



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS

(4532)

POR LA CUAL la sociedad anónima denominada DISTRIBUIDORA STANGO, S.A., vende la finca de su propiedad identificada como folio real número 88795 y código de ubicación 8705 al señor ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZÁLEZ.

Panamá, 2 de septiembre de 2024

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los dos (2) días del mes de septiembre del dos mil veinticuatro (2024) ante mí, **Licenciado HECTOR JOSÉ SANTOS RUDAS, NOTARIO PÚBLICO DECIMOTERCERO DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMÁ**, con cédula de identidad personal número nueve-siete dos cinco-siete tres cinco (9-725-735), compareció personalmente Entre los suscritos a saber; el señor **ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZÁLEZ**, varón, panameño, casado, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. nueve-uno dos seis -siete cuatro (9-126-74), con domicilio en urbanización Linda Vista, Calle H, casa H-2, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá, actuando por autorización que consta en Acta de reunión extraordinaria con fecha diecinueve (19)de julio de dos mil veinticuatro (2024), actuando en nombre y representación de la sociedad **DISTRIBUIDORA STANGO, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita a FOLIO cuatro dos nueve siete dos cero (429720) de la sección Mercantil del Registro Público, actuando en su calidad de **DUEÑA** de la propiedad, y quien en adelante se **denominará LA VENDEDORA**, por una parte; y por la otra **ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZÁLEZ**, varón, panameño, casado, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. nueve-uno dos seis-siete cuatro (9-126-74), quien actúa en representación propia, quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**; de este modo **LA VENDEDORA Y EL COMPRADOR** se denominarán, cuando sea necesario, **LAS PARTES** celebran y firman la presente MINUTA DE COMPRAVENTA y sujeto a las siguientes cláusulas:

---PRIMERO: Declara **LA VENDEDORA** que, es propietaria única y exclusiva de la Finca, identificada con el Folio Real No. ocho ocho siete nueve cinco (88795), código de ubicación ocho siete cero cinco (8705) del Registro Público, ubicada en urbanización Linda Vista, Calle H, casa H-1, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá cuya superficie, medidas y linderos y demás características constan debidamente inscritas y registradas en el Registro Público de Panamá, en adelante **LA FINCA**. Tanto **LA FINCA** como sus bienes anejos se encuentran libres de

gravámenes salvo las restricciones legales. **SEGUNDO:** LAS PARTES acuerdan que el precio de venta de Finca identificada con el Folio Real No. ocho ocho siete nueve cinco (88795), código de ubicación ocho siete cero cinco (8705) es la suma total de **VEINTE MIL DOCIENTOS BALBOAS** con cero cero 00/100 (B/.20,200.00), suma la cual será pagada por **EL COMPRADOR** a **LA VENDEDORA** de la siguiente forma: Un solo pago que se hará cuando **LA FINCA** este inscrita en Registro Público a nombre del señor **ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZALEZ** con generales antes descritas. -----El precio de venta descrito en el párrafo anterior está dividido de la siguiente manera: -----, --**VALOR DE TERRENO:** CINCO MIL NOVECIENTOS ONCE BALBOAS CON TREINTA 30/100 (B/. 5,911.30), moneda Legal de los Estados Unidos de América y; --**VALOR DE MEJORAS:** CATORCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO BALBOAS CON SETENTA 70/100 (B/.14,288.70) moneda Legal de los Estados Unidos de América y **PRECIO DE VENTA:** VEINTE MIL DOSCIENTOS BALBOAS CON CERO CERO 00/100 (B/.20,200.00) LOS VENEDORES dejan entendido que **LA FINCA** y, por lo tanto, el precio pactado por **LA FINCA** incluye la totalidad de los bienes adheridos de manera permanente a **LA FINCA**. **TERCERO:** **LA VENDEDORA**, se compromete al saneamiento en caso de evicción sobre **LA FINCA**. Al momento de la cancelación del saldo del precio de venta, y a su vez del registro en el Registro Público de Panamá. **LA VENDEDORA** entregará "oficialmente" las llaves de la Unidad Inmobiliaria de generales descritas en la presente minuta de compraventa, en virtud del registro a favor de **EL COMPRADOR** del título de propiedad de **LA FINCA**. En ese momento **EL COMPRADOR** se convierte en el legítimo propietario y con justo título sobre **LA FINCA** y entrarán en uso y goce pleno de ella ejerciendo todos los derechos que le corresponden sin limitación, restricción, condición o reparo alguno, salvo las restricciones legales que constan en el Registro Público.. **EL COMPRADOR** Acepta la compraventa de la finca antes descrita. **CUARTO:** Todos los gastos notariales de protocolización o cualesquiera otros que ocasionen la respectiva Escritura Pública de compra venta correrán a cargo de **EL COMPRADOR**, los pagos del impuesto de transferencia de bienes inmuebles (2%) y el impuesto de ganancias (3%), serán por cuenta exclusiva y deberán ser pagados por **EL COMPRADOR**, Asimismo, **EL VENDEDOR**, proporcionará todos los certificados, Paz y Salvo de Inmueble, Paz y Salvo del IDAAN, y demás documentos aplicables a **LA FINCA**, que sean necesarios o que le sean exigidos, para el perfeccionamiento de la transacción comercial, a fin de inscribir y registrar a título de propiedad, **LA FINCA** en favor de **EL COMPRADOR**, ante el Registro Público de Panamá.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

QUINTO: Las **PARTES**, se obligan a acudir personalmente y sin demora a la firma de cualesquiera documentos relacionados con la **Minuta o Contrato de Compra venta**, una vez sean requeridos al efecto. Igualmente se obligan a suministrar y entregar a la firma de la Escritura de Compraventa, los documentos que sean requeridos de ambas partes para posibilitar la inscripción efectiva de la referida Escritura en el Registro Público **EN FE DE LO CUAL**, las partes suscriben este documento en dos ejemplares del mismo tenor y efecto en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, a los veintiun (21) días del mes de julio de dos mil veinticuatro (2024). -----

ACTA DE REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA DENOMINADA "DISTRIBUIDORA STANGO, S.A." En la ciudad de Panamá, República de Panamá, siendo las dos de la tarde (2:00 p.m.) del veintiuno (21) de julio de dos mil veinticuatro (2024), tuvo lugar una Reunión Extraordinaria de la Junta de Accionistas de la Sociedad Anónima **DISTRIBUIDORA STANGO, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita a FOLIO cuatro dos nueve siete dos cero (429720) de la sección Mercantil del Registro Público, con la asistencia o representación de todas las acciones emitidas y en circulación, por lo que los asistentes renunciaron a la convocatoria previa. Estuvieron presentes las siguientes personas: **Alexis Egberto Stanziola González y Katrina del Rosario Ramírez Mejía**. Presidió la reunión el señor **Alexis Egberto Stanziola González**, presidente de la sociedad, y actuó como secretario de la reunión la señora **Katrina del Rosario Ramírez Mejía**, ambos titulares de cada uno de los cargos señalados. El secretario informó que todas las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto, se encontraban presentes en la reunión, en vista de lo cual se renunció al aviso de previa convocatoria. El presidente declaró abierta la sesión y manifestó que el propósito de la misma era autorizar la venta pura y efectiva de la siguiente propiedad registradas a nombre de la sociedad **DISTRIBUIDORA STANGO, S.A.**, 1. Finca No. ocho ocho siete nueve cinco (88795), código de ubicación ocho siete cero cinco (8705), ubicada en urbanización Linda Vista, Calle H, casa H- 1, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá al señor **ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZALEZ**, varón, panameño, casado, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 9-126-74, con domicilio en Linda Vista, Calle H, casa H-2, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá. Así como también aprobar la autorización y otorgamiento de poder para que, el Magister **AXEL AUGUSTO GONZALEZ WONG**, varón, panameño, casado, mayor de edad con cédula No, 2-98-889, Teléfono 6070-3860, correo electronico **agwabogado@gmail.com**, con

1 dirección en Villa Bella, calle 2, casa 25, Corregimiento Las Cumbres, Distrito y Provincia de
2 Panamá, quede facultado para realizar todos los tramites respectivos para llevar a cabo la venta de
3 la propiedad señalada en el párrafo anterior, hasta su proceso final correspondiente A moción
4 debidamente presentada, secundada, discutida y unánimemente aprobada, la Junta de Accionista
5 de la sociedad denominada DISTRIBUIDORA STANGO, S.A., aprobó la siguiente resolución: -----

6 -----RESUELVASE: -----

7 **PRIMERO:** Aprobar como efectivamente, se aprueba, la venta pura y efectiva de la propiedad
8 registrada a nombre de la sociedad **DISTRIBUIDORA STANGO, S.A.**, 1. Finca No. ocho ocho siete
9 nueve cinco (88795), código de ubicación ocho siete cero cinco (8705), ubicada en urbanización
10 Linda Vista, Calle H, casa H-1, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá al señor
11 **ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZALEZ**, varón, panameño, casado, mayor de edad, con
12 cédula de identidad personal No. 9-126-74, con domicilio en Linda Vista, Calle H, casa H- 2,

13 Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá **SEGUNDO:** Aprobar como efectivamente,
14 se aprueba la autorización y otorgamiento de poder para que el Magister AXEL AUGUSTO
15 GONZALEZ WONG, varón, panameño, casado, mayor de edad con cédula No, 2-98-889, con
16 dirección en Villa Bella, calle 2, casa 25, Corregimiento Las Cumbres, Distrito y Provincia de
17 Panamá, quede facultado para realizar todos los tramites respectivos para llevar a cabo la venta de
18 las propiedades señaladas en párrafo anterior, hasta su proceso final correspondiente. **TERCERO:**

19 Autorizar al señor **ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZALEZ**, varón, panameño, casado, mayor
20 de edad, con cédula de identidad personal No. 9-126-74, con domicilio en Linda Vista, Calle H, casa
21 H-2, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá, para que confeccione el debido
22 contrato de Compra Venta para llevar a cabo. esta operación, hasta el final de su debido proceso.

23 **CUARTO:** Autorizar al Magister AXEL AUGUSTO GONZÁLEZ WONG, varón, panameño, mayor de
24 edad, casado, portador de la cédula de identidad personal No. 2-98- 889, abogado en ejercicio, con
25 domicilio en Barriada Villa Bella, Calle Segunda, Casa No. 25. Corregimiento de Las Cumbres,
26 Distrito y Provincia de Panamá, que acuda ante Notaria a protocolizar la presente Acta. -----

27 **CIERRE:** No habiendo más asunto que tratar y siendo las 4:00 p.m. del mismo día, el Presidente de
28 la Reunión declaró cerrada la sesión. (FDOS) ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZALÉZ-----

29 --PRESIDENTE-----KATRINA DEL ROSARIO RAMÍREZ MEJÍA-----SECRETARIA-----

30 La suscrita, Secretaria de la sociedad de DISTRIBUIDORA STANGO, S.A., certifica que el acta

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

anterior es una fiel copia de la original de la Reunión Junta de Accionistas de la sociedad llevada a cabo el 19 de julio de 2024 con la presencia o representación de todas las acciones emitidas y en circulación. (FDO) KATRINA DEL ROSARIO RAMÍREZ MEJÍA-----SECRTERARIA----- ESTA MINUTA HA SIDO REFRENDADA POR EL MAGISTER AXEL AUGUSTO GONZALEZ WONG. varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal No. 2-98-889, abogado en ejercicio, Teléfono 6070-3860, correo electronico agwabogado@gmail.com, con domicilio en Barriada Villa Bella, Calle Segunda, Casa No. 25, Corregimiento de Las Cumbres, Distrito y Provincia de Panamá, actuando en mi propio nombre y representación. (FDOS) MAGISTER AXEL AUGUSTO GONZALEZ WONG. -----

El Suscrito Notario hace constar que por virtud de este contrato se ha pagado el anticipo de que trata la Ley ciento seis (106) de treinta (30) de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro (1974) según comprobante electrónico de la Dirección General de Ingresos número cero cero dos cinco ocho ocho ocho cinco nueve (002588859) por la suma de noventa y seis balboas con ochenta y cinco 85/100 (B/.96.85) mas la suma de seiscientos balboas con cero cero 00/100 (B/.600.00) que hacen un total de seiscientos noventa y seis balboas con ochenta y cinco 85/100 (B/.696.85) con fecha de veintiuno (21) de agosto de dos dos mil veinticuatro (2024) en base a la declaración anticipada de enajenación de inmuebles, y la declaración de ganancia de capital por enajenación de inmuebles, de que trata la citada Ley, en base a copia de la cual se adjunta al original de esta Escritura formando parte integrante de la misma. Queda hecha la protocolización solicitada y se expedirán las copias que soliciten los interesados. Advertí que copia de esta Escritura Pública debe ser inscrita en el Registro Público y leída como le fue a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales **CARLOS ARTURO CHOY JARAMILLO**, con cédula de identidad personal número ocho-ocho ocho cuatro uno tres dos uno (8-884-1321) y **MELANIE MICHELLE ÁVILA CASTILLO**, con cédula de identidad personal número ocho- nueve seis cero-uno nueve tres cuatro (8-960-1934) ambos mayores de edad, vecinas de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, ante mí, el Notario que doy fe.-Esta Escritura en el protocolo del presente año lleva el número de orden: **CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS** -----(4532)-----



ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZÁLEZ

por **DISTRIBUIDORA STANGO, S.A.**,-----



ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZÁLEZ

CARLOS ARTURO CHOY JARAMILLO

MELANIE MICHELLE AVILA CASTILLO



Licdo. Hector José Santos Rud
NOTARIO PÚBLICO DECIMO TERCERO

4998.30

CONTRATO DE COMPRAVENTA FINCA 89202

Entre los suscritos a saber; el señor **ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZÁLEZ**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. **9-126-74**, con domicilio en urbanización Linda Vista, Calle H, casa H- 2, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá, actuando por autorización que consta en Acta de reunión extraordinaria con fecha 19 de julio de 2024, actuando en nombre y representación de la sociedad **DISTRIBUIDORA STANGO, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita a FOLIO **429720** de la sección Mercantil del Registro Público, actuando en su calidad de **DUEÑA** de la propiedad, y quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte; y por la otra **ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZÁLEZ**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. **9-126-74**, quien actúa en representación propia, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**; de este modo **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se denominarán, cuando sea necesario, **LAS PARTES** celebran y firman el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** irrevocable de conformidad y sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: LA FINCA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO

Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que, que es propietaria única y exclusiva de la Finca, identificada con el Folio Real No. **89202**, código de ubicación **8705** del Registro Público, urbanización Linda Vista, Calle H, casa H- 2, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá, cuya superficie, medidas y linderos y demás características constan debidamente inscritas y registradas en el Registro Público de Panamá, en adelante **LA FINCA**. Tanto **LA FINCA** como sus bienes anejos se encuentran libres de gravámenes.

SEGUNDA: LA PROMITENTE VENDEDORA por este medio se obliga a venderle a **EL PROMITENTE COMPRADOR** o la persona natural o jurídica que éste designe, y **EL PROMITENTE COMPRADOR**, a su vez, se obliga a comprar a **LA PROMITENTE VENDEDOR**, **LA FINCA** descrita en la cláusula primera del presente contrato, libre de gravámenes, comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción.

LAS PARTES se comprometen a realizar el otorgamiento en Escritura Pública del contrato de compraventa de cierre que por medio del presente **CONTRATO**, el cual deberá celebrarse a más tardar a los **90 días calendarios**, contados a partir del día **21** del mes de **julio** de **2024**. Vencido el término de vigencia de los **90 días calendarios**, ambas partes podrán acordar extender y renovar la vigencia por un periodo adicional de **90 días calendarios**, para que se dé la oportunidad del otorgamiento en Escritura Pública del contrato final de compraventa. Una vez se haya firmado en la Notaría el Protocolo contentivo de la Escritura Pública del

contrato final de compraventa, **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará en su totalidad **LA FINCA** a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

TERCERA: EL PRECIO DE COMPRAVENTA

LAS PARTES acuerdan que el precio de venta es la suma total de **DIECIOCHO MIL DOCIENTOS BALBOAS (B/.18,200.00)**, de ahora en adelante, el **PRECIO DE VENTA**, sujeto al cumplimiento de los términos y condiciones pactadas en el presente Contrato de Promesa de Compraventa firmado entre las partes, y que entra en vigencia el día **21** del mes de **julio** de **2024**, suma la cual será pagada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la siguiente forma:

1. Un solo pago que se hará cuando **LA FINCA** este inscrita en Registro Publico a nombre del señor **ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZALEZ**.

CUARTA: OBLIGACIÓN DE LA PROMITENTE VENDEDORA

LA PROMITENTE VENDEDORA ha suministrado toda la información y documentación de **LA FINCA** a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, siendo ésta cierta, verdadera y correcta, así como lo son también las declaraciones, otorgamientos, representaciones, afirmaciones, promesas y garantías establecidas en este Contrato.

LA PROMITENTE VENDEDORA, se compromete al saneamiento en caso de evicción sobre **LA FINCA**. Al momento de la cancelación del saldo del precio de venta, y a su vez del registro en el Registro Público de Panamá, de la transacción que es objeto del presente contrato **LA PROMITENTE VENDEDORA**, entregará "**oficialmente**" las llaves de la Unidad Inmobiliaria de generales descritas en el presente contrato irrevocablemente, en virtud del registro a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** del título de propiedad de **LA FINCA**.

En ese momento **EL PROMITENTE COMPRADOR** se convierte en el legítimo propietario y con justo título sobre **LA FINCA** y entrarán en uso y goce pleno de ella ejerciendo todos los derechos que le corresponden sin limitación, restricción, condición o reparo alguno, salvo las restricciones legales que constan en el Registro Público.

QUINTA: ESTADO DE LA FINCA E INSPECCION

Convienen **LAS PARTES** en que **LA FINCA** se vende en las condiciones actuales, las cuales son conocidas y aceptadas por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se comprometen a dejar saneada cualquier cuenta relacionada con **LA FINCA** a la firma del Protocolo Final de Cierre de Compraventa.

SEXTA: DOCUMENTOS QUE SE APORTARAN AL MOMENTO DEL CIERRE DE LA COMPRAVENTA.

El presente **Contrato Promesa de Compraventa** es un documento privado que será legalizado ante Notario Público, y por este medio declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que entregará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** en el momento del otorgamiento del



Contrato de Compraventa, a través de Protocolo y Escritura Pública los siguientes documentos:

- Original de Paz y Salvo de Inmueble de **LA FINCA**, vigentes a la fecha de la firma del presente, e inclusive vigentes al momento en que se ingrese la Escritura Pública al Registro Público.
- Original de Paz y Salvo de **IDAAN** de **LA FINCA**, e inclusive vigente al momento en que se ingrese la Escritura Pública al Registro Público.
- Original de Paz y Salvo de **ASEO** de **LA FINCA**, e inclusive vigente al momento en que se ingrese la Escritura Pública al Registro Público.
- Formularios 106 y 107 con sus respectivas Boletas de Pago y Certificados de Recepción de la DGI, que dejen constancia, del pago a la **DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS**, del Ministerio de Economía y Finanzas del impuesto de Transferencia del 2% y del Impuesto de Ganancia de Capital del 3%.

SÉPTIMA: GASTOS DE CIERRE DE LA TRANSACCIÓN.

Declaran **EI PROMITENTE COMPRADOR** que acepta la venta en los términos y condiciones arriba mencionadas, comprometiéndose a cubrir los gastos que ocasionen el otorgamiento e inscripción de la Escritura Pública correspondiente al traspaso de **LA FINCA** a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

LAS PARTES acuerdan que, para la solución de cualquier situación litigiosa derivada de la interpretación, ejecución y/o desavenencia del presente **Contrato**, ambas partes declaran que se someterán a la jurisdicción ordinaria de los Tribunales de la República de Panamá.

NOVENA: ACTOS PROPIOS

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 en este **Contrato** o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente **Contrato**, ni obstará en ningún caso para que dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y exacto de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos contractuales o legales de que sea titular.

DÉCIMA: Este **Contrato** contiene el total acuerdo entre las partes sobre el mismo objeto y sustituye y reemplaza cualquier **Contrato o Acuerdo anterior**, verbal o escrito, al que hubieran llegado **LAS PARTES**. Cualquier modificación del contenido de este **Contrato**, solo será efectivo si se realiza por escrito y con el consentimiento de ambas partes.

UNDÉCIMA: NULIDAD DE ESTIPULACIONES.

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 este 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 que en derecho proceda.

DÉCIMA SEGUNDA: ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO

Cada una de **LAS PARTES** declara tener pleno conocimiento de todas y cada una de las cláusulas, especificaciones y términos, y prometen cumplir fielmente con lo establecido con este **Contrato Promesa de Compraventa**. De acuerdo con el párrafo dieciséis (16) del Artículo Novecientos setenta y tres (973) del Código Fiscal de la República de Panamá, este Contrato no lleva timbres fiscales en sus dos (2) copias originales.

DÉCIMA TERCERA: INCUMPLIMIENTO

LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar todos los documentos que sean necesarios para la protocolización e inscripción del contrato de compraventa de **LA FINCA**. Si vencido el período estipulado en la cláusula segunda, la Escritura de Compra Venta no llega a formalizarse por causas imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la parte afectada podrá exigir el cumplimiento de la obligación de que se trate o dar por resuelto este Contrato de pleno derecho y sin necesidad de recurrir previamente a los tribunales de justicia. Si vencido el período estipulado en esta cláusula, y **EL PROMITENTE COMPRADOR** no llega a formalizar por cualquier causa (s) imputable (s) a él la escritura definitiva de venta, la parte afectada podrá exigir el cumplimiento de la obligación de que se trate o dar por resuelto el presente **Contrato** de pleno derecho y sin necesidad de recurrir previamente a los tribunales de justicia.

DÉCIMA CUARTA: CLÁUSULA PENAL

En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** decida no comprar **LA FINCA** o, que por causa imputable a él no se firme la escritura de Compra-Venta dentro del plazo señalado, entonces **EL PROMITENTE COMPRADOR** será penalizado y **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrán derecho a retener en concepto de única indemnización las sumas aportadas mencionada en el ordinal uno (1) de la cláusula **TERCERA** del presente **Contrato**. En caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** decida no vender **LA FINCA** o que por causa imputable a él no se firme la escritura de Compra-Venta dentro del plazo señalado, entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** le devolverá a **EL PROMITENTE COMPRADOR** las sumas recibidas, y a su vez acuerda **pagar una suma de igual monto** en concepto de única penalización por el incumplimiento inexcusable.

DECIMA QUINTA: ENMIENDAS



El presente **Contrato**, reemplaza a cualquier acuerdo que haya sido suscrito entre ambas **Partes** de forma tal que la firma de las 2 **Partes** en el presente **Contrato**, deja sin efecto cualquier **Contrato** firmado anteriormente por ambas **Partes** que haya sido en el mismo tenor de la misma cosa, objeto y causa. Por lo tanto, a partir de la firma en la presente fecha, el presente **Contrato** rige para todos los efectos en sus cláusulas tanto en las relacionadas a los tiempos, abonos de sumas de dinero, pagos, objeto y causa para ambas **Partes** a partir de su rúbrica por todas **Las Partes**. Por ende, la interpretación vigente es la acordada a partir de la presente fecha. El presente **Contrato** podrá ser enmendado mediante acuerdo escrito de **Las Partes**.

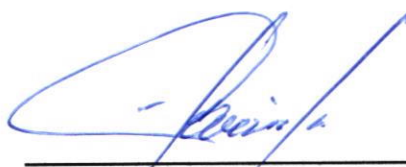
EN TESTIMONIO de lo cual firmamos conformes con todas las cláusulas expuestas en el presente **Contrato Promesa de Compraventa**, el día veintiuno (21) del mes de julio de dos mil veinticuatro (2024).

LA PROMITENTE VENDEDORA



ALEXIS STANZIOLA GONZALEZ
CEDULA No. 9-126-74
POR: DISTRIBUIDORA STANGO, S.A.

EL PROMITENTE COMPRADOR



ALEXIS STANZIOLA GONZALEZ
CEDULA No. 9-126-74

**ACTA DE REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA DENOMINADA "DISTRIBUIDORA STANGO, S.A."**

En la ciudad de Panamá, República de Panamá, siendo las 2:00 p.m. del 19 de julio de 2024, tuvo lugar una Reunión Extraordinaria de la Junta de Accionistas de la Sociedad Anónima **DISTRIBUIDORA STANGO, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita a FOLIO 429720 de la sección Mercantil del Registro Público, con la asistencia o representación de todas las acciones emitidas y en circulación, por lo que los asistentes renunciaron a la convocatoria previa. Estuvieron presentes las siguientes personas: Alexis Egberto Stanziola González y Katrina del Rosario Ramírez Mejía.

Presidio la reunión el señor **Alexis Egberto Stanziola González**, presidente de la sociedad, y actuó como secretario de la reunión la señora **Katrina del Rosario Ramírez Mejía**, ambos titulares de cada uno de los cargos señalados.

El secretario informó que todas las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto, se encontraban presentes en la reunión, en vista de lo cual se renunció al aviso de previa convocatoria.

El presidente declaró abierta la sesión y manifestó que el propósito de la misma era autorizar la venta pura y efectiva de las siguientes propiedades, registradas a nombre de la sociedad **DISTRIBUIDORA STANGO, S.A.**, Finca No. **88795**, código de ubicación **8705**, ubicada en urbanización Linda Vista, Calle H, casa H- 1, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá y la finca No. **89202**, código de ubicación **8705**, ubicada en urbanización Linda Vista, Calle H, casa H- 2, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá, al señor **ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZALEZ**, varón, panameño, casado, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. **9-126-74**, con domicilio en Linda Vista, Calle H, casa H- 2, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá.

Así como también aprobar la autorización y otorgamiento de poder para que, el Magister **AXEL AUGUSTO GONZALEZ WONG**, varón, panameño, casado, mayor de edad con cédula No, **2-98-889**, Teléfono 6070-3860, correo electronico **agwabogado@gmail.com**, con dirección en Villa Bella, calle 2, casa 25, Corregimiento Las Cumbres, Distrito y Provincia de Panamá, quede facultado para realizar todos los tramites respectivos para llevar a cabo la venta de las propiedades señaladas en párrafo anterior, hasta su proceso final correspondiente.

A moción debidamente presentada, secundada, discutida y unánimemente aprobada, la Junta de Accionista de la sociedad denominada **DISTRIBUIDORA STANGO, S.A.**, aprobó la siguiente resolución:

RESUELVASE:

PRIMERO: Aprobar como efectivamente, se aprueba, la venta pura y efectiva de las siguientes propiedades, registradas a nombre de la sociedad **DISTRIBUIDORA STANGO, S.A.**, Finca No. **88795**, código de ubicación **8705**, ubicada en urbanización Linda Vista,

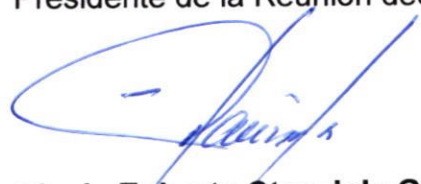
Calle H, casa H- 1, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá y la finca No. **89202**, código de ubicación **8705**, ubicada en urbanización Linda Vista, Calle H, casa H- 2, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá, al señor **ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZALEZ**, varón, panameño, casado, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. **9-126-74**, con domicilio en Linda Vista, Calle H, casa H- 2, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá

SEGUNDO: Aprobar como efectivamente, se aprueba la autorización y otorgamiento de poder para que el Magister **AXEL AUGUSTO GONZALEZ WONG**, varón, panameño, casado, mayor de edad con cédula No. **2-98-889**, con dirección en Villa Bella, calle 2, casa 25, Corregimiento Las Cumbres, Distrito y Provincia de Panamá, quede facultado para realizar todos los tramites respectivos para llevar a cabo la venta de las propiedades señaladas en párrafo anterior, hasta su proceso final correspondiente.

TERCERO: Autorizar al señor **ALEXIS EGBERTO STANZIOLA GONZALEZ**, varón, panameño, casado, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. **9-126-74**, con domicilio en Linda Vista, Calle H, casa H- 2, Corregimiento de Betania, Distrito y Provincia de Panamá, para que confeccione el debido contrato de Compra Venta para llevar a cabo esta operación, hasta el final de su debido proceso.

CUARTO: Autorizar al Magister **AXEL AUGUSTO GONZÁLEZ WONG**, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal No. **2-98-889**, abogado en ejercicio, con domicilio en Barriada Villa Bella, Calle Segunda, Casa No. 25, Corregimiento de Las Cumbres, Distrito y Provincia de Panamá, que acuda ante Notaria a protocolizar la presente Acta.

CIERRE: No habiendo más asunto que tratar y siendo las 4:00 p.m. del mismo día, el Presidente de la Reunión declaró cerrada la sesión.

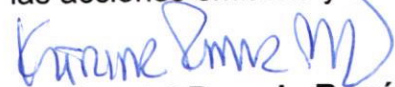


Alexis Egberto Stanziola González
Presidente



Katrina del Rosario Ramírez Mejía
Secretaria

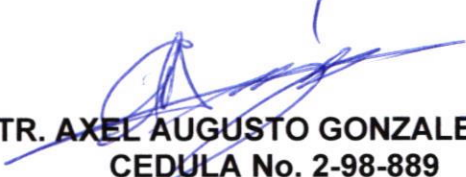
La suscrita, Secretaria de la sociedad de **DISTRIBUIDORA STANGO, S.A.**, certifica que el acta anterior es una fiel copia de la original de la Reunión Junta de Accionistas de la sociedad llevada a cabo el 19 de julio de 2024 con la presencia o representación de todas las acciones emitidas y en circulación.



Katrina del Rosario Ramírez Mejía
Secretaria

Esta minuta ha sido refrendada por el Magister **AXEL AUGUSTO GONZALEZ WONG**,

varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal No. **2-98-889**, abogado en ejercicio, Teléfono 6070-3860, correo electrónico agwabogado@gmail.com, con domicilio en Barriada Villa Bella, Calle Segunda, Casa No. 25, Corregimiento de Las Cumbres, Distrito y Provincia de Panamá, actuando en mi propio nombre y representación.



MGTR. AXEL AUGUSTO GONZALEZ WONG
CEDULA No. 2-98-889

ESCRITURA NÚMERO: ONCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO ———(11,845) ———
POR LA CUAL, la señora **EDILMA CASTILLO de GONZÁLEZ REPRESENTADA POR SU
APODERADA GENERAL, EDILMA EDITH GONZÁLEZ CASTILLO de BARRERA,**
**TRANSFIERE A TITULO DE VENTA LA FINCA DE SU PROPIEDAD No. 444513, A FAVOR
DE ARTURO NONO GONZÁLEZ CASTILLO**-----

