

Agenda: 25/7/12 16:58

Revisión: 31-7-12 16:00

Cynthia Sany

069 757347

Dirección de
Avaluos Catastro
y Registros



Muy Ilustre Municipio de
SAN PABLO DE MANTA

Calle 9 y Av. 4 Teléf.: 2611-471 - 2611-479 Fax: 2611-714
Correo Electrónico: mimm@manta.gov.ec

FORMULARIO DE RECLAMO

No. 000000001

Programa de Inspección al Reclamo al Contribuyente No Hay Foto

Cedula	
Clave Catastral	1214402024
Nombre:	Esquivel Sanchez Nellie
Rubros:	
Impuesto Principal	
Solar no Edificado	
Contribucion Mejoras	
Tasa de Seguridad	

Reclamo:

Certe Nulo

Firma del Usuario

Elaborado Por:

Informe Inspector:

Revisado principal 08-02-12

Firma del Inspector

Informe de aprobacion:

Firma del Director de Avaluos y Catastro



Manta, 23 de julio del 2012

Señores:
AVALUO CATASTRAL MUNICIPAL
Atte. Arq. Daniel Ferrin
Ciudad.

Respetado Arq. Ferrin:

Inversiones Construviviendas S.A, realizo la venta de la casa con el No 23 de la manzana A; a la Señora **NELLIE MILDRED ESPINOSA SANCHEZ** identificado con la cedula de ciudadanía No **170209719-5**, del Condominio Terrazas del Conde, ubicado por la circunvalacion tramo I, Por un Valor de venta de 43.400 USD. Cuarenta y tres mil cuatrocientos Dólares de los estados unidos de América.

Atentamente,

PATRICIA OSPINA CH.
Administradora

DOY FE: Que la firma y rúbrica que
consta en este documento corresponde
a: PATRICIA OSPINA
CHAVEZ CI (314699883)
Siendo la misma que usa en todos sus actos
públicos y privados. Manta, 25-07-2012

V. L. V.
Ab. Tielha Rojas Torres
NOTARIA PRIMERA (E)
CANTON MANTA

436.560 colob

EXTRANJERO

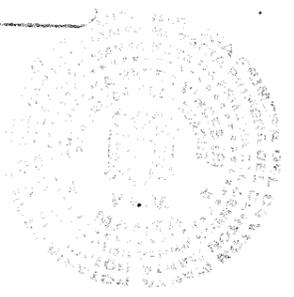
IDENTIDAD 131469988-3
 BLANCA PATRICIA OSPINA CHAVEZ
 VILLAVICENCIO META COLOMBIA
 ENERO 8 DE 1967
 Ext 48 45004 99604 F
 QUITO PICHINCHA 2009

Handwritten signature



COLOMBIANA V4444-V4444
 SOLTERA
 SUPERIOR APOD.GRAL CASAPROVECIOS S.J
 ENRIQUE OSPINA MARIN
 ANA GRISELDA CHAVEZ LOPEZ
 FOROZUELO, MARZO 2/09
 02/03/2019.

0834027

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CATEGORIA DE VISADO DE TURISMO
 USD 4,00

0998505

OSPINA CHAVEZ
 BLANCA PATRICIA

NACIONALIDAD: COLOMBIA
 PASAPORTE: CC40382567 C.I: 40382567
 VISA: 9-IV REG. N°: 48-45004-99604
 ACTIVIDAD: APODERADO GENERAL

