

existentes, con el objeto de construir tres muelles con columnas, anclajes y vigas de concreto, con superficie de tablones de madera, para el recibo, atraque y partida de botes que traen a los huéspedes del Hotel Bananas Village Resort.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Advertir al señor **VIRGILIO JAIME ALBO RIVERA**, que la presente Resolución agota la vía gubernativa.

**ARTÍCULO TERCERO:** Esta Resolución surtirá efectos a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Ley No.38 de 31 de julio de 2000, modificada por la Ley No.45 de 27 de noviembre de 2000 y la Ley No. 62 de 23 de octubre de 2009.

Acuerdo No. 9-76 de 24 de marzo de 1976, modificado por la Resolución J.D. No. 026-2008 de 21 de enero de 2008.

Ley No. 42 de 2 de mayo de 1974.

Decreto Ley No.7 de 10 de febrero de 1998, modificado mediante Ley No.57 de 6 de agosto de 2008 y la Ley No. 69 de 6 de noviembre de 2009.

Ley No. 56 de 6 de agosto de 2008, modificada por la Ley No. 69 de 6 de noviembre de 2009.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en la Ciudad de Panamá, a los Dieciseis (16) días del mes de Enero del año dos mil catorce (2014)

**EL PRESIDENTE**

**EL SECRETARIO**

  
**ROBERTO C. HENRÍQUEZ**  
MINISTRO DE LA PRESIDENCIA

  
**ROBERTO J. LINARES T.**  
ADMINISTRADOR DE LA AUTORIDAD  
MARÍTIMA DE PANAMÁ

RCH/RJLT/CMA/mms.

Attestado en la ciudad de Panamá  
oficina de la autoridad marítima  
el día 16 de enero de 2014  
Nominado el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
siendo las \_\_\_\_\_ d' la \_\_\_\_\_  
del año \_\_\_\_\_





## CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA

G

Entre los suscritos a saber, LLOYD SMITH SALGUEIRO, varón, panameño, mayor de edad, con cedula de identidad personal número 8-143-797, actuando en nombre y representación de BELLEVIEW LAND HOLDINGS, INC., Sociedad Anónima debidamente constituida en el Registro Público de la República de Panamá a (Mercantil) Folio Número 808484 (S) desde el día quince (15) de junio de 2013, en su calidad de Presidente y Representante Legal, debidamente autorizado mediante Acta de Junta de Accionistas, quién en adelante será conocido como EL PROMITENTE VENDEDOR, por una parte; y por la otra, RICHARD S. HILL, varón, estadounidense, mayor de edad, con pasaporte número 57875442, actuando en nombre y representación de RSH PROPERTIES-PANAMA, S.A., Sociedad Anónima debidamente constituida en el Registro Público de la República de Panamá a (Mercantil) Folio Número 155713145 (S), desde el día veintidós (22) de septiembre de 2021, en su calidad de Presidente y Representante Legal, debidamente autorizado mediante Acta Conjunta de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva, quién en adelante será conocido como EL PROMITENTE COMPRADOR, y quienes en conjunto serán conocidos como LAS PARTES,

### CONSIDERANDO:

- A) Que EL PROMITENTE VENDEDOR es propietario de cuatro (4) fincas que se identifican en mayor detalle en la cláusula (1) siguiente, de las cuales tres (3) están ubicadas en Isla Grande, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón, y una (1) está ubicada en tierra firme, en Juan Gallego, Distrito de Portobelo, Provincia de Colón;
- B) Que EL PROMITENTE VENDEDOR y/o su Grupo Empresarial (tal como dicho término se define en la cláusula 3.2. posterior), ha operado las instalaciones conocidas como COCONUT GROVE LODGE en las propiedades que se definen en la cláusula (1);
- C) Que EL PROMITENTE COMPRADOR está interesado en comprar las propiedades que se definen en la cláusula (1) siguiente, al igual que todos los bienes muebles, equipos, accesorios, dos (2) estructuras sobre el mar, muelles, botes, motores, página web de COCONUT GROVE LODGE y dominio que ocupa COCONUT GROVE LODGE en el internet;
- D) Que para efectuar la compra antes indicada, EL PROMITENTE COMPRADOR requiere que se cumplan una serie de condiciones previas, y se le entregue cierta documentación y/o permisos;



X  
69

Combase en lo anterior, LAS PARTES han acordado suscribir el presente Contrato de Promesa de Compraventa (en adelante, el “Contrato”), que se regirá con base a los siguientes términos

y condiciones:

**1. LAS FINCAS**

Declara EL PROMITENTE VENDEDOR que es propietario de las siguientes fincas:

- 1.1. Finca número 30150619, Código de Ubicación 3304, ubicada en Isla Grande, Distrito de Portobelo, conocida como “Lote A” en la documentación original emitida por la ANATI, con una superficie de Cinco (5) Hectáreas (5 Has.) (en adelante, la “FINCA UNO”);
- 1.2. Finca número 30150620, Código de Ubicación 3304, ubicada en Isla Grande, Distrito de Portobelo, conocida como “Lote B”, con una superficie de Una hectárea con seis mil doscientos setenta y nueve metros cuadrados con sesenta y tres decímetros cuadrados (1 Has + 6,279.63 m<sup>2</sup>) (en adelante, la “FINCA DOS”);
- 1.3. Finca número 30150621, código de ubicación 3304, ubicada en Isla Grande, Distrito de Portobelo, conocida como “Lote 3” en la documentación original emitida por la ANATI, con una superficie de tres mil seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados con sesenta y cuatro decímetros cuadrados (3,644.64 m<sup>2</sup>) (en adelante, la “FINCA TRES”);
- 1.4. Finca número 30150622, código de ubicación 3304, ubicada en Juan Gallego, tierra firme, Distrito de Portobelo conocida como “Lote 4” en la documentación original emitida por la ANATI, con una superficie de dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados con cuarenta y un decímetros cuadrados (2,444.41 m<sup>2</sup>) (en adelante, la “FINCA CUATRO”).
- 1.5. Para efectos de este Contrato, la FINCA UNO, FINCA DOS, FINCA TRES y la FINCA CUATRO serán conocidas conjuntamente como “LAS FINCAS”.

**2. AUSENCIA DE GRAVAMENES SOBRE LAS FINCAS**

Declara EL PROMITENTE VENDEDOR que LAS FINCAS se encuentran libres de gravámenes o restricciones que impidan su venta.

**3. GRUPO EMPRESARIAL DEL PROMITENTE VENDEDOR**

- 3.1. Declara EL PROMITENTE VENDEDOR que su grupo empresarial consta de varias otras empresas adicionales a BELLEVUE LAND HOLDINGS, INC, a saber:

70

AD  
2



3.1. COCONUT GROVE LODGE, INC.  
3.2. BANANAS VILLAGE RESORT, INC.

99  
CIR

3.2. Para efectos de este Contrato, las empresas listadas en la cláusula 3.1. anterior serán conocidas conjuntamente como el "Grupo Empresarial"

#### 4. BIENES MUEBLES/PAGINA DE INTERNET

4.1. Declara EL PROMITENTE VENDEDOR y/o su grupo empresarial que es/son propietario(s) de los bienes muebles equipos, accesorios, dos (2) estructuras sobre el mar, muelles, botes y motores, que se listan como Anexo A al Contrato, y que con la salvedad a continuación sobre las dos (2) estructuras sobre el mar y los muelles, los mismos se encuentran libres de gravámenes o restricciones que impidan su venta.

En relación a las dos (2) estructuras sobre el mar y los muelles, EL PROMITENTE VENDEDOR y/o su Grupo Empresarial deja expresa constancia que dichas áreas no son sujetas a enajenación por ser bienes inalienables de la República de Panamá, en relación a cuál está pagando un canon de ocupación a la Autoridad Marítima de Panamá, entidad ante la cual también ha hecho una solicitud de concesión sobre las mismas.

Igualmente, EL PROMITENTE VENDEDOR y/o su Grupo Empresarial declara que está al día y en paz y salvo en relación a los pagos adeudados a la Autoridad Marítima de Panamá en relación a dichas dos (2) estructuras sobre el mar y los muelles, lo que se constata con el paz y salvo y recibos que forman parte del Anexo A al Contrato.

4.2. Igualmente, declara EL PROMITENTE VENDEDOR y/o su Grupo Empresarial que es/son propietario(s) de la página de internet [www.coconutislagrande.com](http://www.coconutislagrande.com) y que a su vez es quién tiene el registro de dicha página en el internet, no existiendo ningún gravamen o restricción que impidan su venta y/o traspaso, por lo que se adiciona dicha página al Anexo A al Contrato, formando parte de lo que se vende según dicho Contrato.



4.3. En la medida que EL PROMITENTE VENDEDOR y/o su Grupo Empresarial es/son propietario (s) de página (s) de internet con los nombres de Bananas Village Resort y Coconut Grove Lodge, dichas página (s) de internet forman parte del Anexo A al Contrato, al igual que las cuentas de Facebook e Instagram, de ambas, formando parte de lo que se vende según dicho Contrato.

#### 5. PRECIO DE VENTA

5.1. EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a venderle a EL PROMITENTE COMPRADOR, y este a su vez se compromete a comprarle LAS FINCAS al PROMITENTE

*[Handwritten signatures]*

71



VENDEDOR por el precio convenido de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL DOLARES CON 00/100 (US\$1,800,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (el "Precio").

99

5.2. El Precio se dividirá de la siguiente forma entre LAS FINCAS, y así se reflejará en la Escritura Pública de Compraventa de las mismas:

5.2.1. El Precio a ser pagado por la FINCA UNO será CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$450,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, imputado en su totalidad a terreno.

5.2.2. El Precio a ser pagado por la FINCA DOS será CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$450,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, imputado en su totalidad a terreno.

5.2.3. El Precio a ser pagado por la FINCA TRES será CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$450,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, imputado en su totalidad a terreno.

5.2.4. El precio a ser pagado por la FINCA CUATRO sería CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$450,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, imputado en su totalidad a terreno.

5.3. La venta de LAS FINCAS incluye todos los bienes muebles, equipos, accesorios, dos (2) estructuras sobre el mar, muelles, botes y motores, que se listan como Anexo A al Contrato.



## 6. AJUSTES AL PRECIO

Como quiera que, EL PROMITENTE VENDEDOR declara haber entregado los siguientes documentos en debida forma, a satisfacción del PROMITENTE COMPRADOR, requeridos por él mismo, según se describe a continuación, no habrá ninguna variación o ajustes al precio convenido:

6.1. Copia autenticada de la Licencia de Operación Hotelera para el proyecto COCONUT GROVE LODGE, debidamente emitida y autenticada por la AUTORIDAD DEL TURISMO DE PANAMA (ATP);

6.2. Copia autenticada de la Licencia para expendio de licor para el proyecto COCONUT GROVE LODGE debidamente emitida y autenticada pro el Municipio de Portobelo;

*[Handwritten signatures]*

4

72



6.3. Original de Paz y salvo de las actividades del proyecto COCONUT GROVE LODGE,  
emitido y autenticado por el Municipio de Portobelo;

7. Ajustes menores que se darán con motivo de la transición entre la Administración  
del PROMITENTE VENDEDOR y la Administración del PROMITENTE COMPRADOR,  
tales como pago adelantado de reservas, cuentas de servicio público, temas  
laborales, etc. se aclararán en un Anexo B separado, pero que forma parte integral  
de este Contrato.

#### 7. PAGO DEL PRECIO

EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar el Precio de Venta de la siguiente  
forma:

7.1. Un abono inicial por CIENTO OCHENTA MIL DÓLARES CON 00/100  
(US\$180,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que  
serán pagados a la firma del Contrato (el "Abono Inicial"), por medio de transferencia  
bancaria a la cuenta indicada por EL PROMITENTE VENDEDOR o por cheque de  
gerencia a nombre del PROMITENTE VENDEDOR o a nombre de la persona que EL  
PROMITENTE VENDEDOR designe.

7.2. El Pago del abono final del Precio, o sea la suma de UN MILLON SEISCIENTOS  
VEINTE MIL DOLARES CON 00/100 (US\$1,620,000.00), moneda de curso legal de los  
Estados Unidos de América, se hará mediante cheque de gerencia, a nombre de EL  
PROMITENTE VENDEDOR o a nombre de la persona que EL PROMITENTE VENDEDOR  
designe, el cual será entregado al Notario Público ante el cual se firme la escritura  
pública de compraventa, con las instrucciones claras de que el mismo se le entregue  
a EL PROMITENTE VENDEDOR, una vez la escritura pública de compraventa de LAS  
FINCAS quede debidamente inscrita en el Registro Público.

7.3. LAS PARTES acuerdan que la Escritura Pública de Compraventa de LAS FINCAS  
se suscribirá ante la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, Licenciada Norma  
Marlenis Velasco, quién a su vez actuará como depositaria del cheque de gerencia la  
suma de UN MILLON SEISCIENTOS VEINTE MIL DOLARES CON 00/100  
(US\$1,620,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América para el  
pago del abono final al Precio, una vez la escritura pública de compraventa de LAS  
FINCAS quede debidamente inscrita en el Registro Público.

#### 8. SANEAMIENTO

8.1. Declara EL PROMITENTE VENDEDOR que se compromete al saneamiento en caso  
de evicción en relación a LAS FINCAS, objeto del Contrato.



73

105 5



94  
95

8.2. EL PROMITENTE COMPRADOR acepta y declara que realizó durante un período de tres (3) meses una debida diligencia, in situ, con la participación de todo tipo de peritos expertos, incluidos arquitectos, agrimensores, etc., quienes realizaron una verificación y reconocimiento exhaustivo de todas las infraestructuras, mejoras, bienes muebles, etc., de tal forma que EL PROMITENTE COMPRADOR está plena y debidamente informado de la condición de las mejoras e infraestructuras, muchas de las cuales tienen más de veinte (20) años de haber sido construidas, por lo que EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá aducir saneamiento por de vicios ocultos sobre el mismo, de forma posterior.

8.3. A manera de aclaración, sin excluir y/o restringir otros rubros que pudiesen surgir posteriormente, EL PROMITENTE COMPRADOR declara y acepta que está consciente que la estructura del techo del restaurante principal del proyecto COCONUT GROVE LODGE debe ser reconstruida, para que pueda brindar efectivamente el servicio correspondiente.

8.4. De igual forma, EL PROMITENTE COMPRADOR declara y acepta que los muelles del proyecto COCONUT GROVE LODGE deben ser reconstruidos para que puedan brindar efectivamente el servicio correspondiente.

8.5. De igual forma, EL PROMITENTE COMPRADOR ha sido advertido que las dos (2) estructuras sobre el mar, llamadas suites, pueden ser afectadas por oleajes o tormentas marinas.

8.6. Además, EL PROMITENTE VENDEDOR ha informado en debida firma a EL PROMITENTE COMPRADOR que la capacidad de los pozos de agua en brindar la suficiente provisión de agua para las necesidades del proyecto COCONUT GROVE LODGE para la temporada seca es limitada y puede llegar a tener que racionar el uso de la misma.



**9. ENTREGA DE DOCUMENTOS PARA LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPROVANTAS DE LAS FINCAS:**

9.1. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar a EL PROMITENTE COMPRADOR dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del Contrato, los siguientes documentos necesarios para completar la compraventa definitiva de LAS FINCAS: No obstante lo anterior, LAS PARTES harán sus mejores esfuerzos comerciales para obtener los documentos antes indicados en menor tiempo, para así poder adelantar la compraventa definitiva de LAS FINCAS.

9.2. Formulario del Ministerio de Economía y Finanzas debidamente sellado

*[Handwritten signatures]*

74



aprobado, que contiene la Declaración Jurada del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles (2%) de LAS FINCAS.

Q3  
a

9.3. Formulario del Ministerio de Economía y Finanzas debidamente sellado y aprobado, que contiene la Declaración Jurada del Impuesto a las Ganancias de Capital (3%) de LAS FINCAS.

9.4. Constancia de pago de los impuestos enumerados en los puntos 9.2. y 9.3.

9.5. Paz y salvo expedido por el IDAAN en relación a cada una de LAS FINCAS.

9.6. Paz y salvo de impuesto de inmuebles expedido por la Dirección General de Ingresos (DGI) en relación a cada una de LAS FINCAS.

9.7. Acta de la Asamblea de la Junta de Accionistas de la sociedad BELLEVIEV LAND HOLDINGS, S.A., autorizando la venta de LAS FINCAS al PROMITENTE COMPRADOR, junto con las otras autorizaciones comunes para este tipo de transacción (incluyendo pago de impuestos y autorización a una persona a firmar los documentos del caso).

9.8. Minuta de compraventa de LAS FINCAS debidamente refrendada por un abogado idóneo.

9.9. La obtención de los documentos descritos en esta cláusula y el pago de impuestos, tasas y costos requeridos, correrán de manera exclusiva por cuenta y costo de EL PROMITENTE VENDEDOR.

9.10. EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a presentar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del Contrato, un Acta Conjunta de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva de la sociedad RSH PROPERTIES, S.A., autorizando la compra de LAS FINCAS al PROMITENTE VENDEDOR, junto con las otras autorizaciones comunes para este tipo de transacción.



9.11. La Escritura Pública de compraventa definitiva de LAS FINCAS se tendrá que firmar en un plazo de cinco (5) días calendario después de recibir dichos documentos.

**10. PODER PARA RENUNCIA DE LICENCIA HOTELERA ANTE LA AUTORIDAD DE TURISMO DE PANAMÁ; PODER PARA RENUNCIA DE SOLICITUD DE CONCESIÓN ANTE LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ**

10.1. Concurrente con la firma de la Escritura Pública contentiva de la Compraventa de LAS FINCAS, EL PROMITENTE VENDEDOR y/o el miembro aplicable de su Grupo Empresarial, entregará un poder de la sociedad COCONUT GROVE LODGE, S.A., con el

75

71



cuál dicha sociedad anónima conferirá un Poder Especial, para facultar a los abogados designados por EL PROMITENTE COMPRADOR, para solicitar, única y exclusivamente, que se cancele la licencia hotelera emitida por la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP), para el proyecto COCONUT GROVE LODGE.

PDA

10.2. Dicho proceso de cancelación de licencia será iniciado por los abogados designados por el PROMITENTE COMPRADOR y debidamente facultados por COCONUT GROVE LODGE, S.A., ante la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP), una vez se haya inscrito la Escritura Pública de Compraventa de LAS FINCAS en el Registro Público, y se haya realizado el pago final del precio acordado a satisfacción del PROMITENTE VENDEDOR.

10.3. Concurrente con la firma de la Escritura Pública contentiva de la Compraventa de LAS FINCAS, EL PROMITENTE VENDEDOR y/o su Grupo Empresarial entregará (n) un poder especial dirigido a la Autoridad Marítima de Panamá, para facultar a los abogados designados por EL PROMITENTE COMPRADOR, para solicitar, única y exclusivamente, que se cancele la solicitud de concesión de fondo de mar y/o ribera de mar solicitado por EL PROMITENTE VENDEDOR y/o su Grupo Empresarial.

10.4. Dicho proceso de cancelación de solicitud de concesión será iniciado por los abogados designados por el PROMITENTE COMPRADOR y debidamente facultados por EL PROMITENTE VENDEDOR y/o su Grupo Empresarial, ante la Autoridad Marítima de Panamá, una vez se haya inscrito la Escritura Pública de Compraventa de LAS FINCAS en el Registro Público, y se haya realizado el pago final del precio acordado a satisfacción del PROMITENTE VENDEDOR.

#### **11. DECLARACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR SOBRE LAS FINCAS**

EL PROMITENTE VENDEDOR y/o su Grupo Empresarial garantiza y declara bajo fe de juramento, so pena de indemnizar perjuicios por perjurio, en relación con sus actividades, en relación a las actividades que se han realizado y se están realizando en LAS FINCAS, y en relación a LAS FINCAS que:



11.1. No existe notificación de que LAS FINCAS estén sujetas a ningún proceso de expropiación o que las actividades que se están realizando en LAS FINCAS no estén en cumplimiento con todas las leyes de la República de Panamá.

11.2. EL PROMITENTE VENDEDOR y/o su Grupo Empresarial no requiere obtener ningún consentimiento de ninguna autoridad o tercero con el fin de consumar el Contrato o para vender LAS FINCAS según el Contrato.

11.3. No se han realizado ni se realizan actividades ilegales en LAS FINCAS.

76

Atto

B8

forma muy anterior a la promulgación de normas, disposiciones, leyes u ordenanzas aplicables relativas a usos de suelo, zonificación y actividades turísticas dentro del Parque Nacional Portobelo.

11.13. No existen procesos pendientes o, al mejor saber de los comparecientes, procesos previstos con respecto a situación arqueológica de LAS FINCAS.

11.14. No existen escrituras u otros instrumentos que contengan hipotecas o gravámenes, opciones de compra u otros derechos en favor de terceros no registrados que LAS FINCAS o que impidan la celebración del presente acto y la compareciente no ha realizado acto alguno tendiente a crear algún derecho o gravamen en favor de un tercero en relación a LAS FINCAS.

## **12. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE VENDER DEL PROMITENTE VENDEDOR**

12.1. En el evento de que EL PROMITENTE VENDEDOR incumpla sus obligaciones o su promesa de vender LAS FINCAS, de conformidad con los términos y condiciones de este Contrato, por causas que le sean imputables, éste deberá pagar a EL PROMITENTE COMPRADOR una suma igual a los abonos recibidos en concepto de indemnización y devolverá al PROMITENTE COMPRADOR la totalidad de las sumas abonadas hasta ese momento.

12.2. Dichas sumas serán entregadas en un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario desde la fecha en que EL PROMITENTE COMPRADOR solicite su devolución.

## **13. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE COMPRAR DEL PROMITENTE COMPRADOR**

13.1. En caso de que la compraventa no pueda ser completada por razones imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR, o éste incumpliera cualesquiera de las obligaciones contraídas en el Contrato o desistiera de la compra, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá declarar resuelto de pleno derecho el Contrato, conservando la totalidad de las sumas de dinero que hubiese recibido a la fecha, en concepto de abonos con motivo de este contrato, entregadas por EL PROMITENTE COMPRADOR, en concepto de indemnización.

## **14. GASTOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPROVANTADA**

14.1. Los gastos de otorgamiento e inscripción de la Escritura Pública contentiva de la venta de LAS FINCAS en el Registro Público serán pagados por EL PROMITENTE COMPRADOR.

14.1. Correspondrá al PROMITENTE COMPRADOR o los abogados que este designe, presentar la Escritura Pública de compraventa de LAS FINCAS al Registro Público, para su inscripción en el Registro Público en un término de tres (3) días hábiles posteriores al cierre de la misma en la Notaría.

78

10

10

15. DECLARACIÓN PARCIAL DE ILEGALIDAD DEL CONTRATO

  
Si cualquier parte de este Contrato fuera declarado ilegal o inejecutable, la misma no afectará otras provisiones aquí establecidas y el resto de este Contrato será válido y ejecutable, según lo establecido en las otras cláusulas del Contrato.

16. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

El hecho de que una de LAS PARTES permita, una o varias veces, que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de la pactada o no insista en el cumplimiento fiel y exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a modificación del Contrato, ni obstará, en ningún caso, para que dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

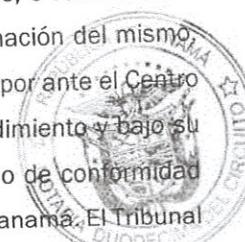
17. TIMBRES

En atención a lo que dispone el numeral 16 del Artículo 973 del Código Fiscal, no se adhieren timbres fiscales al Contrato.

18. LEGISLACIÓN APLICABLE Y SOLUCIÓN DE DISPUTAS

La validez, interpretación y el cumplimiento del Contrato se regirán por las Leyes de la República de Panamá.

Acuerdan LAS PARTES que cualquier litigio o controversia provenientes de, o relacionados con el Contrato, así como la interpretación, aplicación, ejecución y terminación del mismo deberán resolverse por medio de arbitraje en derecho, por un solo árbitro, por ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá, conforme a sus Reglas de Procedimiento y bajo su administración. El árbitro, quien deberá fallar en derecho, será designado de conformidad con las Reglas de Procedimiento del Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá. El Tribunal Arbitral tendrá su sede en la Ciudad y Provincia de Panamá, República de Panamá.



19. NOTIFICACIONES

Todos los avisos o notificaciones que LAS PARTES deben hacerse o deseen darse conforme al Contrato, se efectuarán por escrito y serán entregados personalmente o por correo electrónico a la parte a quien se dé dicho aviso, a las siguientes direcciones:

A. EL PROMITENTE VENDEDOR:

  
11

Nombre: LLOYD SMITH SALGUEIRO

Teléfono: 661917091

Dirección: Santa María, The Reserve, Providence, Torre 600, Apartamento 4D, ciudad de

Panama, República de Panamá

E-mail: lws31416@hotmail.com

**B. EL PROMITENTE COMPRADOR:**

Nombre: RICHARD S. HILL

Teléfono: +1 (408) 828-2857

Dirección: Las Vegas, Nevada, USA

E-mail: rickhill52@yahoo.com

**20. UNICO ACUERDO**

Se entiende que el presente Contrato constituye el único acuerdo entre LAS PARTES y que no existen otras representaciones o estipulaciones orales ni escritas entre ellas, y que este Contrato reemplaza y cancela cualquier negociación, arreglos y representaciones previas, si existieren, entre LAS PARTES. Este Contrato podrá ser modificado o alterado solamente mediante acuerdo escrito entre LAS PARTES, y ningún acto u omisión de cualquier empleado o agente de LAS PARTES o cualquier corredor, si hubiere, alterarán, cambiarán o modificarán ninguna de las disposiciones de este Contrato.

**21. ACEPTACIÓN DEL CONTENIDO DEL CONTRATO**

Declaran LAS PARTES que aceptan todas y cada una de las cláusulas del Contrato en los términos y condiciones expuestos.

**22. PLAZO**

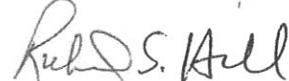
LAS PARTES acuerdan que toda la operación podrá completarse dentro de un plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la firma de la Escritura de Compraventa definitiva, sin perjuicio de que LAS PARTES concluyan la transacción en un plazo más corto.

DECLARAN LAS PARTES que aceptan los términos y condiciones establecidos en el Contrato, se obligan a su cumplimiento y firman en señal de aceptación en dos (2) ejemplares originales del mismo tenor y validez, hoy diez (10) de noviembre de Dos mil veintiuno (2021).



EL PROMITENTE VENDEDOR

Fecha:



EL PROMITENTE COMPRADOR

Fecha: 10 Noviembre 2021



12

80

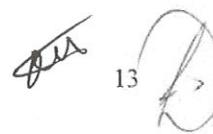
CO  
d



ANEXO A

BIENES MUEBLES, EQUIPOS Y OTRO  
MOBILIARIO INCLUIDO EN LA VENTA DE LAS FINCAS



13 

81



## ANEXO A

### INVENTARIO DE MOBILIARIO Y EQUIPO DE HOTEL COCONUT GROVE LODGE

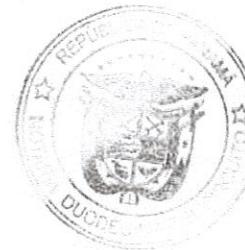
86

#### 1.-MUELLAJE Y ESTRUCTURAS SOBRE EL MAR:

Dos (2) muelles con columnas, anclajes y vigas de concreto, con superficie de tablones de madera, para el recibo, atraque y partida de botes que traen huéspedes al Hotel Coconut Grove Lodge. Adicionalmente, sobre el muellaje existen dos (2) estructuras.

#### 2. PAGINAS WEB y REDES SOCIALES

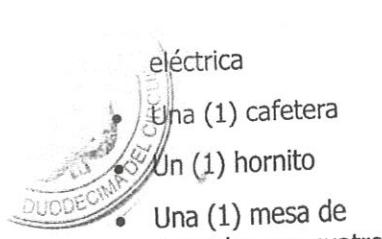
- Página de internet: [www.coconutislagrande.com](http://www.coconutislagrande.com)
- Páginas de internet: [www.bananasvillageresort.com](http://www.bananasvillageresort.com)
- Cuenta de Instagram de **Bananas Village Resort**
- Cuenta de Instagram de **Coconut Grove Lodge**



#### 3.-CONTENIDO DE SUITES:

- Tres (3) camas queen
- Seis (6) mesitas de noche
- Seis (6) lámparas de mesita de noche
- Tres (3) poltronas de plástico
- Dos (2) mesitas de plástico
- Cuatro (4) sillas de plástico
- Dos (2) escritorios de madera
- Tres (3) sillas de madera
- Dos (2) televisores
- Dos (2) mesitas de vidrio para TV
- Cuatro (4) Aires Acondicionadores
- Una (1) nevera
- Un (1) microondas
- Una (1) hornilla

82 1 D

89  
ca

- Una (1) cafetera
- Un (1) hornito
- Una (1) mesa de comedor con cuatro (4) sillas
- Un (1) sofá cama
- Un (1) escritorio de vidrio para impresora
- Una (1) impresora
- Dos (2) porta maleta
- Dos (2) cajas fuertes
- Dos (2) espejos

#### 4.-BOTES:

- Dos (2) botes de fibra de vidrio
- Dos (2) motores fuera de borda Un (1) motor fuera de borda Suzuki HP 40
- Un (1) motor fuera de borda Suzuki HP30



#### 5.-PLANTA ELÉCTRICA:

- Un (1) generador de emergencia marca Kohler

#### 6.-LAVANDERÍA:

- Una (1) lavadora Whirlpool
- Dos (2) secadoras
- Una (1) lavadora y una (1) secadora (no tienen reparación)

#### 7.-BOMBAS:

- Una (1) bomba de piscina

XK D  
2

BB



- Una (1) bomba de agua de pozo de agua salada
- Una (1) bomba de agua de pozo cerca de cabaña

84

- Una (1) bomba de pozo del área del pueblo

#### **8. TANQUES DE AGUA:**

- Un (1) tanque de área de suites
- Cuatro (4) tanques área de cabañas
- Un (1) tanque área pozo pueblo



#### **9.-EQUIPAMIENTO CABAÑAS:**

- Treinta y un (31) unidades de aire acondicionado
- Seis (6) camas King
- Cuarenta y nueve (49) camas queen
- Treinta y ocho (38) mesitas de noche
- Treinta (30) mesitas de plástico
- Sesenta (60) sillas de plástico
- Treinta y un (31) mesitas con sobre de vidrio para cajilla de TV

#### **10. EQUIPAMIENTO RESTAURANTE Y PISCINA:**

##### **SEGUNDO PISO RESTAURANTE CERRADO**

- Cuarenta y tres (43) sillas respaldar cuadrado color rojo vino
- Diez (10) sillas respaldar redondo color rojo vino
- Trece (13) mesas color rojo vino
- Dieciséis (16) sillas blancas respaldar redondo bajas
- Dieciséis (16) sillas blancas respaldar redondo altas

*[Signature]* 3

84



11.-KITCHENET:

- Un (1) horno grande
  - Un (1) elevador
  - Dos (2) hornitos pequeños



#### **12.-TERRAZA Y PISCINA: (primer piso restaurante):**

- Quince (15) sillas blancas respaldar cuadrado con brazo
  - Treinta y nueve (39) sillas blancas respaldar alto con brazo
  - Dieciocho (18) sillas blancas respaldar redondo
  - Cinco (5) mesas redondas para paraguas
  - Quince (15) mesitas cuadradas blancas
  - Nueve (9) sillas tomar sol
  - Dos (2) sillas de madera para bebé

### **13.- SALÓN LAS MOLAS:**

- Una (1) unidad de aire acondicionado
  - Veinticinco (25) sillas blancas respaldo redondo bajas
  - Ocho (8) mesas plegables con patas de hierro cubierta de plástico rectangular ancho
  - Ocho (8) mesas rectangulares delgadas (ubicada en valiosos)
  - Dos (2) mesas redondas plegables con patas de hierro cubierta de plástico

#### 14.- EQUIPO DE MANTENIMIENTO

- Una (1) lavadora de agua de presión
  - Una (1) máquina cortadora de césped
  - Una (1) máquina para fumigar

### **15.-EQUIPO DE BAR:**

- Una (1) neveras congeladoras

85



- Dos (2) licuadoras
- Un (1) microondas
- Un (1) TV "32"
- Cuatro (4) taburetes sillas bar

#### 16.- EQUIPO DE COCINA:

- Tres (3) neveras
- Dos (2) congeladores
- Una (1) con dos (2) hornos
- Un (1) extractor con chimenea
- Un (1) elevador de servicio
- Dos (2) mesas de trabajo
- Una (1) licuadora
- Un (1) microondas
- Una (1) freidora
- Una (1) tostadora
- Una (1) plancha
- Una (1) batidora de masas



#### 17.- TIENDITA DE SUMINISTROS:

- Una (1) unidad de Aire acondicionado

#### 18.- EQUIPO DE RECEPCIÓN Y ADMINISTRACIÓN:

- Un (1) puesto de trabajo de salóneros (monitor y CPU)
- Un (1) tablet (puesto de trabajo de salóneros)
- Un (1) puesto de cajero (monitor y CPU)
- Seis (6) cámaras de vigilancia
- Dos (2) laptops

*Nota* D  
5

86

- CIMA
- Dos (2) baterías de respaldo
  - Un (1) panel solar para sistema de caja de restaurante
  - Un (1) teléfono celular
  - Una (1) impresora
  - Una (1) caja fuerte en oficina
  - Dos (2) routers de señal de internet
  - Una (1) bocina para música

#### 19.-EQUIPO DE RANCHOS:

- Una (1) mesa de ping pong
- Una (1) mesa de Pool
- Tres (3) mesas de madera
- Cuatro (4) bancas de madera
- Tres (3) mesas de madera
- Cuatro (4) bancas de madera
- Un (1) juego de parque para niños



#### 20.-SALON SUNSET BAR:

- Cuatro (4) mesas de madera cuadrada
- Una (1) mesa madera rectangular
- Diez (10) sillas de madera
- Cuatro (4) sillas altas para el bar

#### 21.-RANCHOS FRENTE A LA PLAYA:

- Siete (7) sillas para tomar sol
- Diez (10) sillas poltronas blancas
- Cinco (5) kayacs
- Seis (6) remos

#### 22.-CUARTO DE EMPLEADOS:

87

✓  
6



- Dos (2) unidades de aires acondicionados
- Una (1) cama doble
- Una (1) cama camarote (doble abajo/tamaño twin arriba)
- Un (1) armario en color blanco

23.-DEPÓSITO DE RECREACIÓN:

- Una (1) tolda 10X10
- Una (1) parrilla a gas
- Una (1) barbacoa al carbón
- Dieciocho (18) cojines para sillas de maderas de Sunset Bar

24.-DEPÓSITO DE VALIOSOS:

- Ocho (8) coolers de 5 gls.

2



HHS

7

BB



ANEXO B

AJUSTES MENORES

Pago adelantado de reservas, cuentas de servicio público, temas laborales

21



Act

14

89

**ANEXO B**

Como quiera que se trata de la transferencia de un negocio activo a una nueva administración, tanto **EL PROMITENTE VENDEDOR** como **EL PROMITENTE COMPRADOR**, cooperaran para que estos servicios no se vean interrumpidos en detrimento de terceros.

Como fecha de inicio de la transición se tomará como tal la fecha en la cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciba el pago final de la transacción de venta en la Notaría Duodécima (12º) de Circuito de Panamá, a menos que **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR** decidan que la misma tenga lugar en otra fecha distinta.

En principio la transición es muy simple ya que se tratará de prorratear las cuentas, ya que cualquier pago adelantado que haya recibido por servicios **EL PROMITENTE VENDEDOR** y que corresponda después brindar el servicio a **EL PROMITENTE COMPRADOR** será reembolsado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

Como quiera que estas ventas efectuadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** requirieron de los servicios del Departamento de Reservas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, las mismas serán reembolsadas con un descuento del cinco por ciento (5%) a manera de comisión por las ventas efectuadas. Se exceptuarán de este descuento o comisión aquellas ventas efectuadas por EXPIDIA que cobra el quince por ciento (15%) por sus servicios.

Los diferentes servicios que se encuentran contratados por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, tales como energía eléctrica, servicios de televisión satelital, servicios de internet, servicios de celulares, servicios de mantenimiento de la planta eléctrica, serán transferidos a **EL PROMITENTE COMPRADOR** de la manera más práctica y simple posible, de tal forma que si el Proveedor de esos servicios permite que las cuentas se endosen y transfieran entre las partes, **EL PROMITENTE COMPRADOR** firmará los documentos necesarios para esta transferencia y pagará el saldo pendiente por servicios brindados para que la transición se haga sin ninguna interrupción. En aquellos casos en que el Proveedor de los servicios no se preste a este tipo de transferencia, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a no cancelar el servicio hasta que **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya contratado el servicio, de manera tal que el servicio no se vea interrumpido en perjuicio de los huéspedes.

A continuación, adjuntamos listado de los servicios contratados por **COCONUT GROVE LODGE, INC.** y/o su grupo empresarial:

1.-Cuentas de SKY:

Estas cuentas cubren 9 cabañas con 3 cajillas y una cabaña ( la 9 con 4 cajillas)  
Además una cajilla se la suite 4 y cajilla del bar.

Los contratos salieron a nombre de Lloyd Smith y serían endosados si SKY lo permite

90

10/10/10  
1



REPUBLICA DE PANAMA  
AUTORIDAD MARITIMA DE PANAMA  
RECIBO OFICIAL / LIQUIDACION DE INGRESOS

No. 0017314OFC

OFICINA O CONSULADO EN

OFICINA CENTRAL

RECIBIDO DE

BANANAS VILLAGE RESORT

AGENTE RESIDENTE

NOMBRE DE PROPIETARIO

NOMBRE DE LA NAVE

IMO

LA SUMA DE

NO. ITEM

CIENTO TRES CON 58/100

DOLARES

103.58

999 - PAGO DE FACTURA

1

103.58

DOC. REFERENCIA 533176 DOCUMENTO: F

CONCEPTOS PAGADOS

MONTO

261 - OCUPACIÓN DE ÁREAS

103.58

FORMA DE PAGO

NO. DOCUMENTO

BANCO

FECHA BANCO

MONTO PAGADO

ACH / TRANSFERENCIA

98593024

1 - BANCO NACIONAL

03/05/2022

103.58

OBSERVACION

CAMBIO MONEDA

MONEDA

CONVERSIÓN

1

USD

103.58



FECHA

NOMBRE COMPLETO Y SELLO

02/12/2022

LOURDES OLIVARRENT

CAJA - UBICACION

26 OFICINA CENTRAL - OFICINA CENTRAL

No. CONTROL 0048358

DIRECCION DE FINANZAS-AUTORIDAD MARITIMA DE PANAMA

DUPPLICADO

96