-----Panamá, 24 de julio del 2024 -----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinticuatro (24) días del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, Licenciado **FABIAN RUIZ SÁNCHEZ, NOTARIO PÚBLICO SEGUNDO DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMA**, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintiuno -quinientos noventa y tres (8-421-593), comparecieron personalmente **EDILMA EDITH GONZÁLEZ CASTILLO de BARRERA**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, con cédula de identidad personal número ocho- trecientos cuarenta y dos- setenta y uno (8-342-71), vecina de esta ciudad, actuando en nombre y representación de **EDILMA CASTILLO de GONZÁLEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, con cédula de identidad personal número ocho cincuenta y nueve- seiscientos setenta y seis (8-59-676), vecina de esta ciudad, debidamente facultada mediante Poder General inscrito a folio electrónico 25054720, Sección de Personas Naturales del Registro Público de Panamá, y que en lo sucesivo se denominará **LA VENDEDORA**, por una parte, y por la otra parte, **ARTURO NONO GONZÁLEZ CASTILLO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, identidad personal número ocho- ciento noventa- seiscientos treinta y cuatro (8-190-634), vecino de esta ciudad, actuando en su propio nombre y representación, quien en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR**, personas a quienes conozco y encontrándose con total capacidad y salud mental, y cuando actúen en conjunto se denominarán **LAS PARTES**, me pidieron que hiciera constar en Escritura Pública la minuta de venta mediante la cual se transfiere la finca con folio real cuatrocientos cuarenta y cuatro mil quinientos trece (444513), código de ubicación ocho seis cero uno (8601), de conformidad a los siguientes términos y condiciones:-PRIMERO: Declara **LA VENDEDORA**, que es propietaria de la finca con folio real cuatrocientos cuarenta y cuatro mil quinientos trece (444513), código de ubicación ocho seis cero uno (8601), inscrita en la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá Oeste, del Registro Público de Panamá, cuyas medidas, linderos, superficie y demás generales

constan inscritas en el Registro Público de Panamá **SEGUNDO:** Declara LA VENDEDORA, que traspasa a favor del **COMPRADOR**, a título de venta real y efectiva, libre de gravámenes y con las restricciones de Ley que sobre ella pesen en la finca con folio real número cuatrocientos cuarenta y cuatro mil quinientos trece (444513), código de ubicación ocho seis cero uno (8601), identificada en la cláusula primera anterior, obligándose al saneamiento en caso de evicción.---

TERCERO: Declaran LAS PARTES que el precio de venta de la finca con folio real número cuatrocientos cuarenta y cuatro mil quinientos trece (444513), código de ubicación ocho seis cero uno (8601), es por la suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS DÓLARES (US\$2,400.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y que LA VENDEDORA declara y acepta haber recibido a su entera y completa satisfacción.---

...**CUARTO:** Declaran LAS PARTES que el precio de venta de la finca con folio real número cuatrocientos cuarenta y cuatro mil quinientos trece (444513), código de ubicación ocho seis cero uno (8601), descrito en las cláusulas anteriores, se desglosa de la siguiente manera: Precio de las Mejoras: US\$0.00-Precio de Terreno:US\$2,400.00 Precio de Venta Total:US\$2,400.00. **QUINTO:** Declara EL COMPRADOR

que por su cuenta corren los gastos de confección de la presente Escritura Pública, así como su inscripción en el Registro Público. **SEXTO:** Declara **LA VENDEDORA** que se obliga a proporcionar paz y salvo de impuesto de Inmueble e IDAAN y por su cuenta corre el pago de los impuestos de transferencia de bien inmueble (2%) y adelanto del impuesto de ganancias de capital (3%), si lo hubiere, de la finca objeto del presente contrato. -**SÉPTIMO:** Declaran LAS

PARTES que aceptan en su totalidad y sin reservas la venta de la finca objeto del presente contrato, en los términos y condiciones que se hace por medio de esta Escritura Pública. Minuta elaborada y refrendada por ROMÁN ERNESTO JAÉN RAMIREZ, con cédula 6-73-990, abogado en ejercicio e idoneidad profesional 4571. El suscrito Notario hace constar que se han pagado los anticipos de que trata la Ley ciento seis (106) de treinta (30) de Diciembre de mil novecientos setenta y cuatro (1974), reformada por la Ley treinta y uno (31) de treinta (30) de Diciembre de mil novecientos noventa y uno (1991), según consta en los comprobantes de Transferencias de Bienes Inmuebles, expedido por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, copias del cual se adjunta al original de la presente escritura para que forme parte de la misma. Boleta de pago No. B cero cero dos seis siete siete cuatro cinco nueve (B 002677459), con fecha de veintitrés (23) de julio del dos mil veinticuatro (2024), código ciento veinte (120), de

CONCUERDA CON SU ORIGINAL ESTA COPIA QUE EXPIDO, SELLO Y FIRMO EN
LA CIUDAD DE PANAMA, A LOS VEINTICUATRO (24) DIAS DEL MES DE JULIO
DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

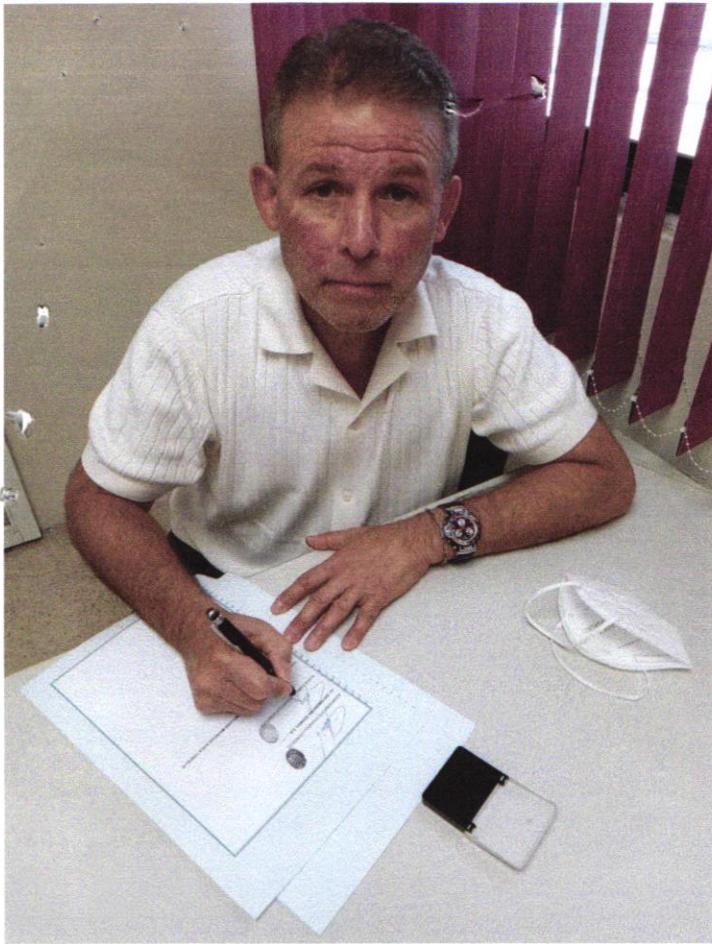
Transferencia de Bienes Inmuebles-ITBI, por la suma de Cuatro Balboas con 80/100 (B/.4.80), haciendo un pago total la boleta por la suma de Cuatro Balboas con 80/100 (B/.4.80).-- Advertí a los comparecientes que una copia de esta Escritura debe ser inscrita, y leída como le fue la misma, en presencia de los Testigos instrumentales **ZORAIDA de VERGARA**, con cédula de identidad personal número ocho- ciento treinta y siete- trescientos uno (8-137-301) y **ALISSON BROWN VEGA**, con cédula de identidad personal número ocho- mil diez dos mil cinco (8-1010-2005), ambas panameñas, mayores de edad, vecinas de esta ciudad, a quienes conozco, son hábiles para el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia con los testigos por ante mí, el Notario que doy fe.-----ESTA ESCRITURA LLEVA EL NÚMERO: ONCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO (11,845)

(FDOS) **EDILMA EDITH GONZÁLEZ CASTILLO de BARRERA**-----

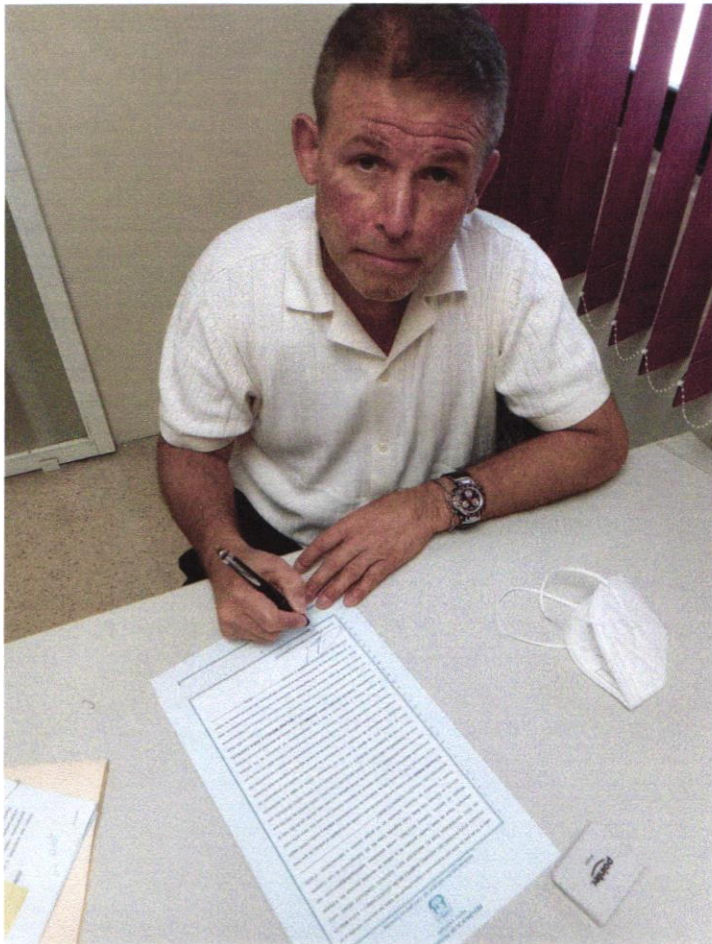
ARTURO NONO GONZÁLEZ CASTILLO-----

ZORAIDA de VERGARA-----**ALISSON BROWN VEGA**-----

Licenciado **FABIÁN RUÍZ SÁNCHEZ**, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá.-----



1



2

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Alexis Egberto
Stanziola Gonzalez

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 26-JUL-1964

LUGAR DE NACIMIENTO: VERAGUAS, SANTIAGO

SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: O+

EXPEDIDA: 29-OCT-2019 EXPIRA: 29-OCT-2029



9-126-74



A handwritten signature in black ink, located in the lower right area of the ID card, overlapping the background pattern.

