



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

\$67766,00

1161107310

\$158842

1161107122

\$6404,28

1161107106

2014	13	08	05	P1494
------	----	----	----	-------



CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE OTORGA LA COMPAÑIA THE PALMS ASOCIACION EN CUENTAS DE PARTICIPACION LEGALMENTE REPRESENTADA POR EL INGENIERO OSCAR EFREN REYES RODRIGUEZ A FAVOR DEL SEÑOR CESAR GUSTAVO GALARRAGA RAMOS.-

CUANTÍA: USD. \$75.758,70
(DI 3 COPIAS)
R.C.

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día, viernes veintisiete (27) de junio de dos mil catorce, ante mí, **DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA** Notario Público Quinto del Cantón Manta, comparecen al otorgamiento y suscripción del presente contrato de compraventa por una parte en calidad de **VENDEDORA, LA COMPAÑIA THE PALMS ASOCIACION EN CUENTAS DE PARTICIPACION**, representada por el **INGENIERO OSCAR EFREN REYES RODRIGUEZ**, portador de la cedula de número uno siete cero cuatro nueve cero seis dos uno guion uno, en su calidad de Gerente General, Representante Legal, y Apoderado Especial como lo justifica con el poder que se adjunta. El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana; de estado civil casado, domiciliado en Quito y de transito por esta ciudad de Manta; y, por otra parte en calidad de **COMPRADOR**, el señor **CESAR GUSTAVO GALARRAGA RAMOS**, portador de la cedula número cero seis cero uno uno seis cuatro dos cero guion cinco, el compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado con la señora **MERCY JACQUELINE MEJIA CARRERA**, por sus propios derechos y por los que representa de la sociedad conyugal por ellos formada, domiciliado en la ciudad de Quito y de transito por esta ciudad de Manta, hábiles y legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los mismos que en copias certificadas se agregan a la presente escritura, quienes proceden a celebrar el presente Contrato de Compraventa y me piden que eleve a Escritura Pública la Minuta que me entregan, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de Contrato de Compraventa que se otorga al tenor de las cláusulas

siguientes: **PRIMERA: COMPARECIENTES.**- Libre y voluntariamente, comparecen por una parte, en calidad de **VENDEDORA, LA COMPAÑIA THE PALMS ASOCIACION EN CUENTAS DE PARTICIPACION**, representada por el **INGENIERO OSCAR EFREN REYES RODRIGUEZ** en su calidad de Gerente General, Representante Legal y Apoderado Especial como lo justifica con el poder que se adjunta. El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana; de estado civil casado; domiciliado en Quito y de transito por esta ciudad de Manta; y, por otra parte en calidad de **COMPRADOR**, el señor **CESAR GUSTAVO GALARRAGA RAMOS**, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado con la señora **MERCY JACQUELINE MEJIA CARRERA**, por sus propios derechos y por los que representa de la sociedad conyugal por ellos formada, domiciliado en la ciudad de Quito y de transito por esta ciudad de Manta. Los comparecientes son hábiles y legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los mismos que en copias certificadas se agregan a la presente escritura, quienes convienen en celebrar, como en efecto celebran el presente Contrato de Compraventa.-

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- A) El nueve de septiembre del año dos mil diez, mediante Escritura Pública de Compraventa celebrada ante la Notaria Primera del Cantón Manta **ABOGADA VIELKA REYES VINCES, LA COMPAÑIA THE PALMS ASOCIACIÓN EN CUENTAS DE PARTICIPACIÓN**, adquirió de los vendedores los cónyuges Ewen David Lothian Wilson y Martha Erika Shwarz Gilabert un lote de terreno ubicado en el sitio La Silla, sector Barbasquillo de la Parroquia Manta y Cantón Manta, mismo que fue inscrito en el Registro de la Propiedad el treinta de septiembre de dos mil diez; y cuyos linderos y medidas son: **FRENTE: (NORTE)** en ochenta y dos (82.00) metros con Océano Pacífico, bordeando un acantilado de por medio. **ATRÁS (SUR)** trazado desde el Este hacia el Oeste siguiendo el perímetro del cerramiento cuatro punto ochenta y un (4.81) metros más cuarenta y dos punto noventa y ocho (42.98) metros más cuatro punto setenta y siete (4.77) metros más cuatro punto cincuenta y siete (4.57) metros más cuatro punto ochenta y ocho (4.88) metros más veinte y dos puntos treinta y cinco (22.35) metros, linderando con todas sus extensiones con terreno que se reserva el señor Ewen David Lothian Wilson. **COSTADO DERECHO: (ESTE)** en ochenta y seis punto noventa y dos (86.92) metros con propiedad de **MANTA BUSINESS COMPANY**,



existiendo una calle de acceso al final de esta longitud, y COSTADO IZQUIERDO (L) inicia desde el lindero del frente (Océano Pacífico) hacia atrás, formando ángulo externo de setenta y siete (77) grados de longitud ochenta y cuatro punto cuarenta y ocho (84.48) metros, lindera con propiedades del señor Dionisio Reyes Pico y Jorge Reyes Montalvo y hermanos, desde este punto continúa hacia atrás formando ángulo externo de ciento setenta y ocho (178) grados de longitud de treinta y cuatro punto veinticuatro (34.24) metros y lindera con propiedad del Ing. Jorge Zambrano Cedeño, con un área total de OCHO MIL CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (8.047,55 mts²) B) En este lote de terreno de OCHO MIL CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (8.047,55 mts²), LA COMPAÑÍA THE PALMS ASOCIACIÓN EN CUENTAS DE PARTICIPACIÓN, ha construido tres torres: la Torre A de diez pisos, Torre B de diez pisos y Torre C de catorce pisos, con subsuelos y áreas sociales, denominado Conjunto Habitacional MYKONOS, de conformidad con la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal que fue autorizada por el señor Alcalde (E) de Manta, señor Oliver Guillen Vélez, el veintiuno de enero de dos mil catorce y escriturada dicha Declaratoria en la Notaria Segunda de Manta, el diecisiete de febrero de dos mil catorce, e inscrita en el Registro de la propiedad el veinticinco de abril de dos mil catorce. C) De la Torre C, forman parte el DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603), ESTACIONAMIENTO CUARENTA Y NUEVE (49) y la BODEGA VEINTIDÓS (22), inmuebles materia del presente Contrato de compraventa y que se los vende como cuerpo cierto. LA VENDEDORA, declara que tanto sobre linderos, así como la propiedad y tenencia de las torres en mención, así como del DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603), ESTACIONAMIENTO CUARENTA Y NUEVE (49) y la BODEGA VEINTIDÓS (22), de la Torre C, no existe controversia judicial o extrajudicial alguna. Así mismo, LA VENDEDORA certifica que los inmuebles objeto de la presente compraventa en mención y que se los vende como cuerpo cierto no han sido entregados en hipoteca a ningún tercero, persona natural o compañía, institución financiera, Banco, institución pública, así como no ampara ninguna obligación para con el Instituto Ecuatoriano de Seguro Social IESS, consecuentemente declaran que no existe gravamen alguno. Así como tampoco existe prohibición de enajenar, inscrita o no en el Registro de la Propiedad finalmente,

LA VENDEDORA declara que no existe juicio o trámite judicial o extrajudicial contra ellos o en relación a los inmuebles.- Es intención del **COMPRADOR** adquirir los inmuebles en mención y que se los vende como cuerpo cierto bajo la presunción fundamental de que los inmuebles son de las dimensiones especificadas, así como también tomando en cuenta que no existe controversia judicial y extrajudicial o gravamen alguno sobre los inmuebles mencionados anteriormente.-

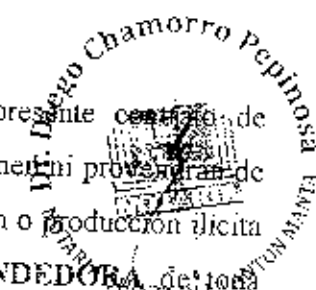
TERCERA: COMPRAVENTA.- En base a los antecedentes mencionados, **LA VENDEDORA**, **LA COMPAÑÍA THE PALMS ASOCIACIÓN EN CUENTAS DE PARTICIPACIÓN**, da en venta real y perpetua enajenación a favor del señor **CESAR GUSTAVO GALARRAGA RAMOS**, el **DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603)**, **ESTACIONAMIENTO CUARENTA Y NUEVE (49)** y la **BODEGA VEINTIDÓS (22)**, de la Torre C, del Conjunto Habitacional **MYKONOS**, ubicado en el cantón Manta, sin reserva ni limitación de ninguna clase.-

CUARTA: LINDEROS Y SUPERFICIE.- Los linderos y superficie del **DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603)**, **ESTACIONAMIENTO CUARENTA Y NUEVE (49)** y la **BODEGA VEINTIDÓS (22)**, que hoy se transfieren y que se venden como cuerpo cierto, inmuebles ubicados en la Torre C del Conjunto Habitacional **MYKONOS** del cantón Manta se halla circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos: **A) DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603).**- tres punto cinco punto seis punto tres (3.5.6.3) TC DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603) noventa y seis coma sesenta y tres metros cuadrados (96,63 m²). Del Conjunto Habitacional **MYKONOS** ubicado en el sitio denominado La Silla Sector Barbasquillo de la parroquia y cantón Manta. Compuesto de dormitorio máster con baño privado, dormitorio uno (1), baño social, sala, comedor, cocina y terraza. **POR ARRIBA:** lindera con TC-Dpto. setecientos tres (703), **POR ABAJO:** lindera con TC-Dpto. quinientos tres (503), **POR EL NORTE:** partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en cero coma catorce metros (0,14 m); luego gira hacia el Sur en cero coma veinte metros (0,20 m); desde este punto gira en línea curva hacia el Oeste en siete coma cero cinco metros (7,05 m); luego gira hacia el Norte en cero coma cuarenta y dos metros (0,42 m); desde este punto gira hacia el Oeste en cero coma veinte metros (0,20 m) y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia área común, **POR EL SUR:** partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en tres coma sesenta y cinco metros (3,65 m); luego gira hacia el Sur en cero coma setenta y un metros (0,71



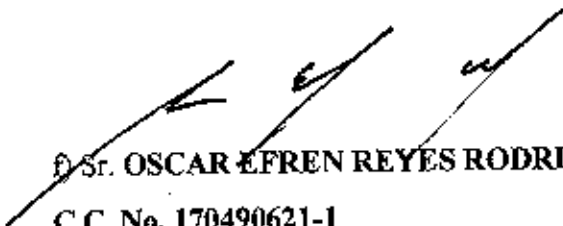
m); desde este punto gira hacia el Oeste en uno coma treinta y cinco metros (1,35 m); hacia el Sur en cero coma noventa metros (0,90 m); desde este punto gira hacia el Oeste en uno coma cuarenta y un metros (2,41 m) y lindera en todas sus extensiones con área común. **POR EL ESTE:** partiendo desde el vértice Norte hacia el Sur en tres coma setenta y dos metros (3,72 m); luego gira hacia el Oeste en cero coma cero cuatro metros (0,04 m); luego gira hacia el Sur en ocho coma setenta y ocho metros (8,78 m); y lindera en todas sus extensiones con TC-Dpto. seiscientos cuatro (604). **POR EL OESTE:** partiendo desde el vértice Norte hacia el Sur en uno coma veinte metros (1,20 m); desde este punto gira hacia el Este en cero coma, trece metros (0,13 m); luego gira hacia el Sur en tres coma cuarenta metros (3,44 m) desde este punto gira hacia el Oeste en cero coma cero tres metros (0,03 m) y luego gira hacia el Sur en nueve coma veinte y cinco metros (9,25 m) desde este punto gira hacia el Oeste en cero coma diez metros (0,10 m) luego gira hacia el Sur en uno coma catorce metros (1,14 m) y lindera en todas sus extensiones con TC-Dpto. seiscientos uno (602). **AREA:** noventa y seis coma sesenta y tres metros cuadrados (96,63 m²) **TC DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603) AREA NETA VENDIBLE:** noventa y seis coma sesenta y tres (96,63) **ALICUOTA:** cero coma cero cero cincuenta por ciento (0,0050 %) **AREA DE TERRENO M²:** cuarenta coma doce (40,12) **AREA COMUN:** sesenta y seis coma diecisiete (66,17) **AREA TOTAL:** ciento sesenta y dos coma ochenta (162,80) **B) ESTACIONAMIENTO CUARENTA Y NUEVE (49):** tres punto uno punto uno punto treinta y seis (3.1.1.36) **ESTACIONAMIENTO CUARENTA Y NUEVE (49)** trece coma dieciséis metros cuadrados (13,16 m²). Del Conjunto Habitacional MYKONOS ubicado en el sitio denominado La Silla Sector Barbasquillo de la parroquia y cantón Manta. **POR ARRIBA:** lindera con área común de planta baja, **POR ABAJO:** lindera con cimientos de la edificación, **POR EL NORTE:** lindera con área común en cinco coma dieciséis metros (5,16 m), **POR EL SUR:** lindera con estacionamiento cincuenta y uno (51) en cinco coma dieciséis metros (5,16 m), **POR EL ESTE:** lindera con estacionamiento cincuenta (50) en dos coma cincuenta y cinco metros (2,55 m), **POR EL OESTE:** lindera con área común en dos coma cincuenta y cinco metros (2,55 m), **AREA:** trece coma dieciséis metros cuadrados (13,16 m²) **ESTACIONAMIENTO CUARENTA Y NUEVE (49)** trece coma dieciséis metros cuadrados (13,16 m²) **AREA NETA VENDIBLE:** trece coma dieciséis (13,16) **ALICUOTA:** cero coma

