

303720115

CONTRATO DE RESERVA DE LA CASA No. 07 DE LA MANZANA "D" DEL CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL

En la Ciudad de Manta, a los 19 días del mes de Marzo del 2015 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 **JORGE LIBARDO ABAD TAMAYO** de estado civil **CASADO**, portador de la cedula de Ciudadanía No. **170385657-3**, Y la señora **CARMEN DOLORES MONTESEDOCA RODAS**, identificada con cedula de ciudadanía N° **160006571-6**, de estado civil **CASADA**, mayores de edad domiciliados 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 07 del lote D de la primer etapa y del referido conjunto habitacional, dentro del cual se incluye el área individualizada de terreno aproximadamente de 87.39 metros cuadrados, con un área construcción de 104.80 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. 07, del lote D que es la suma del terreno y la construcción de la casa, es de **CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS**

DOS DOLARES CON 05/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (USD. \$ 47,700.00) dinero que EL CLIENTE se compromete y obliga a pagar de la siguiente forma:

- La suma de **VEINTI CINCO MIL DOLARES (USD. 25.000.00)** hasta el 25 del Marzo del 2015.
- La suma de **VEINTI DOS MIL SETECIENTOS DOLARES (USD 22.700.00)**, hasta el 25/04/2015.

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 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 07 del lote D 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 en solo tono, sin barrederas, todos los muros interiores serán contruidos 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, closet en las tres habitaciones, 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, punto de aire en las tres habitaciones y sala sin manguereado y sin placa, ventanas de aluminio y vidrio, mesón de cocina en granito con anaqueles bajos y altos, lavaplatos empotrado de un pozo, cuarto de lavandería, ampliación de cocina, todo en ceramica, ventanales en cocina y comedor patio, patio con pared en ladrillo, revocado, cisterna sin bomba, piedra de lavar sin llave, cubierta en **ASBESTO CEMENTO**, ampliación cocina y lavandería, 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, 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 Abril del 2015**, 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 guardianía 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 en 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** declarará 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 concurriera a la recepción de los inmuebles prometidos en venta, **EL VENDEDOR**, señalara y fijara 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 **19 de Marzo del 2015**.

DECIMA SEGUNDA.- CONTROVERSIA:

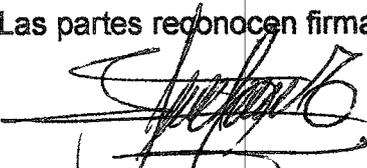
En caso de suscitarse alguna controversia o diferencia entre las partes firmantes, las mismas renuncian a la jurisdicción fuero y domicilio y la someterán al Arbitraje un Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta, que se sujetara a lo dispuesto en la Ley de Mediación y Arbitraje de la Cámara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

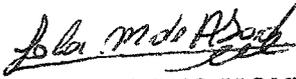
DECIMA TERCERA.- SOMETIMIENTO

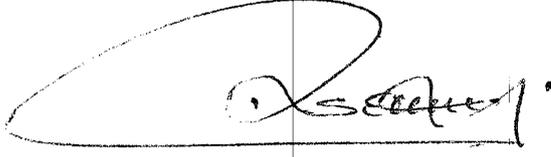
EL CLIENTE, declara someterse singularmente a las prescripciones de la ley de propiedad horizontal y su reglamento, hasta que se reúna la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Habitacional Villa María Colonial y dicte su correspondiente Reglamento Interno de copropiedad, regirá el reglamento dictado 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


JORGE LIBARDO ABAD TAMAYO
C.C. No. 170385657-3


CARMEN DOLORES MONTESDEOCA RODAS
C.C. N° 160006571-6


SAMIR BEN ABDALLAH

Gerente General

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CIUDADANIA 170385657-3
 ABAD TAMAYO JORGE LIBARDO
 PICHINCHA/QUITO GONZALEZ SUAREZ
 17 ENERO 1954
 001- 0257 00767 M
 PICHINCHA/ QUITO
 GONZALEZ SUAREZ 1954



EQUATORIANA***** V4333V4422
 CASADO LOLA MONTEDEOCA
 SECUNDARIA CHOFER PROFESIONAL
 MIGUEL ABAD
 OLGA TAMAYO
 RUMINAHUI 11/12/2008
 11/12/2020

REN 2921409



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CIUDADANIA 160006571-6
 MONTEDEOCA RODAS CARMEN DOLORES
 AZUAY/GUACHAPALA/GUACHAPALA
 15 MARZO 1951
 001- 0053 00210 F
 AZUAY/ PAUTE
 PAUTE 1951



EQUATORIANA***** E344312444
 CASADO JORGE ABAD TAMAYO
 PRIMARIA QUEHACER. DOMESTICOS
 CESAR A MONTEDEOCA
 ROSA L RODAS
 RUMINAHUI 07/06/2004
 07/06/2016

REN 1139406



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 001
 001 - 0011 1703856573
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 ABAD TAMAYO JORGE LIBARDO
 MANABI
 PROVINCIA
 MANTA
 CANTÓN
 CIRCUNSCRIPCIÓN 2
 TARQUI
 PARROQUIA 1
 ZONA
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

[Signature]

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 061
 061 - 0042 1600065716
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 MONTEDEOCA RODAS CARMEN
 DOLORES
 MANABI
 PROVINCIA
 MANTA
 CANTÓN
 CIRCUNSCRIPCIÓN 2
 TARQUI
 PARROQUIA 1
 ZONA
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

[Signature]

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... 01... los folios anversos reversos son iguales a sus originales. Manta 12 de Mayo 2015

Factura: 001-002-000004800



20151308002D02078



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20151308002D02078

Ante mí, NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES de la NOTARÍA SEGUNDA , comparece(n) JORGE LIBARDO ABAD TAMAYO CASADO(A), mayor de edad, domiciliado(a) en MANTA, portador(a) de CÉDULA 1703856573, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE, CARMEN DOLORES MONTESDEOCA RODAS CASADO(A), mayor de edad, domiciliado(a) en MANTA, portador(a) de CÉDULA 1600065716, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE, quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede , es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaría, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva copia. MANTA, a 28 DE MAYO DEL 2015.

JORGE LIBARDO ABAD TAMAYO

CÉDULA: 1703856573

CARMEN DOLORES MONTESDEOCA RODAS

CÉDULA: 1600065716

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES
NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA

