El  
4 presente avalúo sirve únicamente como referencia máxi-  
5 ma del precio para la negociación, pudiendo practicar-  
6 se en menos pero en ningún caso en más. Atentamente. f.)  
7 Dios, Patria y Libertad. f.) Ing. Pablo Alfonso López Z.  
8 Director Nacional de Avalúos y Catastros. ( Hay un se-  
9 llo). INFORME DEL AVALUO DEL PREDIO "EL ROMERAL". Con  
10 oficio número setecientos veinte y ocho- CG-AA. del sie-  
11 te de noviembre del presente año por disposición del  
12 señor Decano de la Facultad de Ciencias Agropecuarias -  
13 Ing. Franklin Santillán, los Miembros que conformamos la  
14 Comisión nos constituimos en el predio El Romeral, ubi-  
15 cado en el Cantón Paute, Parroquia de Guachapala. ANTECE-  
16 DENTES: El predio se localiza dentro de la cuenca del  
17 Río Paute, cuyas características geomorfológicas y fisio-  
18 gráficas coinciden con la generalidad de los suelos u-  
19 bicados entre las cotas dos mil doscientos- dos mil  
20 seiscientos m.s.n.m; el relieve es variado existiendo á-  
21 reas onduladas, fuertemente onduladas ( doce-veinte por  
22 ciento) colinadas y fuertemente socabadas ( cuarenta-  
23 setenta por ciento) Conforme a la claisificación agro-  
24 lógica de suelos en el predio existen las siguientes  
25 clases. -Clase II. Suelos que tienen limitaciones mode-  
26 radas, que reducen la selección de plantas y que re-  
27 quieren prácticas moderadas de conservación; la pen-  
28 diente oscila entre el cinco - doce por ciento. -Clase

1 III. Son suelos que tiene limitaciones muy severas  
 2 que reducen la selección de plantas y que requiere prác-  
 3 ticas especiales de conservación; la pendiente oscila  
 4 entre el doce - veinte por ciento. Clase VI. El princi-  
 5 pal factor limitante que determina esta clase, es la  
 6 topografía, cuyos rangos de pendiente van del cuarenta  
 7 al setenta por ciento, esta condición determina que  
 8 los suelos sean superficiales, debido a una activa e-  
 9 rosión hídrica. LOS SUELOS DE LA Clase VI son conve-  
 10 nientes para realizar plantaciones de bosques y pastos  
 11 con restricciones moderadas, o mantenerlos con su pro-  
 12 pia vegetación. PROPIETARIO: Ing. Jaime Larriva A. LOCALI-  
 13 ZACION: Provincia del Azuay, cantón Pate, Parroquia  
 14 Guachapala. UBICACION: Vía Cuenca - Pate - Guarumales, a-  
 15 proximadamente a cincuenta kilómetros de distancia de  
 16 la ciudad de Cuenca. LINDEROS: Norte, Gonzalo Gomez;  
 17 Sur, Varios propietarios; Este, carretera pública y va-  
 18 rios propietarios; Oeste, Río Pate. SUPERFICIE: treinta.  
 19 mil siete mil trescientos setenta y cuatro has. (confor-  
 20 me el levantamiento topografico entregado a la comisión).  
 21 INFRAESTRUCTURA: Luz eléctrica, agua tratada, vía de ac-  
 22 ceso a la propiedad (carretero principal lastrado y  
 23 carreteros internos en tierra) no cuenta con servicios  
 24 de desagües. CARACTERISTICAS DEL FRÍDIO. Uno. Tipo de  
 25 Suelo. La propiedad está constituida por suelos de la  
 26 clase II, III y VI arcillosos, con capa vegetal que  
 27 oscila entre los veinte y cinco y cuarenta cm., de  
 28 origen colubial con PH moderadamente ácido y presen-

1 cia de piedras de variado tamaño producto del despren-  
 2 dimiento de las rocas de las partes altas. Dos Culti-  
 3 vos Actuales. La mayor cantidad de la superficie del pre-  
 4 dio actualmente está constituida por pasto natural, bos-  
 5 quete natural (chaparro) y cultivos de tomate de árbol,  
 6 manzana Anna, Siglalon y bosque artificial de eucaliptos  
 7 que suman entre los cuatro cultivos una superficie a-  
 8 proximada de tres has. CONSTRUCCIONES: Reservorios, la  
 9 propiedad cuenta con seis reservorios de diferentes di-  
 10 mensiones siendo éstas las siguientes:  
 11 Reservorio número uno 1.600 m<sup>2</sup>  
 12 Reservorio número dos 1.000 m<sup>2</sup>  
 13 Reservorio número tres 600 m<sup>2</sup>  
 14 Reservorio número cuatro 400 m<sup>2</sup>  
 15 Reservorio número cinco 600 m<sup>2</sup>  
 16 Reservorio número seis 500 m<sup>2</sup>  
 17 Los mismos se encuentran en funcionamiento contando con  
 18 las respectivas instalaciones de acometida y distribu-  
 19 ción. El volumen de agua permite que la propiedad cuen-  
 20 te con el riego suficiente. INSTALACIONES: Cuenta la  
 21 propiedad con las acometidas de energía eléctrica y a-  
 22 gua tratada. DRENAJES: Dada la topografía del terreno  
 23 el drenaje se realiza por un proceso natural, evacuan-  
 24 do directamente al río Paute que limita a la propiedad en  
 25 uno de sus lados. CONSTRUCCIONES: Cuenta con las si-  
 26 guientes: -Casa de Hacienda: superficie trescientos metros  
 27 cuadrados en dos plantas. Características de construc-  
 28 ción: paredes de adobe, puertas, ventanas escaleras, -

1 cielos razos de madera; pisos de madera y baldosa; -  
 2 cuenta con ocho habitaciones y una guardilla. Cubierta  
 3 de teja. Estado de conservación buena. -Bodega: Superfi-  
 4 cie ciento ochenta metros cuadrados. Características de  
 5 construcción: paredes de adobe, pisos de madera y ce-  
 6 mento, puertas de madera, cubierta de zinc, Cuenta con  
 7 cuatro habitaciones, estado de conservación regular. -  
 8 -Guardiana: Superficie sesenta metros cuadrados. Carac-  
 9 terísticas de construcción: paredes de bloque, pisos de  
 10 madera, cubierta de zinc, Estado de conservación regu-  
 11 lar. -Galpón: Superficie: ciento sesenta metros cuadra-  
 12 dos. Características de construcción: pilares de madera,  
 13 piso de cemento, cubierta de zinc, Cuenta con comederos  
 14 y bebederos para ganado bovino. Estado de construcción  
 15 bueno. -Bodega: Superficie veinte y cinco metros cuadra-  
 16 dos. Características de construcción: paredes de bloque,  
 17 con cubierta de paja (inconclusa). -CULTIVOS ACTUALES:  
 18 

18 Especie	edad	estado actual del cultivo
19 Tomate de árbol	8 meses	bueno
20 siglalon	8-10 meses	regular a bueno
21 manzana Anna	14 meses	bueno
22 eucalipto	6-7 años	regular

  
 23 SEMOVIENTE: Bovinos: Vaca una. Viente seis. Vaconas medias  
 24 tres. reproductores uno. AVALUO: Terrenos Total: veinte  
 25 y tres millones descientos cuarenta y dos mil cuatrocien-  
 26 tos cuarenta sucres. Construcciones: Total cuatro millo-  
 27 nes novecientos noventa mil sucres, que comprende casa  
 28 de hacienda, bodega, guardiana, galpón y bodega número

1 dos. Reservorios, Instalaciones, etc. dos millones de su-  
2 cres. Cultivos: frutales y varios: cuatro millones de sucres.  
3 Ganado vacuno ( once cabezas) un millón doscientos seten-  
4 ta mil sucres. tres millones seiscientos setenta mil  
5 sucres. GRAN TOTAL: treinta y un millones novecientos  
6 dos mil cuatrocientos cuarenta sucres. El avalúo total  
7 general alcanza a treinta y un millones novecientos dos  
8 mil cuatrocientos cuarenta sucres ( los detalles constan  
9 de un cuadro que se anexa). OBSERVACIONES: Como proce-  
10 dimiento para el avalúo de la tierra se realizó una en-  
11 cuesta a propietarios de terrenos del sector en el  
12 cual está ubicado el inmueble, así como también en el  
13 Centro Agrícola, lo que nos permitió llegar a valorar  
14 en los términos anotados. Señor Decano, damos cumpli-  
15 miento a lo solicitado en su atenta comunicación y  
16 suscribimos. Atentamente. f.) Ing. Civil Rómulo Terreros  
17 J.- f.) Dr. Hugo Rosales Seminario. f.) Ing. Agr. Geor-  
18 ge Loaiza.- Certifico que la presente Fotocopia es i-  
19 gual a su original. Cuenca, a veinte y tres de Noviem-  
20 bre de mil novecientos ochenta y ocho. ( firmado )  
21 ( firma ilegible). Secretario General Procurador de la  
22 Universidad de Cuenca. ( Hay un sello ).- - - - -  
23 A continuación el cuadro del avalúo : - - - - -  
24 \_\_\_\_\_  
25 \_\_\_\_\_  
26 \_\_\_\_\_  
27 \_\_\_\_\_  
28 \_\_\_\_\_



DESCRIPCION	SUPERFICIES	UNITARIO	TOTAL
<b>TERRENOS:</b>			
Clase III-A-I	12,0 Ha	\$ 1'000.000,00	12'000.000,00
Clase VI	18,7374 Ha	\$ 600.000,00	11'242.440,00
			Valor del Terreno.....\$ 23'242.440,00
<b>CONSTRUCCIONES:</b>			
Casa de Hacienda (2 pisos)	300 m <sup>2</sup>	\$ 10.000,00	3'000.000,00
Bodega 1 (1 y 2 pisos)	180 m <sup>2</sup>	\$ 5.000,00	900.000,00
Guardiania (1 piso)	60 m <sup>2</sup>	\$ 4.000,00	240.000,00
Galpón (1 piso)	160 m <sup>2</sup>	\$ 5.000,00	800.000,00
Bodega 2 (1 piso)	25 m <sup>2</sup>	\$ 2.000,00	50.000,00
			Valor de las Construcciones.....\$ 4'990.000,00
<b>ANEXOS Y OTRAS OBRAS:</b>			
Reservorios, instalaciones, etc			2'000.000,00
Cultivos (Varios)			400.000,00
Cerrado Vacuno			1'270.000,00
			Valor de los Anexos y otros.....\$ 3'670.000,00

**VALOR TOTAL DEL AVISO**

SON: TREINTA Y UN MIL DUCADOS, NOVECIENTOS DOS, CUATROCIENTOS CUARENTA, 00/100 DUCADOS.

\$31'902.440,00

Certifico que la presente FOTOCOPIA es igual a su original.

Quince, 23 de NOVIEMBRE de 1988

*[Signature]*

SECRETARIO GENERAL PROVISORIO DE LA UNIVERSIDAD DE CIENGA

42

1 EL SUSCRITO REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PAUTE  
2 CERTIFICA: Que el señor Ingeniero Jaime Marcelo Larriva  
3 Alvarado, por título de compra a los cónyuges Rodrigo  
4 León Delgado y doña Elena Onitchenko, por escritura de  
5 fecha veinte de julio de mil novecientos ochenta y seis,  
6 celebrada en Paute y autorizada por el Notario Segundo  
7 del Cantón don Mario Medina, se inscribió el veinte y dos  
8 de Agosto del mismo año, bajo el número seiscientos diez  
9 y siete del Registro Mayor de la Propiedad, es dueño  
10 de tres cuerpos de terreno situados en los puntos de  
11 ROMERAL-VIVANCO Y RUTUNA de la parroquia Guachapala; lin-  
12 derados cada uno de ellos de la siguiente manera: El  
13 primero de Romeral, como sigue: por la parte superior, con  
14 un camino antiguo de herradura que conduce a Paute y  
15 Guachapala; por la parte inferior, con el río Paute; por  
16 el un costado, con propiedades de Segundo Chungata, Do-  
17 mingo Manroy y sus compradores; Olmedo Gutiérrez, here-  
18 deros de Benigno Toledo y compradores a Victoria Vicuña;  
19 y por el otro costado, con terrenos de los herederos  
20 del señor Daniel Palacios Toledo, Rosa Izquierdo, María  
21 Matute, herederos de Guillermo Orellana y de Aurelio Rodas;  
22 en este terreno existe una casa de habitación. El se-  
23 gundo de Vivanco: por la parte superior con la carrete-  
24 ra carrozable; por el pie, con terrenos de los herede-  
25 ros de una familia Chungata y el Río Paute; por el un  
26 costado, la hacienda El Romeral; y por el otro costado,  
27 con los terrenos llamados San Pedro de Propiedad del  
28 Dr. Humberto Palacios Izquierdo, en la actualidad de sus

1 Leída que les fue la presente escritura, íntegramente a los  
 2 otorgantes, por mí el Notario, se ratifican en su contenido  
 3 y firman conmigo en unidad de acto: doy fe. f.) Teodoro  
 4 Coello. f.) Jaime Larriva. CI. 010086018-8. Testigo de Ho-  
 5 nor: f.) E. Rodas Andrade. f.) Franklin Santillán. f.)  
 6 Dr. Hugo Rosales. f.) Jubio Verdugo. f.) R. Vintimilla  
 7 B. Notario número dos.

8  
 9 Se otorgó ante mí, en fe de ello  
 10 confiero esta CUARTA COPIA, que firmo y sello en la  
 11 ciudad de Cuenca, en el mismo día de su celebración.

*R. Vintimilla*  
*Notario*



12  
 13  
 14  
 15  
 16 RAZON: Inscrita en esta fecha y bajo el Número 1.099 del Regis-  
 17 tre Mayer de la Propiedad.

18 Parte, Noviembre 25 de 1.988

19  
 20 *R. Vintimilla*  
 21 f.) Enrique Vintimilla J.



22 El Registrader.

23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28