cero cero cero siete por ciento (0,0007 %) **AREA DE TERRENO M²**: cinco coma cuarenta y seis (5,46) **AREA COMUN**: nueve coma cero uno (9,01) **AREA TOTAL**: veintidós coma diecisiete (22,17).- **C) BODEGA VEINTIDOS (22)**.- tres punto uno punto dos punto dos punto dos punto (3.1.2.2.2.) **BODEGA VEINTIDOS (22)** tres coma dieciséis metros cuadrados (3,16 m²). Del Conjunto Habitacional MYKONOS ubicado en el sitio denominado La Silla Sector Barbasquillo de la parroquia y cantón Manta. **POR ARRIBA**: lindera con TC-Dpto. ciento dos (102), **POR ABAJO**: lindera con cimientos de la edificación, **POR EL NORTE**: lindera con bodega veintitrés (23) en dos coma veintisiete metros (2,27 m), **POR EL SUR**: lindera con bodega veintiuno (21) en dos coma veintisiete metros (2,27 m), **POR EL ESTE**: lindera con bodega veintisiete (27) en uno coma treinta y nueve metros (1,39 m), **POR EL OESTE**: lindera con área común en uno coma treinta y nueve metros (1,39 m), **AREA**: tres coma dieciséis metros cuadrados (3,16 m²) **BODEGA VEINTIDOS (22)** tres coma dieciséis metros cuadrados (3,16 m²) **AREA NETAVENDIBLE**: tres coma dieciséis **ALICUOTA**: cero coma cero cero cero dos por ciento (0,0002 %) **AREA DE TERRENO M²**: uno coma treinta y uno (1,31) **AREA COMUN**: dos coma dieciséis (2,16) **AREA TOTAL**: cinco coma treinta y dos (5,32). **LA VENDEDORA**, deja constancia que esta venta se la hace como cuerpo cierto, si reserva ni limitación alguna y que en consecuencia transfieren a favor del **COMPRADOR**, el dominio uso, goce y posesión de los inmuebles descritos como los vendidos, comprendiéndose en esta venta todos los derechos reales que como bien propio de la parte enajenante, le corresponda o pudiera corresponderles, sin reservarse derecho o cosa alguna en lo que es materia del presente contrato de compraventa, en consecuencia en la presente venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declarados.- **QUINTA: PRECIO**.- El precio pactado de común acuerdo entre la partes contratantes por considerarlo el justo precio de los inmuebles materia de la presente compraventa, que se los vende como cuerpo cierto, es el de **SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO CON 70/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$75.758,70)**, que **LA VENDEDORA**, a través de su representante, declara haberlo recibido del **COMPRADOR**, en dinero en efectivo, a su entera satisfacción y sin lugar a reclamo posterior alguno reconociendo que no existe lesión enorme **SEXTA: DECLARACION DE LICITUD DE FONDOS**.- El **COMPRADOR** declara, baj



juramento, que los recursos que ha entregado, en virtud del presente contrato de compraventa, tienen y tendrán origen y objeto lícito, que no provienen ni provengan de actividades relacionadas o vinculadas con el tráfico, comercialización o producción ilícita y sustancias estupefacientes o psicotrópicas, eximiendo a la **VENDEDORA** de toda responsabilidad.- **SEPTIMA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** LA **VENDEDORA**, a través de su representante, declarándose pagada transfiere a favor del **COMPRADOR**, es decir, el señor **CESAR GUSTAVO GALARRAGA RAMOS**, el dominio del **DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603), ESTACIONAMIENTO CUARENTA Y NUEVE (49)** y la **BODEGA VEINTIDÓS (22)**, de la Torre C, del Conjunto Habitacional **MYKONOS** del cantón Manta, con sus correspondientes alicuotas, en la forma establecida en este contrato.- **OCTAVA: SANEAMIENTO.-** LA **VENDEDORA**, declara que conforme consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, que se acompaña en calidad de documento habilitante, el lote de terreno materia de la presente compraventa se encuentra libre de gravámenes, sin embargo de lo cual se obliga al saneamiento en los términos de Ley.- **NOVENA: GASTOS.-** Todo los gastos e impuestos que ocasionen el otorgamiento e inscripción del presente contrato serán cancelados por **EL COMPRADOR**.- **DECIMA: ACEPTACIÓN.-** Los comparecientes libre y voluntariamente, aceptan y ratifican en todas sus partes el contenido del presente contrato por estar hecho en seguridad de sus intereses, y en el evento de que surgiera alguna controversia, las partes renuncian expresamente acudir a la justicia ordinaria y se someten expresamente a la jurisdicción del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta. El procedimiento Arbitral será administrado, en derecho, confidencial y por un tribunal compuesto por un solo árbitro. Los gastos que demande el proceso de mediación y/o arbitral serán de cuenta y cargo de aquella parte que disponga el Tribunal. Las partes, no obstante haber renunciado acudir a la justicia ordinaria, autorizan conforme a la Ley de Arbitraje y Mediación, para que el Tribunal Arbitral acuda a los funcionarios judiciales en caso necesario, especialmente para ejecutar el laudo. Usted

Señor Notario se servirá agregar las cláusulas de estilo, para la plena validez de este instrumento. (Firmado) Doctor Roberto Moreno di Donato Abogado con Matricula Profesional No. CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE PICHINCHA.- Hasta aquí la Minuta que las otorgantes ratifican en todas sus partes, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo su valor legal. Se cumplieron los preceptos legales.- Y leída esta Escritura a los otorgantes por mi el Notario, en alta y clara voz, de principio a fin, aquellos se ratifican en todo su contenido; y firman conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-


Sr. OSCAR EFREN REYES RODRIGUEZ

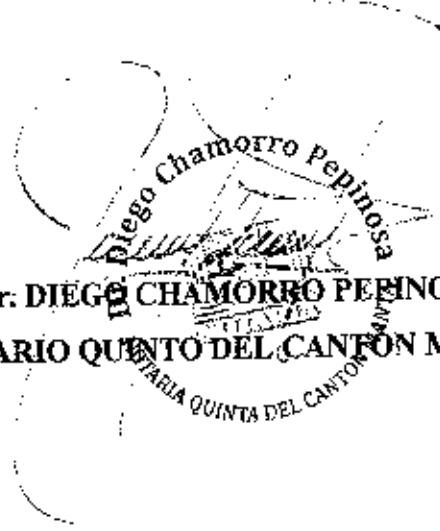
C.C. No. 170490621-1

GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DE THE PALMS ASOCIACIÓN EN
CUENTAS DE PARTICIPACIÓN. - COMPAÑIA


Sr. CESAR GUSTAVO GALARRAGA RAMOS

C.C. No. 060116420-5

COMPRADOR


Dr. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA