1130302043
032
031
083

CÓDIGO: 2014.13.08.04.P1465

COMPRAVENTA: OTORGA LA SEÑORA PASCALE BANDERAS KERISIT; Y, LA COMPAÑÍA PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK; A FAVOR DE LA COMPAÑÍA BAYBURY INC.-

CUANTIA : US $ 145,743.00

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes veintiuno febrero del año dos mil catorce, ante mí, Abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORA", la señora PASCALE BANDERAS KERISIT, de estado civil casada, pero con separación de bienes, debidamente representada por su Apoderado el señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, conforme consta del Poder General que se adjunta, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde al número uno siete cero cinco dos nueve nueve dos dos guión ocho, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura; y, la compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, debidamente representada por el señor JORGE AUGUSTIN MONTALVO, en su calidad de Gerente General, conforme lo justifica con la copia del nombramiento que se adjunta. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORA"

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

la Compañía BAYBURY INC; debidamente representada por el señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, en su calidad de Apoderado, conforme lo acredita con la copia del Poder que se adjunta, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno siete cero cinco dos nueve nueve dos dos guión ocho, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. El Apoderado de la Compañía Compradora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, y domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo sírvase insertar una Compraventa, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen, otorgan y suscriben, por una parte el señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, en su calidad de Apoderado de la señora **PASCALE BANDERAS KERISIT; y,** la compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, debidamente representada por el señor JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO, en su

calidad de Gerente General, conforme lo justica con la copia del nombramiento que se adjunta; a quienes en adelante se les denominaran "LOS VENDEDORES"; y, por otra parte, la Compañía BAYBURY INC, debidamente representada por el señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, en su calidad de Apoderado, conforme lo acredita con la copia del Poder que se adjunta, a quien en adelante se les denominara "LA COMPAÑÍA COMPRADORA". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declaran los Vendedores que son dueños y propietarios de varios bienes inmuebles los mismos que a continuación se detallan: a) DEPARTAMENTO PH-B Planta Baja (72,20m2), ubicada en la décima planta alta del edificio SAN MARINO, ubicado en la calle M-l de la punta denominada Murciélago del barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta, se planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Recibidor, cocina , un baño y Terraza, y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: DEPARTAMENTO PH-B Planta Baja (72,20m2) Ubicado en la décima planta alta del edificio SAN MARINO, ubicado en la calle M-l de la punta denominada Murciélago del Barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta. Se planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor; Recibidor, cocina, un baño y Terraza, y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Departamento PH-B (planta alta) en 72,20 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con Departamento 9-B en

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

72,20 metros cuadrados; POR EL SUR: Lindera con vacío hacia Terraza Departamento PB-C, área común escaleras y hall, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,50 metros, desde este punto gira hacia el Sur en 1,30 metros, desde este punto gira hacia el Este en 3,925 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 3,725 metros, desde este punto gira hacia el Este en 2,775 metros; POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Terraza común y Terraza abierta del mismos departamento en 8,30 metros; POR EL ESTE: Lindera con Departamento PH-A en 6,175 metros; POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia Terraza Departamento PB-B en 8,90 metros. ÁREA: 72,20 metros cuadrados. El DEPARTAMENTO PH-B PLANTA BAJA tiene un área neta: 72, 20 metros cuadrados, Alícuota 0,0169 por ciento, área de terreno: 18,82 metros cuadrados, Área común 37,33 metros cuadrados, área total 109,53 metros cuadrados. TERRAZA NORTE DEPARTAMENTO PH-B (23,00m2) POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo en 23,00 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con Departamento 9-B en 23,00 metros cuadrados; POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia terraza Departamento PB-B y área común jardinera, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,00 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 0,90 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 0,80 metros, desde este punto gira hacia el Este en 0,15 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 0,60 metros, desde este

punto gira hacia el Este en 3,80 metros; POR EL SUR: Lindera con Departamento PH-B (planta baja) en 6,80 metros; POR EL ESTE: Lindera con Departamento PH-A en 5,80 metros; POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia terraza Departamento PB-B en 3,45 metros. Área: 23,00 metros cuadrados. TERRAZA NORTE DEPARTAMENTO PH-B tiene un área neta de 2,30 metros cuadrados, alícuota 0,0005 por ciento, área de terreno: 0,60 metros cuadrados, área común: 1,19 metros cuadrados, área total: 3,49 metros cuadrados .- DEPARTAMENTO PH-B PLANTA ALTA (63,85M2).- Se planifica con los siguientes ambientes: dos dormitorios, dos baños y un Estar y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con terraza privada abierta y cubierta en 63,85 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con Departamento 10-B en 63,85 metros cuadrados; POR EL SUR: Lindera con vacío hacia Terraza Departamento PB-C, área común escaleras y hall, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,50 metros, desde este punto gira hacia el Sur en 1,30 metros, desde este punto gira hacia el Este en 3.925 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 3,725 metros, desde este punto gira hacia el Este en 2,80 metros; POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia terraza común y terraza abierta del mismo departamento en 8,30 metros; POR EL ESTE: Lindera con Departamento PH-A en 5.875 metros; POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia terraza Departamento PB-B en 8,90 metros. AREA: 63,85 metros cuadrados, Alícuota

Ab. Elsa Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

0,0150 por ciento, área de terreno: 16,64 metros cuadrados; Área común: 33,01 **metros cuadrados;** Área total: 96,86 metros cuadrados. **b) ESTACIONAMIENTO G-3.-** (l1,50m2): DEL EDIFICIO SAN MARINO.- ubicado en la calle M-1 de la punta denominada Murciélago del Barrio Córdova de la Parroquia y Cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con área común en 11,50m2. POR ABAJO; Lindera con terreno edificio en 11,50m2. POR EL SUR: Lindera con área común circulación en 2,45m.; POR EL NORTE: Lindera con área común terraza en 2,45m. ; POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento G-2, partiendo desde el sur hacia el norte en 0,45m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,10m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 0,65m. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento G-4 en 4,80m.; área: 11,50m2. alícuota 0,0027 %; área de Terreno: 3,00; área Común : 5,95; área total 17,45 m2. c) **ESTACIONAMIENTO G-4 (l1,50m2): DEL EDIFICIO SAN MARINO.-** ubicado en la calle M-1 de la punta denominada Murciélago del Barrio Córdova de la Parroquia y Cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con área común en 11,50m2. POR ABAJO;

Lindera con terreno edificio en 11,50m2. POR EL SUR: Lindera con área común circulación en 2,45m. POR EL NORTE: Lindera con área común terraza en 2,45m. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento G-3 en 4,80m. POR EL OESTE: Lindera con área común circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,45m., desde este punto gira hacia el este en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,80m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 2,10m., desde este punto gira hacia el este en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto, gira hacia el oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 0,65m. Área: 11,50m2. Alícuota 0,0027 %. Área de Terreno. 3,00. Área Común 5,95. Área total 17,45 m2. d) **BODEGA B-4** (3,95m2). **DEL EDIFICIO SAN MARINO.**- ubicado en la calle M-1 de la punta denominada Murciélago del Barrio Córdova de la Parroquia y Cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por arriba: Lindera con Departamento PB-C en 3,95m2. Por abajo: Lindera con área comán escaleras en 3,957m2. Por el sur: Lindera con área común de circulación en 1,60m. Por el norte: Lindera con Bodega B-3 en 1,60m. Por el este Lindera con área común escaleras en 2,475m. Por el oeste: Lindera con área común de rampa en 2,475m. Área neta: 3,95m2. Alícuota 0,0009 %. Área de Terreno 1,03 m2. Área Común 2,04 m2. Área total 5,99 m2. Estos bienes fueron adquiridos por la señora Pascale Banderas Kerisit, conjuntamente

Abg. Lucy Cristina Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

con la compañía Pacific Park Cia Ltda de la siguiente manera: *Uno)* Por compra efectuada a los señores María Ángela Barcia Cepeda y Jaime Enrique Delgado Álava, conforme consta de la escritura pública de Compraventa celebrada en la Notaria Tercera del cantón Manta el veinticinco de septiembre del año dos mil nueve, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el nueve de diciembre del año dos mil nueve, en esta escritura pública se dejo establecido que la señora PASCALE BANDERAS KERISIT, adquiría el veinticinco por ciento de la totalidad del terreno; y, la COMPAÑÍA PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, el setenta y cinco por ciento de la totalidad del terreno; *Dos)* Por compra efectuada a la Ilustre Municipalidad de Manta, mediante escritura pública de compraventa y unificación celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta el dieciséis de abril del dos mil diez, inscrita en el Registro de la Propiedad el catorce de mayo del dos mil diez; *Tres)* Posteriormente con fecha diez de mayo del dos mil doce, en la Notaria Cuarta de Manta, se suscribió la escritura de Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominada SAN MARINO, y planos inscrita el veintiuno de junio del año dos mil doce. **TERCERA : VENTA.-** Enunciado lo anterior y por el presente instrumento los vendedores, señora **PASCALE BANDERAS KERISIT**, debidamente representada por su Apoderado el señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT; y, la compañía **PACIFIC PARK CIA. LTDA.**

PACIPARK, representada por su Gerente General el señor JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE, tienen a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de la compañía BAYBURY INC, quien a través de su Apoderado señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, compra, adquiere, recibe y acepta , la totalidad de los bienes inmuebles que consisten en : DEPARTAMENTO PH-B; TERRAZA NORTE DEPARTAMENTO PH-B; ESTACIONAMIENTO G-3; ESTACIONAMIENTO G-4; Y, LA BODEGA B4, Del Edificio denominado " San Marino" ubicado en la Calle M- Uno, de la punta denominada Murciélago del Barrio Córdova de la Parroquia y Cantón Manta, descritos e individualizados en la clausula segunda de los antecedentes con sus medidas y linderos iguales, sin reservarse la vendedora nada para si. Dejando constancia que con el presente contrato de compraventa la Compañía BAYBURY INC, se constituye en la dueña del ciento por ciento del DEPARTAMENTO PH-B; TERRAZA NORTE DEPARTAMENTO PH-B; ESTACIONAMIENTO G-3; ESTACIONAMIENTO G-4; Y, LA BODEGA B4, Del Edificio denominado " San Marino". No obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados, cualesquiera que sea su cabida.- Por lo tanto los Vendedores transfieron a la adquiriente, el dominio, uso, goce y posesión de los bienes inmuebles descritos como los vendidos, comprendiéndose en esta venta

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

todos los derechos reales que como bien propio de la enajenante le correspondan o pudieran corresponderle, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas.- **CUARTA : CLAUSULA ESPECIAL.-** El señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, en su calidad de Apoderado de la señora PASCALE BANDERAS KERISIT, conforme consta del Poder General que se adjunta, expresa que su Mandante **RATIFICARA,** mediante una escritura pública la venta que por intermedio de este contrato se efectúa a favor de la compañía BAYBURY INC. **QUINTA: PRECIO.-** El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la suma de CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES DOLARES 00/100 DOLARES AMERICANOS, que la vendedora declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la Compradora, sin opción por este concepto a reclamos posteriores, declaran además los vendedores que los bienes materia de este contrato se encuentra libre de gravámenes, obligándose no obstante al saneamiento por evicción de conformidad con la ley. **SEXTA.-** Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de este instrumento por así convenir a sus intereses y estar de acuerdo a lo estipulado. **SEPTIMA: AUTORIZACIONES.-** La parte Vendedora faculta a la parte Compradora para que solicite la inscripción de esta

escritura en el Registro la Propiedad del cantón correspondiente.- Usted señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado Gonzalo Molina Menéndez, Afiliado al Colegio de Abogados de Manabí, bajo el número : Seiscientos treinta, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue las comparecientes por mí el Notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto aquedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto. **DOY FE.-**

CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT
C.C. No.- 170529922-8
APODERADO

Abg. [illegible] Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO
PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIFIPARK
Gerente General

CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT
C.C. No.- 170529922-8
Cia. BAYBURY INC
APODERADO

LA NOTARIA.-

ESTAS 41 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MÍ
Ab. Elsye Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO **SEGUNDO** TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. ESCRITURA NUMERO: 2014.13.08.04.P1465. **DOY FE.-**

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Abg. Elsye Cedeño Menendez
MANTA - ECUADOR

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador