

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y REGISTROS: 9991312

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA

USD 1.00

9991312

Fecha: 2 de julio de 2012

No. Electrónico: 4900

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: 3-03-72-01-087

Ubicado en: CONJ.HABIT.VILLA MARIA COLONIAL VIV.09-C(PB.PA.PATIOS)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 125,90 M2

Área Comunal: 51,91 M2

Área Terreno: 140,60 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

CIA.INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 843,60

CONSTRUCCIÓN: 40896,30

41739,90

Son: CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE DOLARES CON NOVENTA CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrn S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: DELY CHAVEZ 02/07/2012 16:16:49

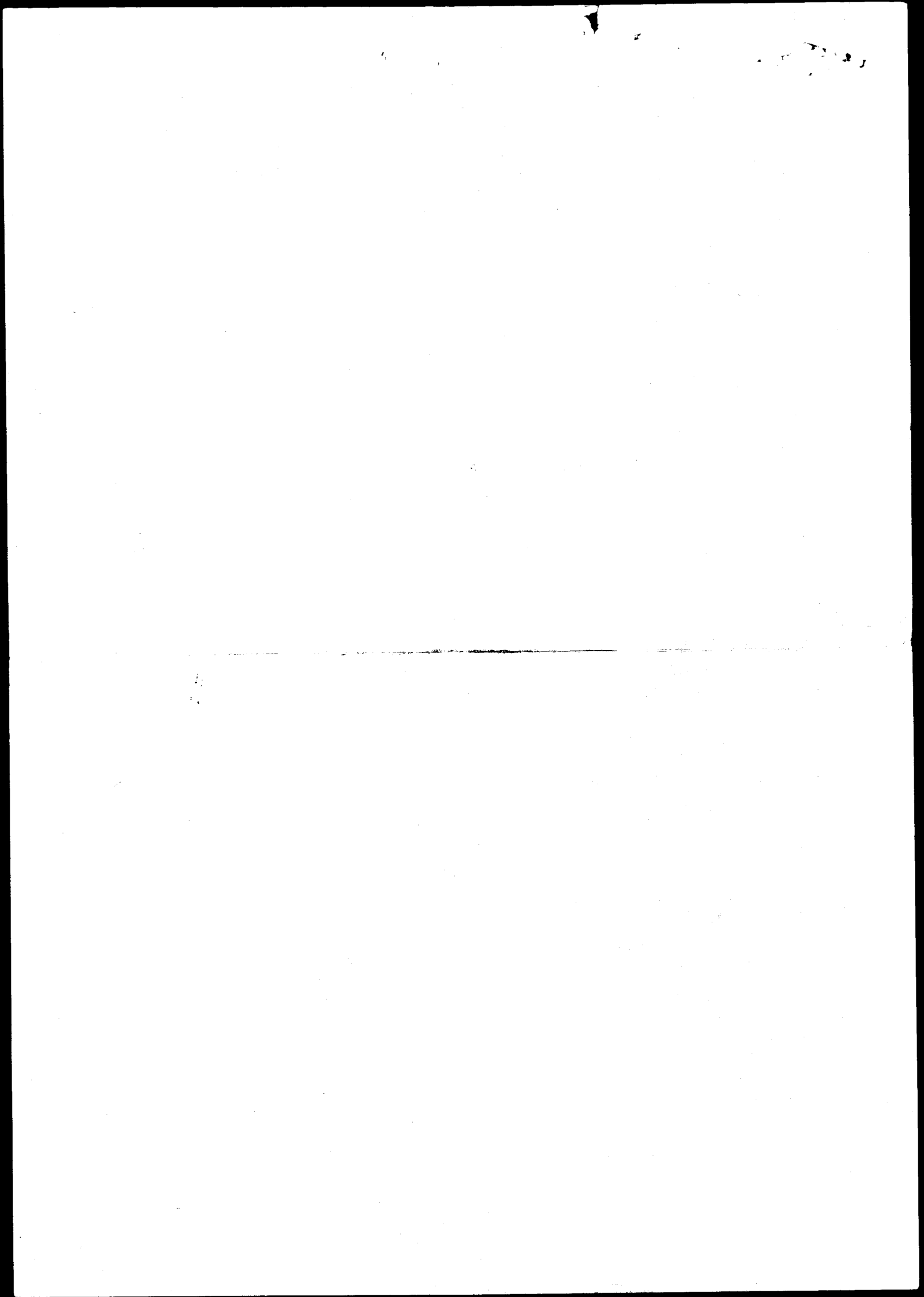
417.40

125.22

542.62

485.99

1028.61



CONTRATO DE RESERVA DE LA CASA No. 09 DE LA MANZANA "C" DEL CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL

En la Ciudad de Manta, a los 18 días del mes de Junio 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:

Por una parte **INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS 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 el Señor **MARIO DAVID MICHELENA VALENCIA** de estado civil **CASADO**, portador de la cedula de Ciudadanía No. **131031212-7**, y la Señora **PAOLA VIVIANA PONCE PALMA**, de estado civil **CASADA**, portadora de la cedula de Ciudadanía N° **131072769-6**, mayor de edad domiciliado 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**; cincuenta y dos metros con cero dos centímetros (52.02mtrs) con la Vía San Juan de Manta **POR ATRÁS**; Inicia desde la derecha hacia la izquierda con 73.52mtrs y lindera con calle publica; desde este punto gira hacia la parte de adentro del terreno con 19.47m, y desde aquí gira hasta cerrar con el costado izquierdo con 48.27mtrs, linderando en sus dos extensiones con terreno otorgado a favor de la I. Municipalidad de Manta **POR EL COSTADO DERECHO**; Inicia desde el frente hacia atrás con 141.07mtrs, desde este punto continua en la línea inclinada hacia la parte de afuera del terreno con 96.31m, linderando en sus dos extensiones con calle pública. **COSTADO IZQUIERDO**; en 236.02m con calle pública. El inmueble referido se contiene en un área total de 19.722.63 m2.

3.- Sobre el inmueble determinado anteriormente, se desarrollará el **Conjunto Habitacional Villa María Colonial**, del cual forma parte la casa asignada con el Número **09** del lote **C** de la primer etapa y del referido conjunto habitacional, dentro del cual se incluye el área individualizada de terreno aproximadamente de 78.00 metros cuadrados, con un área construcción de 89.60 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 Conjunto Habitacional "**VILLA MARIA COLONIAL**". La casa consta de dos (2) plantas, distribuidas así: Garaje, jardín, sala, comedor, baño social, cocina, mesón y lavaplatos empotrado, patio de ropas con piedra de lavar (sin llave). Segunda Planta: Habitación Máster baño privado, dos habitaciones, baño completo, La casa se entregará con cubierta en **ASBESTO CEMENTO**.

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:

El justo precio pactado y de común acuerdo entre las partes de la casa No. 09, del lote C que es la suma del terreno y la construcción de la casa, es de **TREINTA Y OCHO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (USD. \$ 38.000,00)** dinero que EL CLIENTE se compromete y obliga a pagar de la siguiente forma:

- La suma de **QUINIENTOS DOLARES (USD. 500.00)** como valor de entrada y que el **VENDEDOR** declara haber recibido a satisfacción.
- La suma de **QUINIENTOS DOLARES (USD 500.00)**, hasta el 30 de junio del 2012.

2.- CREDITO: El saldo de precio pactado, esto es la suma de **TREINTA Y SIETE MIL DOLARES (USD 37.000.00)** se pagará con un crédito hipotecario que EL CLIENTE se compromete a tramitar oportunamente en UNA ENTIDAD FINANCIERA. Para el efecto, el cliente deberá presentar a **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.** la carta en la cual conste la aprobación de dicho crédito con una antelación no inferior a 30 días a la fecha prevista para la firma de la escritura de compraventa, estableciéndose que la entrega de la casa se producirá solo después de que la correspondiente suma haya sido desembolsada y entregada al "**VENDEDOR.**" y el cliente se encontrare a paz y salvo por todo concepto. Si la carta de aprobación no se entregase oportunamente o el cliente resultase rechazado por el sistema financiero como sujeto de crédito, se obliga a cancelar con recursos propios el monto indicado, antes de la firma de la escritura de compraventa, sin otorgar plazos adicionales.- En caso de que se le solicite al **CLIENTE**, que debe iniciar el trámite del crédito y **EL CLIENTE**, no lo realizare oportunamente, demorando la firma de la escritura y por consiguiente el desembolso del crédito, se tomara como incumplimiento y se procederá de acuerdo a las cláusulas siguientes.-

El incumplimiento de **EL CLIENTE** en el pago de una o más cuotas a las que se obliga según el detalle antes referido o al pago del saldo de la deuda es causa suficiente, para la rescisión inmediata de este Contrato de Reserva, quedando a voluntad del **VENDEDOR**, el realizar un nuevo acuerdo con **EL CLIENTE** que se encuentra en mora de sus obligaciones o en su defecto se entenderá que el tiempo de incumplimiento corresponderá como prórroga a la fecha señalada, para la celebración de la Escritura de Compraventa definitiva señalada en la cláusula octava de este contrato, anotándose que no por ello la promitente vendedora perderá la facultad de rescindir el presente contrato de promesa de compraventa y de negociar con un tercero, los inmuebles materia de este contrato, sin necesidad de de la autorización de los **PROMITENTES COMPRADORES.**- De no darse este nuevo acuerdo, la **PROMITENTE VENDEDORA** queda en absoluta libertad de negociar la casa con un tercero.-

En caso de que **EL VENDEDOR**, decida rescindir el Contrato de Reserva por incumplimiento de **EL CLIENTE**, aquel devolverá a este último, los dineros que haya recibido como parte de pago del justo precio pactado, reteniendo la suma acordada como cláusula penal, que se conviene en el presente Contrato.

QUINTA.- DECLARACIÓN:

EL CLIENTE, expresamente declara conocer la descripción del inmueble y la forma de pago acordada y detallada en la presente Contrato y se obliga por lo tanto a realizar los pagos en la forma y plazo establecidos y en moneda de curso legal. Igualmente declara conocer sus derechos y obligaciones según el Reglamento de propiedad horizontal del Proyecto "**CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL.**"- **EL CLIENTE**, por el presente documento faculta al **VENDEDOR**, a modificar, si fuere necesario, y sin tramites adicionales, la declaratoria de propiedad horizontal del "Conjunto Habitacional Villa María Colonia".- Además declaran conocer que esta modificatoria no alterara en nada la superficie del

inmueble que están adquiriendo; por lo tanto, aceptan sin lugar

SEXTA.- ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION:

La casa No 09 del lote C de la unidad habitacional prometida en venta, que es materia de este Contrato constará de los siguientes acabados, especificaciones y características: pisos en cerámica tipo económica, sin barrederas, todos los muros interiores serán construidos en ladrillo maleta, y pintada, tumbado enlucidos, enlucidas las fachadas principal y posterior, con puertas en madera en entrada principal (puertas tamboradas, ruteadas en estructura de MDF), similar en baños y alcobas, puerta metálica en el patio, dos baños con ducha y aparatos sanitarios económicos, muros enchapados en cerámica solo en las zonas de la ducha, un medio baño en la parte baja de la vivienda, , ventanas de aluminio y vidrio, mesón de cocina en **GRANITO**, lavaplatos empotrado de un pozo, piedra de lavar sin llave, cubierta en **ASBESTO CEMENTO**, **CLOSET EN LAS TRES HABITACIONES, ANAQUELES ALTOS Y BAJOS, PATIO PAVIMENTADO Y PINTADO DE BLANCO CON DOS REJILLAS**, en la segunda planta; instalaciones eléctricas sin breaker, hidráulicas, y sanitarias interna de la casa. La casa es parte de un conjunto, el cual se entregará con la primera etapa juegos infantiles, caseta de guardianía y parqueaderos comunales, con la segunda etapa piscina y área social, con la tercer etapa área de cancha múltiple. 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 CONSTRUUVIVIENDAS 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**, solicitare 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 ampliara 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 Julio del 2012**, siempre que el cliente cumpla con todas las obligaciones contenidas en este contrato de reserva una vez que esté 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 guardiana 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**, cancelara incluso las contribuciones especiales de mejoras que cobre anticipadamente el Municipio, por efecto de transferencia de dominio.- **EL CLIENTE** acepta desde ya que el inmueble referido, no le sea entregado por el **VENDEDOR** en tanto y cuanto el **CLIENTE** se encuentre a paz y salvo por todo concepto con el **VENDEDOR**.-

DECIMA.- CLAUSULA PENAL:

En el evento de que **EL CLIENTE**, se **RETRACTEN** de la compra del inmueble o **INCUMPLAN** los términos contenidos en el **CONTRATO DE RESERVA Y LOS ADENDUM**, verbigracia el incumplimiento en el pago de las cuotas, saldo del precio pactado a la fecha exigida o interés sobre el saldo de la deuda con **EL VENDEDOR**, se retire o de por terminado este contrato en forma unilateral, las partes acuerdan en que **EL CLIENTE** pagara a título de indemnización al **VENDEDOR**, el **6%** sobre el valor total de la vivienda, incluyendo valor de adicionales y se efectuará una vez que los referidos bienes hubieren sido vendidos y su precio haya sido cancelado en su totalidad. Este mismo procedimiento se aplicará a lo establecido en el inciso anterior. Las partes acuerdan que el plazo para el cumplimiento de los acuerdos señalados en este contrato, podrá ser prorrogado de común acuerdo. Igual multa pagara el **VENDEDOR**, a manera de indemnización, en el caso de que **EL CLIENTE** habiendo cumplido con todas las obligaciones estipuladas en este contrato, como lo es el pago a tiempo de las cuotas, saldo que adeude, o intereses sobre dicho saldo, **EL VENDEDOR**, no le transfiera en propiedad el inmueble objeto del presente instrumento. Si fuere **EL VENDEDOR** quien incumpla, deberá devolver la totalidad de los valores entregados por **EL CLIENTE**, sin intereses de ninguna clase. Si fuere **EL CLIENTE**, quien incumpla, se deducirá de los valores entregados al **VENDEDOR**, la cantidad que corresponde a la multa. Si a **EL CLIENTE**, no le fuera aprobado el **CREDITO**, por cualquier razón, cancelaran con sus propios recursos la diferencia total antes de la fecha de escrituración sin otorgar plazos adicionales, en caso de que no pueda cumplir con estos pagos, se le devolverán los dineros recibidos descontando la clausula penal en su totalidad.- En caso de incumplimiento del pago de alguna cuota acordada **EL CLIENTE**, pagará el interés por mora vigente a esa fecha de pago sobre el saldo de la deuda. En caso de la multa por cualquiera de las partes, implica la renuncia a exigir el cumplimiento del objeto principal y a cualquier otra reclamación.

DECIMA PRIMERA.- OTRAS OBLIGACIONES Y ACUERDOS:

- 1.- **EL CLIENTE** declara que los dineros con los cuales cancela las obligaciones contraídas en este instrumento, tienen origen lícito.
- 2.- El presente contrato se celebra en consideración **AL CLIENTE**, y en caso de su fallecimiento, **EL VENDEDOR**, exigirá a los herederos legales la presentación efectiva que los acredite como reales herederos únicos universales. Con ellos se continuará con el contrato en cuanto a las obligaciones y multas que estuvieren pendientes. Si en lo posterior aparecieren otros herederos, ninguna responsabilidad tendrá **EL VENDEDOR**, para con ellos y toda reclamación la dirigirán contra quienes se presentaron anteriormente como tales. No

obstante lo estipulado, en caso de cualquier reclamo o acción judicial o extrajudicial contra el **FUTURO VENDEDOR**, la defensa corresponderá a los primeros herederos y ellos asumirán cualquier obligación que se pudiera impugnar al **VENDEDOR**, los herederos con quienes se continúen ejecutando las obligaciones previstas en este contrato, se someterán y darán estricto cumplimiento a todo lo pactado en este contrato y que estuviese pendiente de ejecutarse.

3.- **EL CLIENTE**, declara conocer la descripción del inmueble y forma de pago pactada y se obliga a realizar los pagos en forma prevista y los plazos estipulados y además de 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 la 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 considerarlo 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 concurrieren 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 **18 de Junio del 2012**.

DECIMA SEGUNDA.- CONTROVERSIA:

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.

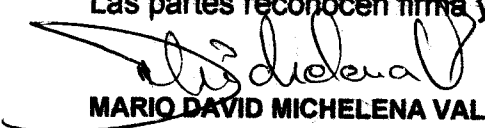
DECIMA TERCERA.- SOMETIMIENTO

EL CLIENTE, declara someterse singularmente a las prescripciones de la ley de propiedad

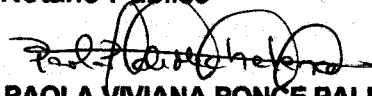
horizontal y su reglamento, hasta que se reúna la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Habitación al Villa Maria Colonial y dicte su correspondiente Reglamento Interno de copropiedad, registrará el reglamento dictado por el ejecutivo, publicado en el registro oficial número 270 del 6 de Septiembre 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.

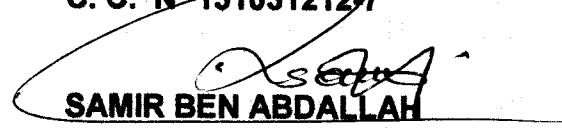
Las partes reconocen firma y rubrica ante Notario Publico


MARIO DAVID MICHELENA VALENCIA

C. C. Nº 131031212-7

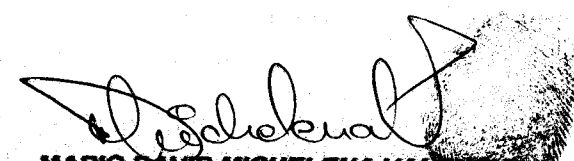

PAOLA VIVIANA PONCE PALMA

C.C. Nº 131072769-6

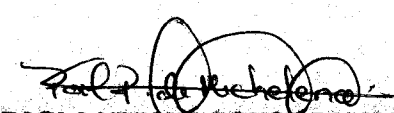

SAMIR BEN ABDALLAH

Gerente General

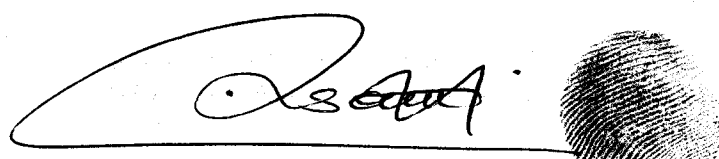
DOY FE QUE LAS FIRMAS Y RUBRICAS QUE CONSTAN AL PIE DE ESTE DOCUMENTO PERTENECE AL SEÑOR: MARIO DAVID MICHELENA VALENCIA CON C.C. #131031212-7 Y LA SEÑORA PAOLA VIVIANA PONCE PALMA, CON CC # 131072769-6, DE ESTADO CIVIL CASADOS, Y SAMIR BEN ABDALLAH CON C.I. No. 131350325-0 DIVORCIADO (GERENTE GENERAL) SIENDO LAS MISMAS QUE UTILIZAN EN TODOS SUS ACTOS Y CONTRATOS. MANTA 19 DE JUNIO DEL 2012.


MARIO DAVID MICHELENA VALENCIA

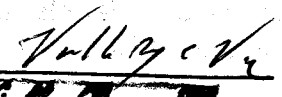
C. C. Nº 131031212-7

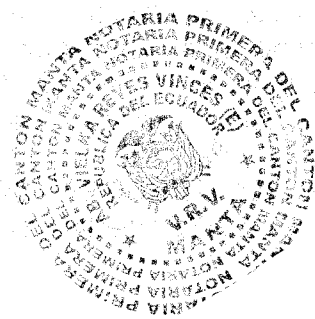

PAOLA VIVIANA PONCE PALMA

C.C. Nº 131072769-6


SAMIR BEN ABDALLAH

Gerente General


Ab. Vicky Rojas Torres
NOTARIA PRIMERA (E)





Manta, 24 de Septiembre del 2012

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

Respetado Arquitecto:

Inversiones Construvivienda S.A, realizo la venta de la casa con el No 09 de la manzana C; Contrato de reserva a nombre el Señor MARIO DAVID MICHELENA identificado con la cedula de ciudadanía No 131031212-7 de la urbanización Villa María Colonial en el Barrio 15 de Septiembre, vía San Juan de Manta. Por un Valor de venta de **38.000 USD**. Treinta y ocho Mil Dólares de los estados unidos de América.

Atentamente,


INVERSIONES
CONSTRUVIVIENDAS S.A.
PATRICIA OSPINA CH.
Administradora

