

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



ESCRITURA PUBLICA NUMERO CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS (5122) -----

--POR LA CUAL LA SEÑORA AIZHEN HUANG VENDE LA FINCA 30213241 DE SU PROPIEDAD
A FAVOR DE LA SEÑORA JICAI WU de LIU-----

-----Panamá, 24 de Septiembre 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 septiembre de dos mil veinticuatro (2024), ante mi **HÉCTOR JOSÉ SANTOS RUDAS, NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO TERCERO DEL CIRCUITO DE PANAMÁ**, con cédula de identidad personal número nueve- siete dos cinco- siete tres cinco (9-725-735), comparecieron personalmente, las señoras **AIZHEN HUANG**, mujer, china, mayor de edad, casada, comerciante, vecina de esta ciudad, portadora del Carné de Residente Permanente número E- ocho- ochenta y un mil cuatrocientos sesenta y siete (**E-8-81467**), quien manifestó no necesita de intérprete por comprender el idioma español, actuando en su propio nombre y representación, quien en adelante se denominara **EL VENDEDOR**, por una parte, y por la otra **JICAI WU de LIU**, mujer, china, mayor de edad, casada, comerciante, vecina de esta ciudad, portadora del Carné de Residente Permanente **E- ocho- ochenta y seis mil cuatrocientos sesenta y ocho (E-8-86468)**, quien manifestó no necesita de intérprete por comprender el idioma español, actuando en su propio nombre y representación, quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, personas a quienes conozco, y me solicitaron que hiciera constar, como en efecto lo hago, lo siguiente:----- **PRIMERO:** Declara **EL VENDEDOR** que es propietario de la finca inscrito al folio real número **Tres cero dos uno tres dos cuatro uno (30213241)**, con Código de Ubicación ocho mil setecientos veinte (8720), Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, cuyas medidas, linderos y demás detalles constan en el Registro Público, que pertenece consiste en la unidad departamental número veinte- B (20-B), con un (1) estacionamiento identificado con el número veinte B (20 B) en el nivel cero cero cero (000) o planta baja del P.H. ROKAS 7, ubicado en Corregimiento Ancón, Distrito de Panamá.----- **SEGUNDO:** Declara **EL VENDEDOR** que da en venta real y efectiva a la finca identificada con el número **Tres cero dos uno tres dos cuatro uno (30213241)**, con Código de Ubicación ocho mil setecientos veinte (8720), libre de gravámenes, obligándose al saneamiento por evicción y con las restricciones legales que pesen sobre las misma a **EL COMPRADOR** por la suma de **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL BALBOAS (B/.155,000.00)**, es decir la suma de **CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CATORCE CON 60/100 (B/.44,814.60)** por el valor total del terreno y la suma de **CIENTO DIEZ MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO CON 40/100 BALBOAS (B/.110,185.40)** por las mejoras declaradas sobre la finca.----- **TERCERA:** Ambas partes

acuerdan que el precio de la finca antes descrita se pagará de la siguiente manera: ---a) Un primer abono por la suma de **QUINCE MIL BALBOAS (B/.15,000.00)** a la firma del contrato de promesa de pago, suma por la cual declara **EL VENDEDOR** haber recibido a su entera satisfacción.-----b) Un segundo abono por la suma de **CIENTO CUARENTA MIL BALBOAS (B/.140,000.00)** al momento de la firma de la escritura de traspaso, suma por la cual declara **EL VENDEDOR** haber recibido a su entera satisfacción. -----**CUARTA:** Declara

EL VENDEDOR, que se obliga al saneamiento de conformidad con la ley, a facilitar los Paz y Salvos respectivos para el traspaso de la finca y entregar la finca libre de gravámenes, salvo aquellos impuestos por la ley y el Registro Público, comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción de conformidad con la Ley. --

---**QUINTA:** Los gastos notariales de la presente escritura, así como los gastos relativos a la inscripción en el Registro Público, correrán por cuenta de **EL COMPRADOR. EL VENDEDOR** se obliga a pagar el Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles del dos por ciento (2%) y de adelanto de Ganancia de Capital del tres por ciento (3%) correspondiente para la transferencia de la finca, así como cualquier otro tributo (Impuestos, Agua, Tasas y Contribuciones Especiales) que sea requerido pagar por razón de esta transacción a fin de entregar la finca al día en todos sus pagos. -----**SEXTA:** Declara **EL COMPRADOR** que acepta la venta

de la finca que le hace **EL VENDEDOR** por medio del presente instrumento, en los términos expuestos y en las condiciones establecidas y declaradas de su conocimiento.-----**SEPTIMA:** Declaran **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** que aceptan todas y cada una de las cláusulas del presente contrato de compraventa en los términos y condiciones expuestas. -----

Minuta de venta refrendada por la Licda. Carmen Mabel De Gracia Rivera, abogada en ejercicio, con idoneidad número Treinta mil seiscientos cincuenta y tres (30653) -----

-----**(PAZ Y SALVO DE MANTENIMIENTO)** -----

-----**ROKAS ALTOS DE PANAMA** -----**P.H. ROKAS 7**----Certificación de Paz y Salvo-----Por medio del presente documento, yo, **SARA MERCEDES AHUMADA RUIZ**, actuando en mi condición de presidente de la Junta Directiva del **P.H. ROKAS 7**, certifico que:----La unidad inmobiliaria 20-B inscrita al Folio 30213241, con Código de Ubicación 8720, de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, Provincia de Panamá, se encuentra Paz y Salvo en las cuotas de gastos comunes y de administración, hasta el 31 de octubre del 2024.----Dado en Panamá, el 17 de septiembre de octubre del 2024.----(Fdo. Ilegible)----**SARA MERCEDES AHUMADA RUIZ** ----Presidente de la Junta Directiva---**P.H. ROKAS 7**-----
La notaria deja constancia que se le ha presentado la declaración jurada correspondiente al impuesto de transferencia de bienes inmuebles, según formulario número uno cero seis cero cero seis cuatro cero ocho

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA



cuatro tres (106000640843) de la Dirección General de Ingresos, así como la constancia de pago de impuesto de transferencia de bienes inmueble por la suma de Cuatrocientos cuarenta y nueve con 88/100 Balboas (B/.449.88) según boleta de pago número cero cero uno dos tres C cero cero cero uno ocho cinco siete nueve cero cinco (00123C0001857905) con fecha seis (06) de octubre dos mil veintitrés (2023) y constancia de pago de impuesto de transferencia de bienes inmueble por la suma de Tres mil ochocientos sesenta y ocho con 92/100 Balboas (B/.3,868.92) según boleta de pago número dos cero dos uno dos siete ocho seis siete tres siete nueve (202127867379) con fecha dieciséis (16) de septiembre dos mil veinticuatro (2024), de la finca número Tres cero dos uno tres dos cuatro uno (30213241), los cuales se adjuntan al protocolo junto con esta escritura pública para formar parte integral del mismo. -----

La notaria deja constancia que se le ha presentado la declaración jurada correspondiente al impuesto de ganancias de capital, según formulario número uno cero siete cero cero cero ocho dos uno cuatro tres nueve (107000821439) de la Dirección General de Ingresos, de la finca número Tres cero dos uno tres dos cuatro uno (30213241), los cuales se adjuntan al protocolo junto con esta escritura pública para formar parte integral del mismo.-----

El Notario advirtió que copia de esta escritura ha sido confeccionada y leída en presencia de los testigos instrumentales **CARLOS ARTURO CHOY JARAMILLO**, varón, panameño, con cédula de identidad personal número ocho- ocho ocho cuatro- uno tres dos uno (8-884-1321) y **MELANIE MICHELLE ÁVILA CASTILLO**, mujer, panameña, con cédula de identidad personal número ocho- nueve seis cero- uno nueve tres cuatro (8-960-1934), ambos mayores de edad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia, por ante mí, el Notario que doy fe. -----**ESCRITURA PÚBLICA NUMERO CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS (5122)** -----

AIZHEN HUANG

JICAI WU de LIU

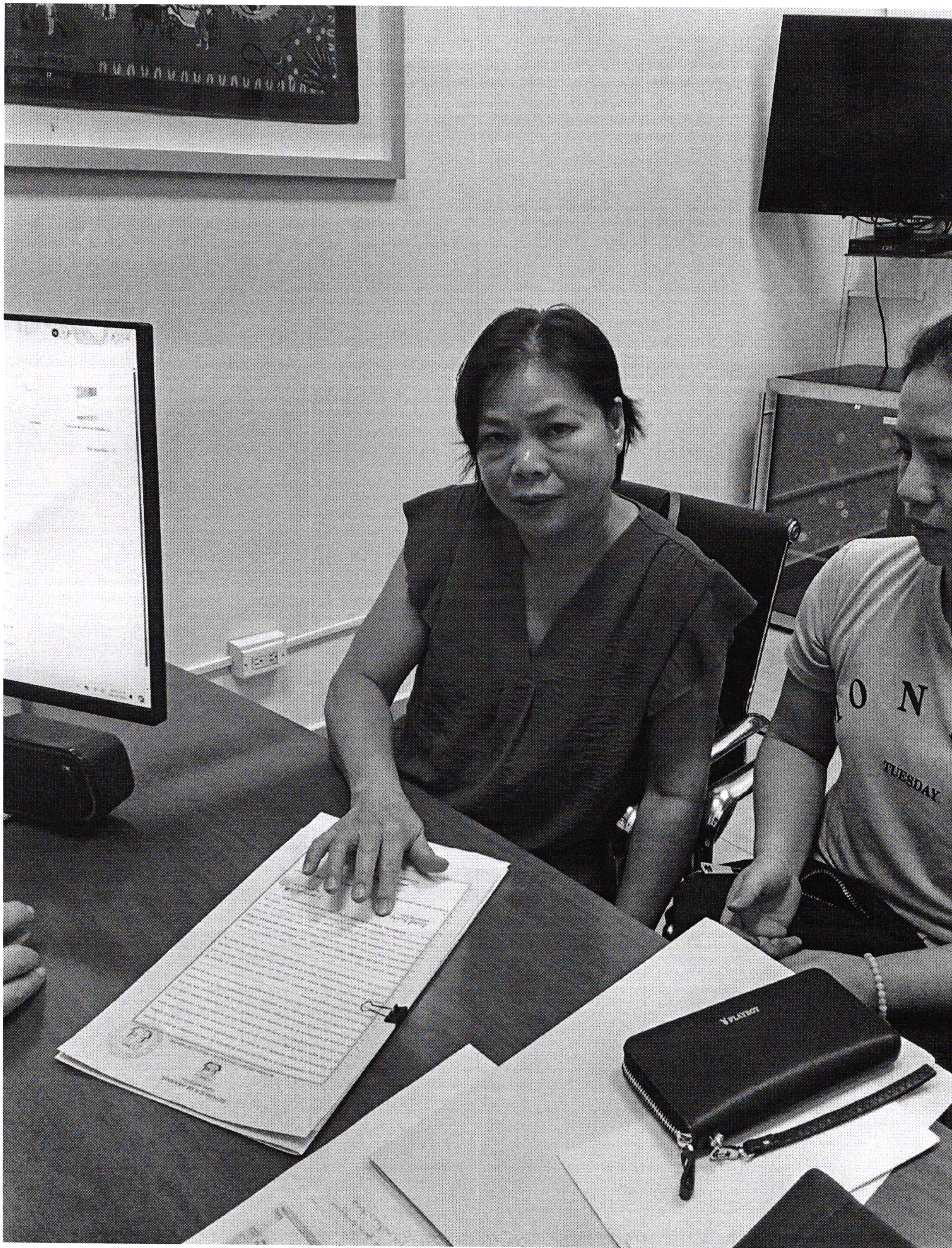
CARLOS ARTURO CHOY JARAMILLO

MELANIE MICHELLE ÁVILA CASTILLO

HECTOR JOSÉ SANTOS RUDAS
NOTARIO PUBLICO DECIMOTERCERO

Blank area for stamp or signature.







REPÚBLICA DE PANAMÁ
CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE

080381



Jicai
Wu de Liu

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 08-mar-1981
LUGAR DE NACIMIENTO: CHINA-REP POPULAR
NACIONALIDAD: CHINA
SEXO: F TIPO DE SANGRE: AB+
EXPEDIDA: 18-dic-2023 EXPIRA: 18-dic-2033

Jicai Wu de Liu

E-8-86468

REPÚBLICA DE PANAMÁ
CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE

PP
M

E



Aizhen
Huang

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 02-MAR-1972
LUGAR DE NACIMIENTO: CHINA
NACIONALIDAD: CHINA
SEXO: F
EXPEDIDA: 12-SEP-2022

TIPO DE SANGRE:
EXPIRA: 12-SEP-2032

E-8-81467



Huang Ai Zhen



P.H. ROKAS 7

Certificación de Paz y Salvo

Por medio del presente documento, yo, **SARA MERCEDES AHUMADA RUIZ**, actuando en mi condición de presidente de la Junta Directiva del **P.H. ROKAS 7**, certifico que:

La **unidad inmobiliaria 20-B inscrita** al Folio Real **30213241**, con Código de Ubicación 8720, de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, Provincia de Panamá, se encuentra Paz y Salvo en las cuotas de gastos comunes y de administración, hasta el 31 de octubre del 2024.

Dado en Panamá, el 17 de septiembre del 2024.

SARA MERCEDES AHUMADA RUIZ
Presidente de la Junta Directiva
P.H. ROKAS 7

MINUTA

...comparecieron personalmente, las señoras AIZHEN HUANG, mujer, china, mayor de edad, casada, comerciante, vecina de esta ciudad, portadora del Carné de Residente Permanente número E- ocho- ochenta y un mil cuatrocientos sesenta y siete (E-8-81467), quien manifestó no necesita de intérprete por comprender el idioma español, actuando en su propio nombre y representación, quien en adelante se denominara EL VENDEDOR, por una parte, y por la otra JICAI WU de LIU, mujer, china, mayor de edad, casada, comerciante, vecina de esta ciudad, portadora del Carné de Residente Permanente E- ocho- ochenta y seis mil cuatrocientos sesenta y ocho (E-8-86468), quien manifestó no necesita de intérprete por comprender el idioma español, actuando en su propio nombre y representación, quien en adelante se denominará EL COMPRADOR, personas a quienes conozco, y me solicitaron que hiciera constar, como en efecto lo hago, lo siguiente:

PRIMERO: Declara EL VENDEDOR que es propietario de la finca inscrito al folio real número Tres cero dos uno tres dos cuatro uno (30213241), con Código de Ubicación ocho mil setecientos veinte (8720), Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, cuyas medidas, linderos y demás detalles constan en el Registro Público, que pertenece consiste en la unidad departamental número veinte- B (20-B), con un (1) estacionamiento identificado con el número veinte B (20 B) en el nivel cero cero cero (000) o planta baja del P.H. ROKAS 7, ubicado en Corregimiento Ancón, Distrito de Panamá.

SEGUNDO: Declara EL VENDEDOR que da en venta real y efectiva a la finca identificada con el número Tres cero dos uno tres dos cuatro uno (30213241), con Código de Ubicación ocho mil setecientos veinte (8720), libre de gravámenes, obligándose al saneamiento por evicción y con las restricciones legales que pesen sobre las misma a EL COMPRADOR por la suma de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL BALBOAS (B/.155,000.00), es decir la suma de CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CATORCE CON 60/100 (B/.44,814.60) por el valor total del terreno y la suma de CIENTO DIEZ MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO CON 40/100 BALBOAS (B/.110,185.40) por las mejoras declaradas sobre la finca.

TERCERA: Ambas partes acuerdan que el precio de la finca antes descrita se pagará de la siguiente manera:

a) Un primer abono por la suma de QUINCE MIL BALBOAS (B/.15,000.00) a la firma del contrato de promesa de pago, suma por la cual declara EL VENDEDOR haber recibido a su entera satisfacción.

b) Un segundo abono por la suma de CIENTO CUARENTA MIL BALBOAS (B/.140,000.00) al momento de la firma de la escritura de traspaso, suma por la cual declara EL VENDEDOR haber recibido a su entera satisfacción.

CUARTA: Declara EL VENDEDOR, que se obliga al saneamiento de conformidad con la ley, a facilitar los Paz y Salvos respectivos para el traspaso de la finca y entregar la finca libre de gravámenes, salvo aquellos impuestos por la ley y el Registro Público, comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción de conformidad con la Ley.

QUINTA: Los gastos notariales de la presente escritura, así como los gastos relativos a la inscripción en el Registro Público, correrán por cuenta de EL COMPRADOR. EL VENDEDOR se obliga a pagar el Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles del dos por ciento (2%) y de adelanto de Ganancia de Capital del tres por ciento (3%) correspondiente para la transferencia de la finca, así como cualquier otro tributo (Impuestos, Agua, Tasas y Contribuciones Especiales) que sea requerido pagar por razón de esta transacción a fin de entregar la finca al día en todos sus pagos.

SEXTA: Declara EL COMPRADOR que acepta la venta de la finca que le hace EL VENDEDOR por medio del presente instrumento, en los términos expuestos y en las condiciones establecidas y declaradas de su conocimiento.

SEPTIMA: Declaran EL VENDEDOR y EL COMPRADOR que aceptan todas y cada una de las cláusulas del presente contrato de compraventa en los términos y condiciones expuestas.

Minuta de venta refrendada por la Licda. Carmen Mabel De Gracia Rivera, abogada en ejercicio, con idoneidad número Treinta mil seiscientos cincuenta y tres (30653).

REPÚBLICA DE PANAMÁ

TRIBUNAL ELECTORAL

Carmen Mabel

De Gracia Rivera

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 19-ENE-1989

LUGAR DE NACIMIENTO: LOS SANTOS, LAS TABLAS

SEXO: F

EXPEDIDA: 14-MAR-2019

7-706-1142

TIPO DE SANGRE:

EXPIRA: 14-MAR-2029





República de Panamá

Órgano Judicial

Corte Suprema de Justicia

Sala Cuarta de Negocios Generales

CARMEN MABEL DE GRACIA RIVERA

Céd.: 7-706-1142

Idoneidad: 30653

Fecha de idoneidad: 30-04-2024

LICENCIADA EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