Handwritten signature
 Firma del Portador



N° EXPEDIENTE:
 LUGAR Y FECHA: MANTA 02/03/2009
 VALIDO HASTA

Handwritten signature
 RESPONSABLE

CBOS MENDOZA CANDO EDISON MENDOZA





Conforme a la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 28239:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 11 de mayo de 2011*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA V 23- A DEL CONDOMINIO TERRAZAS DEL CONDE.- Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, la misma que presenta los siguientes ambientes: VIVIENDA V 23-A. Planta Baja.- Compuesta Sala- Comedor- Cocina- ½ baño- escalera de acceso a la planta alta y con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con la planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación de la misma vivienda. POR EL NORTE. Lindera en 7.50mtrs y Vivienda V22-A. POR EL SUR: Lindera en 5,10 mtrs y vivienda V24-A. POR EL ESTE. Lindera en 2.85mtrs con patio posterior (lavandería) de la misma vivienda, en ángulo de 270° en 0.30mtrs y en ángulo de 90° de 3.65mtrs, con patio posterior de la misma vivienda. POR EL OESTE: Lindera en 2.85mtrs con patio frontal (garaje) de la misma vivienda, en ángulo de 270° con 2.00mtrs y ángulo de 90° en 3.65mtrs, con porche de la misma vivienda y patio frontal (Jardín) de la misma. VIVIENDA V 23-A: Planta Alta.- Compuesta de dormitorio Master con baño privado, closet, terraza, dormitorio 1, dormitorio 2, con closet, baño general, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA. Lindera con cubierta de la misma vivienda. POR ABAJO: lindera con planta baja, patio frontal y patio posterior de la misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera en 9.00mtrs con la vivienda V22-A. POR EL SUR: Lindera en 6.60mtrs con la vivienda V24-A. POR EL ESTE: Lindera con 2.85mtrs, con el vacío del patio posterior (Lavandería) de la misma vivienda y en ángulo de 270° en 0.30cmtrs, y con ángulo 90° en 3.65mtrs con el espacio vacío patio posterior de la misma vivienda. POR EL OESTE. Lindera con vacío hacia patio frontal (garaje) en línea curva 2.85mtrs, en ángulo de 270° con 1.60mtrs espacio vacío patio frontal (garaje) de la misma vivienda y en ángulo de 90° con 3.65mtrs con espacio vacío patio frontal de la misma vivienda. VIVIENDA V 23-A: Patio Frontal.- Compuesto de Garaje y Jardín la misma que tiene las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y parte de la Planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación de la misma Vivienda. POR EL NORTE: Lindera en 3.00mtrs con Vivienda V22-A. POR EL SUR. Lindera en 5.00mtrs con Vivienda

2 / 2 Compraventa

Inscrito el : jueves, 27 de septiembre de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 31.716 - Folio Final: 31.727
Número de Inscripción: 2.340 Número de Repertorio: 4.728
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 04 de septiembre de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa e Hipoteca Abierta - Prohibición Voluntaria de Enajenar. El inmueble ubicado a un lado de la antigua vía que conduce a las Chacras (la Cercada - Vía Circunvalación) de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Con fecha 27 de Septiembre del 2.007 bajo el N. 1100 el predio descrito tiene inscrito Hipoteca Abierta - Prohibición de Enajenar a favor de los Cónyuges. Carlos Dionisio Sáenz Baque y Sra. Maruja Marly Cunalata Ibarra. Con fecha 11 de Enero del 2.008 bajo el N. 41 se encuentra inscrita la cancelación de Hipoteca Abierta y levantamiento de la prohibición de Enajenar, autorizada el 4 de Enero del 2.008 ante la Notaría Primera Encargada de Manta en la que cancelan la Hipoteca inscrita el 27 de Septiembre del 2.007.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta
Vendedor	08-00580565	Cunalata Ibarra Maruja Marly	Casado	Manta
Vendedor	13-02074669	Saenz Baque Carlos Dionisio	Casado	Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1096	23-abr-2001	9642	9650

3 / 1 Declaratoria de Propiedad Horizontal

Inscrito el : martes, 02 de diciembre de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.242 - Folio Final: 1.450
Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 6.875
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 06 de noviembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

En este acto comparece la señora EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO, en calidad de Gerente de la sucursal Manta del BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA, tal como lo acredita el documento que de adjunta como habilitante, para AUTORIZAR al Representante Legal de la Compañía INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A., señor SAMIR BEN ABDALLAH para que realice escritura publica de Declaratoria de Propiedad Horizontal, sobre el bien inmueble ubicado a un lado de la antigua vía que conduce a la Chacras (la Cercada Vía Circunvalación) de la parroquia Manta del cantón Manta, que se encuentra hipotecado a favor del Banco Pichincha C.A.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2340	27-sep-2007	31716	31727

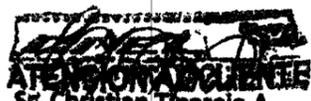
Manta, Junio 14 del 2012.

CERTIFICACION

A petición del interesado, tengo a bien CERTIFICAR, que la empresa **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, con número de R.U.C. **1391745621001**, se encuentra registrado como usuario de **CNEL REGIONAL MANABI** en el sistema **SICO**, con número de servicio **6325478**, el mismo que se encuentra libre de deuda.

El interesado puede hacer uso de la presente CERTIFICACION para sus intereses.

Atentamente,


ATENCIÓN AL CLIENTE
Sr. Christian Tinarejo A.
ATENCIÓN AL CLIENTE

**CONVENIO PRIVADO DE LA CASA No. 23 DE LA MANZANA "A" DEL CONDOMINIO
"TERRAZAS DEL CONDE"**

En la Ciudad de Manta, a los 11 días del mes de Mayo del 2012 comparecen libre y voluntariamente a la celebración y otorgamiento del presente Contrato de Reserva que se contiene en las cláusulas detalladas a continuación, las siguientes personas:

PRIMERA.- COMPARECIENTES

PRIMERA.- COMPARECIENTES:

Por una parte **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.** legalmente representado por el Señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, Gerente, del mismo a quien y para efectos del presente contrato se le denominará "**EL VENDEDOR**"; y, por otra la Señora: **NELLIE MILDRED ESPINOSA SANCHEZ**, de estado civil **CASADA**, portadora de la cedula de Ciudadanía No. **170209719-5**, mayor de edad domiciliada en la ciudad de Manta, quien (es) y para efectos de este contrato se le denominará "**EL (LOS) CLIENTE (S)**". El (los) compareciente (s) son legalmente capaces para contratar y obligarse. En el caso de que "**EL CLIENTE**", fuere casado, se entenderá que comparecen también por los derechos que representa la Sociedad Conyugal conformada.

SEGUNDA.- ANTECEDENTES:

2.- El lote referido, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones generales: **POR EL FRENTE**; en doscientos cuarenta y ocho metros camino antiguo a las chacras de Manta dejando tres metros de retiro **POR ATRÁS**; con ochenta y ocho metros más ochenta y dos metros más sesenta y tres metros cincuenta centímetros propiedades particulares dejando dos metros de retiro, **POR EL COSTADO DERECHO**; con ciento trece metros particular sin retiro, y por el **COSTADO IZQUIERDO**; en setenta y tres metros paso lateral de Manta cuarenta metros de derecho de vía, dejando cinco metros de retiro. El inmueble referido se contiene en un área total de 24.493.75 metros cuadrados.

3.- Sobre el inmueble determinado anteriormente, se desarrollará el **Condominio Terrazas del Conde**, del cual forma parte la casa asignada con el Número 23, del lote A de la Cuarta Etapa y del referido conjunto habitacional, dentro del cual se incluye el área individualizada de terreno aproximadamente de 91.00 metros cuadrados, con un área construcción de 91.35 metros cuadrados.

PARÁGRAFO.- No obstante los linderos que se expresen, el inmueble que se reserva, se promete en venta como cuerpo cierto; y se suscribirá el correspondiente Contrato de Promesa de Compra - Venta.

TERCERA.- DEL CONTRATO DE RESERVA Y PROMESA DE COMPRAVENTA

Al amparo del Art. 1570, numerales 1, 2, 3 y 4 del Código Civil, en virtud del presente instrumento, "**EL VENDEDOR**", reserva y promete vender y dar en venta real y perpetua enajenación a favor de "**EL CLIENTE**"; y, este promete comprar el inmueble indicado en el literal tres (3) de la cláusula anterior, del Condominio "**TERRAZAS DEL CONDE**". La casa consta de dos (2) plantas, distribuidas así: Garaje, jardín, cisterna, sala, comedor, baño social, cocina con anaqueles altos y bajos, mesón y lavaplatos empotrado, patio de ropas con piedra de lavar. Segunda Planta: Habitación Máster con closet baño privado y terraza, dos habitaciones, con closet cada una, baño completo, La casa se entregará con cubierta en estil panel o similar.

aluminio y vidrio, mesón de cocina en granito, con anaqueles alto y bajos, lavaplatos empotrado de un pozo, piedra de lavar, cisterna, cubierta en estil panel o Eurolit, en la segunda planta; instalaciones eléctricas, hidráulicas, y sanitarias interna de la casa. La casa es parte de un condominio, el cual se entregará sus zonas comunales terminando la Tercera etapa. (zonas verdes, juegos infantiles, cancha de vóley playa, piscina, salón comunal. Se entregará los servicios internos del conjunto de acueducto, alcantarillado de aguas mixtas, redes eléctricas internas, vías internas terminadas, aceras y bordillos. EL CLIENTE solicitará por su cuenta y costo a las Empresas Públicas respectivas los servicios, acometidas y medidores de Energía Eléctrica y telefónico, según las especificaciones determinadas en el presente instrumento. Se aclara que a) que los acabados presentados en la casa modelo, pueden ser modificados por cambio de proveedor. - Las fachadas de las viviendas se entregaran como aparece en la casa modelo. - b) la garantía que da la constructora **INVERSIONES CONSTRUVIENDAS S.A.** es única y exclusivamente de la parte estructural, por asentamientos de la vivienda, no por aparatos eléctricos, cerámicas u otros.

SÉPTIMA.- ADICIONALES.-

En caso de que el CLIENTE, solicite reformas o modificaciones a los inmuebles prometidos en venta y/o EL CLIENTE incumplan con cualquier valor que se haya derivado de esta negociación de compraventa de inmuebles, el plazo de entrega se ampliará en igual número de días que se haya retrasado el pago por parte de EL CLIENTE y/o que haya tomado realizar las reformas o modificaciones de los bienes prometidos en venta, sin que dicha ampliación sea considerada como retraso en la entrega por parte del VENDEDOR, -

OCTAVA.- PLAZOS:

La escritura de compraventa definitiva del inmueble en propiedad horizontal que por este instrumento de reserva y se promete vender, se suscribirá el 30 de Junio del 2012, siempre que el cliente cumpla con todas las obligaciones contenidas en este contrato de reserva una vez que este construida la casa en un (70%) setenta por ciento y firmara una letra por el valor del crédito, la cual será devuelta al CLIENTE una vez la institución Financiera cancele al VENDEDOR. No obstante lo previsto, en el evento de producirse cualquier incumplimiento imputable a los contratistas directos e indirectos y proveedores del proyecto o hechos similares que suspendan la marcha formal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones asumidas por EL VENDEDOR, no indemnizará a EL CLIENTE, en caso de presentarse fuerza mayor, caso fortuito o cualquier causa que siendo predecible o resistible no sea generada por culpa del VENDEDOR. Sin perjuicio de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo de la compra-venta definitiva, EL CLIENTE, acepta desde ya que el inmueble referido, no le sea entregado por el VENDEDOR, en tanto y en cuanto EL CLIENTE, se encuentre en paz y salvo por todo concepto, con EL VENDEDOR. EL CLIENTE deberá asumir los pagos que por guardanía y condominio se generen a partir de la notificación por parte del vendedor de que la casa y su escritura están listas para su entrega final. -

NOVENA.- GASTOS E IMPUESTOS:

Todos los gastos e impuestos que se generen en la celebración de este contrato, del contrato de compra-venta y de la escritura de compra-venta definitiva hasta su inscripción, pólizas de cumplimiento, avalúo a incluso impuestos de plusvalía en caso de haberlo, los pagará EL CLIENTE. - En caso de que la Entidad Financiera, solicite se realice la escritura de compraventa por un mayor valor al Impuesto Catastral, EL CLIENTE,

cumplir con todas las obligaciones y procedimientos establecidos para el presente contrato.

4.- En caso de producirse variación en los costos de componentes de los precios unitarios tenidos en cuenta en el presupuesto para la construcción de esta vivienda, producidos por reformas legales y vigentes, o por razones ajenas al control y responsabilidad del **VENDEDOR**, estos costos de reajuste serán asumidos íntegramente por **EL CLIENTE**.

5.- Las partes manifiestan que no conocen validez a estipulaciones verbales o escritas anteriores relacionadas con el presente contrato, el mismo que constituye un único acuerdo total y completo.

6.- En caso de producirse recesión o cambios en la economía del país, que obliguen al vendedor a paralizar el desarrollo o culminación del proyecto, el vendedor se compromete a habilitar las áreas comunales proporcionales a la cantidad de viviendas vendidas, y el cliente en caso de haber separado en otra etapa que no se construirá, se compromete a reubicarse en las viviendas disponibles de la etapa que se estaría entregando. En caso que las entidades financieras cambien las políticas de crédito, el cliente deberá cancelar la diferencia a la firma de la escritura.

7.- **EL COMPRADOR**, autoriza desde este momento al **VENDEDOR**, a publicar de considerario necesario, los saldos de las operaciones de orden crediticio en cualquier buró de crédito autorizado. De la misma forma autorizo a verificar la información referente a mi historial de crédito.

8.- Para el cumplimiento de la entrega de los bienes prometidos en venta, **EL CLIENTE**, se comprometen a concurrir en la fecha convocada, en caso de que **EL CLIENTE** no concurren a la recepción de los inmuebles prometidos en venta, **EL VENDEDOR**, señalará y fijará un nuevo día y hora que será comunicada por escrito, cuyo nuevo señalamiento no podrá ser mayor a quince días hábiles, desde la primera fecha.- **SI EL CLIENTE**, no asistieren a la recepción en esta segunda convocatoria se entenderá como que hubiere recibido los inmuebles a satisfacción. Si **EL CLIENTE**, hubiesen concurrido, se suscribirá un acta de entrega-recepción definitiva en la que, de ser el caso, se dejara constancia de los arreglos admisibles que se compromete a realizar el **VENDEDOR** y el plazo para efectuarlos.- Se entenderá por admisibles a todos aquellos cuyo valor acumulado no supere el 5% del precio de venta de los inmuebles señalados en este contrato de reserva.-

9.- En caso de celebrarse escritura pública de conversión de moneda, El Cliente se obliga a cancelar el valor equivalente a los compromisos adquiridos mediante el contrato de reserva firmado en fecha **11 Mayo del 2012**

DECIMA SEGUNDA.- CONTROVERSIAS:

En caso de suscitarse alguna controversia o diferencia entre las partes firmantes, las mismas renuncian a la jurisdicción fuero y domicilio y la someterán al Arbitraje un Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta, que se sujetara a lo dispuesto en la Ley de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta.

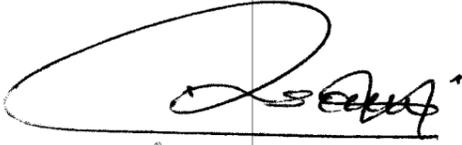
DECIMA TERCERA.- SOMETIMIENTO

EL CLIENTE, declara someterse singularmente a las prescripciones de la ley de propiedad horizontal y su reglamento, hasta que se reúna la Asamblea de Copropietarios del Condominio Terrazas del Conde y dicte su correspondiente Reglamento Interno de copropiedad, regirá el reglamento dictado por el ejecutivo, publicado en el registro oficial número 270 del 6 de Septiembre de 1.999.-

Para constancia, las partes ratifican el contenido íntegro del presente instrumento, por estar hecho en conformidad de las mismas y, firman en unidad de acto en tres ejemplares de igual contenido y valor.

Las partes reconocen firma y rubrica ante Notario Publico

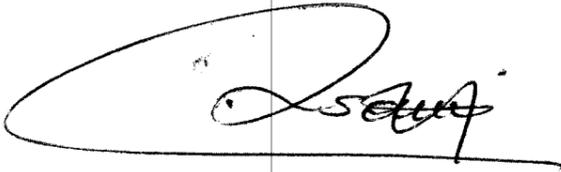
Nellie Espinosa
NELLIE MILDRED ESPINOSA SANCHEZ
C. C. Nº 170209719-5



SAMIR BEN ABOALLAH
Gerente General

DOY FE QUE LAS FIRMAS Y RUBRICAS QUE CONSTAN AL PIE DE ESTE DOCUMENTO PERTENECEN A LA SEÑORA NELLIE MILDRED ESPINOSA SANCHEZ CON C.C. #. 170209719-5 DE ESTADO CIVIL CASADA Y EL SEÑOR SAMIR BEN ABDALLAH CON C.I. No. 131350325-0 DIVORCIADO (GERENTE GENERAL) SIENDO LAS MISMAS QUE UTILIZAN EN TODOS SUS ACTOS Y CONTRATOS. 11 MAYO 2012.

Nellie Espinosa
NELLIE MILDRED ESPINOSA SANCHEZ
C. C. Nº 170209719-5



SAMIR BEN ABDALLAH
Gerente General



Vallés V

