

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCO MIL CIENTO TREINTA Y UNO ----- (5,131) -----

2 POR LA CUAL BCT BANK INTERNATIONAL, S.A. vende la Finca 209530 de su propiedad a JOSÉ MICHAEL DEL
3 COSME MAYEDO -----

----- Panamá, 24 de septiembre de 2024. -----

4 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los
5 veinticuatro (24) días del mes de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), ante mí, HECTOR JOSÉ SANTOS
6 RUDAS, Notario Público Décimo Tercero del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal
7 número nueve - setecientos veinticinco – setecientos treinta y cinco (9-725-735), compareció personalmente, el
8 señor HUGO ALBERTO AYMERICH AUBERT, quien aparece en el Registro Público como HUGO AYMERICH
9 AUBERT, y es la misma persona, varón, costarricense, mayor de edad, casado, administrador de negocios, vecino
10 de esta ciudad, portador del carné de residente permanente número E – ocho – uno cuatro nueve uno uno uno
11 (E-8-149111), actuando en nombre y representación de BCT BANK INTERNATIONAL, S.A., sociedad anónima
12 vigente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, e inscrita a la Ficha cuatro dos cinco cuatro uno
13 dos (425412), Documento cuatro cero siete tres seis uno (407361) de la Sección de Mercantil del Registro Público
14 de Panamá, al Folio Electrónico cuatro dos cinco cuatro uno dos (425412), Asiento número quince (15), cuya
15 ampliación consta en el asiento número veinte (20), quien en adelante se denominará “EL VENDEDOR”, por una
16 parte; y por la otra, JOSÉ MICHAEL DEL COSME MAYEDO, varón, español, mayor de edad, casado, empresario,
17 vecino de esta ciudad, portador del carné de residente permanente número E – ocho – uno dos uno cinco cuatro
18 ocho (E-8-121548), actuando en su propio nombre y representación, quien en adelante se denominará “EL
19 COMPRADOR”, personas a quienes conozco y me solicitaron que hiciera constar en esta Escritura Pública, lo
20 siguiente: ----- PRIMERA: Declara EL VENDEDOR que es propietario del Folio Real número doscientos nueve mil
21 quinientos treinta (209530), código de ubicación ocho mil setecientos doce (8712), de la Sección de Propiedad
22 del Registro Público, Provincia de Panamá, ubicado en el corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá,
23 Provincia de Panamá, cuyas mejoras, medidas, linderos y demás detalles constan en el Registro Público, en
24 adelante la FINCA. ----- SEGUNDA: Declara EL VENDEDOR que por este medio traspasa en venta real y efectiva a
25 favor de EL COMPRADOR el Folio Real número doscientos nueve mil quinientos treinta (209530), previamente
26 descrito, libre de gravámenes, salvo las restricciones legales que pesen sobre el mismo, comprometiéndose al
27 saneamiento en caso de evicción, por el precio total de UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA MIL DÓLARES CON
28 CERO CENTAVOS (US\$1,150,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, precio de venta
29 que se desglosa de la siguiente manera: - La suma de OCHOCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y
30



1 DOS DÓLARES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (US\$804,942.33), moneda de curso legal de los Estados Unidos

2 de América, correspondiente al precio de Terreno. – La suma de **TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL**

3 **CINCUENTA Y SIETE DÓLARES CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (US\$345,057.67)**, moneda de curso legal de los

4 Estados Unidos de América, correspondiente al precio de Mejoras. ----- El precio detallado en esta cláusula será

5 cancelado por **EL COMPRADOR** de la siguiente manera: - Un primer abono por la suma de **DOSCIENTOS TREINTA**

6 **MIL DÓLARES CON CERO CENTAVOS (US\$230,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América,

7 suma que declara **EL VENDEDOR** haber recibido a su entera satisfacción. – El saldo insoluto, es decir, la suma de

8 **NOVECIENTOS VEINTE MIL BALBOAS CON CERO CENTAVOS (US\$920,000.00)**, moneda de curso legal de los

9 Estados Unidos de América, será cancelada mediante la Carta Promesa de Pago emitida a favor de **EL VENDEDOR**

10 por **BANESCO (PANAMA), S.A.**, con referencia número CPP cero cero cincuenta y siete – dos mil veinticuatro

11 (CPP 0057-2024) fechada seis (6) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), firmada por la señora Ana

12 Mercedes Adames, Gerente de Sucursal Vía España y la señora, Erika Ortega Díaz, Oficial de Sucursal, que se hará

13 efectiva una vez quede inscrita en el Registro Público de Panamá, la escritura Pública de compraventa a nombre

14 de **EL COMPRADOR**. ----- **TERCERA: LAS PARTES** convienen en que cada una correrá con los gastos de su propio

15 abogado. Los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura y su registro correrán a cargo de **EL**

16 **COMPRADOR**, siendo por cuenta de **EL VENDEDOR** el pago de Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles –

17 dos por ciento (2%), el pago del Adelanto de Impuesto sobre la Renta (3%) que ocasione la venta, el Paz Salvo

18 sobre el impuesto de Inmueble, Paz y Salvo de las cuotas de mantenimiento (si aplica), Paz y Salvo de Aseso, así

19 como el Paz y Salvo de IDAAN, así como el comprobante de pago de la actualización de ANATI de la **FINCA. EL**

20 **VENDEDOR** entregará a **EL COMPRADOR** todos los documentos necesarios para llevar a cabo la inscripción de la

21 presente compraventa. ----- **CUARTA: LAS PARTES** aceptan todas y cada una de las cláusulas del presente

22 contrato de compraventa en los términos y condiciones expuestos y de igual manera declaran que las cláusulas

23 del contrato de promesa de compraventa suscrito entre ellas son complementarias al presente contrato y

24 mantienen su poder vinculante en todo lo que no sea contrario a éste. ----- Declara **EL COMPRADOR** que conoce

25 el estado de la **FINCA** que le hace **EL VENDEDOR** por medio de la presente Escritura Pública. ----- Minuta

26 confeccionada y refrendada por **STEPHANIE STEPHENS B.**, Abogado en Ejercicio, con Cédula de identidad número

27 ocho – ochocientos uno – mil novecientos veintitrés (8-801-1923) e idoneidad dieciséis mil ciento noventa y

28 nueve (16199) ----- (FDO.) **STEPHANIE STEPHENS B.** -----

29 El suscrito Notario Público Décimo Tercero hace constar que se han presentado Declaraciones Juradas de

30 Ganancias de Capital – F ciento siete V tres (F.107 v3) del Ministerio de Economía y Finanzas, y Declaraciones

Notario Público
Stephanie Stephens B.

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Juradas del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles del Ministerio de Economía y Finanzas – Formulario ciento seis v tres (106 v3), pagados mediante boleta de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, identificada con el número B cero cero dos nueve dos siete tres cero dos (B002927302), de fecha doce (12) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), por la suma de VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE BALBOAS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (B/.26,737.32), copia de la cual se adjunta al original de esta Escritura Pública formando parte integrante de la misma. -----

La Notaria deja constancia que se le ha presentado el paz y salvo de inmueble de la Finca inscrita al folio real número dos cero nueve cinco tres cero (209530), Código de Ubicación ocho mil setecientos doce (8712), válido hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), cuyo original se adjunta a la copia sellada de esta escritura que deberá inscribirse. -----

Queda hecha la protocolización solicitada y se expedirán las copias que soliciten los interesados. -----

Leída como les fue a los comparecientes esta Escritura Pública en presencia de los testigos instrumentales

