

3037201107

CONTRATO DE RESERVA DE LA CASA No. 28 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 CONSTRUUVIENDAS 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 **CARLOS ANTONIO ZAMBRANO SOLEDISPA** de estado civil **CASADO**, portador de la cedula de Ciudadanía No. **130915488-6**, y la Señora **LILIANA ELIZABETH REYES CASTRO**, de estado civil **CASADA**, portadora de la cedula de Ciudadanía N° **131184508-3**, 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:

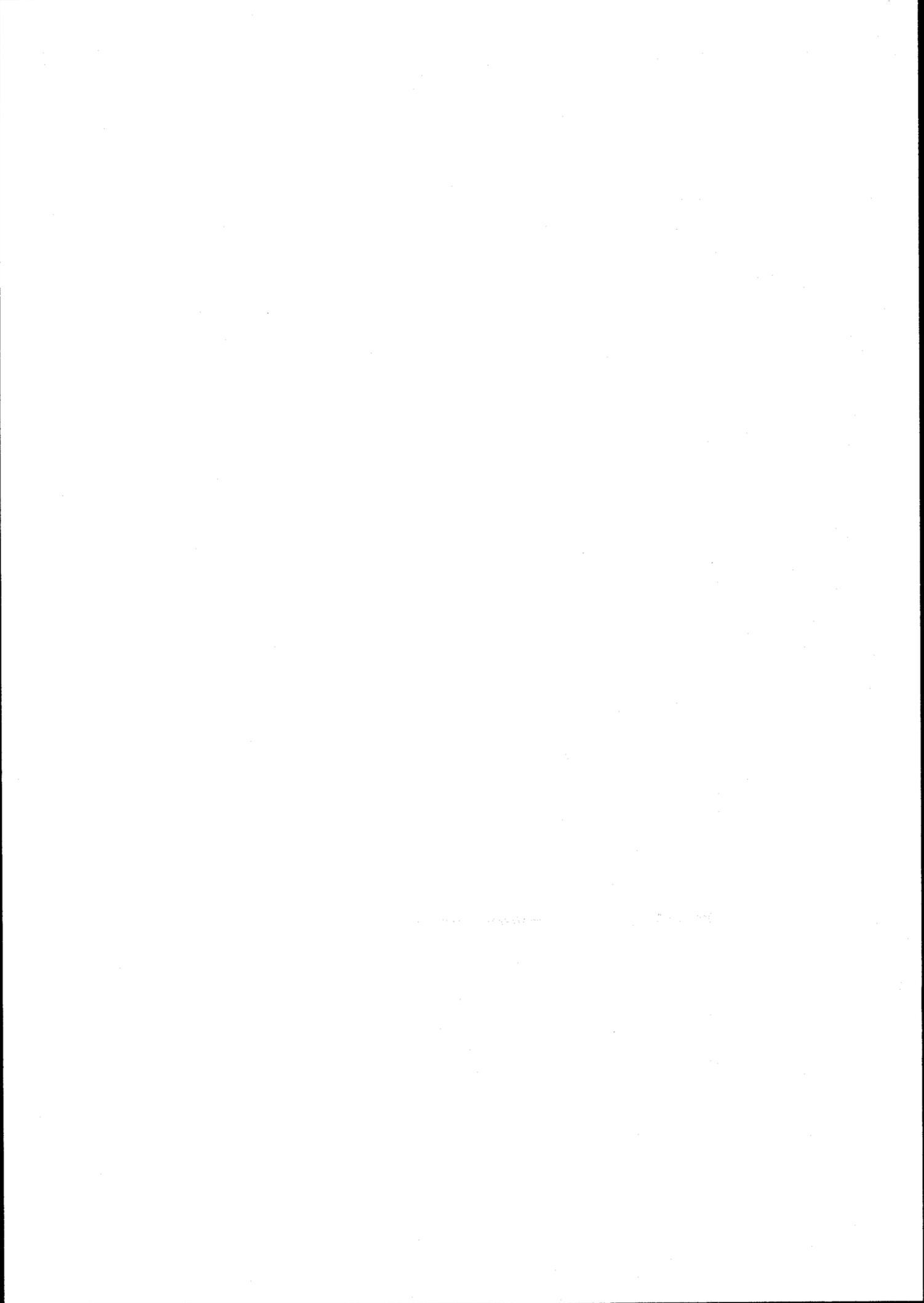
2.- El lote referido, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones generales: **POR EL FRENTE**; cincuenta y dos metros con cero dos centímetros (52.02mtrs) con la Vía San Juan de Manta **POR ATRÁS**; Inicia desde la derecha hacia la izquierda con 73.52mtrs y lindera con calle pública; 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 28, 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**.



