



218267/2019 (0)

00/00/19 02:45:44 P.M.

Rep. de Panamá



OOEE
CASO 16843
T.1938559

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licdo. Raúl Iván Castillo Sanjur
NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO

TELS.: 223-5565
263-5411
263-4160
FAX: 263-3861
CELULAR: 6674-8531

AVENIDA MANUEL MARÍA ICaza
EDIFICIO TORRE COSMOS,
PLANTA BAJA

APARTADO 823-1169
PANAMÁ
REPÚBLICA DE PANAMÁ

19263 - 2018

COPIA
ESCRITURA No. 5583 DE 4 DE junio DE 20 19

5/08/3
POR LA CUAL:

LA SOCIEDAD INVERSIONES REAL FIDELITY, S.A. CELEBRA CONTRATO DE COMPROVENTA SOBRE LAS FINCAS NO. 135642 Y NO. 138270 DE LA SECCIÓN DE PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMA, CON LA SOCIEDAD INVERSIONES ST. PETER'S, S.A; BANCO GENERAL, S.A. Y LA SOCIEDAD ST. PETER'S ACADEMY, S.A. CONVIENEN EN CELEBRAR UN CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO COMERCIAL GARANTIZADO CON PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS SOBRE LAS FINCAS NO. 135642 Y NO. 138270, AMBAS DE LA SECCIÓN DE PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMA, Y FIANZA SOLIDARIA DE LA SEÑORA JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ Y LA SOCIEDAD LAI CORPORATION PANAMA, S.A. BANCO GENERAL, S.A. LE SOLICITA AL REGISTRO PÚBLICO INSCRIBA LA LIMITACIÓN DEL DOMINIO CONSTITUIDO A SU FAVOR.

RP = 2,607.00 Gl.

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES--

(5583)

POR LA CUAL, LA SOCIEDAD INVERSIONES REAL FIDELITY, S.A. CELEBRA
CONTRATO DE COMPROVENTA SOBRE LAS FINCAS NO.135642 Y NO. 138270 DE
LA SECCIÓN DE PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMA, CON LA SOCIEDAD
INVERSIONES ST. PETER'S, S.A. BANCO GENERAL, S.A. Y LA SOCIEDAD ST.
PETER'S ACADEMY, S.A. CONVIENEN EN CELEBRAR UN CONTRATO DE
PRÉSTAMO HIPOTECARIO COMERCIAL GARANTIZADO CON PRIMERA HIPOTECA Y
ANTICRESIS SOBRE LAS FINCAS NO. 135642 Y NO. 138270, AMBAS DE LA SECCIÓN
DE PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMA, Y FIANZA SOLIDARIA DE LA SEÑORA
JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ Y LA SOCIEDAD LAI
CORPORATION PANAMA, S.A. BANCO GENERAL, S.A. LE SOLICITA AL REGISTRO
PUBLICO INSCRIBA LA LIMITACION DEL DOMINIO CONSTITUIDO A SU FAVOR.

Panamá, 4 de junio de 2019

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo
nombre a los cuatro (4) días del mes de junio
del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, RAUL IVAN CASTILLO
SANJUR, Notario Público Décimo del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad
personal número cuatro - ciento cincuenta y siete - setecientos veinticinco (4-157-725),
Comparecieron personalmente, DALIDES ENEIDA CRUZ, mujer, panameña, vecina de esta
ciudad, casada, mayor de edad, administradora de empresas, con cedula de identidad personal
número siete - ciento diecisiete - doscientos sesenta (7-117-260), actuando en nombre y
representación y debidamente facultada según acta de accionistas de la sociedad
INVERSIONES REAL FIDELITY, S.A., persona jurídica debidamente inscrita a la ficha
trescientos cincuenta y cuatro mil seiscientos seis (354606), rollo sesenta y tres mil doscientos
ochenta y cinco (63285), imagen sesenta y nueve (69), de la Sección Mercantil del Registro
Público, acta que se transcribe más adelante en esta escritura, quien en adelante se denominara
LA VENDEDORA por una parte y por la otra, JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT
DE GONZALEZ, mujer, panameña, vecina de esta ciudad, casada, mayor de edad, directora

28807 - 2019

1 administrativa, con cedula de identidad personal número ocho – setecientos noventa y dos –
2 ochocientos cuatro (8-792-804), actuando en nombre y representación de la sociedad
3 **INVERSIONES ST. PETER'S, S.A.**, persona jurídica debidamente inscrita al Folio ciento
4 cincuenta y cinco millones seiscientos sesenta y cinco mil seiscientos cincuenta y cinco
5 (55665655), de la Sección Mercantil del Registro Público, debidamente facultada y autorizada
6 para este acto según acta de accionistas que se transcribe más adelante en esta escritura, quien en
7 adelante se denominara **LA COMPRADORA**, conjuntamente denominados como **LAS**
8 **PARTES**, personas a quienes doy fe que conozco y me pidieron elevar a escritura pública el
9 presente **CONTRATO DE COMPRA VENTA** de acuerdo a las siguientes cláusulas: -----

10 **PRIMERO:** (Declaración del Propietario) Declara **EL VENDEDOR** que es propietario de las
11 fincas número ciento treinta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos (135642), rollo quince mil
12 setenta y seis (15076), documento uno (1) y ciento treinta y ocho mil doscientos setenta
13 (138270), rollo quince mil novecientos treinta y tres (15933), documento uno (1), ambas de la
14 Sección de Propiedad de la Provincia de Panamá del Registro Público y que de ahora en adelante
15 se denominaran **LAS FINCAS**. -----

16 **SEGUNDO:** (Venta) Sigue declarando **EL VENDEDOR** que por este medio da en venta real y
17 efectiva a **LA COMPRADORA**, libre de gravámenes y vicios ocultos, pero sujeto a las
18 restricciones que sobre ellas pesan, comprometiéndose al sancamiento en caso de evicción y en la
19 mejor forma de derecho, las mencionadas fincas numero ciento treinta y cinco mil seiscientos
20 cuarenta y dos (135642) y ciento treinta y ocho mil doscientos setenta (138270), cuya
21 descripción, linderos, medidas y demás detalles constan en el Registro Público. -----

22 **TERCERO:** (Precio) El precio de venta convenido de **LA FINCA** ciento treinta y cinco mil
23 seiscientos cuarenta y dos (135642), antes descrita, es por la suma de **CIENTO UN MIL**
24 **CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES (USS101,430.00)**, moneda de curso legal de los
25 estados unidos de América, la cual es desglosada de la siguiente forma: La suma de **CIENTO**
26 **UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES (USS 101,430.00)** moneda de
27 curso legal de los Estados Unidos de América, corresponde al precio del terreno, esta finca no
28 tiene mejoras; y el precio de **LA FINCA** ciento treinta y ocho mil doscientos setenta (138270) es
29 por la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA**
30 **DÓLARES (USS368,570.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, la cual



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 es desglosada de la siguiente forma: la suma de **CIENTO SESENTA Y UN MIL**
 2 **NOVECIENTOS DIEZ DÓLARES (USS161,910.00)**, moneda de curso legal de los Estados
 3 Unidos de América, corresponde al precio del terreno, y la suma de **DOSCIENTOS SEIS MIL**
 4 **SEISCIENTOS SESENTA DÓLARES (USS206,660.00)**, moneda de curso legal de los
 5 Estados Unidos de América, corresponde al precio de las mejoras, lo que da como precio global
 6 de ambas fincas la suma de **CUATROCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES**
 7 **(USS470,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; de los cuales **EL**
 8 **VENDEDOR** declara haber recibido de **LA COMPRADORA** la suma de **CIENTO VEINTE**
 9 **MIL DÓLARES (USS120,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América a
 10 su entera satisfacción, quedando un saldo insoluto de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL**
 11 **DÓLARES (USS 350,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, los
 12 cuales será pagaderos mediante una Carta de Promesa Irrevocable de Pago de Banco General,
 13 que será efectiva al momento en que quede inscrito en el Registro Público la compraventa
 14 definitiva de **LAS FINCAS** a favor de **LA COMPRADORA**.

15 **CUARTO:** (Gastos) Los gastos que se originen en virtud del presente contrato, incluyendo los
 16 gastos notariales, registrales y legales corren por cuenta de **LA COMPRADORA**, por su parte el
 17 pago del dos por ciento (2%) de impuesto de transferencia de bienes inmuebles y del tres por
 18 ciento (3%) de impuesto de ganancia de capital será por cuenta exclusiva de **EL VENDEDOR**.
 19 Este a su vez se obliga a suministrar los paz y salvo de inmueble e IDAAN de las fincas número
 20 ciento treinta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos (135642) y ciento treinta y ocho mil
 21 doscientos setenta (138270), descritas anteriormente.

22 **QUINTO:** Declara **LA COMPRADORA**, que a partir de la fecha de inscripción del presente
 23 documento en el Registro Público. Se obliga al pago de todos los impuestos, tasas y
 24 contribuciones especiales, o cualquier otro impuesto futuro que pese sobre **LAS FINCAS**.

25 **SEXTO:** (Aceptación) **LA COMPRADORA** manifiesta que acepta la venta que le hace **EL**
 26 **VENDEDOR** en los términos y condiciones aquí expuestas.

27 La presente minuta ha sido preparada y redactada en su forma por el Licenciado **LUIS**
 28 **FERNANDO DIAZ CORTES**, abogado en ejercicio, con cedula de identidad personal número
 29 ocho – trescientos ochenta y nueve – veinticuatro (8-389- 24), e idoneidad número tres mil
 30 ochenta y dos (3082).

1 En este mismo acto comparecieron personalmente el señor **ROBERTO ENRIQUE UREÑA**
2 **BOLAÑOS**, varón, mayor de edad, panameño, casado, banquero, vecino de esta ciudad, con
3 cédula de identidad personal número ocho-doscientos noventa y nueve-quinientos cincuenta y
4 ocho (8-299-558), actuando en nombre y representación del **BANCO GENERAL, S.A.**, sociedad
5 ésta inscrita en el Registro Público, Sección de Personas (Mercantil), al tomo doscientos ochenta
6 (280), folio ciento treinta y cuatro (134), asiento sesenta y un mil noventa y ocho (61098),
7 actualizada a ficha dieciséis mil ciento ochenta y tres (16183), rollo setecientos treinta y seis
8 (736), imagen cero cero ochenta y tres (0083), debidamente facultado para este acto como consta
9 inscrito a Ficha número dieciséis mil ciento ochenta y tres (16183), documento redi un millón
10 trescientos noventa y siete mil cuarenta y cuatro (1397044) de la Sección de Mercantil del
11 Registro Público y debidamente modificado según consta inscrito a Ficha dieciséis mil ciento
12 ochenta y tres (16183), documento dos millones quinientos diez mil ochocientos sesenta y tres
13 (2510863), debidamente modificado según consta inscrito al Folio Electrónico dieciséis mil
14 ciento ochenta y tres (16183). Asiento cuarenta y cuatro (44) de la Sección de Mercantil del
15 Registro Público y debidamente corregido según consta inscrito al Folio Electrónico dieciséis mil
16 ciento ochenta y tres (16183). Asiento cincuenta y cuatro (54) de la Sección de Mercantil del
17 Registro Público, en su condición de acreedor, quien en lo sucesivo se denominará **EL BANCO**,
18 por una primera parte, por una segunda parte, la señora **JULIETTE MARIE FAARUP**
19 **HUMBERT DE GONZALEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, directora
20 administrativa, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho -
21 setecientos noventa y dos - ochocientos cuatro (8-792-804), actuando en nombre y
22 representación de la sociedad **ST. PETER'S ACADEMY, S.A.**, sociedad ésta inscrita en el
23 Registro Público, Sección Mercantil, al Folio Electrónico ciento cincuenta y cinco millones
24 seiscientos cincuenta y cuatro mil doscientos cuarenta y siete (155654247), debidamente
25 facultada para este acto como consta en Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas que se
26 transcribe más adelante, formando parte integral de la presente Escritura Pública, quien en lo
27 sucesivo se denominará **LA PARTE DEUDORA**, y por último la señora **JULIETTE MARIE**
28 **FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ**, de generales antes descritas, actuando en nombre y
29 representación de la sociedad **INVERSIONES ST. PETER'S, S.A.**, sociedad ésta inscrita en el
30 Registro Público, Sección Mercantil, al Folio Electrónico ciento cincuenta y cinco millones



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 seiscientos sesenta y cinco mil seiscientos cincuenta y cinco (155665655), debidamente
2 facultada para este acto como consta en Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas que se
3 transcribe más adelante, formando parte integral de la presente Escritura Pública, quien en lo
4 sucesivo se denominará **LA PARTE GARANTE**, personas a quienes doy fe que conozco y me
5 pidieron que extendiera, como en efecto lo hago, la presente Escritura Pública para hacer constar
6 lo siguiente:

I. CONTRATO DE PRESTAMO

7 **PRIMERA: (MONTO)** Declara **LA PARTE DEUDORA** que acepta haber recibido a su entera
8 satisfacción de parte de **EL BANCO**, en concepto de Préstamo Hipotecario Comercial, la suma
9 de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (USS350,000.00)**, moneda de curso legal
10 de los Estados Unidos de América, suma ésta que **LA PARTE DEUDORA** se obliga a pagar a
11 **EL BANCO**, o a quien éste indique, en la forma que se señala más adelante en la presente
12 Escritura Pública.

13 **SEGUNDA: (PROPOSITO)** Declara **LA PARTE DEUDORA** que se obliga a utilizar la suma
14 prestada, para cancelar carta promesa de pago número dos mil dieciocho (doscientos cuarenta-
15 cero uno) trescientos veintidós [2018(240-01)322], a favor de Inversiones Real Fidelity, S.A.,
16 para ser aplicado al saldo del precio de compraventa de las fincas números ciento treinta y cinco
17 mil seiscientos cuarenta y dos (135642) y ciento treinta y ocho mil doscientos setenta (138270). -

18 **TERCERA: (INTERESES)** **LA PARTE DEUDORA** se obliga a pagar a **EL BANCO**, durante
19 toda la vigencia de este contrato de Préstamo Hipotecario Comercial, mensualmente, sobre los
20 saldos adeudados, intereses por una suma equivalente a la **Tasa del seis punto setenta y cinco**
21 **POR CIENTO (6.75%)** anual, más **UNO POR CIENTO (1%)** de interés adicional
22 correspondiente al Fondo Especial de Compensación de Intereses (FECI). Sin perjuicio de
23 lo anterior, y exclusivamente para los efectos de la información requerida por los Acuerdos
24 número tres-dos mil dos (3-2002) de veintisiete (27) de marzo de dos mil dos (2002) y número
25 uno – dos mil once (1-2011) de cuatro (4) de enero de dos mil once (2011), expedidos por la
26 Superintendencia de Bancos, se deja constancia que la **Tasa de Interés Efectiva** que resulta del

1 presente contrato de Préstamo Hipotecario Comercial, al momento de su firma, es de **SEIS**
2 **PUNTO NOVENTA Y CUATRO POR CIENTO (6.94%)** anual. Queda entendido que la
3 tasa de Interés Efectiva variará en caso de que varíe alguno de los elementos utilizado para su
4 cálculo. La tasa de interés efectiva es la tasa interna de retorno que logra que el monto de
5 liquidación del préstamo, entendiéndose que éste es el resultado del monto de financiamiento
6 menos cualquier (era) comisión(es) o cargo(s) cobrados a **LA PARTE DEUDORA** al
7 desembolso del préstamo, iguale a la suma de cada una de las mensualidades acordadas a pagar
8 por **LA PARTE DEUDORA** por el plazo del préstamo descontadas a valor presente. Las
9 mensualidades incluyen capital e intereses, y FECl, a cobrar durante la vida del préstamo.-----
10 **LA PARTE DEUDORA** conviene en que, a discreción de **EL BANCO**, los intereses vencidos y
11 no pagados en sus fechas devengarán el interés moratorio pactado al final de esta cláusula o se
12 capitalizarán y devengarán los mismos intereses fijados para el capital. Para calcular los
13 intereses se tomará en cuenta el número de días calendarios transcurridos y utilizando como base
14 un (1) año de trescientos sesenta (360) días. **EL BANCO** podrá variar, cuantas veces así lo
15 estime conveniente, la tasa de intereses, cambiar el tipo de tasa, aumentar y/o disminuir el interés
16 stipulado hasta el máximo permitido a las entidades bancarias en la República de Panamá, y en
17 tal caso, se tendrá como nueva tasa de intereses la que **EL BANCO** señale y, en consecuencia,
18 aumentarán o disminuirán proporcionalmente los abonos mensuales que **LA PARTE**
19 **DEUDORA** tiene que efectuar según se conviene en la cláusula siguiente. En caso de que **LA**
20 **PARTE DEUDORA** no acepte pagar el aumento o se niegue a firmar los documentos que le
21 requiera **EL BANCO**, toda la deuda se considerará de plazo vencido y exigible de inmediato.-----
22 Para los efectos de la determinación de la cuantía de los intereses a cargo de **LA PARTE**
23 **DEUDORA** en el caso de ejecución por la vía judicial, será exigible la suma que **LA PARTE**
24 **DEUDORA** deba pagar a **EL BANCO** conforme a la tasa de interés convencional aquí señalada.
25 En caso de mora en cualquiera de los pagos establecidos en este contrato, **LA PARTE**
26 **DEUDORA** se obliga a pagar a **EL BANCO**, sobre las sumas vencidas y pendientes de pago, un
27 interés moratorio del **DOS POR CIENTO (2%)** anual en adición al interés pactado en la
28 presente cláusula.-----
29 -----
30 -----



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

CUARTA: (PLAZO, ABONOS Y COMISION): LA PARTE DEUDORA se obliga a pagar a **EL BANCO** la totalidad de la suma prestada, o sea **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (US\$350,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más sus intereses, en un plazo máximo de **cinco (5) años y diez (10) meses** contados a partir de la fecha en que la presente escritura pública quede debidamente inscrita en el Registro Público, de la siguiente manera:

a) Durante los primeros diez (10) meses de la vigencia del presente contrato, tomando como fecha de inicio del mismo la fecha en que la presente Escritura Pública quede inscrita en forma definitiva en el Registro Público, **LA PARTE DEUDORA** pagará únicamente los intereses que se causen según lo pactado en la Cláusula TERCERA anterior. Sin embargo, conjuntamente con estos pagos **LA PARTE DEUDORA** deberá pagar también las sumas destinadas al Fondo Especial de Compensación de Intereses (FECI).

(b) Al vencimiento del periodo de diez (10) meses mencionado en el literal (a) anterior, y en adelante, **LA PARTE DEUDORA** le pagará a **EL BANCO** la suma total que le llegue a adeudar, más sus intereses, mediante cincuenta y nueve (59) abonos mensuales consecutivos no menores de **CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN DÓLARES CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS (US\$4,221.51)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada uno, y un (1) abono final por el saldo insoluto. Estos abonos incluirán capital, intereses y las sumas destinadas al Fondo Especial de Compensación de Intereses (F.E.C.I.). El primer abono habrá de hacerse el mismo día del mes siguiente a aquél en que el presente contrato cumpla diez (10) meses de vigencia, tomando como fecha de inicio del mismo aquella que corresponda a la fecha de inscripción de esta escritura pública en el Registro Público y los siguientes pagos se harán el mismo día de los meses siguientes hasta la cancelación total de la suma adeudada.

No obstante, las partes convienen en que el plazo de cinco (5) años y diez (10) meses antes mencionado se prorrogará automáticamente por un periodo adicional de cinco (5) años, a menos de que **EL BANCO** le comunique por escrito a **LA PARTE DEUDORA** dentro de los últimos treinta (30) días del plazo original, su intención de que no se produzca dicha prórroga. En el evento de que en efecto se produzca la mencionada prórroga, **LA PARTE DEUDORA**, en vez de pagar el abono final estipulado en el párrafo anterior, continuará pagando el préstamo

1 mediante abonos mensuales consecutivos a capital, intereses y las sumas destinadas al Fondo
2 especial de Compensación de Intereses (F.E.C.I.), no menores de **CUATRO MIL**
3 **DOSCIENTOS VEINTIÚN DÓLARES CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS**
4 **US\$4,221.51**), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada uno.

5 Al vencimiento del plazo original de cinco (5) años y diez (10) meses o de su(s) prórroga(s).
6 De darse ésta(s), **LA PARTE DEUDORA** pagará de un solo contado cualquier saldo que resulte
7 en su contra según los libros de **EL BANCO**.

8 De darse la(s) prórroga(s) antes señalada(s), **EL BANCO** se reserva el derecho de cobrar una
9 comisión de renovación sobre el saldo deudor del Préstamo Hipotecario Comercial que se
10 determinará de acuerdo con la tarifa de aplicación general, libremente establecida por **EL**
11 **BANCO** para todos sus clientes y que esté vigente en la fecha de la(s) respectiva(s) prórroga(s).
12 **LA PARTE DEUDORA** se obliga a pagar dicha comisión a **EL BANCO** a requerimiento o
13 alternativamente, autoriza a **EL BANCO** para que agregue la misma al monto capital del
14 Préstamo Hipotecario Comercial quedando dicha suma garantizada con la **PRIMERA**
15 **HIPOTECA y ANTICRESIS** que se constituye a favor de **EL BANCO** y que consta más
16 adelante.

17 **LA PARTE DEUDORA** por este medio autoriza a **EL BANCO** para que al recibir los abonos
18 mensuales aquí establecidos o cualquier abono en relación con las obligaciones derivadas del
19 presente contrato de Préstamo Hipotecario Comercial, impute libremente, a su entera discreción,
20 dichos abonos al capital adeudado con preferencia al pago de intereses vencidos, que en ese
21 supuesto quedarían pendientes de pago. **LA PARTE DEUDORA** cuando a bien lo tenga, podrá
22 efectuar abonos mayores a buena cuenta de su deuda, siempre y cuando tales abonos no sean
23 inferiores a la suma de **CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN DÓLARES CON**
24 **CINCUENTA Y UN CENTAVOS (US\$4,221.51)**, moneda de curso legal de los Estados
25 Unidos de América. Los abonos así efectuados no liberarán a **LA PARTE DEUDORA** de su
26 obligación de continuar efectuando ininterrumpidamente, los pagos mensuales pactados en esta
27 cláusula.

28 Queda expresamente convenido que cualquier pago por adelantado que se efectúe con
29 anterioridad al quinto año y diez (10) meses de vigencia del Préstamo Hipotecario Comercial
30 deberá estar acompañado del pago de una prima de prepago igual al **DOS POR CIENTO (2%)**



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 de la suma pagada por adelantado.

2 **LA PARTE DEUDORA** contrae la obligación de pagar, en concepto de comisión de cierre, una
3 suma equivalente al **CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO (0.75%)** de la
4 facilidad crediticia mencionada en la cláusula primera de este contrato, es decir, la suma de **DOS**
5 **MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO DOLARES (USS2,625.00)**, moneda de curso legal de
6 los Estados Unidos de América, más el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Corporales
7 Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS) que se cause con motivo de esta comisión, esta
8 suma será pagada por adelantado por **LA PARTE DEUDORA**. El ITBMS a esta fecha es de
9 siete por ciento (7%), pero en el futuro puede estar sujeto a cambios, lo cual **LA PARTE**
10 **DEUDORA** reconoce y acepta.

11 **EL BANCO** podrá variar, cuantas veces así lo estime conveniente, las comisiones, cargos y/o
12 recargos descritos en el presente contrato, aumentando o disminuyendo los mismos. En caso de
13 que **EL BANCO** varíe alguna comisión, cargo y/o recargo, según lo antes indicado, **EL BANCO**
14 comunicará la nueva comisión, cargo y/o recargo a **LA PARTE DEUDORA** a través de una de
15 las formas de notificación establecidas en la cláusula VIGESIMA CUARTA del presente
16 contrato y si **LA PARTE DEUDORA** no objetare la nueva comisión, cargo y/o recargo dentro
17 de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha del envío de la comunicación, tal comisión,
18 cargo y/o recargo se tendrá por aceptada y vigente desde la fecha de su señalamiento por parte de
19 **EL BANCO**. Si por el contrario, **LA PARTE DEUDORA** manifestare su inconformidad con
20 dicha comisión, cargo y/o recargo o se rehusare a firmar los documentos que le requiera **EL**
21 **BANCO**, entonces toda la deuda se considerará de plazo vencido y **LA PARTE DEUDORA**
22 estará obligada a cancelar la obligación dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a su
23 manifestación.

24 Queda entendido y convenido que si en un momento dado se produce un aumento en la tasa de
25 interés aplicable a este Préstamo Hipotecario Comercial o se capitaliza la comisión de cierre u
26 otros pagos efectuados por **EL BANCO** en nombre de **LA PARTE DEUDORA**, entonces **LA**
27 **PARTE DEUDORA** conviene en que **EL BANCO**, a su opción, aumentará el monto de cada uno
28 de los abonos mensuales que **LA PARTE DEUDORA** deberá efectuar según se conviene en esta
29 cláusula a fin de proveer el pago de la deuda dentro del plazo pactado para ello o mantendrá el
30 monto de dichos abonos, pero extenderá el plazo para el pago de la totalidad de la suma prestada.

1 según corresponda.

2

3 II. GARANTIA HIPOTECARIA Y ANTICRETICA

4 **QUINTA: (CONSTITUCION DE GARANTIAS)** Para garantizar el pago de la suma de
 5 **RESCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (US\$350,000.00),** moneda de curso legal de
 6 los Estados Unidos de América, sus intereses, FECl, comisiones y las costas y gastos de cobranza
 7 si a ello hubiere lugar, ya sean estos judiciales o extrajudiciales, así como para garantizar el
 8 cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el contrato de Préstamo
 9 Hipotecario Comercial, así como el fiel cumplimiento de todas y cada una de las demás
 10 obligaciones que contrae o en el futuro contraiga **LA PARTE DEUDORA** a favor de **EL**
 11 **BANCO.** **LA PARTE GARANTE** por este medio constituye(n) **PRIMERA HIPOTECA Y**
 12 **ANTICRESIS** sobre las siguientes Fincas de su propiedad:

13 1. Finca número ciento treinta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos (135642), Código de
 14 Ubicación ocho A cero seis (8A06), Rollo quince mil setenta y seis (15076), Documento uno
 15 1), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público y
 16 2. Finca número ciento treinta y ocho mil doscientos setenta (138270), Código de Ubicación
 17 ocho A cero seis (8A06), Rollo quince mil novecientos treinta y tres (15933), Documento uno
 18 1), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, en adelante
 19 **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S).**

20 Quedan gravadas con esta **PRIMERA HIPOTECA y ANTICRESIS** todas las mejoras
 21 existentes sobre **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)** y todas las que se construyan durante el
 22 término de duración de este contrato, incluyendo las accesiones naturales, los frutos pendientes,
 23 as rentas, el importe de las indemnizaciones concedidas o debidas a **LA PARTE GARANTE**
 24 por los aseguradores de **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)** o en virtud de expropiación por el
 25 Estado, y todos los otros objetos que determine la ley, inclusive los bienes muebles colocados
 26 permanentemente por **LA PARTE GARANTE** en **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S).**

27 Ningún error o diferencia en medidas, superficie, linderos o descripción de **LA(S) FINCA(S)**
 28 **HIPOTECADA(S)** podrá afectar en ningún caso los derechos de **EL BANCO** pues las partes se
 29 atienden, en todo caso, a lo que conste en el Registro Público. De no poder ser inscrito este
 30 contrato de hipoteca y anticresis, tanto el contrato de Préstamo Hipotecario Comercial así



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

como el de hipoteca y anticresis quedan resueltos de pleno derecho y en forma automática, y no deben ser inscritos.

SEXTA: (EJERCICIO DE LA ANTICRESIS) En virtud de la anticresis constituida, quedan gravadas a favor de **EL BANCO** las rentas que produzca(n) **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)**, las que podrán ser percibidas por **EL BANCO** en cualquier momento y sin avisar a **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE**. **EL BANCO** podrá, cuando **LA PARTE DEUDORA** deje de cumplir cualquiera de sus obligaciones, pedir judicial o extrajudicialmente que se haga efectiva la anticresis entregándosele la posesión de **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)** para su administración sin necesidad de recurrir a los tribunales de justicia y sin necesidad de instaurar la acción ejecutiva hipotecaria, pero sin perjuicio de ejercer posteriormente dicha acción. Igualmente, después de instaurada la acción ejecutiva hipotecaria, **EL BANCO** podrá solicitar que se le encargue de la administración de **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)** y dada(s) en anticresis, pidiendo que se le dé posesión de la(s) misma(s), en tanto se realiza la venta judicial. En cualquiera de los casos contemplados en esta cláusula, de tramitarse judicialmente, el juez accederá a ello sin audiencia de la parte ejecutada, pues **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE** renuncia(n) expresamente a todo aviso o notificación judicial al respecto. Para los efectos del avalúo de **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)**, cuando **EL BANCO** solicite la administración, se tendrá como valor justo de **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)** el que **EL BANCO** determine para ese propósito. Queda establecido que siempre que **EL BANCO** ejerza el derecho de anticresis y los otros derechos a que se refiere esta cláusula, **EL BANCO** o la persona que éste designe para administrar **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)**, ejercerá todos los derechos que se deriven a favor de **LA PARTE GARANTE** como dueña(s) de **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)**, sin necesidad de rendir cuentas por dicha administración pues **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE** lo releva(n) por este medio expresamente de dicha obligación. **EL BANCO** no está obligado, en virtud de la anticresis, a pagar las contribuciones y cargas que pesen sobre **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)**, ni a efectuar los gastos necesarios para su conservación y reparación, pero podrá hacerlos, en cuyo caso dichos pagos serán cargados a la deuda, y se capitalizarán y devengarán los intereses fijados en este contrato. **EL BANCO** podrá

1 dejar encargado de la administración anticrética de **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)** a **LA**
2 **PARTE DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE**, quien(es) desde ahora se obliga(n), llegado el
3 caso, a rendir cuentas a satisfacción de **EL BANCO**.

4

5 **SEPTIMA: (OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LA GARANTÍA, DERECHOS DE**
6 **INSPECCIÓN Y AVALÚOS).** **LA PARTE DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE** se
7 obliga(n) a mantener **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)** en buenas condiciones de servicio
8 para que no decaiga(n) su(s) valor(es), y **EL BANCO** queda con derecho y expresamente
9 facultado para inspeccionarla(s) siempre que lo estime conveniente para establecer su estado y
10 valor actual y si con ella(s) están suficientemente garantizadas las obligaciones contraídas por
11 **LA PARTE DEUDORA** a su favor mediante esta escritura. Si **LA(S) FINCA(S)**
12 **HIPOTECADA(S)** sufriere(n) depreciación, desmejoras o deterioro a tal grado que a juicio de
13 **EL BANCO** no garantice(n) satisfactoriamente las obligaciones de **LA PARTE DEUDORA**,
14 **EL BANCO** podrá declarar la deuda de plazo vencido, a menos que **LA PARTE DEUDORA**
15 ofrezca a **EL BANCO**, dentro de un plazo de quince (15) días calendarios, garantías adicionales
16 que **EL BANCO** estime suficientes.

17 Las partes convienen, que si así lo determina **EL BANCO**, este podrá solicitar la valoración del
18 **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)** objeto de la garantía hipotecaria, mediante un avalúo
19 realizado por un perito independiente o compañía avaluadora aceptable para **EL BANCO**. **EL**
20 **BANCO** podrá, a su discreción y cuando así lo tenga a bien, solicitar dicho avalúo directamente
21 a la compañía avaluadora, lo cual será a cargo de **LA PARTE DEUDORA** o requerir a **LA**
22 **PARTE DEUDORA**, en cualquier momento y a costa de éste último, los avalúos de **LA(S)**
23 **FINCA(S) HIPOTECADA(S)** que considere necesarios. En caso de que el avalúo sea requerido
24 a **LA PARTE DEUDORA**, si éste no lo entrega a **EL BANCO** en un periodo de sesenta (60)
25 días calendario posterior a la solicitud, **EL BANCO** podrá solicitarlo por cuenta y cargo de **LA**
26 **PARTE DEUDORA**, quién así lo acepta y se obliga a permitir que se realice el mismo, cuando
27 así le sea requerido. Las partes acuerdan que los honorarios generados por el perito o compañía
28 avaluadora deberán ser pagados por **LA PARTE DEUDORA** o en su defecto, podrán, a elección
29 de **EL BANCO**, ser debitados de la cuenta de **LA PARTE DEUDORA** o adicionarse al saldo
30 deudor en cuyo caso generará un interés igual a la tasa vigente del **Préstamo Hipotecario**



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Comercial.

Sin perjuicio de lo anterior **EL BANCO** revisará el estado del **Préstamo Hipotecario Comercial** e inspeccionará **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)** cada tres (3) años durante la vida del **Préstamo Hipotecario Comercial**, para determinar su estado y si con él están suficientemente garantizadas las obligaciones contraídas por **LA PARTE DEUDORA** a su favor mediante esta escritura.

OCTAVA: (LIMITACION AL DERECHO DE DOMINIO) LA PARTE GARANTE se obliga(n) a no vender, arrendar, permutar, hipotecar o en cualquier otra forma enajenar o gravar **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)**, en todo o en parte, sin el previo consentimiento de **EL BANCO** otorgado en la misma escritura en que se efectúe la operación de que se trate. Cualquier violación a lo estipulado en esta cláusula determinará el vencimiento anticipado de la obligación.

Las partes convienen que las prohibiciones señaladas anteriormente constituyen una **limitación del dominio** de **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)**, por lo que solicitan al Registro Público se sirva hacer la anotación marginal correspondiente.

NOVENA: (SEGURO) LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE se obliga(n) durante la vigencia de este contrato y mientras exista saldo en contra de **LA PARTE DEUDORA** y a favor de **EL BANCO**, por razón de este contrato, a mantener aseguradas todas aquellas mejoras construidas o que se construyan sobre **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)**, por una suma no menor del ochenta por ciento (80%) del valor de dichas mejoras, contra incendio, rayo, humo u hollín, explosión de cualquier tipo, impacto de vehículos, remoción de escombros, extensión de cubierta catastrófica: (i) Incendio y daño directo por terremoto o temblor o erupción volcánica u otra convulsión de la corteza terrestre, (ii) Daño directo por vendaval, huracán o tornado, (iii) Daño directo por inundación, daño por agua o por desbordamiento del mar; Incendio y daño directo por desordenes públicos y daños por maldad.--- Las pólizas deberán ser emitidas por compañías de seguro aceptables a **EL BANCO**, y **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE** se obliga(n) a ceder o endosar las respectivas pólizas de seguro a favor de **EL BANCO**. **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE**

1 se obliga(n) igualmente a renovar las pólizas oportunamente. En caso de que **LA PARTE**
2 **DEUDORA y LA PARTE GARANTE** dejase(n) de contratar los seguros oportunamente o
3 dejase(n) de renovarlos a su debido tiempo, **EL BANCO** podrá, si así a bien lo tiene, hacer tal
4 gasto por cuenta de **LA PARTE DEUDORA** y en este caso la suma o sumas que en ello invierta
5 **EL BANCO**, se le cargarán a **LA PARTE DEUDORA** y devengarán los intereses señalados
6 para el **Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial** contenido en esta Escritura Pública y su
7 pago quedará garantizado con la **PRIMERA HIPOTECA y ANTICRESIS** pactada; dichas
8 sumas serán reembolsadas por **LA PARTE DEUDORA** a **EL BANCO** a requerimiento de este
9 último. En caso de siniestro, **EL BANCO** tendrá derecho a recibir el valor del seguro
10 correspondiente, estableciéndose de modo expreso que si el producto del seguro no fuese
11 suficiente para ese fin, **LA PARTE DEUDORA** deberá pagar el saldo que resulte en su contra.
12 Si resultare algún excedente, éste le será entregado a **LA PARTE DEUDORA** y/o a **LA**
13 **PARTE GARANTE**, según corresponda.

14

15 **DECIMA: (IMPUESTOS)** **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE** se obliga(n)
16 a pagar puntualmente al Estado y a sus entidades autónomas los impuestos, tributos,
17 contribuciones, tasas, consumo de agua o cargas que recaigan sobre **LA(S) FINCA(S)**
18 **HIPOTECADA(S)**. **EL BANCO** podrá pagar a su exclusivo criterio y si **LA PARTE**
19 **DEUDORA y LA PARTE GARANTE** dejare(n) de hacerlo, los impuestos, tributos, tasas,
20 arbitrios o contribuciones que recaigan sobre **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)** y en este
21 caso la suma o sumas que en ello invierta **EL BANCO** se le cargarán a **LA PARTE DEUDORA**
22 y devengarán los intereses señalados para el **Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial**
23 contenido en esta Escritura Pública y su pago quedará garantizado con la **PRIMERA**
24 **HIPOTECA Y ANTICRESIS** pactada; dichas sumas serán reembolsadas por **LA PARTE**
25 **DEUDORA a EL BANCO** a requerimiento de este último. **LA PARTE DEUDORA y LA**
26 **PARTE GARANTE** también se obliga(n) a pagar aquellos tributos, tasas, arbitrios o
27 contribuciones que recaigan sobre ella(s), inclusive el impuesto sobre la renta; así como a
28 presentar a **EL BANCO**, en cualquier momento que éste lo solicite, las constancias de esos
29 pagos, y de no hacerlo así, **EL BANCO** puede declarar toda la deuda de plazo vencido.

30



III. CONDICIONES APLICABLES A LAS SECCIONES ANTERIORES

DECIMA PRIMERA: (MONEDA, LUGAR Y FECHA DE PAGO) Todos los pagos en concepto de capital, intereses, FECI, primas, o en cualquier otro concepto que deba efectuar **LA PARTE DEUDORA** a **EL BANCO**, conforme al presente documento, se harán en dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en las oficinas principales de **EL BANCO** en la ciudad de Panamá, (o en otra sucursal u oficinas de **EL BANCO** o en el lugar que de tiempo en tiempo le indique **EL BANCO** a **LA PARTE DEUDORA**), libres de cualquier deducción o cargo de cualquier naturaleza. En caso de que la fecha de pago de algunos de los abonos a capital, intereses o FECI correspondiesen a un día que no fuese día hábil bancario, el pago se efectuará el primer día hábil siguiente.

Queda entendido y convenido que en caso de pagos realizados mediante cheques u otros efectos negociables aceptables a **EL BANCO**, tales documentos serán recibidos por **EL BANCO** salvo buen cobro y sus importes serán aplicados a la deuda en la fecha en que dichos documentos sean efectivamente pagados a **EL BANCO**.

DECIMA SEGUNDA: (OBLIGACIONES DE HACER) Salvo que **EL BANCO** autorice expresamente y por escrito lo contrario, y hasta tanto **LA PARTE DEUDORA** haya dado total y fiel cumplimiento a todas las obligaciones que contrae o llegue a contraer por este medio, **LA PARTE DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE** se obliga(n) adicionalmente a hacer lo siguiente:

- (a). Suministrar a **EL BANCO**, a más tardar ciento veinte (120) días después del cierre de cada año fiscal, sus estados financieros correspondientes a dicho período, preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera y auditados por una firma de auditores independientes aceptable a **EL BANCO**, de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría. **EL BANCO** podrá, a su entera discreción, modificar los requerimientos exigidos para la presentación de los estados financieros dando aviso previo a **LA PARTE DEUDORA**;
- (b). Permitir a **EL BANCO** acceso a sus libros de contabilidad y suministrar cualquier otra información financiera, en cualquier momento que sea requerido;
- (c). Pagar todos los impuestos, tasas, y otras contribuciones de naturaleza análoga en sus

- 1 encimientos, así como sus obligaciones con la Caja de Seguro Social. **EL BANCO** se reserva el
 2 derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentran al día; -----
 3 (d). Mantener sus compromisos con terceros al día; -----
 4 (e). Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos y regulaciones que le sean aplicables; -----
 5 (f) Mantener vigentes y al día todas las autorizaciones, licencias, patentes, permisos, seguros,
 6 marcas, consentimientos, concesiones o resoluciones similares expedidas a su favor por las
 7 respectivas autoridades panameñas, ya sean nacionales, estatales, provinciales o municipales, o
 8 de cualquier otro país, que sean necesarias o de importancia para realizar sus negocios y
 9 operaciones; -----
 10 (g). Realizar transacciones con compañías afiliadas o relacionadas en términos de mercado,
 11 justos y razonables; -----
 12 (h). Suministrar a **EL BANCO** estados financieros no auditados, dentro del periodo establecido a
 13 solicitud de **EL BANCO**; -----
 14 (i). Proporcionar a **EL BANCO** cualquier información requerida para seguir la condición y
 15 desempeño de **LA PARTE DEUDORA**; -----
 16

- 17 **DECIMA TERCERA: (OBLIGACIONES DE NO HACER)** Salvo que medie autorización
 18 previa y escrita de **EL BANCO**, y hasta tanto **LA PARTE DEUDORA** haya dado total y fiel
 19 cumplimiento a todas las obligaciones que contrae o llegue a contraer por este medio, **LA**
 20 **PARTE DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE** se obliga(n) a no realizar ninguno de los
 21 siguientes actos o transacciones: -----
 22 (a). Disolverse; -----
 23 (b). Fusionarse, consolidarse, escindirse o materialmente alterar su existencia; -----
 24 (c). Efectuar o permitir que se efectúe cualquier cambio en su composición accionaria; -----
 25 (d). Vender, traspasar, arrendar, permutar, hipotecar, pignorar o en cualquier otra forma enajenar
 26 o gravar, en todo o en parte, cualquiera de sus activos fijos, incluyendo los otorgados en garantía
 27 para la presente facilidad. Se exceptúa aquellos bienes que son del giro normal del negocio; -----
 28 (e). Cambiar significativamente la composición de sus accionistas, de su Junta Directiva o de su
 29 cuerpo de dignatarios; -----
 30 (f). Efectuar cambios en la naturaleza de sus operaciones o en el giro normal de sus negocios; -----



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

- (g). Realizar cambios materiales en sus políticas y procedimientos de contabilidad;
- (h). Reducir el capital social o las reservas;
- (i). Otorgar sus activos en garantía ("Negative Pledge"), lo cual incluye garantizar o endosar futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro usual del negocio y aquellas garantías previamente acordadas;
- (j). Otorgar préstamos, permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores afiliadas o empresas relacionadas, excepto aquellos que hayan sido previamente acordados con **EL BANCO**;
- (k). Obtener préstamos o facilidades crediticias cuya estructura, garantías u otras condiciones resulten más favorables para el acreedor si se compara con lo que le brinda la estructura del presente préstamo a **EL BANCO**.

DECIMA CUARTA: (RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL) LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE declara(n) y manifiesta(n) a **EL BANCO** lo siguiente:—

Para los efectos del presente contrato, se entenderá por **Responsabilidad Social y Ambiental** la obligación que tiene(n) **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE** de mantener, en todo momento, su operación y actividad comercial, incluyendo sus instalaciones, en cumplimiento de las normas legales vigentes, relacionadas con la protección y conservación del medio ambiente, la seguridad, la salubridad, los aspectos laborales, así como también cualquier norma, reglamento, estándar, manual o práctica cuyo incumplimiento conlleve algún impacto negativo en general a la salud humana y/o al medio ambiente.

- (i) Que ha(n) estado, está(n) y se obliga(n) a mantener durante la vigencia del presente contrato, toda su actividad y operación comercial en fiel y estricto cumplimiento de todas y cualesquiera de las normas legales vigentes, y, cualquier otra norma que exista en el futuro que le sea aplicable, referente a la **Responsabilidad Social y Ambiental**.
- (ii) Que actualmente cuenta(n) con todos y cualesquiera permisos, estudios de impacto ambiental, registros, licencias y, en general, con todas y cualesquiera autorizaciones necesarias en materia ambiental y/o social expedidas por parte de las autoridades gubernamentales correspondientes para llevar a cabo sus operaciones, negocios y actividades, lo que incluye, sin implicar limitación

1 alguna, cualquier otra autorización, permiso, registro o licencia que exija posteriormente alguna
 2 autoridad gubernamental correspondiente.

3 (iii) Que, a la fecha de la firma del presente contrato, no existe, no ha(n) sido notificada(s), ni
 4 conoce(n) de alguna amenaza referente a algún juicio, demanda, reclamo, sanción, contingencia o
 5 multa, sea civil, penal, laboral o administrativa, ante alguna entidad gubernamental o arbitral, que
 6 surja de un supuesto incumplimiento por parte de **LA PARTE DEUDORA y/o LA PARTE**
7 GARANTE de la normativa ambiental y/o social de la República de Panamá.

8 iv) Que durante la vigencia del presente contrato, **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE**
9 GARANTE acepta(n) y autoriza(n) a **EL BANCO** a solicitarle(s), en cualquier momento,
 10 cualquier documentación, permisos, registros, licencias, autorizaciones, aprobaciones,
 11 resoluciones y cualesquiera estudios en materia ambiental y/o social requeridos o solicitados por
 12 las autoridades correspondientes para llevar a cabo sus operaciones, negocios y actividades.

13 v) Que se compromete(n) a remitir inmediatamente a **EL BANCO**, a requerimiento de este, toda
 14 la documentación necesaria tales como estudios, permisos, registros, licencias, autorizaciones,
 15 aprobaciones, resoluciones y/o cualquier otro documento que demuestre que **LA PARTE**
16 DEUDORA y LA PARTE GARANTE se encuentra(n) en fiel cumplimiento con sus
 17 obligaciones legales y contractuales en materia ambiental y/o social, a satisfacción de **EL**
18 BANCO.

19 vi) **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE** se compromete(n) a proporcionar a
 20 requerimiento de **EL BANCO**, el Plan de Adecuación de Manejo Ambiental y/o Social
 21 correspondiente a su actividad comercial o a su(s) proyecto(s), el cual debe estar debidamente
 22 aprobado por la autoridad correspondiente, cuyo fin primordial es limitar o minimizar los
 23 impactos negativos al ambiente y/o sociales de estas actividades, si los hubiere; además
 24 buscará(n), verificar el cumplimiento de las obligaciones ambientales y lograr la adopción de
 25 prácticas de prevención y control de la contaminación. Se obliga(n) y compromete(n) a remediar,
 26 corregir y/o enmendar cualquier desviación o incumplimiento a las normas ambientales y
 27 sociales en el tiempo que la autoridad correspondiente o **EL BANCO** establezca.

28
 29 **DECIMA QUINTA: (RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL) LA PARTE**
 30 **DEUDORA y LA PARTE GARANTE** conviene(n) asimismo en mantener a **EL BANCO** y a

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 sus directores, dignatarios, empleados, apoderados y agentes libres de toda responsabilidad, daño,
2 perjuicio, acción, juicio, demanda, reclamo, sanción, contingencia, multa o indemnización, de
3 cualquier naturaleza, que surja en relación directa o indirecta con:

- 4 a) El incumplimiento de **LA PARTE DEUDORA y/o LA PARTE GARANTE** de cualquiera
5 de los compromisos de que trata la Cláusula DECIMA CUARTA anterior.
- 6 b) El incumplimiento de **LA PARTE DEUDORA y/o LA PARTE GARANTE** de la normativa
7 ambiental y social vigente de la República de Panamá.
- 8 c) El hecho de que si alguna de las declaraciones y/o manifestaciones realizadas por **LA PARTE
9 DEUDORA y LA PARTE GARANTE** en la Cláusula DECIMA CUARTA anterior resulte
10 falsa, incompleta u obsoleta.

11 En consecuencia, y sin implicar limitación alguna, **EL BANCO** tendrá derecho a ser
12 reembolsado de cualquier pérdida o gasto que sufriere o tuviere que hacer, incluyendo aquellos
13 gastos que guarden relación con su defensa, tales como gastos de abogados, constitución de
14 fianzas o cualquier otro.

15 **DECIMA SEXTA: (RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL)** **EL BANCO** podrá
16 considerar de plazo vencido la suma que le adeude **LA PARTE DEUDORA** por razón del
17 **Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial**, si **LA PARTE DEUDORA y/o LA PARTE
18 GARANTE** incumpliese(n) con cualquiera de las obligaciones o compromisos que contraen en
19 la Cláusula DECIMA CUARTA, lo que incluye, pero no limitado a:

- 20 (i) Si **LA PARTE DEUDORA y/o LA PARTE GARANTE** incumpliese(n) en notificar
21 inmediatamente a **EL BANCO** si es(son) notificada(s), denunciada(s), sancionada(s),
22 demandada(s), condenada(s), multada(s), ya sea civil, penal, laboral o administrativamente, por
23 una o varias entidades gubernamentales o arbitrales, como resultado del incumplimiento de las
24 normas sociales y ambientales vigentes de la República de Panamá.
- 25 (ii) Si **LA PARTE DEUDORA y/o LA PARTE GARANTE** incumpliese(n) con la normativa
26 ambiental y social vigente de la República de Panamá.
- 27 (iii) Si alguna de las declaraciones y manifestaciones realizadas por **LA PARTE DEUDORA y
28 LA PARTE GARANTE** en la Cláusula DECIMA CUARTA resulten falsas, incompletas u
29 obsoletas.

- iv) Si **LA PARTE DEUDORA** y/o **LA PARTE GARANTE** incumple(n) el periodo que haya sido establecido por la autoridad correspondiente o **EL BANCO** para remediar, corregir, enmendar cualquier desviación o incumplimiento a las normas ambientales y/o sociales.

DECIMA SEPTIMA: (CAUSALES DE VENCIMIENTO ANTICIPADO) EL BANCO podrá considerar de plazo vencido las sumas que le adeude **LA PARTE DEUDORA** por razón del **Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial**, de ocurrir cualquiera de los siguientes hechos:

- a). La falta de pago de uno cualquiera de los abonos que deba hacer **LA PARTE DEUDORA** a **EL BANCO** a intereses y FECI o a capital, por razón del **Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial** a que se refiere la presente Escritura Pública;
- b). Si se inician uno o varios juicios en contra de **LA PARTE DEUDORA** o en contra de **LA PARTE GARANTE** o secuestros o embargos en contra de sus bienes;
- c). Si **LA PARTE DEUDORA** y/o **LA PARTE GARANTE** quedare(n) en concurso de acreedores, reorganización o fuere(n) declarada(s) en quiebra;
- d). Si **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)** resultare(n) secuestrada(s), embargada(s) o se anotare suspensión o demanda en el Registro Público sobre ella(s), o resultare(n) en cualquier forma perseguida(s);
- e). Por omisión en el pago de los impuestos, tributos, tasas, arbitrios o contribuciones que recaigan sobre **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)**;
- f). Si **LA PARTE DEUDORA** está en mora con las obligaciones que contrac con la Caja de Seguro Social y para estos efectos **EL BANCO** podrá también exigir en cualquier tiempo, el certificado de paz y salvo con dicha institución oficial;
- g). Si **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)** que **LA PARTE GARANTE** da(n) en **PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS** sufriere(n) depreciación, desmejoras o deterioro a tal grado que, a juicio de **EL BANCO** no cubra(n) satisfactoriamente las obligaciones contraídas en esta Escritura Pública, salvo que **LA PARTE DEUDORA** ofreciere otra garantía que satisfaga a **EL BANCO**;
- h). Si **LA PARTE DEUDORA** dedicare los fondos para asuntos distintos que para los objetos indicados en la Cláusula SEGUNDA de este contrato;

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1. (i). Si **LA PARTE DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE** no cumplier(n) con las
2. obligaciones que contrac(n) en la Cláusula NOVENA y en el literal (a) de la cláusula DECIMA
3. SEGUNDA de este contrato en lo relativo a los seguros sobre el(los) bien(es) allí indicado(s) y
4. en lo relativo a los estados financieros que **LA PARTE DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE**
5. se obliga(n) a suministrar a **EL BANCO**;
6. (j). Si **LA PARTE DEUDORA** sufriere cambios adversos significativos en su posición
7. financiera que a juicio de **EL BANCO** pongan en peligro la capacidad de **LA PARTE**
8. **DEUDORA** de pagar o cumplir con las obligaciones aquí pactadas;
9. (k). Si **LA PARTE DEUDORA** incumplier cualesquiera de las obligaciones por ella contraídas
10. bajo los términos y condiciones de otro contrato de crédito que mantenga con **EL BANCO** o con
11. cualesquiera de sus acreedores;
12. (l). Por incumplimiento de **LA PARTE DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE** de cualesquiera
13. otras de las obligaciones contraídas en esta Escritura Pública y dicho incumplimiento, en caso de
14. ser subsanable, no es subsanado en los treinta (30) días siguientes al aviso dado por **EL**
15. **BANCO**.

16. Ambas partes convienen en que queda a discreción de **EL BANCO** el conceder a **LA PARTE**
17. **DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE** este periodo de subsanación.

18. **DECIMA OCTAVA: (DECLARACION DE SALDO)** Para los efectos de librarse ejecución
19. contra **LA PARTE DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE**, así como también para todos los
20. demás efectos del presente contrato, las partes convienen en que se tendrá como saldo correcto y
21. verdadero de las obligaciones garantizadas con el gravamen hipotecario y anticréítico aquí
22. constituido, el que conste en los libros de **EL BANCO**, según la propia declaración de éste, por
23. lo que la certificación que expida **EL BANCO** en cuanto al importe y exigibilidad del saldo
24. deudor, una vez revisada o certificada por Contador Público Autorizado, hará plena fe en juicio y
25. prestará mérito ejecutivo; teniéndose por clara, liquida y exigible la suma expresada en dicha
26. certificación.

27. **DECIMA NOVENA: (JURISDICCION Y DOMICILIO)** **LA PARTE DEUDORA** y **LA**
28. **PARTE GARANTE** renuncia(n) al domicilio y a los trámites del juicio ejecutivo, en el caso de

que **EL BANCO** tuviere necesidad de recurrir a los tribunales de justicia para el cobro de este crédito. Igualmente, **LA PARTE DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE** conviene(n) en que si llega el caso de remate de **LA(S) FINCA(S) HIPOTECADA(S)**, éste se efectuará en base a la suma por la cual sea hecha la respectiva solicitud a los tribunales.

VIGESIMA: (AUTORIZACION DE DEBITO) LA PARTE DEUDORA declara que **EL BANCO** queda autorizado a su opción y en cualquier tiempo, ya sea antes o después del vencimiento de la obligación, con o sin aviso a **LA PARTE DEUDORA**, y hasta por el monto total de las sumas adeudadas por razón de este contrato, a deducir de cualquier suma que se encuentre en depósito o en otra forma en **EL BANCO**, y aplicar la cantidad deducida al pago o reducción de las sumas que **LA PARTE DEUDORA** adeude a **EL BANCO**. Este derecho aquí reconocido a favor de **EL BANCO** no implica la extinción de la obligación de **LA PARTE DEUDORA** de pagar los saldos insoluto que siga adeudando, ni la extinción de las garantías que se otorgan mediante la presente Escritura Pública.

VIGESIMA PRIMERA: (CESION) Los derechos y obligaciones que **LA PARTE DEUDORA** adquiere mediante la presente escritura pública así como también el disfrute de los mismos, no podrán ser traspasados o cedidos a terceros, sin el consentimiento previo y por escrito de **EL BANCO**. No obstante, **EL BANCO** podrá, a su entera discreción y en el momento en que lo estime conveniente y sin necesidad de notificación previa a **LA PARTE DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE**, vender, traspasar o ceder a cualquier título, en todo o en parte, el crédito o cualesquiera de las garantías, derechos, acciones y/u obligaciones que pudiera tener en relación con la presente facilidad crediticia a cualquier institución de crédito o cualquier tercero. Igualmente, **EL BANCO** queda expresamente facultado desde ahora por **LA PARTE DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE** para suministrar a cualquier comprador, cesionario o adquirente de crédito y demás derechos de **EL BANCO** dianantes de la presente escritura pública, o a cualquier interesado eventualmente en la compra, cesión o adquisición de los referidos créditos y derechos, todo documento o información relativa al crédito, así como información y documentación relacionada con la situación financiera de **LA PARTE DEUDORA**, el estado del crédito, derechos de **EL BANCO** y cualquier otra información que

EL BANCO, a su entera discreción, determine que el interesado en adquirir el crédito deba conocer para facilitar el traspaso del mismo. LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE por este medio, libera(n) de manera expresa a EL BANCO de todo tipo de responsabilidad, por razón de la información o documentación que suministre a cualquier tercero, interesado en adquirir, a cualquier título, el crédito contenido en esta escritura, por razón de la autorización otorgada por LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE, en la presente cláusula.

VIGESIMA SEGUNDA: (INCUMPLIMIENTO) El hecho de que LA PARTE DEUDORA y/o LA PARTE GARANTE incumpla(n) las obligaciones que contrae(n) para con EL BANCO, en virtud del presente documento o que las cumpla(n) imperfectamente o en forma distinta a la pactada, sin que EL BANCO exija el exacto y fiel cumplimiento de tales obligaciones, ya sea judicial o extrajudicialmente, ello no implica ni se reputará como modificación de los términos de este contrato, ni como aceptación por EL BANCO de los cumplimientos imperfectos, tardios o cumplimientos distintos a los pactados y tampoco se tendrá como renuncia a los derechos contractuales o legales que le correspondan a EL BANCO contra LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE y no obstará para que en el futuro EL BANCO y en cualquier momento, cuando así lo estime pertinente, le exija a LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de las obligaciones pactadas por LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE para con EL BANCO o ejerza los derechos contractuales o legales de que EL BANCO es titular.

VIGESIMA TERCERA: (NULIDAD) Queda entendido y convenido entre las partes contratantes que si alguna de las estipulaciones del presente contrato resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que éste se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que se declaren nulas y los derechos y obligaciones de las partes contratantes serán interpretadas y observadas en la forma en que en derecho proceda.

VIGESIMA CUARTA: (AVISOS Y NOTIFICACIONES) Cualquier aviso o notificación que EL BANCO deba o desee darle a LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE en

1 relación con este contrato y, en especial, con variaciones en la tasa de interés y/o las condiciones
 2 del producto contratado, lo efectuará por escrito y, a elección de **EL BANCO**:

3 a) Mediante carta entregada en el domicilio de **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE**
 4 **GARANTE** que conste en los registros de **EL BANCO**;

5 b) Mediante carta enviada a través de correo postal o correo electrónico a la dirección que **LA**
 6 **PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE** haya(n) registrado en **EL BANCO**;

7 c) Mediante anuncio publicado por dos (2) días consecutivos en un diario de circulación
 8 nacional; o

9 d) Mediante aviso colocado en la página web del Banco o en sus sucursales por un periodo de
 10 treinta (30) días.

11 El aviso o notificación se entenderá dado, para el caso en que se efectúe mediante carta entregada
 12 en el domicilio de **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE**, una vez transcurrido un
 13 plazo de tres (3) días contados a partir de la fecha de entrega; para el caso que se envíe por correo
 14 postal o electrónico, a partir de la fecha de envío registrada en bitácoras del banco; para el caso
 15 de que se efectúe mediante anuncio publicado en un diario, desde la fecha de la segunda
 16 publicación; y para el caso de que se efectúe mediante anuncio colocado en el sitio web del
 17 Banco o sus sucursales, una vez transcurridos treinta (30) días de la colocación.

18 Queda convenido que **EL BANCO** podrá dar avisos o notificaciones en forma individual, es
 19 decir, específicamente con respecto a **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE**, o en
 20 forma general, o sea, refiriéndose a un rango de clientes.

21 **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE** se obliga(n) a mantener a **EL BANCO**
 22 informado sobre sus cambios en su dirección residencial, comercial, correo electrónico, apartado
 23 postal y/o números telefónicos, para efectos de los avisos y notificaciones a que se refiere esta
 24 cláusula.

25 Cualquier aviso y/o notificación hecho a la última dirección, correo electrónico o apartado postal
 26 de **LA PARTE DEUDORA y LA PARTE GARANTE** que conste como vigente en los
 27 registros de **EL BANCO**, se entenderá realizado de manera válida.

28 **LA PARTE DEUDORA** declara que se le ha absuelto todas las dudas y que ha sido efectiva y
 29 previamente informado de las tasas de interés, comisiones, impuestos y gastos aplicables a la
 30 operación crediticia materia del presente contrato y que por lo tanto los reconoce y acepta.

Copia para registro informático solamente

PO NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



VIGESIMA QUINTA: (PROHIBICIONES) De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo número cuatro-dos mil dieciséis (4-2016), por el cual se modifica el Acuerdo número cuatro-dos mil once (4-2011) que dicta reglas para el cobro de ciertas comisiones y recargos por parte de las entidades bancarias. **EL BANCO** no cobrará comisiones ni recargos en los siguientes casos:

- (a) Por la cancelación del Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial, a discreción de **EL BANCO**;
- (b) Por pago tardío del Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial, no pago o por cualquier otro concepto equivalente, cuando se cobren intereses moratorios durante el mismo periodo;
- (c) Por la administración del Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial vencido, cuando se cobren intereses de mora y los correspondientes gastos de cobranza;
- (d) Por concepto de pago tardío, no pago o cualquier otro concepto equivalente, cuando por causas imputables a **EL BANCO**, éste no haya acreditado oportunamente el pago que haya recibido del Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial;
- (e) Por cargos por cuenta de terceros ni comisiones duplicadas;
- (f) Por evaluación crediticia de **LA PARTE DEUDORA** y/o de **LA PARTE GARANTE**;
- (g) Por consultas realizadas a centrales de riesgo, como parte de la evaluación crediticia de **LA PARTE DEUDORA** y/o de **LA PARTE GARANTE**;
- (h) Por la confección de documentos propios o internos de **EL BANCO**;
- (i) Por la emisión y entrega de la constancia de la situación crediticia de **LA PARTE DEUDORA** y/o de **LA PARTE GARANTE**;
- (j) Por la emisión y entrega de la primera constancia de no adeudo por cancelación del Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial.

VIGESIMA SEXTA: (GASTOS) Todos los gastos relacionados con la celebración del presente contrato, incluyendo impuestos, gastos y derechos notariales, honorarios de abogado, derechos de registro, de inscripción, de prórrogas y cancelaciones de gravámenes, cuando a ello hubiere lugar, así como los gastos judiciales o extrajudiciales de abogados y de otro tipo, y costas que se causaren judicial o extrajudicialmente por mora de **LA PARTE DEUDORA**, serán por cuenta de **LA PARTE DEUDORA**.

2 VIGESIMA SEPTIMA: (ENCABEZAMIENTOS Y PLURALES) Las leyendas que aparecen entre paréntesis en los respectivos encabezamientos de las cláusulas de este contrato, así como los términos que aparecen entre paréntesis y/o en mayúscula cerrada, en las cláusulas de este contrato, se han insertado para la conveniencia y fácil referencia del lector y las mismas no tendrán relevancia alguna en la interpretación del contenido de las referidas cláusulas. Para todos los efectos legales del presente contrato las denominaciones mencionadas en mayúscula cerrada o los términos plurales que aparecen entre paréntesis tendrán el mismo significado ya sea en plural o singular.

11 VIGESIMA OCTAVA: (ACEPTACION) Declara **EL BANCO** que acepta las obligaciones que contrae(n) **LA PARTE DEUDORA** y **LA PARTE GARANTE** por medio de esta escritura, así como la Primera Hipoteca, la anticresis y demás derechos que se constituyen a su favor en los términos arriba expresados.

16 FIANZA SOLIDARIA

Presente en este mismo estado estuvo la señora **JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ**, de generales antes descritas, actuando en su propio nombre y en representación de la sociedad **LAI CORPORATION PANAMA, S.A.**, sociedad ésta inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil, a la Ficha ochocientos seis mil quinientos noventa y cuatro (806594) y Documento dos millones cuatrocientos doce mil quinientos setenta y seis (2412576), debidamente facultada para este acto como consta en Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas que se transcribe más adelante, formando parte integral de la presente Escritura Pública, quienes me pidieron que hiciera constar que se constituyen en **LA PARTE FIADORA** de la sociedad **ST. PETER'S ACADEMY, S.A.**, (en adelante **LA PARTE DEUDORA**) para garantizar el pago de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (USS350,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por **LA PARTE DEUDORA** a favor de **EL BANCO** en el **Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial** contenido en esta misma escritura; que renuncia al domicilio, al beneficio de excusión, al señalamiento de bienes de **LA PARTE DEUDORA** en

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

caso de una ejecución, a ser previamente requerida de pago y a los trámites de juicio ejecutivo y conviene con **EL BANCO** en que esta fianza no se extinguirá en todo ni en parte, aunque **EL BANCO** conceda prórrogas o espere a **LA PARTE DEUDORA**, sin el consentimiento de **LA PARTE FIADORA**, o si de otra manera **EL BANCO** incurriera en actos, hechos u omisiones que, a falta de este acuerdo, extinguirían o disminuirían **LA FIANZA**, y que acepta desde ahora como cierta la suma por la cual, llegado el caso, **EL BANCO** presente la demanda. **LA PARTE FIADORA** expresamente autoriza a **EL BANCO** para que, sin previo aviso, debite cualquier suma que **LA PARTE FIADORA** tenga depositada a su nombre en **EL BANCO**, ya sea dicho depósito individual o conjunto con cualquier otra persona, a efectos de imputar dicho débito al pago del capital, intereses, FECl, comisiones o gastos que adeude **LA PARTE DEUDORA** a **EL BANCO**.

EL BANCO podrá liberar, cuando así lo juzgue conveniente, a cualquiera de los fiadores, sin que esa liberación aproveche a los demás. La novación, confusión, remisión, compensación o cualquier excepción personal que corresponda a cualquiera de los fiadores no podrá ser alegada por los demás.

Por su parte, **ROBERTO ENRIQUE UREÑA BOLAÑOS**, de generales expresadas anteriormente, y actuando en nombre y representación de **EL BANCO**, declara que acepta que la señora **JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ** y la sociedad **LAI CORPORATION PANAMA, S.A.**, se constituyan en **LA PARTE FIADORA** de la sociedad **ST. PETER'S ACADEMY, S.A.**, en los términos expuestos.

ACTA DE REUNION EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA GENERAL DE
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD ANONIMA DENOMINADA INVERSIONES REAL
FIDELITY, S.A.

En la ciudad de Panamá, siendo las nueve de la mañana (9:00 am.) del dia diez (10) de octubre de dos mil dieciocho (2018), se celebró en las oficinas principales de esta sociedad una reunión Extraordinaria de la Junta General de Accionistas de la Sociedad **INVERSIONES REAL FIDELITY, S.A.**, constituida según las Leyes de la Republica de Panamá, inscrita en la sección de Personas Mercantil del Registro Publico a la ficha numero trescientos cincuenta y cuatro mil

1 seiscientos seis (354606), rollo sesenta y tres mil doscientos ochenta y cinco (63285), imagen
 2 sesenta y nueve (69) del Departamento de Mercantil, del Registro Público. -----

3 Se encontraban presentes todos los accionistas, tenedores de la totalidad de las acciones emitidas
 4 en circulación de la sociedad, motivo por el cual, renunciaron al derecho de convocatoria
 5 previa. -----

6 Presidio la reunión, **DALIDES ENEIDA CRUZ GARCIA**, como Presidenta titular del cargo, y
 7 como Secretario, actuó **JUAN FELIPE PITTY CORDOBA**, quien aparece en Registro Público
 8 como **JUAN FELIPE PITTY** y es la misma persona, titular del cargo y quien llevó a cabo el
 9 acta de la reunión. -----

10 Confirmado el quorum, de la sociedad se declaró abierta la sesión y manifestó que el propósito
 11 de la misma era tratar el siguiente punto: -----

12 -----
 13 -----
 14 **PRIMERO:** Autorizar la venta de la Finca número ciento treinta y cinco mil seiscientos
 15 cuarenta y dos (135642), rollo quince mil setenta y seis (15076), documento uno (1) Código
 16 de Ubicación ocho A cero seis (8A06) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá del
 17 Registro Público de Panamá. -----

18 -----
 19 **SEGUNDO:** Autorizar la venta de la Finca ciento treinta y ocho mil doscientos setenta
 20 (138270), rollo quince mil novecientos treinta y tres (15933), documento uno (1), Código de
 21 Ubicación número ocho A cero seis (8A06), sección de Propiedad, Provincia de Panamá del
 22 Registro Público de Panamá. -----

23 -----
 24 **TERCERO:** Autorizar a la Señora **DALIDES ENEIDA CRUZ**, para que firme todos los
 25 documentos públicos o privados necesarios para poder culminar con el trámite de compraventa
 26 de la Finca arriba citada. -----

27 A moción debidamente presentada, tras debatidos los temas, se acordó por unanimidad lo
 28 siguiente: -----

29 -----
 30 **RESUELTO:** -----

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 **PRIMERO:** Autorizar la venta de la Finca número ciento treinta y cinco mil seiscientos
2 cuarenta y dos (135642), rollo quince mil setenta y seis (15076), documento uno (1) Código
3 de Ubicación ocho A cero seis (8A06) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá del
4 Registro Público de Panamá. -----

5 **SEGUNDO:** Autorizar la venta de la finca número ciento treinta y cinco mil seiscientos cuarenta
6 y dos (135642), rollo quince mil setenta y seis (15076), documento uno (1) Código de
7 Ubicación ocho A cero seis (8A06) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá del
8 Registro Público de Panamá. -----

9 **TERCERO:** Autorizar a la señora **DALIDES ENEIDA CRUZ**, mujer, panameña, casada,
10 mayor de edad, portadora de la cedula de identidad personal número siete- ciento diecisiete-
11 doscientos sesenta (7-117-260), para que firme todos los documentos público y privados
12 necesarios para la compraventa de la Finca antes mencionada. -----

13 Entiéndase así, la firma del Contrato Promesa de Compraventa y el Contrato de Compraventa, el
14 pago de Tasas e Impuestos, la emisión de Paz y Salvos, recibir cheques a nombres personal por
15 este trámite, recibir la carta promesa de la entidad bancaria a título propio y/o cualesquiera otras
16 transacciones necesarias, a fin de poder llevar a cabo la venta de la Finca en mención. -----

17 No habiendo mas temas que tratar, se da por cerrada la reunión a las diez a.m. (10:00) del
18 mismo día. -----

19 **(FDO.) DALIDES E. CRUZ ----- Presidenta -----**

20 **(FDO.) JUAN FELIPE PITTY CORDOBA ----- Secretario -----**

21 El suscrito, **JUAN FELIPE PITTY CORDOBA**, Secretario de la sociedad **INVERSIONES**
22 **REAL FIDELITY, S.A.**, por este medio certifica que la presente es una fiel copia del original
23 que reposa en los libros de la sociedad. -----

24 **(FDO.) JUAN FELIPE PITTY CORDOBA ----- Secretario -----**

25 Acta refrendada por el Ldo. Gean Marc Cordoba H., abogado en ejercicio. -----

30 **ACTA DE UNA REUNION EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE**

1 A SOCIEDAD INVERSIONES ST. PETER'S, S.A.

2 En la ciudad de Panamá, República de Panamá, a las 11:00 a.m. de hoy
 3 veintiuno (21) de mayo de dos mil
 4 diecinueve (2019) se celebró una reunión extraordinaria de la Junta de
 5 Accionistas de la sociedad **INVERSIONES ST. PETER'S, S.A.**

6 Estuvieron presentes o debidamente representadas la totalidad de las acciones emitidas y en
 7 circulación con derecho a voto, quienes renunciaron al requisito de convocatoria previa.

8 Presidió la reunión la señora **JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ**, y
 9 actuó como Secretario el señor **ISMAEL PUBLIO GONZALEZ COLLADO**, quien llevó el
 10 Acta, ambos titulares de éstos cargos.

11 Luego de verificado que existía el quórum reglamentario, la Presidenta informó que el propósito
 12 de la reunión era:

13. Autorizar que la sociedad **INVERSIONES ST. PETER'S, S.A.**, celebre con
 14 **INVERSIONES REAL FIDELITY, S.A.**, un Contrato de Compraventa, a fin de adquirir las
 15 siguientes fincas:

16 **Finca número ciento treinta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos (135642)**, Código de
 17 Ubicación ocho A cero seis (8A06), Rollo quince mil setenta y seis (15076), Documento uno (1),
 18 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público y

19 **Finca número ciento treinta y ocho mil doscientos setenta (138270)**, Código de Ubicación
 20 ocho A cero seis (8A06), Rollo quince mil novecientos treinta y tres (15933), Documento uno
 21 (1), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público.

22. Autorizar que la sociedad **INVERSIONES ST. PETER'S, S.A.**, constituya a favor de
 23 **BANCO GENERAL, S.A.**, Primera Hipoteca y Anticresis sobre las siguientes fincas de su
 24 propiedad, para garantizar el **Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial** que la sociedad
 25 **ST.PETER'S ACADEMY, S.A.** celebra con dicho banco por la suma de **TRESCIENTOS**
 26 **CINCUENTA MIL DOLARES (US\$350,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados
 27 Unidos de América:

28 **Finca número ciento treinta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos (135642)**, Código de
 29 Ubicación ocho A cero seis (8A06), Rollo quince mil setenta y seis (15076), Documento uno (1),
 30 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público y **Finca número**

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 ciento treinta y ocho mil doscientos setenta (138270), Código de Ubicación ocho A cero seis
2 (8A06), Rollo quince mil novecientos treinta y tres (15933), Documento uno (1), de la Sección
3 de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público. -----

4 Acto seguido, y a moción debidamente presentada y sustentada, se aprobaron por unanimidad las
5 siguientes resoluciones: -----

6 **PRIMERO:** Autorizar, como en efecto se autoriza, que la sociedad **INVERSIONES ST.**
7 **PETER'S, S.A.**, celebre con **INVERSIONES REAL FIDELITY, S.A.**, un Contrato de
8 Compraventa, a fin de adquirir las siguientes fincas: -----

9 **1. Finca número ciento treinta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos (135642)**, Código de
10 Ubicación ocho A cero seis (8A06), Rollo quince mil setenta y seis (15076), Documento uno (1),
11 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público y **Finca número**
12 **ciento treinta y ocho mil doscientos setenta (138270)**, Código de Ubicación ocho A cero seis
13 (8A06), Rollo quince mil novecientos treinta y tres (15933), Documento uno (1), de la Sección
14 de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público. -----

15 **SEGUNDO:** Autorizar que la sociedad **INVERSIONES ST. PETER'S, S.A.**, constituya a
16 favor de **BANCO GENERAL, S.A.** Primera Hipoteca y Anticresis sobre las siguientes fincas
17 de su propiedad, para garantizar el **Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial** que la
18 sociedad **ST.PETER'S ACADEMY, S.A.** celebra con dicho banco por la suma de
19 **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (US\$350,000.00)**, moneda de curso legal de
20 los Estados Unidos de América: -----

21 **Finca número ciento treinta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos (135642)**, Código de
22 Ubicación ocho A cero seis (8A06), Rollo quince mil setenta y seis (15076), Documento uno (1),
23 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público y -----

24 **Finca número ciento treinta y ocho mil doscientos setenta (138270)**, Código de Ubicación
25 ocho A cero seis (8A06), Rollo quince mil novecientos treinta y tres (15933), Documento uno
26 (1), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público. -----

27 **TERCERO:** Facultar, como en efecto se faculta, a la señora **JULIETTE MARIE FAARUP**
28 **HUMBERT DE GONZALEZ**, con cédula de identidad personal número ocho – setecientos
29 noventa y dos – ochocientos cuatro (8-792-804), para que firme toda la documentación pública y

1 privada que guarde relación con las autorizaciones descritas en los puntos que anteceden y todo
 2 aquello que sea accesorio o complementario a las mismas. -----

3 No habiendo otro asunto que tratar se dio por clausurada la reunión por unanimidad. -----

4 **Fdo.) JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ** ----- Presidenta -----

5 **Fdo.) ISMAEL PUBLIO GONZALEZ COLLADO** ----- Secretario -----

6 Certifico que ésta Acta es fiel copia de su original. -----

7 **Fdo.) ISMAEL PUBLIO GONZALEZ COLLADO** ----- Secretario -----

8 -----

9 -----

10 **ACTA DE UNA REUNION EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE**
 11 **LA SOCIEDAD ST. PETER'S ACADEMY, S.A.** -----

12 En la ciudad de Panamá, República de Panamá, a las 12:00m.d. ----- de hoy
 13 veintiuno ----- (21) de mayo ----- de dos mil

14 diecinueve ----- (20 19) se celebró una reunión extraordinaria de la Junta de
 15 Accionistas de la sociedad **ST. PETER'S ACADEMY, S.A.** -----

16 Estuvieron presentes o debidamente representadas la totalidad de las acciones emitidas y en
 17 circulación con derecho a voto, quienes renunciaron al requisito de convocatoria previa. -----

18 Presidió la reunión la señora **JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ**, y
 19 actuó como Secretario el señor **ISMAEL PUBLIO GONZALEZ COLLADO**, quien llevó el

20 Acta, ambos titulares de estos cargos. -----

21 Luego de verificado que existía el quórum reglamentario, la Presidenta informó que el propósito
 22 de la reunión era: -----

23 Autorizar que la sociedad **ST. PETER'S ACADEMY, S.A.**, celebre con **BANCO**
 24 **GENERAL, S.A.**, un **Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial** por la suma de
 25 **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (US\$350,000.00)**, moneda de curso legal de

26 los Estados Unidos de América, para **cancelar carta promesa de pago número dos mil**
 27 **dieciocho (doscientos cuarenta-cero uno) trescientos veintidós [2018(240-01)322]**, a favor
 28 de **Inversiones Real Fidelity, S.A.**, para ser aplicado al saldo del precio de compraventa de
 29 **las fincas números ciento treinta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos (135642) y ciento**
 30 **treinta y ocho mil doscientos setenta (138270)**. -----

Copia para propósitos informativos solamente

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Acto seguido, y a moción debidamente presentada y sustentada, se aprobaron por unanimidad las siguientes resoluciones:

PRIMERO: Autorizar, como en efecto se autoriza, que la sociedad **ST. PETER'S ACADEMY, S.A.**, celebre con **BANCO GENERAL, S.A.**, un **Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial** por la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (USS350,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para **cancelar carta promesa de pago número dos mil dieciocho (doscientos cuarenta-cero uno) trescientos veintidós [2018(240-01)322]**, a favor de **Inversiones Real Fidelity, S.A.**, para ser aplicado al saldo del precio de compraventa de las fincas números ciento treinta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos (135642) y ciento treinta y ocho mil doscientos setenta (138270).

SEGUNDO: Facultar, como en efecto se faculta, a la señora **JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ**, con cédula de identidad personal número ocho – setecientos noventa y dos – ochocientos cuatro (8-792-804), para que firme toda la documentación pública y privada que guarde relación con la autorización descripta en el punto que antecede y todo aquello que sea accesorio o complementario a la misma.

No habiendo otro asunto que tratar se dio por clausurada la reunión por unanimidad.

(Fdo.) **JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ** ----- Presidenta-----

(Fdo.) **ISMAEL PUBLIO GONZALEZ COLLADO** ----- Secretario-----

Certifico que esta Acta es fiel copia de su original.

(Fdo.) **ISMAEL PUBLIO GONZALEZ COLLADO** ----- Secretario-----

ACTA DE UNA REUNION EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS
DE LA SOCIEDAD **LAI CORPORATION PANAMA, S.A.**

En la ciudad de Panamá, República de Panamá, a las 11:30 a.m. de hoy
veintiuno----- 21) de mayo----- de dos mil diecinueve--

(2019) se celebró una reunión extraordinaria de la Junta de Accionistas de la sociedad **LAI CORPORATION PANAMA, S.A.**

Estuvieron presentes o debidamente representadas la totalidad de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto, quienes renunciaron al requisito de convocatoria previa.

1 presidió la reunión la señora JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ, y
2 actuó como Secretario el señor ISMAEL PUBLIO GONZALEZ COLLADO, quien llevó el
3 Acta, ambos titulares de éstos cargos.

4 Luego de verificado que existía el quórum reglamentario, la Presidenta informó que el propósito
5 de la reunión era autorizar que la sociedad LAI CORPORATION PANAMA, S.A., otorgue
6 Fianza Solidaria y se constituya en Fiadora Solidaria de ST. PETER'S ACADEMY, S.A.,
7 para garantizar el pago del **Contrato de Préstamo Hipotecario Comercial** por la suma de
8 **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (US\$350,000.00)**, moneda de curso legal de
9 los Estados Unidos de América, y el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones
10 contraídas con **BANCO GENERAL, S.A.**

11 Acto seguido, y a moción debidamente presentada y sustentada, se aprobaron por unanimidad las
12 siguientes resoluciones:

13
14 **PRIMERO:** Autorizar, como en efecto se autoriza, que la sociedad **LAI CORPORATION**
15 **PANAMA, S.A.**, otorgue Fianza Solidaria y se constituya en **Fiadora Solidaria de ST.**
16 **PETER'S ACADEMY, S.A.**, para garantizar el pago del **Contrato de Préstamo Hipotecario**
17 **Comercial** por la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (US\$350,000.00)**,
18 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y el fiel cumplimiento de todas y cada
19 una de las obligaciones contraídas con **BANCO GENERAL, S.A.**

20 **SEGUNDO:** Facultar, como en efecto se faculta, a la señora **JULIETTE MARIE FAARUP**
21 **HUMBERT DE GONZALEZ**, con cédula de identidad personal número ocho – setecientos
22 noventa y dos – ochocientos cuatro (8-792-804), para que firme toda la documentación pública y
23 privada que guarde relación con la autorización descrita en el punto que antecede y todo aquello
24 que sea accesorio o complementario a la misma.

25 No habiendo otro asunto que tratar se dio por clausurada la reunión por unanimidad.

26 (Fdo.) **JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ** ----- Presidenta -----

27 (Fdo.) **ISMAEL PUBLIO GONZALEZ COLLADO** ----- Secretario -----

28 Certifico que esta Acta es fiel copia de su original.

29 (Fdo.) **ISMAEL PUBLIO GONZALEZ COLLADO** ----- Secretario -----

30

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 El Notario hace constar que esta escritura pública ha sido preparada con base en Acta y minuta
2 refrendada por **FEDERICO FELIU GOMEZ**, abogado en ejercicio, con Idoneidad número
3 cuatro mil seiscientos cuatro (4604) de lo cual doy fe. -----

4
5 El suscrito Notario hace constar que en virtud de la venta de la Finca número **ciento treinta y**
6 **cinco mil seiscientos cuarenta y dos (135642)** en este contrato, se han pagado los impuestos de
7 que trata la Ley ciento seis (106) de treinta (30) de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro
8 (1974) reformada por la Ley treinta y uno (31) de treinta (30) de diciembre de mil novecientos
9 noventa y uno (1991), según Formularios de Declaración Jurada del Impuesto a la Transferencia
10 de Bienes Inmuebles número **uno cero seis cero cero dos tres ocho dos cero ocho**
11 (**106000238208**) y de que trata el artículo setecientos uno (701) del Código Fiscal según
12 Formulario de Declaración Jurada de Ganancias de Capital número **uno cero siete cero cero**
13 **cero tres cero ocho tres seis ocho (107000308368)** y según Boletas Múltiples de Pago de
14 Tributos Número **B cero cero cero dos ocho cinco cuatro seis seis (B 000285466)**, de la
15 Dirección General de Ingresos, de fecha diecinueve (19) de diciembre de dos mil dieciocho
16 (**2018**), por las sumas de **TRES MIL SEISCIENTOS VEINTE DÓLARES CON**
17 **CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS (US\$3,620.57)**, moneda de curso legal de los Estados
18 Unidos de América, y de **CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES CON**
19 **OCHENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$5,430.86)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos
20 de América, respectivamente, copia de los cuales se adjunta a esta escritura, formando parte
21 integrante ----- de ----- la ----- misma.-----

22
23 El suscrito Notario hace constar que en virtud de la venta de la Finca número **ciento treinta y**
24 **ocho mil doscientos setenta (138270)** en este contrato, se han pagado los impuestos de que trata
25 la Ley ciento seis (106) de treinta (30) de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro (1974)
26 reformada por la Ley treinta y uno (31) de treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y
27 uno (1991), según Formularios de Declaración Jurada del Impuesto a la Transferencia de Bienes
28 Inmuebles número **uno cero seis cero cero dos tres ocho dos cero siete (106000238207)** y
29 de que trata el artículo setecientos uno (701) del Código Fiscal según Formulario de Declaración
30 Jurada de Ganancias de Capital número **uno cero siete cero cero tres cero ocho tres cero**

1 siete (107000308307) y según Boletas Múltiples de Pago de Tributos Número B cero cero cero
 2 dos ocho cinco cuatro seis cero (B 000285460), de la Dirección General de Ingresos, de fecha
 3 diecinueve (19) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), por las sumas de **SEIS MIL**
 4 **CUATRO DOLARES (USS6,004.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de
 5 América, y de **OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES CON**
 6 **CATORCE CENTAVOS (USS8,669.14)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de
 7 América, respectivamente, copia de los cuales se adjunta a esta escritura, formando parte
 8 integrante de la misma.

9
 10 El suscrito Notario deja constancia que se presentó el Paz y Salvo de Inmuebles de la finca
 11 número ciento treinta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos (135642), válido hasta el día -----
 12 31----- de agosto de dos mil -----
 13 diecinueve (20 19----) con número de confirmación 303101191852-----
 14 cuyo original se
 15 adjunta a la copia sellada de esta escritura que debe registrarse. -----

16
 17 El suscrito Notario deja constancia que se presentó el Paz y Salvo de Inmuebles de la finca
 18 número ciento treinta y ocho mil doscientos setenta (138270), válido hasta el día 31-----
 19 ----- de agosto de dos mil -----
 20 diecinueve (20 19----) con número de confirmación 303101191886-----
 21 cuyo original se adjunta a la
 22 copia sellada de esta escritura que debe registrarse. -----

23
 24 **ADVERTI** a los comparecientes que la copia de esta Escritura debe ser inscrita; y leída como les
 25 fue la misma en presencia de los testigos instrumentales, señores CARMEN RODRIGUEZ,
 26 mujer, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos diez- mil quinientos cincuenta
 27 y dos (8-710-1552) y DIOGENES RAMON AROSEMENA, varón, con cédula de identidad
 28 personal número seis- veinticuatro- cuatrocientos treinta (6-24-430), ambos mayores de edad,
 29 panameños, y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la
 30 encontraron conforme, le impartieron su aprobación, y para constancia la firman todos por ante

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

mi, el Notario, que doy fe:

Esta escritura lleva el número CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES 5583--

(FDO.)ROBERTO ENRIQUE UREÑA BOLAÑOS

JULIETTE MARIE FAARUP HUMBERT DE GONZALEZ

DALIDES ENEIDA CRUZ

Carmen Rodriguez Diógenes Ramón Arosemena

RAUL IVAN CASTILLO SANJUR, Notario Público Décimo del Circuito de Panamá

Concuerda con su original esta copia que expido, sello y firmo en la Ciudad de Panamá.

República de Panamá, a los cuatro (4) días del mes de
junio del año dos mil diecinueve (2019).



LIC RAUL IVAN CASTILLO SANJUR
Notario Público Décimo

CR

Copia para propósitos informativos solamente

28825 - 2019

Copia para propósitos informativos solamente



Registro Público de Panamá

RECIBO DE LIQUIDACIÓN

LISTADO DE TRÁMITES E IMPORTES DE LOS MISMOS A FECHA 06/06/2019



Nº de Liquidación: 1402224029

Forma de Pago: Tarjeta

Nº Escritura: 5583

Fecha Escritura: 04/06/2019

NOTARÍA PÚBLICA DÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 ENTRADA CON LOS SIGUIENTES TRÁMITES

TIPO DE TRÁMITE	VALOR BASE	CANTIDAD	IMPORTE
Constitución o Transferencia de Dominio de Bien Inmueble	\$101,430.00	1	\$306.00
Constitución o Transferencia de Dominio de Bien Inmueble	\$368,570.00	1	\$1,107.00
Constitución de Hipoteca de Bien Inmueble	\$350,000.00	1	\$1,050.00
Inscripción de Nota		3	\$24.00
Derechos de Calificación		2	\$20.00
Derechos de Calificación		4	\$100.00
		TOTAL	\$2,607.00

multibank

REGISTRO PÚBLICO - PANAMA
CARRASQUILLA, VIA ESPAÑA
RUC.: B-NI-1-22248-DV-40

0185329000400000 60001669
06/06/19 - 13:35 LOTE: 000162
*****5380C VISA
REF: 915710952113 FACTURA: 003449
NÚM. AUTORIZACIÓN 004423

** DUPLICADO **

VENTA ITEMS \$2,607.00
\$0.00
TOTAL \$2,607.00

FIRMA: RAUL RIVERA
-VISA CREDITO-
RID: 4000000031818 TST: T000
TVA: 8080008000 NA: 0038C630
ARQC: 7005A573F192F47D
TC1: A4C931B600C14725

COPIA DE COMERCIO
IBateApp, V02, R04



REPÚBLICA DE PANAMÁ
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS

FORM.303-1

CERTIFICACIÓN DE PAZ Y SALVO

DOCUMENTO 303001386244

ESTADO APROBADO

FECHA 29/05/2019

Número de Control: 98b10981

Fecha de Emisión

Hora de Emisión

Fecha de Validez

29/05/2019

2:40:46 p. m.

31/08/2019

La Administración Regional de Ingresos de Panamá certifica que la Finca **135642-8A03** registrada en el Tomo (rollo): **15076**, Folio (Imagen): **1**, Código de Ubicación: **8A06**, con un valor catastral de: **B./ 50,000.00**, registrada a nombre de los siguientes propietarios:

Tipo de Identificación	Identificación	Nombre
RUC	63285-69-354606	INVERSIONES REAL FIDELITY S A

Se encuentra a **Paz y Salvo** con el Tesoro Nacional por concepto de Impuesto de Inmuebles, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Esta certificación de Paz y Salvo esta sujeta a actualizaciones de valor catastral por parte de la ANATI.

AVISO DE VALIDEZ Y CONFIRMACIÓN DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN

Para su validez, esta certificación debe ser verificada en la dirección de Internet: dgi.mef.gob.pa de la DGI, por parte del interesado o del funcionario público o privado a quien deba presentarse.

Este Paz y Salvo es gratis.

RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN

Al verificar la presente certificación, registre para su seguridad el número de confirmación asignado por el sistema y la fecha:

Fecha:	Número de confirmación:
2:50 PM 29/05/2019	303101191852

Persona responsable de verificación del Paz y Salvo:

Nombre: Gean Marc Cordoba

Firma: 

RECUERDE IMPRIMIR Y GUARDAR ESTE DOCUMENTO COMO SOPORTE DE LA EMISIÓN Y VERIFICACIÓN DEL PAZ Y SALVO



FORM.303-1

REPÚBLICA DE PANAMÁ
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS

CERTIFICACIÓN DE PAZ Y SALVO

DOCUMENTO 303001386217

ESTADO APROBADO

FECHA 29/05/2019

Número de Control: 9071088F

Fecha de Emisión

Hora de Emisión

Fecha de Validez

29/05/2019

2:30:40 p. m.

31/08/2019

La Administración Regional de Ingresos de Panamá certifica que la Finca **138270-8A03** registrada en el Tomo (rollo): **15933**, Folio (Imagen): **1**, Código de Ubicación: **8A06**, con un valor catastral de: **B./ 158,000.00**, registrada a nombre de los siguientes propietarios:

Tipo de Identificación	Identificación	Nombre
RUC	63285-69-354606	INVERSIONES REAL FIDELITY S A

Se encuentra a **Paz y Salvo** con el Tesoro Nacional por concepto de Impuesto de Inmuebles, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Esta certificación de Paz y Salvo esta sujeta a actualizaciones de valor catastral por parte de la ANATI.

AVISO DE VALIDEZ Y CONFIRMACIÓN DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN

Para su validez, esta certificación debe ser verificada en la dirección de Internet: dgi.mef.gob.pa de la DGI, por parte del interesado o del funcionario público o privado a quien deba presentarse.

Este Paz y Salvo es gratis.

RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN

Al verificar la presente certificación, registre para su seguridad el número de confirmación asignado por el sistema y la fecha:

Fecha:	Número de confirmación:
29/05/2019 2:58 PM	303101191886

Persona responsable de verificación del Paz y Salvo:

Nombre:

Gean Marc Cordoba

Firma:

RECUERDE IMPRIMIR Y GUARDAR ESTE DOCUMENTO COMO SOPORTE DE LA EMISIÓN Y VERIFICACIÓN DEL
PAZ Y SALVO



Para: YEJIRIA
Caso: 169243

TR. 1938559

REPÚBLICA DE PANAMÁ
DIRECCION GENERAL DE INGRESOS

<https://etax2.mef.gob.pa/etax2web/Bdd/ConsultarHTML.aspx?p...>

DOCUMENTO 324000100961

ESTADO APROBADO

FECHA 20/05/2019

FORM.324-1

CERTIFICACIÓN DE PAGO DE TASA ÚNICA

Número de Control: 9fa1090e

Fecha de Emisión

20/05/2019

Hora de Emisión

1:38:25 p. m.

Fecha de Validez

31/12/2019

La Administración Regional de Ingresos de Panamá certifica que el Contribuyente, LAI CORPORATION PANAMA S A identificado con el R.U.C. 2412576-1-806594 DV: 70 Se encuentra al día con el Tesoro Nacional en el pago de Tasa Única, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Fundamento Legal: Artículo 318-A del Código Fiscal

CERTIFICADO DE PAGO DE TASA UNICA EMITIDA POR INTERNET

El presente Certificado puede ser confirmado en la Dirección General de Ingresos, por parte del interesado en nuestra página dgi.mef.gob.pa

RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN

Al verificar la presente certificación, registre para su seguridad el número de confirmación asignado por el sistema y la fecha:

Fecha:	Número de confirmación:
21/5/2019	303101177001

Persona responsable de verificación del Certificado de Pago de Tasa Única:

Nombre: _____

Firma: _____

RECUERDE IMPRIMIR Y GUARDAR ESTE DOCUMENTO COMO SOPORTE DE LA EMISIÓN Y VERIFICACIÓN DEL CERTIFICADO DE PAGO DE TASA UNICA

Solicite su Certificado de Pago de Tasa Única por Internet en dgi.mef.gob.pa
Este Certificado es gratis. Llame al número 507-7702 para denunciar cualquier irregularidad



FORM.324-1

REPÚBLICA DE PANAMÁ
DIRECCION GENERAL DE INGRESOS

CERTIFICACIÓN DE PAGO DE TASA ÚNICA

DOCUMENTO 324000100977

ESTADO APROBADO

FECHA 20/05/2019

Número de Control: a0090931

Fecha de Emisión

Hora de Emisión

20/05/2019

2:45:39 p. m.

Fecha de Validez

31/12/2019

La Administración Regional de Ingresos de Panamá certifica que el Contribuyente, INVERSIONES ST. PETER'S, S.A. identificado con el R.U.C. 155665655-2-2018 DV: 54 Se encuentra al día con el Tesoro Nacional en el pago de Tasa Única, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Fundamento Legal: Artículo 318-A del Código Fiscal

CERTIFICADO DE PAGO DE TASA UNICA EMITIDA POR INTERNET

El presente Certificado puede ser confirmado en la Dirección General de Ingresos, por parte del interesado en nuestra página dgi.mef.gob.pa

RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN

Al verificar la presente certificación, registre para su seguridad el número de confirmación asignado por el sistema y la fecha:

Fecha:	Número de confirmación:
20-5-2019	303101176362

Persona responsable de verificación del Certificado de Pago de Tasa Única:

Nombre: Ervin D.S. (2019)Firma: (Signature)

RECUERDE IMPRIMIR Y GUARDAR ESTE DOCUMENTO COMO SOPORTE DE LA EMISIÓN Y VERIFICACIÓN DEL CERTIFICADO DE PAGO DE TASA UNICA

Solicite su Certificado de Pago de Tasa Única por Internet en dgi.mef.gob.pa
Este Certificado es gratis. Llame al número 507-7702 para denunciar cualquier irregularidad



REPÚBLICA DE PANAMÁ
DIRECCION GENERAL DE INGRESOS

FORM.324-1

CERTIFICACIÓN DE PAGO DE TASA ÚNICA

DOCUMENTO 324000100962

ESTADO APROBADO

FECHA 20/05/2019

Número de Control: 863c0881

Fecha de Emisión

Hora de Emisión

Fecha de Validez

20/05/2019

1:38:59 p. m.

31/12/2019

La Administración Regional de Ingresos de Panamá certifica que el Contribuyente, ST. PETER'S ACADEMY, S.A. identificado con el R.U.C. 155654247-2-2017 DV: 69 Se encuentra al día con el Tesoro Nacional en el pago de Tasa Única, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Fundamento Legal: Artículo 318-A del Código Fiscal

CERTIFICADO DE PAGO DE TASA UNICA EMITIDA POR INTERNET

El presente Certificado puede ser confirmado en la Dirección General de Ingresos, por parte del interesado en nuestra página dgi.mef.gob.pa

RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN

Al verificar la presente certificación, registre para su seguridad el número de confirmación asignado por el sistema y la fecha:

Fecha:	Número de confirmación:
21/5/2019	303101176994

Persona responsable de verificación del Certificado de Pago de Tasa Única:

Nombre: _____

Firma: _____

RECUERDE IMPRIMIR Y GUARDAR ESTE DOCUMENTO COMO SOPORTE DE LA EMISIÓN Y VERIFICACIÓN DEL CERTIFICADO DE PAGO DE TASA UNICA

Solicite su Certificado de Pago de Tasa Única por Internet en dgi.mef.gob.pa
Este Certificado es gratis. Llame al número 507-7702 para denunciar cualquier irregularidad



RELD: Yajaira Caso 1935559
ETAX2
19843

REPÚBLICA DE PANAMÁ
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS

DOCUMENTO 324000101952

ESTADO APROBADO

FECHA 29/05/2019

1

FORM.324-1

CERTIFICACIÓN DE PAGO DE TASA ÚNICA

Número de Control: 96ec095c

Fecha de Emisión

29/05/2019

Hora de Emisión

2:44:24 p. m.

Fecha de Validez

31/12/2019

La Administración Regional de Ingresos de Panamá certifica que el Contribuyente, INVERSIONES REAL FIDELITY S A identificado con el R.U.C. 63285-69-354606 DV: 68 Se encuentra al día con el Tesoro Nacional en el pago de Tasa Única, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Fundamento Legal: Artículo 318-A del Código Fiscal

CERTIFICADO DE PAGO DE TASA UNICA EMITIDA POR INTERNET

El presente Certificado puede ser confirmado en la Dirección General de Ingresos, por parte del interesado en nuestra página dgi.mef.gob.pa

RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN

Al verificar la presente certificación, registre para su seguridad el número de confirmación asignado por el sistema y la fecha:

Fecha:	Número de confirmación:
29/05/2019 2:53 PM	303101891875

Persona responsable de verificación del Certificado de Pago de Tasa Única:

Nombre: Gean Marc Cordoba

Firma: 

RECUERDE IMPRIMIR Y GUARDAR ESTE DOCUMENTO COMO SOPORTE DE LA EMISIÓN Y VERIFICACIÓN DEL CERTIFICADO DE PAGO DE TASA UNICA

Solicite su Certificado de Pago de Tasa Única por Internet en dgi.mef.gob.pa
Este Certificado es gratis. Llame al número 507-7702 para denunciar cualquier irregularidad