

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

Entre los suscritos a saber: **HACIENDA EL LIMON, S.A.**, sociedad anónima constituida de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil), al Tomo cuatrocientos noventa (490), Folio quinientos veinticuatro (524), y Asiento ciento cuatro mil novecientos diez (104,910), actualizada a Ficha doscientos sesenta y tres mil quinientos cuarenta y ocho (263,548), debidamente representada por **JAIME ARIAS CALDERON**, varón, panameño, abogado, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-ochenta-doscientos treinta y siete (8-80-237), debidamente autorizado para este acto según consta en Acta de una Asamblea de Junta Directiva fechada al 27 de noviembre de 2017, quien en adelante se denominará "**LA PROMITENTE VENDEDORA**", por una parte; y por la otra, **SAI HELP FOUNDATION**, fundación de interés privado constituida de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil), al Folio número 25033312, debidamente representada por su Presidente y Fundador, **PRABHAKAR TUMMALA**, varón, estadounidense, mayor de edad, casado, empresario, portador del pasaporte número cuatro ocho ocho uno seis nueve seis uno ocho (488169618), debidamente autorizado para este acto mediante Acta de una reunión del Consejo Fundacional de la fundación, fechada al 28 de noviembre de 2017, de la cual se adjunta en el **ANEXO A**, quien en adelante se denominará "**LA PROMITENTE COMPRADORA**" y conjuntamente con **LA PROMITENTE VENDEDORA**, "**LAS PARTES**", reconociéndose mutuamente capacidad de representación suficiente y para obligarse, convienen en la celebración del presente Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble (en lo sucesivo identificado como el "**CONTRATO**"), de conformidad con las siguientes:

### DECLARACIONES:

#### **A. LA PROMITENTE VENDEDORA declara lo siguiente:**

- 1) Que, directa o indirectamente, es dueña de la propiedad conocida como Hacienda El Limón, ubicada en el Distrito de la Chorrera, Provincia de Panamá compuesta por la Finca setecientos noventa y cuatro (794), inscrita al Folio ciento noventa y ocho (198), Tomo quince (15), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Distrito de la Chorrera, Provincia de Panamá, cuya área, linderos y medidas constan en dicho Registro Público y la Finca cuatro mil cuatrocientos setenta y dos (4,472), inscrita al Folio cuatrocientos veintiséis (426), Tomo noventa y ocho (98), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, cuya área, linderos y medidas constan en dicha entidad pública; en lo sucesivo identificadas conjuntamente como "**LA PROPIEDAD**".
- 2) Que ha preparado un Plan Maestro de Desarrollo de **LA PROPIEDAD**, debidamente aprobado por todas las autoridades competentes y actualmente vigente, en adelante denominado el "**PLAN MAESTRO**", el cual se refleja en el Plano preparado por la sociedad ED STONE AND ASSOCIATES, que se adjunta, debidamente firmado por **LAS PARTES**, y que forma parte integral del **CONTRATO**, (en adelante el "**ANEXO B**").
- 3) Que el **PLAN MAESTRO** cumple con la Zonificación General del área como se establece en la Resolución ciento veintiocho-dos mil doce (128-2012) de veintisiete (27) de marzo de dos mil doce (2012) del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la República de Panamá.





- 4) Que, como parte de su estrategia para el desarrollo de **LA PROPIEDAD**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** segregará de **LA PROPIEDAD** un lote de terreno con una superficie aproximada total de dos (2) hectáreas (2 Has.), que se encuentra plenamente identificado como lote MU-6A en el plano que se adjunta como **ANEXO C** del **CONTRATO** para formar parte integral del mismo, debidamente firmado por **LAS PARTES** (el "**LOTE**").
- 5) Que el **LOTE** tiene la Zonificación MCU-3, aprobada en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la República de Panamá, apta para la construcción de un colegio denominado American School, cuyas generales de detallan en el **ANEXO D** del **CONTRATO**.
- 6) Que ha obtenido todas las autorizaciones corporativas y otras necesarias para celebrar y ejecutar el **CONTRATO**.
- 7) Que no ha otorgado promesa de venta, ni opción de compra alguna sobre el **LOTE**, según dicho término se define más adelante, a terceras personas distintas a **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

**B. LA PROMITENTE COMPRADORA declara lo siguiente:**

- 1) Que está en su interés adquirir el **LOTE** para el desarrollo de un colegio privado en el mismo, sujeto a los términos y condiciones establecidos en el **CONTRATO** y posterior Contrato de Compraventa de Inmueble Definitivo.
- 2) Que tiene la capacidad legal, financiera, comercial y operativa para comprar y desarrollar el **LOTE**.
- 3) Que ha obtenido todas las autorizaciones corporativas u otras necesarias para celebrar y ejecutar el **CONTRATO**.

**LAS PARTES** acuerdan que las anteriores declaraciones son ciertas y correctas y se incorporan al **CONTRATO**.

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** acuerda segregar el **LOTE** de **LA PROPIEDAD** para que forme una finca independiente con una cabida superficiaria total de **VEINTE MIL METROS CUADRADOS (20,000m<sup>2</sup>)** o la que resulte luego de las mediciones y agrimensuras correspondientes.

**SEGUNDA:** Los trabajos de medición y agrimensura necesarios para la segregación del **LOTE** serán llevados a cabo por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. No obstante lo anterior, **LA PROMITENTE COMPRADORA** podrá, si así lo estima conveniente, nombrar en tiempo oportuno a su propio agrimensor para validar los trabajos realizados por el agrimensor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Cada parte correrá con los costos de su respectivo agrimensor.

**LA PROMITENTE COMPRADORA**, por su parte, deberá preparar, gestionar y obtener la aprobación de un anteproyecto, a nombre de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, que contemple el desarrollo sobre el **LOTE** de un colegio privado conforme las declaraciones A.4 y A.5 anteriores, y que permita y faculte a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para segregar el mismo (el "**ANTEPROYECTO**").

**TERCERA:** A más tardar dentro los doce (12) meses calendario siguientes a la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** obtenga copia de la resolución del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento



Territorial, mediante la cual se autoriza el **ANTEPROYECTO**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** confeccionará la Escritura Pública de segregación del **LOTE**. Dicho plazo de doce (12) meses calendario será prorrogable en caso de resultar necesario, mediante acuerdo expreso y por escrito entre **LAS PARTES**. Los gastos de inscripción de la Escritura Pública en el Registro Público de la segregación correrán por cuenta de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Excepto por razones de fuerza mayor, y excluyendo expresamente la aprobación del **ANTEPROYECTO** de **LA PROMITENTE COMPRADORA** y cualesquiera permisos que deban ser emitidos por autoridades gubernamentales para la operación de un colegio privado, incluyendo por el Ministerio de Educación, **LA PROMITENTE VENDEDORA** obtendrá todas las aprobaciones y permisos de las autoridades competentes para inscribir la segregación del **LOTE** hasta completar la inscripción total del mismo en el Registro Público como finca independiente. La protocolización de la Escritura Pública y la inscripción en el Registro Público del **LOTE** será formalizada y finalizada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dentro del mencionado periodo de doce (12) meses calendario contado a partir de la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** reciba copia de la resolución que aprueba el **ANTEPROYECTO**.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga al saneamiento en caso de evicción. **LA PROMITENTE VENDEDORA** sólo responderá por los vicios ocultos que imposibiliten darle al **LOTE** el destino para el cual fue adquirido, es decir, el de un desarrollo de un colegio privado.

**CUARTA:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** por este medio se obliga a vender a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, y **LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a comprar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en venta real y efectiva, la finca que resulte de la segregación del **LOTE**, libre de gravámenes, precaristas, invasores y ocupantes de cualquier tipo, por el precio total de **UN MILLÓN DE DÓLARES (US\$1,000,000.00)**, (el "**PRECIO**"), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o el precio total que resulte de la medición final del **LOTE**, calculado a razón de **CINCUENTA DÓLARES (US\$50.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado.

**QUINTA:** Declaran **LAS PARTES** que el **PRECIO** será pagado por **LA PROMITENTE COMPRADORA** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en un máximo de tres pagos, a saber (cada uno de dichos pagos, un "**ABONO**" y conjuntamente los "**ABONOS**");

- 1) Un primer abono por la suma de **CIEN MIL DÓLARES (US\$100,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será pagado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** al momento de la firma del **CONTRATO** (en adelante el "**PRIMER ABONO**");
- 2) Un segundo abono por la suma de **TRESCIENTOS MIL DÓLARES (US\$300,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será pagado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de firma del **CONTRATO** (en adelante el "**SEGUNDO ABONO**");
- 3) Un tercer abono por la suma de **TRESCIENTOS MIL DÓLARES (US\$300,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será pagado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la fecha de firma del **CONTRATO** (en adelante el "**TERCER ABONO**"); y



- 4) Un cuarto y último abono por la suma de **TRESCIENTOS MIL DÓLARES (US\$300,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será pagado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar dentro de los treinta y seis (36) meses siguientes a la fecha de firma del **CONTRATO** (en adelante el "**SALDO**").

Sin perjuicio de lo anterior, acuerdan **LAS PARTES** que a partir de la fecha del primer aniversario del **CONTRATO**, **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará trimestralmente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** un sobrecosto por inflación que será calculado como intereses sobre el saldo insoluto del **PRECIO** y sobre intereses insolutos (intereses sobre intereses), si los hubiere, en ambos casos, a razón del seis por ciento (6%) anual sobre dichos montos, hasta tanto **LA PROMITENTE COMPRADORA** haya cancelado dicho saldo e intereses en su totalidad (el "**SOBRECOSTO**"). Acuerdan expresamente **LAS PARTES** que, al momento de realizar el traspaso del **LOTE**, dicho **SOBRECOSTO** será incorporado al precio de compraventa, como parte del mismo.

**SEXTA:** Acuerdan **LAS PARTES** que luego de efectuado el **SEGUNDO ABONO**, y siempre que el **LOTE** haya sido segregado para formar una finca independiente, **LA PROMITENTE COMPRADORA**, podrá en cualquier momento, y a su entera discreción:

1. Pagar de manera anticipada el **PRECIO** en su totalidad, más los montos que correspondan en concepto de **SOBRECOSTO**, si los hubiere, y cualesquiera montos que correspondan conforme la cláusula **DÉCIMA CUARTA** y, seguidamente, exigir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suscripción de la Escritura de Compraventa Definitiva del **LOTE**, en un término no superior a treinta (30) días calendarios contados a partir de la fecha de dicha solicitud; o
2. Garantizar, mediante carta de promesa de pago emitida por una institución bancaria aprobada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y en términos y condiciones aceptables para ésta, el saldo insoluto del **PRECIO**, más los montos a los que hubiere lugar en concepto de **SOBRECOSTO**, si los hubiere, y cualesquiera montos que correspondan según la cláusula **DÉCIMA CUARTA** y, seguidamente, exigir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suscripción de la Escritura de Compraventa Definitiva del **LOTE**, en un término no superior a treinta (30) días calendarios contados a partir de la fecha en que **LA PROMITENTE COMPRADORA** haya entregado la mencionada carta de promesa de pago a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a satisfacción de ésta.

**SÉPTIMA:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** por este medio autoriza y da a **LA PROMITENTE COMPRADORA** y a sus representantes, a partir de la fecha de la firma del **CONTRATO**, acceso al **LOTE** para obtener toda la información necesaria para llevar a cabo los estudios de impacto ambiental exigidos por el Ministerio de Ambiente, las pruebas de suelo, la conducción de las agrimensuras necesarias y los demás estudios para cualquier construcción en el **LOTE** de las edificaciones que sean necesarias para el colegio privado. **LA PROMITENTE COMPRADORA** también está autorizada para abrir las trochas necesarias para este propósito. **LA PROMITENTE COMPRADORA** será la única responsable ante el Ministerio de Ambiente y demás autoridades públicas, por los trabajos que ésta lleve a cabo sobre el **LOTE** en virtud de este permiso otorgado.

**OCTAVA:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a emplear todos los esfuerzos comercialmente razonables para desarrollar un colegio privado sobre el **LOTE**, según la descripción contenida en la





Declaración A.5, y específicamente se obliga a iniciar construcción en el **LOTE** a más tardar dentro de los dieciocho (18) meses calendarios siguientes a la fecha de firma del **CONTRATO**.

En caso de que **LA PROMITENTE COMPRADORA** no inicie construcción dentro del **LOTE**, en los plazos para construcción establecidos en la presente cláusula, **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá pagar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** una penalidad mensual, hasta tanto inicie construcción sobre el **LOTE** de: (i) tres mil dólares (**US\$3,000**), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América por cada mes de atraso durante los primeros doce (12) meses, (ii) seis mil dólares (**US\$6,000.00**), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por cada mes de atraso durante los siguientes doce (12) meses, es decir, desde el mes trece (13) hasta el mes veinticuatro (24), (iii) ocho mil dólares (**US\$8,000.00**), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por cada mes de atraso durante los siguientes doce (12) meses, es decir, desde el mes veinticinco (25) hasta el mes treinta y seis (36), y (iv) diez mil dólares (**US\$10,000.00**), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por cada mes de atraso a partir del mes treinta y siete (37). Se entenderá que **LA PROMITENTE COMPRADORA** ha iniciado la construcción, una vez ésta haya obtenido el respectivo permiso de construcción, se haya iniciado y continúe desarrollando la construcción en el **LOTE**, de buena fe y de manera ininterrumpida.

Sin perjuicio de lo anterior, acuerdan **LAS PARTES** que en la medida en que, por causa de un **EVENTO DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**, según dicho término se define más adelante, **LA PROMITENTE COMPRADORA** no logre cumplir con el plazo para inicio de construcción pactado en esta cláusula **OCTAVA**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** le otorgará a **LA PROMITENTE COMPRADORA** una sola prórroga hasta por un plazo máximo de doce (12) meses, según sea acordado por **LAS PARTES** en función del **EVENTO DE CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR** tomando en cuenta el plazo que transcurra desde la fecha en que **LA PROMITENTE COMPRADORA** le notifique por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** que ha ocurrido un **EVENTO DE CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR**, hasta la fecha en que le haya sido imposible a **LA PROMITENTE COMPRADORA** iniciar construcción sobre el **LOTE**. Dicha notificación deberá estar acompañada de documentación que permita a **LA PROMITENTE VENDEDORA** comprobar que, en efecto, ha ocurrido un **EVENTO DE CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR**.

Para efectos de la presente cláusula **OCTAVA**, se considerará un “**EVENTO DE CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR**” la ocurrencia de cualquiera de los siguientes hechos, eventos o circunstancias, siempre que los mismos estén o hayan estado fuera del control o de la previsión razonable de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, sus afiliadas, directores, agentes, contratistas y accionistas:

- i) demoras notorias e inusuales ante las entidades competentes, en el otorgamiento de permisos necesarios para la construcción del desarrollo que llevará a cabo **LA PROMITENTE COMPRADORA** sobre el **LOTE**, en todos los casos, por causas no imputables a **LA PROMITENTE COMPRADORA**;
- ii) reducciones notorias e imprevistas en la disponibilidad de financiamiento bancario a nivel nacional o internacional, u otros fenómenos en la plaza bancaria que imposibiliten la obtención de financiamiento para el proyecto que llevará a cabo **LA COMPRADORA** en **LOTE**, siempre que la imposibilidad en la obtención de dicho financiamiento no resulte por causas imputables a **LA COMPRADORA**;



- iii) temblores, terremotos, inundaciones, incendios, huracanes u otros hechos o eventos similares de la naturaleza que resulten en perjuicios sustanciales al **LOTE** o las mejoras que construirá **LA PROMITENTE COMPRADORA** sobre el mismo;
- iv) insurrecciones, guerras o conmociones, decomisos o confiscaciones u otros actos de autoridades públicas; o
- v) huelgas y piqueteos prolongados.

**NOVENA:** LAS PARTES acuerdan lo siguiente respecto a la construcción sobre el **LOTE**:

1. **LA PROMITENTE COMPRADORA** acuerda y acepta cumplir las normas y lineamientos establecidos en el **PLAN MAESTRO**.
2. **LA PROMITENTE COMPRADORA**, por consiguiente, acuerda consultar con **LA PROMITENTE VENDEDORA** sobre las normas de urbanización establecidas en el **PLAN MAESTRO**, en la medida en que éstas pudieran afectar el desarrollo del **LOTE** y, en caso de que reciba instrucciones de ésta, ya sean resultantes o no de una consulta realizada por **LA PROMITENTE COMPRADORA**, **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá acatar de inmediato lo indicado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Adicionalmente, **LA PROMITENTE COMPRADORA** conviene expresamente en respetar la norma o normas relativas a la obligación de soterrar las infraestructuras de electricidad, agua y otros servicios conexos en su distribución dentro del **LOTE**.
3. **LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a permitir el cauce natural y flujo de las aguas que provengan de los predios vecinos, de forma tal que se evite causar afectaciones a los demás predios de la **PROPIEDAD**.

Por consiguiente, **LA PROMITENTE COMPRADORA** tendrá prohibido realizar cualquier tipo de edificación, obras, movimientos de tierra, encausamientos, cambios a la topografía del proyecto, o trabajos en general que resulten en una obstrucción al cauce natural de las aguas de los predios vecinos. En la medida en que **LA PROMITENTE COMPRADORA**, en cualquier momento, desee realizar un trabajo, que posiblemente, pueda causar algún tipo de afectación, está deberá solicitar la autorización por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien tendrá un plazo de treinta (30) días hábiles para emitir una opinión fundamentada al respecto. En caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no autorice el trabajo de que se trate, o bien, que **LA PROMITENTE COMPRADORA** inicie trabajos en el **LOTE** que a exclusivo criterio de **LA PROMITENTE VENDEDORA** generen un impacto sobre el cauce y flujo de aguas, **LA PROMITENTE VENDEDORA** enviará una notificación (cada una, una "**NOTIFICACIÓN DE DESISTIMIENTO DE TRABAJOS**") al respecto a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, y a partir de la fecha en que reciba dicha notificación **LA PROMITENTE COMPRADORA** no podrá y deberá desistir, de realizar los trabajos en cuestión. El incumplimiento de acatar lo dispuesto en una **NOTIFICACIÓN DE DESISTIMIENTO DE TRABAJOS** resultará en la obligación de pagar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** una penalidad por un monto equivalente al costo de revertir la totalidad de los trabajos realizados sin autorización, así como una indemnización por los daños y perjuicios causados a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y demás terceros afectados.. **LA PROMITENTE**





**COMPRADORA** expresa e irrevocablemente autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para acceder al **LOTE** y demoler o reversar cualquier trabajo realizado sin autorización y, en ese sentido, expresa e irrevocablemente renuncia a toda reclamación contra **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sus afiliadas, directores, empleados, contratistas, accionistas, mandatarios y asesores relacionado con o dimanante de medidas correctivas adoptadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** para asegurar el cumplimiento de la presente obligación, incluyendo, sin limitación, la demolición de edificaciones u obras no autorizadas y la reversión de movimientos de tierra o cambios de topografía no autorizados.

4. Acuerda **LA PROMITENTE COMPRADORA** que todo proyecto que lleve a cabo en el **LOTE** deberá cumplir con los lineamientos arquitectónicos previstos en el **PLAN MAESTRO** y, en todo caso, deberá ser aprobado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, aprobación ésta que podrá ser otorgada o negada a discreción de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. A tales fines, acuerda **LA PROMITENTE COMPRADORA** que a más tardar dentro de los nueve (9) meses contados a partir de la fecha de firma del **CONTRATO**, deberá someter para la aprobación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** una copia del anteproyecto de desarrollo y construcción del **LOTE** que someterá para aprobación de las autoridades competentes. **LA PROMITENTE VENDEDORA** deberá pronunciarse al respecto dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha en que reciba el anteproyecto de que se trate, y en caso de que no se pronuncie en dicho plazo se entenderá aprobado el mismo. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá negar su aprobación a su entera discreción y por cualquier causa. En caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en efecto, rechace el anteproyecto de que se trate, ésta deberá explicar sus razones a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, quien deberá modificar el referido anteproyecto en atención a las indicaciones de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. **LA PROMITENTE COMPRADORA** no podrá presentar anteproyecto alguno para el desarrollo del **LOTE** a las autoridades competentes hasta tanto cuente con la aprobación escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA** ni podrá realizar construcción alguna en el **LOTE** sin dicha aprobación. En caso de que **LAS PARTES** no logren un acuerdo respecto a el anteproyecto que presentará **LA PROMITENTE COMPRADORA** dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha del **CONTRATO**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado el mismo de pleno derecho, sin necesidad de declaratoria judicial, y sin responsabilidad alguna para **LAS PARTES**, teniendo únicamente la obligación de devolver a **LA PROMITENTE COMPRADORA** el monto total pagado por ésta en concepto de abonos al **LOTE** hasta dicha fecha.
5. Declara y reconoce expresamente **LA PROMITENTE COMPRADORA** que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no tendrá responsabilidad alguna dimanante de o en relación con el **ANTEPROYECTO**, con lo cual, **LA PROMITENTE COMPRADORA** renuncia a toda reclamación o acción en contra de **LA PROMITENTE VENDEDORA** directa o indirectamente relacionada con el **ANTEPROYECTO**, incluyendo sin limitación por lucro cesante, daños a su propiedad y daños a la integridad física o propiedad de terceros
6. Acuerda **LA PROMITENTE COMPRADORA** que sobre el **LOTE** no podrá llevar a cabo construcción alguna, salvo aquellas directamente relacionadas con la construcción de un colegio privado, e instalaciones destinadas a todas aquellas actividades relacionadas y necesarias para el desarrollo de dicho negocio y, en consecuencia, el **LOTE** únicamente podrá destinarse a tales





propósitos. Sin perjuicio de lo anterior, **LA PROMITENTE COMPRADORA** acuerda y reconoce que, por consiguiente, no podrá realizar construcciones en los **LOTES** que estén directamente o indirectamente relacionadas con centros de servicios médicos, incluyendo hospitales, laboratorios o centros de radiología. Adicionalmente, acuerda y reconoce **LA PROMITENTE COMPRADORA** que no podrá modificar la zonificación del **LOTE** sin el consentimiento expreso y por escrito de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

7. **LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a llevar a cabo todos aquellos actos, incluyendo, pero sin limitación, reparaciones y mantenimiento preventivo, que sean necesarios para que todas las edificaciones y trabajos que se realicen sobre el **LOTE** cumplan con lo dispuesto en el **PLAN MAESTRO** y cualesquiera otros reglamentos de aplicación general que emita **LA PROMITENTE VENDEDORA** de tiempo en tiempo.

A efecto de lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de inspeccionar el **LOTE** y solicitar cuanta información considere necesaria o conveniente para corroborar el debido cumplimiento por **LA PROMITENTE COMPORADORA** de lo pactado en este numeral.

En caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a su exclusivo criterio, determine que **LA PROMITENTE COMPRADORA** ha incumplido con las obligaciones aquí previstas, ésta deberá así notificárselo a **LA PROMITENTE COMPRADORA** (cada una, una "NOTIFICACIÓN DE CORRECCIÓN"), quien gozará de un plazo de quince (15) días hábiles para realizar las correcciones indicadas por **LA PROMITENETE VENDEDORA**. En la medida que, a criterio de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, **LA PROMITENTE COMPRADORA** no cumpla con lo indicado en la **NOTIFICACIÓN DE CORRECCIÓN**, **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá pagar una multa diaria de **MIL DÓLARES (US\$1,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, la cual será acumulativa hasta tanto no se subsanen, a satisfacción de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, todos aquellos actos, prácticas y disposiciones indicados en la **NOTIFICACIÓN DE CORRECCIÓN**.

8. **LAS PARTES** reconocen que lo estipulado en los numerales 1, 3 y 6 de esta cláusula constituyen limitaciones de dominio por el término máximo permitido por la ley, y, por consiguiente, **LAS PARTES** solicitarán al Registro Público de Panamá tomar nota de dichas limitaciones de dominio en el Contrato de Compraventa Definitivo que suscriban **LAS PARTES** para la compraventa del **LOTE**. **LA PROMITENTE COMPRADORA**, por su parte, se obliga a incluir las obligaciones derivadas de la presente cláusula en todo contrato que suscriba con terceras personas mediante el cual prometa en venta, venda o de en arrendamiento, total o parcialmente, el **LOTE** o la infraestructura o desarrollo que se edifique sobre él.

9. Acuerda **LA PROMITENTE COMPRADORA** que no podrá modificar la zonificación del **LOTE** sin el consentimiento expreso y por escrito de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**DÉCIMA:** **LAS PARTES** acuerdan que las obligaciones que **LA PROMITENTE COMPRADORA** contrae al tenor de la cláusula **NOVENA**, así como la obligación de dar inicio a la construcción en el **LOTE** dentro de los plazos para inicio de construcción pactados en la cláusula **OCTAVA**, tienen el carácter de



obligaciones principales, primordiales y esenciales del **CONTRATO** en absoluto pie de igualdad con su obligación de pagar **EL PRECIO** pactado.

El incumplimiento de **LA PROMITENTE COMPRADORA** de las obligaciones a que hace referencia el párrafo anterior, facultará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a enviarle una notificación escrita a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, mediante la cual le comunique de su incumplimiento y en la cual le otorgue un plazo adicional de treinta (30) días calendario para cumplir o subsanar el incumplimiento (en adelante el "**PLAZO ADICIONAL**"). Vencido el **PLAZO ADICIONAL** no habiendo **LA PROMITENTE COMPRADORA** subsanado el incumplimiento, dará derecho a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, mediante notificación escrita, a dar por terminado el **CONTRATO** sin que esto constituya una renuncia de **LA PROMITENTE VENDEDORA** a reclamar por los daños y perjuicios sufridos y a retener para sí cualesquiera montos pagados por **LA PROMITENTE COMPRADORA** hasta dicha fecha.

**DÉCIMA PRIMERA:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** acepta que constituye aspecto fundamental para la compra por parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, recibir el **LOTE** libre de gravámenes, obligaciones, intrusos, ocupantes, inquilinos, arrendatarios, afectaciones, o cualquier otra situación que impida el libre goce pacífico del **LOTE**, y su desarrollo inmobiliario.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Sujeto a lo dispuesto en la cláusula **DÉCIMA CUARTA**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a traspasar el **LOTE**, de conformidad con el **CONTRATO**, libre de gravámenes e impuestos nacionales y/o municipales. Sujeto a lo anterior, de existir alguna deuda pendiente del **LOTE**, con respecto a Impuesto de cualquier tipo y/o IDAAN que se haya generado antes de que quede debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, el **LOTE** a nombre de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, deberá ser cancelado íntegramente por **LA PROMITENTE VENDEDORA** para garantizar el libre goce y disposición del **LOTE**.

**DÉCIMA TERCERA:** Declaran **LAS PARTES** que una vez se haya segregado el **LOTE** y se haya inscrito en el Registro Público la finca que resulte de dicha segregación, a opción de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, el **CONTRATO** podrá ser inscrito en el Registro Público para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar oportunamente toda la documentación necesaria para la inscripción, así como a firmar la respectiva Escritura Pública de traspaso del **LOTE**. Los gastos notariales y de registro que causen la inscripción en el Registro Público del **CONTRATO** y el Contrato de Compra y Venta Definitivo, serán por cuenta de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por su parte, pagará el impuesto de transferencia de bienes inmuebles (2%) del **LOTE** y el impuesto de ganancia de capital (3%), en ambos casos, que se ocasionen por la venta del **LOTE** a **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

**LAS PARTES** convienen en que en atención a lo que dispone el inciso dieciséis (16) del artículo novecientos setenta y tres (973) del Código Fiscal, no se adhieren timbres fiscales al **CONTRATO**.

**DÉCIMA CUARTA:** Acuerdan **LAS PARTES** que en la medida en que, con posterioridad a la fecha de celebración del **CONTRATO** y mientras esté vigente el mismo, incrementen la carga fiscal aplicable al **LOTE**, incluyendo por causa de incrementos en el valor catastral del mismo, incrementos a la tasa impositiva aplicable al impuesto de inmueble, la creación de cualquier nuevo impuesto de valorización, o la creación de otros nuevos impuestos que graven directamente al **LOTE**, **LA PROMITENTE COMPRADORA** reembolsará oportuna y periódicamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, según la naturaleza y fechas

9



de pago del impuesto en cuestión, por la diferencia entre el monto que **LA PROMITENTE VENDEDORA** actualmente paga en concepto del actual impuesto de inmueble del **LOTE** y cualesquiera incrementos que se causen en la carga fiscal aplicables al **LOTE**. Esta obligación aplicará igualmente en caso de que se produzcan traspasos parciales del **LOTE**.

**DÉCIMA QUINTA:** Queda entendido y acordado por **LAS PARTES** que, si alguna disposición del **CONTRATO** resulta nula por efectos de legislación de la República de Panamá, dicha nulidad no invalidará el **CONTRATO** en su totalidad, sino que será interpretado como si el **CONTRATO** no incluyera dicha disposición o disposiciones declaradas nulas, y los derechos y obligaciones de **LAS PARTES** contratantes serán interpretados y observados en la forma estipulada por la legislación.

**DÉCIMA SEXTA:** En caso de que la venta del **LOTE** a **LA PROMITENTE COMPRADORA** no se perfeccione por causas imputables a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, o que **LA PROMITENTE COMPRADORA** incumpla cualquiera de sus obligaciones bajo el **CONTRATO**, incluyendo sin limitación cualquiera de las obligaciones de pago adquiridas conforme la cláusula **QUINTA**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá notificar por escrito a **LA PROMITENTE COMPRADORA** de dicho incumplimiento.

**LA PROMITENTE COMPRADORA** contará con un plazo de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha en que reciba dicha notificación para subsanar el incumplimiento de que se trate (el "**PLAZO PARA SUBSANAR**"). Transcurrido el **PLAZO PARA SUBSANAR**, sin que se haya subsanado el incumplimiento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado el **CONTRATO**, de manera unilateral, de pleno derecho y sin necesidad de declaratoria judicial o pronunciamiento arbitral alguno.

Si **LA PROMITENTE VENDEDORA** opta por dar por terminado el **CONTRATO**, según se establece en el párrafo anterior, ésta podrá retener para sí todos los montos pagados por **LA PROMITENTE COMPRADORA** hasta dicha fecha, incluyendo, sin limitación, en concepto de abonos al precio y cualesquiera montos que haya pagado **LA PROMITENTE COMPRADORA** en concepto de **SOBRECOSTO**. Cualesquiera sumas de dinero que haya pagado **LA PROMITENTE COMPRADORA** en exceso de dicha suma le será devuelta en su totalidad por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, mediante cheque de gerencia o cheque certificado, en un plazo no mayor a los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya dado por terminado el **CONTRATO**.

Igualmente, en caso de que la venta del **LOTE** a **LA PROMITENTE COMPRADORA** no se perfeccione por causas imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o que **LA PROMITENTE VENDEDORA** incumpla cualquiera de sus obligaciones materiales bajo el **CONTRATO**, **LA PROMITENTE COMPRADORA** podrá notificar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de dicho incumplimiento.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** contará con un plazo de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha en que reciba dicha notificación para subsanar el incumplimiento de que se trate (definido anteriormente como "**PLAZO PARA SUBSANAR**"). Transcurrido el **PLAZO PARA SUBSANAR** sin que se haya subsanado el incumplimiento, **LA PROMITENTE COMPRADORA** podrá dar por terminado el **CONTRATO**, de manera unilateral, de pleno derecho y sin necesidad de declaratoria judicial o pronunciamiento arbitral alguno.





Si **LA PROMITENTE COMPRADORA** opta por dar por terminado el **CONTRATO**, según se establece en el párrafo anterior, ésta podrá exigir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la devolución de todos los abonos realizados hasta dicha fecha, incluyendo entre ellos cualesquiera montos pagados a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en concepto de **SOBRECOSTO** conforme la cláusula **QUINTA**. Dichas sumas de dinero les serán devueltas en su totalidad por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, mediante cheque de gerencia o cheque certificado, en un plazo no mayor a los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya dado por terminado el **CONTRATO**.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** **LAS PARTES** acuerdan que el hecho de que una de ellas incumpla las obligaciones impuestas en el **CONTRATO**, o que las cumpla de manera distinta a la estipulada, o el cumplimiento es imperfecto, sin que la parte afectada solicite, judicial o extrajudicialmente, cumplimiento completo y exacto de dichas obligaciones no se considerará o reputará como una modificación a los términos del **CONTRATO** ni como una aceptación de dichos incumplimientos, cumplimientos imperfectos, cumplimientos tardíos, o cumplimientos distintos a los acordados; así como no será considerado como una renuncia de los derechos contractuales o legales que correspondan a la parte inocente, y no será un obstáculo para solicitar en el futuro, cumplimiento real, judicial o extrajudicialmente, de las obligaciones acordadas o de ejercitar los derechos contractuales y legales a que tenga derecho la parte inocente.

**DÉCIMA OCTAVA:** Acuerdan **LAS PARTES** que en la escritura pública en que se celebre el Contrato de Compraventa Definitivo del **LOTE**, **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá constituir Primera Hipoteca y Anticresis sobre la finca que resulte de la segregación del **LOTE** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** a efectos de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por **LA PROMITENTE COMPRADORA**, incluyendo sin limitación, las siguientes, en adelante la "**HIPOTECA**":

1. Pagar puntual y oportunamente las multas que se le impongan bajo este **CONTRATO**;
2. Llevar a cabo los estudios de impacto ambiental exigidos por el Ministerio de Ambiente, las pruebas de suelo, la conducción de las agrimensuras necesarias y los demás estudios para cualquier construcción en el **LOTE** de las edificaciones que sean necesarias para el colegio privado;
3. Iniciar construcción en el **LOTE** a más tardar dentro de los dieciocho (18) meses calendarios siguientes a la fecha de firma del **CONTRATO**;
4. Cumplir las normas y lineamientos establecidos en el **PLAN MAESTRO**;
5. Respetar la norma o normas relativas a la obligación de soterrar las infraestructuras de electricidad, agua y otros servicios conexos en su distribución dentro del **LOTE**;
6. Permitir el cauce natural y flujo de las aguas que provengan de los predios vecinos, de forma tal que se evite causar afectaciones a los demás predios de la **PROPIEDAD**;
7. No llevar a cabo construcción alguna sobre **LOTE**, salvo aquellas directamente relacionadas con la construcción de un colegio privado;
8. Llevar a cabo todos aquellos actos, incluyendo, pero sin limitación, reparaciones y mantenimiento preventivo, que sean necesarios para que todas las edificaciones y trabajos que se realicen sobre el **LOTE** cumplan con lo dispuesto en el **PLAN MAESTRO** y cualesquiera otros reglamentos de aplicación general que emita **LA PROMITENTE VENDEDORA** de tiempo en tiempo; y
9. No modificar la zonificación del **LOTE** sin el consentimiento expreso y por escrito de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.





La **HIPOTECA** deberá constituirse en términos y condiciones aprobados por escrito por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**DÉCIMA NOVENA:** A menos que **LAS PARTES** convengan otra cosa por escrito, los avisos y otras comunicaciones que se requieran de conformidad con las disposiciones del **CONTRATO** y cualquier notificación judicial o extrajudicial, deberán efectuarse por escrito, se darán y considerarán que han sido debidamente dadas a su recibo, mediante entrega personal, vía facsímil con confirmación de envío o mensaje de correo electrónico con confirmación de recepción, a las siguientes direcciones:

**LA PROMITENTE VENDEDORA:**

Contacto: Manuela A. de De la Guardia.

Dirección: Edificio Plaza Guadalupe, Piso 1, Oficina 103,

Corregimiento de San Francisco, Ciudad y Provincia de Panamá, República de Panamá.

Teléfonos: 270-2012 ó 270-2013. E-mail: [tfvarela@ciudadcostaverde.com](mailto:tfvarela@ciudadcostaverde.com)

**LA PROMITENTE COMPRADORA:**

Contacto: Miguel Ángel Boloboski Ferreira

Dirección: Ph Florida Calle 56 y José Issac Fábrega. El Cangrejo, Bella Vista

Teléfonos: 2131677 – 2131722 - 66179250

E-mail: [mike@boloboski.com](mailto:mike@boloboski.com)

Todo cambio de dirección o de cualquier otro dato, de los aquí consignados, sólo serán válidos si son comunicados formalmente y por escrito a **LAS PARTES**.

**VIGÉSIMA:** Los derechos y obligaciones establecidos en el **CONTRATO** no podrán ser cedidos, traspasados o delegados sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de **LAS PARTES**.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** Acuerda **LA PROMITENTE VENDEDORA** que a más tardar en la fecha en que sea treinta y seis (36) meses luego de la fecha de este **CONTRATO**, siempre que **LA PROMITENTE COMPRADORA** haya pagado el **PRECIO**, el **SOBRECOSTO** y cualesquiera montos que correspondan conforme la cláusula **DÉCIMA CUARTA**, en su totalidad, **LA PROMITENTE VENDEDORA** deberá construir la **CALLE** que se identifica en el **ANEXO E** a este **CONTRATO** (la "**CALLE**"). El tramo de dicha **CALLE** que colinda con el **LOTE** en el **PLAN MAESTRO** de **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá una extensión lineal de hasta ciento cuarenta y cinco metros (145m) y contará con dos carriles.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** certifica que luego de que se termine la construcción de la **CALLE**, el **LOTE** contará con toda la infraestructura de acceso vial y sistemas soterrados hasta la entrada del **LOTE**, para la conexión del servicio de agua que será prestado por el gobierno nacional, al igual que para telefonía, cable tv, internet y energía eléctrica, soterrados que serán suministrados por otras empresas privadas, sin costo alguno adicional para **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Sin perjuicio de lo anterior, **LAS PARTES** acuerdan que en todo momento y con posterioridad a la celebración del Contrato de Compraventa Definitivo de Inmueble, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, mantendrá el derecho de uso, goce, usufructo y disfrute, de los equipos, instrumentos, mejoras, cables y demás tecnologías existentes sobre **LA PROPIEDAD**, y que actualmente y en el futuro arrienda a proveedores de servicios tales como energía, agua, comunicaciones, telefonía, internet y otros,



12



siempre y cuando dicho uso que pretenda darle **LA PROMITENTE VENDEDORA** no afecte, perjudique o en cualquier forma limite el uso que **LA PROMITENTE COMPRADORA** le esté dando o que planee darle en el futuro a dicha infraestructura, ductos y cables. No obstante lo anterior, con respecto al **LOTE**, el cual forma parte de **LA PROPIEDAD**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** mantendrá el derecho no exclusivo de uso, goce, usufructo y disfrute, de los equipos, instrumentos, mejoras, cables y demás tecnologías existentes sobre el **LOTE** y que actualmente y en el futuro arriende a proveedores de servicios tales como energía, agua, comunicaciones, telefonía, Internet y otros, siempre y cuando dicho uso que pretenda darle **LA PROMITENTE VENDEDORA** no afecte, perjudique o en cualquier forma limite el uso que **LA PROMITENTE COMPRADORA** le esté dando o que planee darle en el futuro a dicha infraestructura, ductos y cables.

**VIGÉSIMA TERCERA:** El **CONTRATO** sólo podrá ser modificado, variado o enmendado en todo o en parte por acuerdo escrito entre **LAS PARTES**. Ningún cambio de orden, modificación, adición o renuncia de cualquiera de los términos del **CONTRATO** será vinculante para **LAS PARTES** a menos que sea firmado por un representante autorizado de cada parte. Ninguna renuncia por alguna de **LAS PARTES** respecto a cualquiera violación del **CONTRATO** por la otra parte, se interpretará como una renuncia a cualquier violación posterior, ya sea del mismo o de otro de los términos del **CONTRATO**.

**VIGÉSIMA CUARTA:** **LAS PARTES** acuerdan que en el Contrato de Compraventa Definitivo, otorgaran a **URBANIZADORA COSTA VERDE, S.A.**, sociedad anónima constituida de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil), al Folio número 695733(S) ("**URBANIZADORA**") una opción de compra sobre el **LOTE** consistente en que en caso de que, durante los veinte (20) años siguientes a la fecha de inscripción de dicho Contrato de Compraventa Definitivo (el "**PERIODO DE LA OPCIÓN**"), **LA PROMITENTE COMPRADORA** reciba una oferta para la compra de cualquiera del **LOTE** que le sea aceptable, ésta deberá notificar por escrito a **URBANIZADORA** que ha recibido dicha oferta e informarle sobre las condiciones esenciales de la misma, incluyendo el precio ofrecido. **URBANIZADORA** tendrá un plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de dicha notificación para notificar por escrito a **LA PROMITENTE COMPRADORA** si está o no interesado en comprar el **LOTE** bajo las mismas condiciones ofrecidas por el tercero de que se trate. La confirmación por parte de **URBANIZADORA** de su interés en adquirir el **LOTE** será vinculante para **URBANIZADORA** y **LA PROMITENTE COMPRADORA** quienes deberán celebrar el contrato definitivo de compraventa respectivo dentro de un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de dicha confirmación, en el entendido, sin embargo, a opción de **URBANIZADORA**, durante el referido plazo de sesenta (60) días hábiles, **URBANIZADORA** y **LA PROMITENTE COMPRADORA** celebrarán un contrato de promesa de compraventa, en términos y condiciones mutuamente satisfactorios, a efectos de que **URBANIZADORA** pueda tramitar el financiamiento de dicha compraventa. En caso de que transcurra el periodo de sesenta (60) días hábiles antes mencionado sin que medie confirmación de **URBANIZADORA**, entonces, se entenderá que ésta no está interesada en el **LOTE** y que **LA PROMITENTE COMPRADORA** podrá vender el mismo al tercero de que se trate, pero únicamente bajo las condiciones ofertadas **URBANIZADORA** o más onerosas para dicho tercero, y en ningún caso por un precio menor al indicado a **URBANIZADORA**.

**VIGÉSIMA QUINTA:** Cualquier litigio o controversia, proveniente de, o relacionada con el **CONTRATO**, así como la interpretación, ejecución y terminación del mismo deberá ser resuelto por medio de arbitraje en





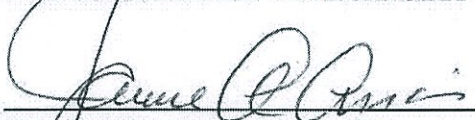
59

derecho, previo intento de conciliación, por el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá, adscrito a la Cámara de Comercio de Panamá.


**VIGÉSIMA SEXTA:** Declaran **LAS PARTES**, que aceptan la promesa de compraventa en los términos expuestos.

Para constancia de ambas partes, se firman dos (2) ejemplares originales, del presente Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble, en la Ciudad y Provincia de Panamá, República de Panamá, el día uno (01) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

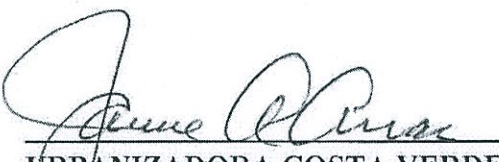
**LA PROMITENTE VENDEDORA**

  
HACIENDA EL LIMON, S. A.  
JAIME ARIAS CALDERON  
CÉDULA 8-80-237

**LA PROMITENTE COMPRADORA**

  
SAI HELP FOUNDATION  
PRABHAKAR TUMMALA  
PASAPORTE 488169618

Firma únicamente en concepto de aceptación de los derechos adquiridos de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula **VIGÉSIMA CUARTA**.

  
URBANIZADORA COSTA VERDE, S.A.  
JAIME ARIAS CALDERON  
CÉDULA 8-80-237



**ACTA DE REUNIÓN DEL CONSEJO FUNDACIONAL DE LA FUNDACIÓN  
DENOMINADA "SAI HELP FOUNDATION"**

En la ciudad de Los Ángeles, Estado de California, Estados Unidos de América, siendo las 2:00 de la tarde del día 28 de noviembre de 2017, se celebró una reunión del Consejo Fundacional de la Fundación de Interés Privado sin fines de lucro denominada **FUNDACIÓN "SAI HELP FOUNDATION"**, inscrita al folio Nº 25033312, de la sección de micropelículas mercantil del Registro Público. La reunión se celebró en la oficina de la fundación ubicada en el exterior, Ciudad de Los Ángeles, California, Estados Unidos de América, a decisión del Consejo de Fundación, según lo estipula el artículo 4to (cuarto) del acta fundacional, y en la misma de encontraban presentes todos los miembros del consejo, cumpliendo con la previa convocatoria.

Actuó como presidente el titular de dicho cargo, señor **PRABHAKAR TUMMALA**, quien a su vez es el fundador de la fundación y levantó el acta el señor **DEEPAK TUMMALA**, como secretario titular de la fundación.

Abierto el acto, el presidente manifestó que el motivo de la reunión es con el propósito de facultar a su persona para que en su calidad de presidente y representante legal de la Fundación suscriba Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble con garantía hipotecaria con **HACIENDA EL LIMON, S.A.**, sociedad anónima constituida de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil), al Tomo cuatrocientos noventa (490), Folio quinientos veinticuatro (524), y Asiento ciento cuatro mil novecientos diez (104,910), actualizada a Ficha doscientos sesenta y tres mil quinientos cuarenta y ocho (263,548), debidamente representada por **JAIME ARIAS CALDERON**, varón, panameño, abogado, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-ochenta-doscientos treinta y siete (8-80-237)

Después de las mociones presentadas, discutidas y sustentadas se aprobó por unanimidad lo siguiente:

1. Se faculta al señor **"PRABHAKAR TUMMALA"**, varón, estadounidense, mayor de edad, casado, con pasaporte de identidad personal número cuatro-ochó-ochó-uno-seis-nueve-seis-uno-ochó (488169618), para suscribir Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble con garantía hipotecaria con **HACIENDA EL LIMON, S.A.**, sociedad anónima constituida de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil), al Tomo cuatrocientos noventa (490), Folio quinientos veinticuatro (524), y Asiento ciento cuatro mil novecientos diez (104,910), actualizada a Ficha doscientos sesenta y tres mil quinientos cuarenta y ocho (263,548), debidamente representada por **JAIME ARIAS CALDERON**, varón, panameño, abogado, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-ochenta-doscientos treinta y siete (8-80-237)

No siendo otro el motivo de la reunión se dio por terminada la misma, siendo las 3:00 de la tarde y para constancia se firma la presente Acta.



**PRABHAKAR TUMMALA**  
PASAPORTE 488169618  
PRESIDENTE

**DEEPAK TUMMALA**  
PASAPORTE 524120409  
SECRETARIO

Minuta refrendada por el Licenciado MIGUEL ÁNGEL BOLOBOSKI FERREIRA, con cédula de identidad personal Nº 3-80-1939, idoneidad Nº 9224.