

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES-----

----- (3,343) -----

POR LA CUAL LA SOCIEDAD LARAI PENONOME, S.A. SEGREGA UN LOTE DE TERRENO DE LA FINCA No.463 UBICADA EN LA PROVINCIA DE COCLÉ Y LO DA EN VENTA A LA SOCIEDAD INVERSIONES LA LLANURA, S.A.-----

-----Panamá, 31 de mayo de 2016.-----

En la ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los treinta y un (31) días del mes de mayo de dos mil dieciseis (2016), ante mí, ante mí LICENCIADA JULIETT IVETTE OSORIO CAICEDO, Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-trescientos veintiuno-trescientos treinta y cuatro (8-321-334), comparecieron personalmente el señor **CONSTANTINO APOSTOLO RUSODIMOS RUSODIMOS**, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número N-diez-cuatrocientos once (N-10-411), actuando en nombre y representación de la sociedad **LARAI PENONOME, S.A.**, inscrita al Folio Mercantil seiscientos doce mil cuatrocientos cuarenta y cinco (S) (612445) (S), de la Sección de Mercantil del Registro Público, debidamente autorizado para este acto tal como consta en Acta de Junta de Accionistas que se transcribe al final de este documento, y quien en lo sucesivo se denominará **EL VENDEDOR**, por una parte y por la otra **CONSTANTINO LIAKOPULOS**, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-trescientos diez-trescientos noventa y dos (8-310-392), actuando en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES LA LLANURA, S.A.**, inscrita al Folio Mercantil uno cinco cinco seis cero uno cero uno siete (155601017), de la Sección de Mercantil del Registro Público, debidamente autorizado para este acto tal como consta en Acta de Junta de Accionistas que se transcribe al final de este documento, y quien en adelante se le denominará **EL COMPRADOR**, personas a quienes doy fe que conozco y me pidieron que hiciera constar en la presente Escritura lo siguiente:-----

PRIMERO: Declara **EL VENDEDOR** que es propietario de la finca número cuatrocientos sesenta y tres (463), Tomo noventa y cuatro (94), Folio ciento cuarenta y seis (146), Código dos mil quinientos uno (2501), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, cuyas, medidas linderos y demás detalles constan inscritos en el Registro Público.-----

SEGUNDO: Declara **EL VENDEDOR** que de su finca número cuatrocientos sesenta y tres (463), descrita en la cláusula anterior, **SEGREGA** un (1) Globo de Terreno, denominado como Globo "A" a fin de **TRASPASAR** la finca que resulte de dicha segregación a favor de **EL COMPRADOR** según plano número: cero dos cero seis cero uno tres tres siete ocho tres (02060133783) de veintitrés (23) de febrero de dos mil dieciséis (2016), el cual se describe de la siguiente manera:-----

Del punto uno (1) al punto dos (2) con dirección Sureste sesenta y tres grados diecinueve minutos diecisiete segundos ($S63^{\circ}19'17''E$) y se mide una distancia de ciento setenta y siete metros ciento veintinueve milímetros (177.129 M); del punto dos (2) al punto tres (3) con dirección Noreste veintiséis grados cuarenta minutos cincuenta y tres segundos ($N23^{\circ}40'53''W$) y se mide una distancia de cuarenta y cuatro metros ciento setenta y seis milímetros (44.176 m); del punto tres (3) al punto cuatro (4) con dirección Noroeste sesenta y tres grados diecinueve minutos diecisiete segundos ($N63^{\circ}19'17''W$) y se mide una distancia de ciento setenta y seis metros trescientos treinta y cinco milímetros (176.335m); del punto cuatro (4) al punto uno (1) para cerrar el polígono con dirección Suroeste veintisiete grados cuarenta y dos minutos cuarenta y tres segundos ($S27^{\circ}42'43''W$) y se mide una distancia de cuarenta y cuatro metros ciento ochenta y cuatro milímetros (44.184m); y sus linderos son: **NORTE:** Resto Finca 463, Tomo 94, Folio 146, Código 2501, propiedad de Larai Penonomé, S.A.; **SUR:** Finca 461467, Código 2501, propiedad de Penonome Investment Group, S.A.; **ESTE:** Resto Finca 463, Tomo 94, Folio 146, Código 2501, propiedad de Larai Penonomé, S.A.; **OESTE:** Carretera Interamericana a Penonomé---La superficie



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

total del globo de terreno a segregar de la finca número cuatrocientos sesenta y tres (463), descrita anteriormente es de SIETE MIL OCHOCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (7807.37 M2).---

TERCERO: Declara EL VENDEDOR que traspasa a EL COMPRADOR, a título de venta real y efectiva, libre de gravámenes y con las restricciones que consten inscritas en el Registro Público, comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción la finca que resulte de la SEGREGACIÓN del Globo de terreno antes descrito, por la suma de CUARENTA MIL BALBOAS (B/.40.000.00), suma de dinero que manifiesta EL VENDEDOR haber recibido a satisfacción.-----

CUARTO: Declara EL VENDEDOR que se obliga a entregar a EL COMPRADOR, el certificado de Paz y Salvo de Inmueble, recibos de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles y de Ganancias de Capital, Paz y Salvo de servicios de agua y alcantarillado del IDAAN y todos los documentos necesarios para la inscripción de esta escritura pública en el Registro Público.-----

QUINTO: Declara EL VENDEDOR, que el Resto libre de la Finca número cuatrocientos sesenta y tres (463), Tomo noventa y cuatro (94), Folio ciento cuarenta y seis (146), Código dos mil quinientos uno (2501), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, quedará con sus mismas medidas, linderos generales, valor inscrito y con la superficie que resulte en el Registro Público, luego de la segregación del presente lote de terreno. -----

SEXTO: Declara EL COMPRADOR, que acepta la venta que se le hace en virtud de esta escritura pública, en los términos y condiciones expresados y además acuerdan las disposiciones del anexo I, que forma parte integral de esta escritura.-----

MINUTA REFRENDADA POR EL LICENCIADO DANILO CABALLERO, ABOGADO EN EJERCICIO

-----ACTA DE UNA REUNION DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD-----

----- LARAI PENONOME, S.A.-----

En la ciudad de Panamá, República de Panamá, a las 10:00 de la mañana del

día 11 de diciembre de 2015, se celebró una reunión de la Junta de Accionistas de la sociedad "LARAI PENONOME, S.A.", organizada de conformidad con las Leyes de la República de Panamá e inscrita al Folio Mercantil 612445 (S), Sección de Micropelícula Mercantil del Registro Público, en la oficina de la sociedad.-----

El Secretario informó que la convocatoria para la reunión fue hecha personalmente a cada accionista y que estuvieron representadas en la reunión todas las acciones emitidas y en circulación de la Sociedad, por la cual se renunció al aviso de convocatoria previa.-----

Presidió la reunión el señor **CONSTANTINO APOSTOLO RUSODIMOS RUSODIMOS**, como Presidente titular del cargo, y actuó como Secretaria **REGINA ARAÚZ DE LIAKOPULOS**, titular del cargo quien levantó el acta.-----

El Presidente declaró abierta la sesión e informó que el objeto de la misma era someter a consideración de los señores accionistas:-----

1.-AUTORIZAR LA SEGREGACION DE UN LOTE DE TERRENO DE LA FINCA No. cuatrocientos sesenta y tres (463), Tomo noventa y cuatro (94), Folio ciento cuarenta y seis (146), Código dos mil quinientos uno (2501), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, a favor de la sociedad **INVERSIONES LA LLANURA, S.A.** y se autoriza al señor **CONSTANTINO APOSTOLO RUSODIMOS RUSODIMOS**, con cédula No.N-10-411, para que firme toda la documentación necesaria para dicha segregación.-----

A continuación por moción debidamente presentada y secundada la siguiente resolución fue aprobada por unanimidad:- -----

-----SE RESUELVE:-----

1.- Se AUTORIZA LA SEGREGACION DE UN LOTE DE TERRENO DE LA FINCA No. cuatrocientos sesenta y tres (463), Tomo noventa y cuatro (94), Folio ciento cuarenta y seis (146), Código dos mil quinientos uno (2501), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, a favor de la sociedad **INVERSIONES LA LLANURA** y se autoriza al señor **CONSTANTINO APOSTOLO RUSODIMOS RUSODIMOS**, con -----

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

cédula No.N-10-411, para que firme toda la documentación necesaria para dicha segregación.-----

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la reunión, a las 11:30 a.m., del día antes mencionado.-----

(fdos) **CONSTANTINO APOSTOLO RUSODIMOS RUSODIMOS-REGINA ARAUZ DE LIAKOPULOS**----

-----**PRESIDENTE**-----**SECRETARIA**-----

La suscrita secretaria hace constar que es una fiel copia de su original---

(fdo) **REGINA ARAUZ DE LIAKOPULOS**-----**SECRETARIA**-----

Minuta refrendada por el Licenciado **DANILO CABALLERO**, Abogado en ejercicio.-

-----**ACTA DE UNA REUNION DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD**-----

----- **INVERSIONES LA LLANURA, S.A.**-----

-----En la ciudad de Panamá, República de Panamá, a las 10:00 de la mañana del día 11 de diciembre de 2015, se celebró una reunión de la Junta de Accionistas de la sociedad "**INVERSIONES LA LLANURA, S.A.**", organizada de conformidad con las Leyes de la República de Panamá e inscrita al folio mercantil 155601017 Sección de Micropelícula Mercantil del Registro Público, en la oficina de la sociedad.-----

El Secretario informó que la convocatoria para la reunión fue hecha personalmente a cada accionista y que estuvieron representadas en la reunión todas las acciones emitidas y en circulación de la Sociedad, por la cual se renunció al aviso de convocatoria previa.-----

Presidió la reunión el señor **CONSTANTINO LIAKOPULOS**, como Presidente titular del cargo, y actuó como Secretario **LEOPOLDO LIAKOPULOS**, titular del cargo quien levantó el acta.-----

El Presidente declaró abierta la sesión e informó que el objeto de la misma era someter a consideración de los señores accionistas:-----

1.-**AUTORIZAR LA COMPRA DE UN LOTE DE TERRENO QUE SERÁ SEGREGADO DE LA FINCA No. cuatrocientos sesenta y tres (463), Tomo noventa y cuatro (94), Folio ciento cuarenta y seis (146), Código dos mil quinientos uno (2501), de la**

Sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, propiedad de la sociedad **LARAI PENONOME, S.A.** y se autoriza al señor **CONSTANTINO LIAKOPULOS**, con cédula No.8-310-392, para que firme toda la documentación necesaria para dicha compra.-----

A continuación por moción debidamente presentada y secundada la siguiente resolución fue aprobada por unanimidad:-----

-----SE RESUELVE:-----

1.- Se AUTORIZA LA COMPRA DE UN LOTE DE TERRENO QUE SERÁ SEGREGADO DE LA FINCA No. cuatrocientos sesenta y tres (463), Tomo noventa y cuatro (94), Folio ciento cuarenta y seis (146), Código dos mil quinientos uno (2501), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, propiedad de la sociedad **LARAI PENONOME, S.A.** y se autoriza al señor **CONSTANTINO LIAKOPULOS**, con cédula No.8-310-392, para que firme toda la documentación necesaria para dicha compra.-----

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la reunión, a las 11:30 a.m., del día antes mencionado.-----

(fdos) **CONSTANTINO LIAKOPULOS**----- **LEOPOLDO LIAKOPULOS**-----

-----**PRESIDENTE**-----**SECRETARIO**-----

El suscrito secretario hace constar que es una fiel copia de su original---

(fdo) **LEOPOLDO LIAKOPULOS**-----**SECRETARIO**-----

Minuta refrendada por el Licenciado **DANILO CABALLERO**, Abogado en ejercicio.-

-----**ANEXO 1**-----

1.-**SISTEMA ELÉCTRICO**-----

La electricidad aérea del proyecto "Nueva Ciudad Metrópolis" en su primera etapa, fue revisada y debidamente aprobada por los entes gubernamentales que la rigen, en este caso la concesionaria eléctrica para el área del interior **GAS UNIÓN FENOSA**, ejecutándose y culminándose a satisfacción para brindar el suministro eléctrico primario al proyecto. Sin embargo, es obligación del **COMPRADOR**, en concordancia a la necesidad y naturaleza comercial de su lote,



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

presentar ante GAS UNIÓN FENOSA los planos completos de su sistema eléctrico indicando la carga requerida, para su debida tramitación y aprobación. -----

No obstante, **LARAI PENONOMÉ, S.A.**, considera que una vez diseñado por ingenieros eléctricos competentes y registrados según las leyes panameñas, los planos, especificaciones y demás requisitos de la ley, y si así lo requiere el **COMPRADOR, LARAI PENONOMÉ, S.A.**, podrá brindar toda la documentación necesaria para lograr su aprobación.-----

2.-SISTEMA DE ACUEDUCTOS-----

El sistema de abastecimiento de agua potable del proyecto fue diseñado para funcionar cien por ciento (100%) mediante la conexión de la red existente del Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional IDAAN, cuyo grafico de presión determinó un promedio de 40PSI. Bajo esta condición el IDAAN dictaminó que el volumen actual de agua de agua que podría suplir la institución podría ser insuficiente para abastecer toda la demanda del proyecto hasta que la misma realice las ampliaciones de la planta. -----

Por lo tanto, como el proyecto tendría que asumir el abastecimiento de agua en su primera etapa de desarrollo, se ha construido un pozo profundo con una capacidad de cuarenta galones por minuto (40 gal/min) y se construirá otro de igual capacidad, con dos (2) tanques elevados de almacenamiento con capacidades de veinticinco mil (25.000) galones cada uno. -----

La capacidad del sistema de abastecimiento de agua potable provisional de la primera etapa, diseñada y calculada para los lotes comerciales con zonificación aprobada en el Anteproyecto, incluyendo el lote comercial a ser adquirido por el **COMPRADOR**, y de acuerdo a las normas aprobadas por el IDAAN, este dispondrá de un volumen suministrado por el proyecto de ocho mil trescientos treinta y tres galones por día (8,333 gal/día) y con una presión a gravedad mínima de catorce (14) PSI, generada por la elevación de los tanques de almacenamiento. -----

De esta manera, se atiende las necesidades básicas de los lotes comerciales que abarca esta primera etapa de desarrollo del proyecto. En consecuencia,

cualquier necesidad o demanda adicional de cualquier lote comercial en particular deberá ser atendido por los dueños mediante la aprobación, perforación y puesta en marcha de pozo profundo en cada lote. -----

3.-SISTEMA SANITARIO-----

El sistema sanitario de la primera etapa del proyecto ha sido revisado y aprobado por los entes gubernamentales competentes, construyéndose de acuerdo al diseño establecido en planos, especificaciones y demás documentación complementarios. En este sentido, se ha previsto la construcción de conexiones adyacentes a cada lote comercial, dirigiendo el caudal a través de tuberías y desembocando al cuerpo de agua central (Cauce principal). -----

Por lo tanto, es obligación y responsabilidad del **COMPRADOR**, de acuerdo a la necesidad de su lote, conforme a su Estudio de Impacto Ambiental y el Ministerio de Ambiente, el tratado de las aguas servidas provenientes de su actividad comercial, garantizando el cumplimiento de las normativas ambientales. -----

4.-MARGINAL-----

La **COMPRADORA** se obligará a dejar un área de 10 MTS de ancho a lo largo del frente de su finca paralelo a la carretera panamericana que permitirá a la **VENDEDORA** construir en una fecha posterior una marginal paralela a la carretera panamericana que se extenderá desde el Boulevard Norte hasta el Boulevard Transversal. -----

5.-REGLAMENTO DE ÁREAS COMUNES-----

El **VENDEDOR**, confeccionará un reglamento de uso de áreas comunes del proyecto “Nueva Ciudad Metrópolis Panonomé” el cual los propietarios e inquilinos de los lotes deberán respetar y cumplir a cabalidad. -----

No obstante, **LARAI PENONOMÉ, S.A.**, considera que una vez aprobado el reglamento de uso de áreas comunes, se le dará a conocer al **COMPRADOR**, y este, deberá cumplir con una cuota de mantenimiento proporcional al área de cada lote. La cuota deberá ser negociada por las partes y aceptada por el comprador. -----

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



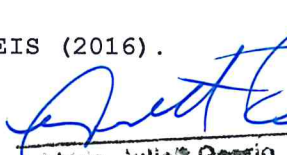
El suscrito Notario hace constar que por virtud de este contrato se ha pagado el anticipo de que trata la Ley ciento seis (106) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro (1974), reformada por la Ley treinta y uno (31) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y uno (1991), según comprobante expedido de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas N° 1240545 de 28 de marzo de 2016 por la suma de B/.2,000.00 en donde se paga B/.1,200.00 de Impuesto de Transferencia de Bien Inmueble (2%) y B/.800.00 de ISR Impuesto de Ganancias de Bien Inmueble, copia de la cual se adjunta al original de esta escritura para que forme parte integrante de la misma.-----

Advertí a los comparecientes que la copia de esta Escritura Pública debe ser inscrita y leída como les fue en presencia de los testigos señores ANJANETTE BOUCHE, portadora de la cédula de identidad personal número cuatro-doscientos treinta y cuatro-setecientos treinta y seis (4-234-736) y ANALIDA DE PEÑALBA, con cédula de identidad personal número cuatro-doscientos tres-novecientos cincuenta y seis (4-203-956), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe.-----

ESTA ESCRITURA LLEVA EL NÚMERO TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES--(3343)-- (FDOS) CONSTANTINO APOSTOLO RUSODIMOS RUSODIMOS---CONSTANTINO LIAKOPULOS-----

ANJANETTE BOUCHE---ANALIDA DE PEÑALBA---LICENCIADA JULIETT IVETTE OSORIO CAICEDO, Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá.-----

CONCUERDA CON SU ORIGINAL ESTA PRIMERA COPIA AUTENTICA QUE EXPIDO, SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, A LOS 16 DIAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS (2016).


Licda. Juliette Osorio
Notaria Pública Novena