3037201107

CONTRATO DE RESERVA DE LA CASA No. 28 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 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 el Señor **CARLOS ANTONIO ZAMBRANO SOLEDISPA** de estado civil **CASADO**, portador de la cedula de Ciudadanía No. **130915488-6**, y la Señora **LILIANA ELIZABETH REYES CASTRO**, de estado civil **CASADA**, portadora de la cedula de Ciudadanía N° **131184508-3**, 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 pública; 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 28, 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**.



dominio 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:

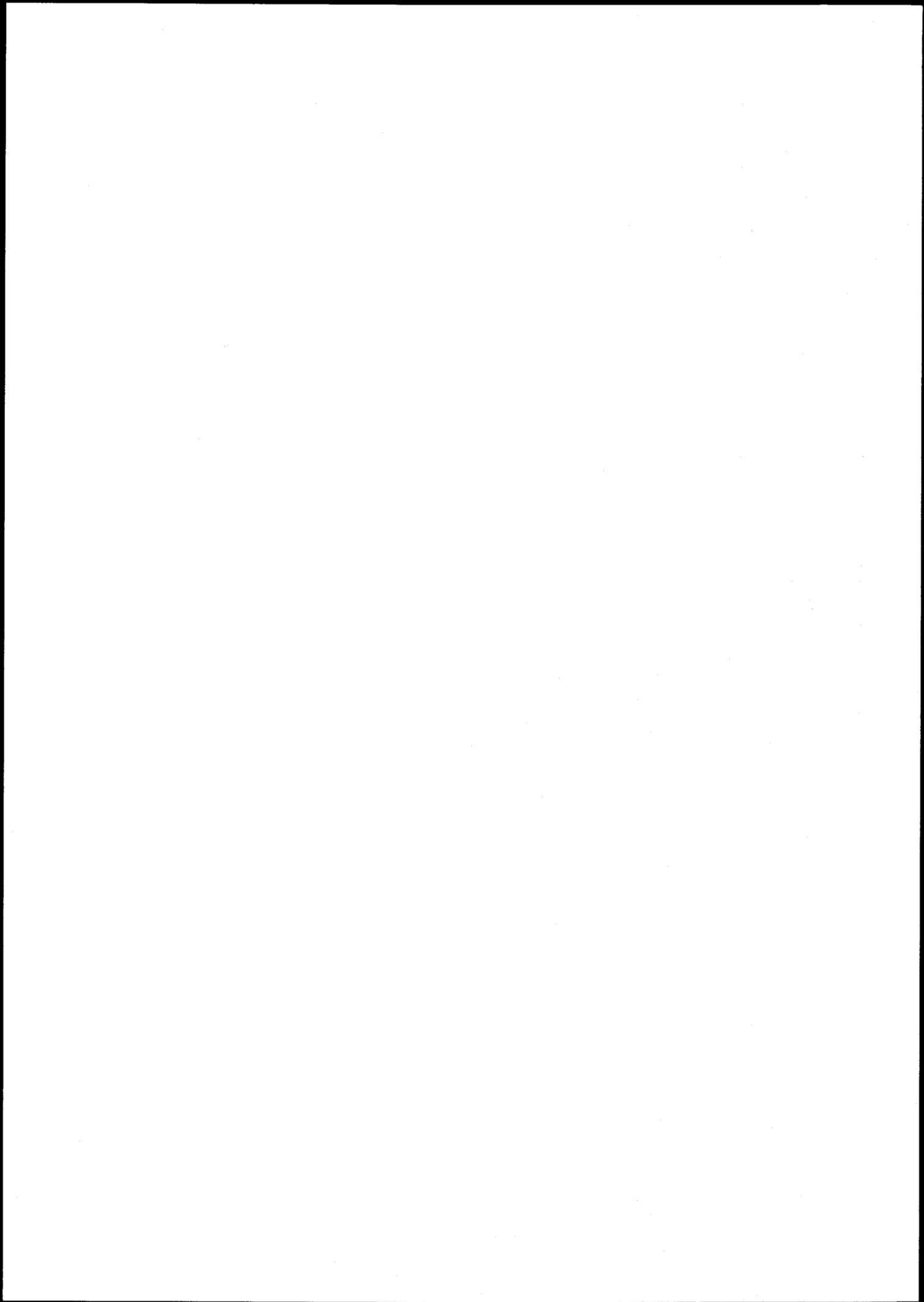
Todos los gastos e impuestos que se generen en la celebración de este contrato, del contrato de compra-venta y de la escritura de compra-venta definitiva hasta su inscripción, pólizas de cumplimiento, avalúo a incluso impuestos de plusvalía en caso de haberlo, los pagará **EL CLIENTE** .- En caso de 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 titulo 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



dominio 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