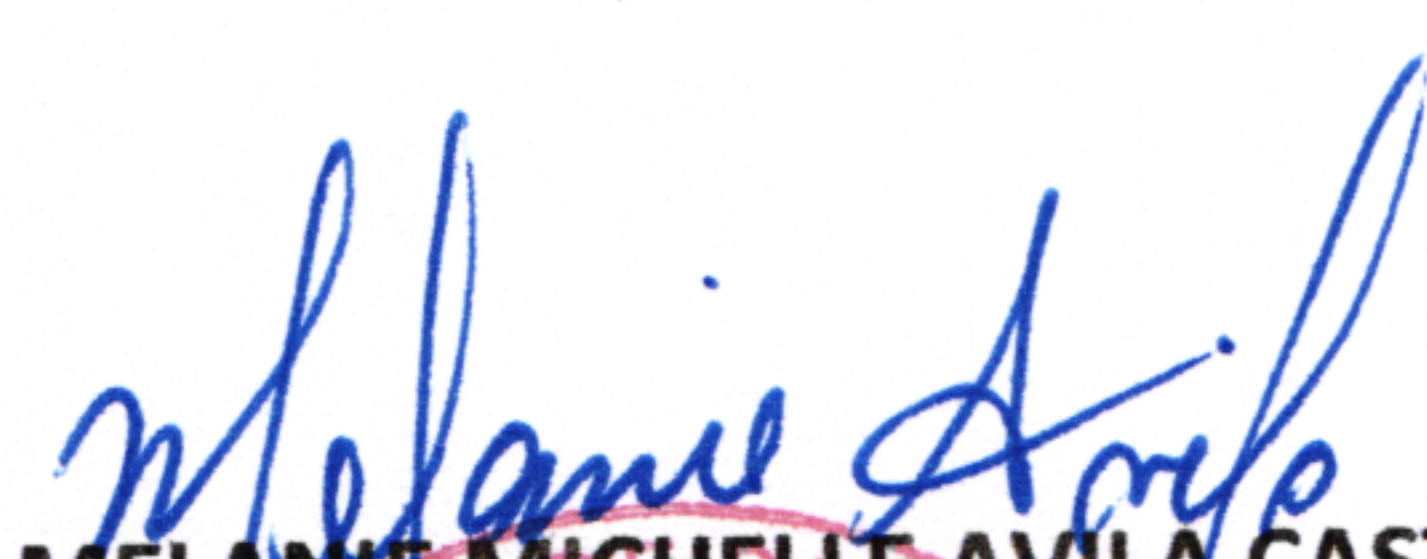
CARLOS ARTUCHO CHOY JARAMILLO, varón, portador de la cédula de identidad personal número ocho - ochocientos ochenta y cuatro – mil trescientos veintiuno (8-884-1321) y **MELANIE MICHELLE AVILA CASTILLO**, mujer, portadora de la cédula de personal número ocho - novecientos sesenta – mil novecientos treinta y cuatro (8-960-1934), ambos panameños, mayores de edad, 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 para constancia por ante mí, el Notario que doy fe. -----

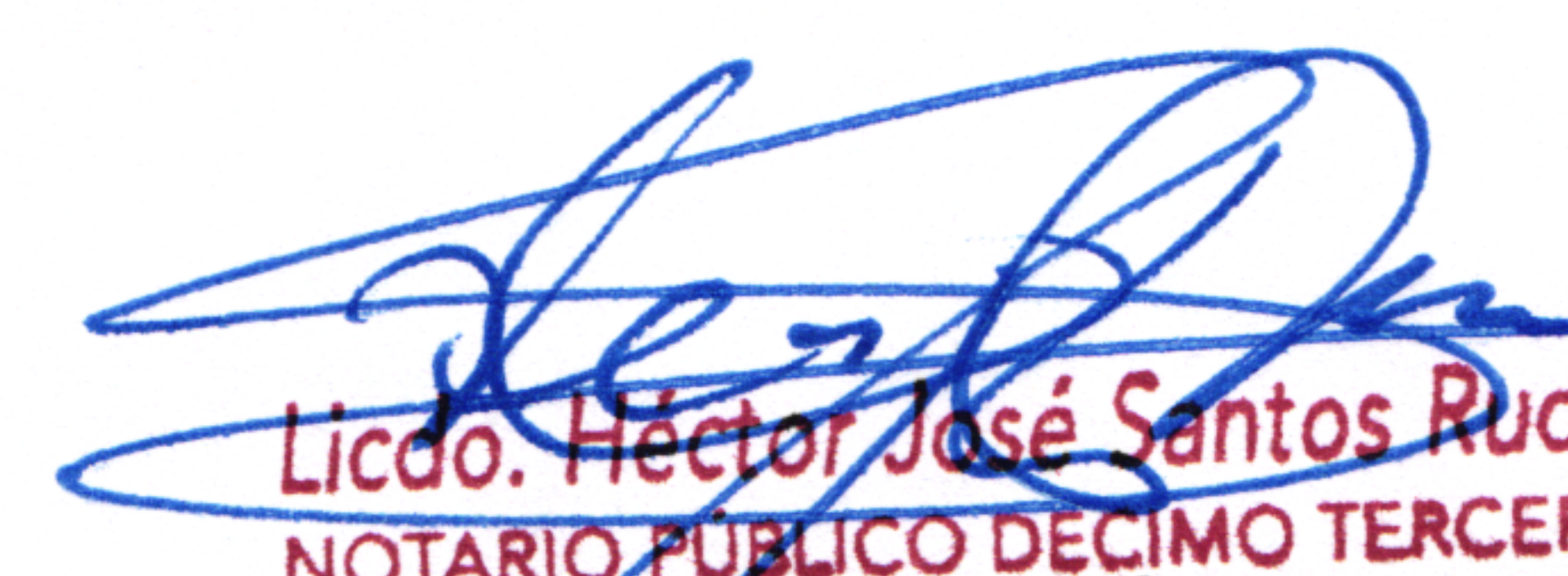
Esta Escritura en el protocolo del presente año lleva el número de orden **CINCO MIL CIENTO TREINTA Y UNO** -----
----- (5,131) -----


HUGO ALBERTO AYMERICH AUBERT


JOSÉ MICHAEL DEL COSME MAYEDO


CARLOS ARTUCHO CHOY JARAMILLO


MELANIE MICHELLE AVILA CASTILLO


Licdo. Hecor José Santos Rudas
NOTARIO PUBLICO DÉCIMO TERCERO
HECTOR JOSÉ SANTOS RUDAS
NOTARIO PUBLICO DÉCIMO TERCERO DEL CIRCUITO



[illegible]

MINUTA DE VENTA

... Compareció personalmente, el señor **HUGO ALBERTO AYMERICH AUBERT**, quien aparece en el Registro Público como **HUGO AYMERICH AUBERT**, y es la misma persona, varón, costarricense, mayor de edad, casado, administrador de negocios, vecino de esta ciudad, portador del carné de residente permanente número E-8-149111, actuando en nombre y representación de **BCT BANK INTERNATIONAL S.A.**, sociedad anónima vigente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, e inscrita a la Ficha 425412, Documento 407361 de la Sección de Mercantil del Registro Público, debidamente facultado para este acto según Poder General de Administración debidamente inscrito en el Registro Público de Panamá, al Folio Electrónico 425412, Asiento número 15, cuya ampliación consta en el asiento número 20, quien en adelante se denominará "**EL VENDEDOR**", por una parte; y por otra, **JOSÉ MICHAEL DEL COSME MAYEDO**, varón, español, mayor de edad, casado, empresario, vecino de esta ciudad, portador del carné de residente permanente número E-8-121548, actuando en su propio nombre y representación, quien en adelante se denominará "**EL COMPRADOR**", personas a quienes conozco y me solicitaron que hiciera constar en esta Escritura Pública, lo siguiente:

PRIMERA: Declara **EL VENDEDOR** que es propietario del **Folio Real No.209530**, código de ubicación 8712, de la Sección de Propiedad del Registro Público, Provincia de Panamá, ubicado en el corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, cuyas mejoras, medidas, linderos y demás detalles constan en el Registro Público, en adelante la **FINCA**.

SEGUNDA: Declara **EL VENDEDOR** que por este medio traspasa en venta real y efectiva a favor de **EL COMPRADOR** el Folio Real No.**209530**, previamente descrito, libre de gravámenes, salvo las restricciones legales que pesen sobre el mismo, comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción, por el precio total de **UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$1,150,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, precio de venta que se desglosa de la siguiente manera:

- La suma de **OCHOCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS DÓLARES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (US\$804,942.33)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, correspondiente al precio de Terreno.
- La suma de **TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y SIETE DÓLARES CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (US\$345,057.67)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, correspondiente al precio de Mejoras.

El precio detallado en esta cláusula será cancelado por **EL COMPRADOR** de la siguiente manera:

- Un primer abono por la suma de **DOSCIENTOS TREINTA MIL DÓLARES CON CERO CENTAVOS (US\$230,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, suma que declara **EL VENDEDOR** haber recibido a su entera satisfacción.
- El saldo insoluto, es decir, la suma de **NOVECIENTOS VEINTE MIL DÓLARES CON CERO CENTAVOS (US\$920,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, será cancelada mediante la Carta Promesa de Pago emitida a favor de **EL VENDEDOR** por **BANESCO (PANAMA), S.A.**, con referencia No. CPP 0057-2024 fechada 6 de septiembre de 2024, firmada por la señora Ana Mercedes Adames, Gerente de Sucursal Vía España y la señora, Erika Ortega Díaz, Oficial de Sucursal, que se hará efectiva una vez quede inscrita en el Registro Público de Panamá, la escritura de compraventa a nombre de **EL COMPRADOR**.

TERCERA: LAS PARTES convienen en que cada una correrá con los gastos de su propio abogado. Los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura y su registro correrán a cargo **EL COMPRADOR**, siendo por cuenta de **EL**

VENDEDOR, el pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles – dos por ciento (2%), el pago del Adelanto de Impuesto sobre la Renta (3%) que ocasione la venta, el Paz y Salvo sobre el Impuesto de Inmueble, Paz y Salvo de las cuotas de mantenimiento (si aplica), Paz y Salvo de Aseo, así como el Paz y Salvo de IDAAN, así como el comprobante de pago de la actualización de ANATI de la **FINCA**. **EL VENDEDOR** entregará a **EL COMPRADOR** todos los documentos necesarios para llevar a cabo la inscripción de la presente compraventa.

CUARTA: LAS PARTES aceptan todas y cada una de las cláusulas del presente contrato de compraventa en los términos y condiciones expuestos y de igual manera declaran que las cláusulas del contrato de promesa de compraventa suscrito entre ellas son complementarias al presente contrato y mantienen su poder vinculante en todo lo que no sea contradictorio con este.

QUINTA: Declara **EL COMPRADOR** que conoce el estado de la **FINCA** y acepta la venta de la **FINCA** que le hace **EL VENDEDOR** por medio de la presente Escritura Pública.

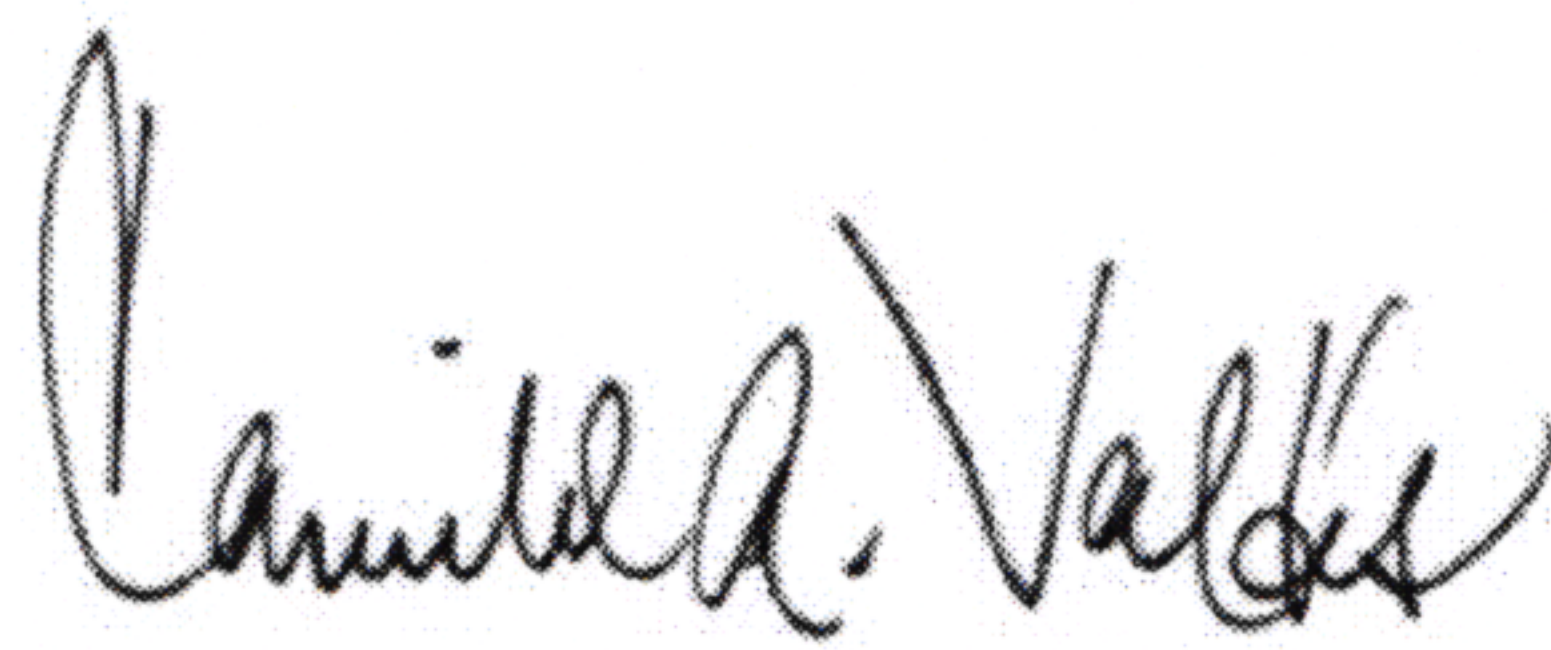


Minuta confeccionada y refrendada
por Stephanie Stephens B.,
Abogada en Ejercicio
con Cédula de identidad
No.8-801-1923 e Idoneidad No.16199.

Código de Recepción: 800008105063

La Dirección General de Ingresos certifica que el formulario descrito a continuación, que ha sido presentado por el contribuyente BCT BANK INTERNATIONAL S A F FUSION/CAMBIO: 2086-358-38241 con RUC 407361-1-425412, ha sido recibido con fecha 2024-09-11

Formulario:	DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DE CAPITAL (107000820530)	Para el periodo:	202409
Tipo de Presentación:		Forma de Presentación:	INTERNET
No. de Expediente:			



CAMILO A. VALDÉS M.
Director General de Ingresos
DGI

Si usted desea puede imprimir el presente certificado de recepción como constancia de que el sistema de la DGI ha recibido su declaración o documento, usando la opción de imprimir del navegador. Adicionalmente usted tiene la posibilidad de imprimir la declaración que ha sido procesada por el sistema informático de la DGI. Recuerde que la declaración impresa del sitio web de la DGI puede ser usada para trámites financieros y legales, y puede ser verificada a través de la pagina web dgi.mef.gob.pa (dgi.mef.gob.pa) en la consulta Verificación de Declaraciones.

 DGI



REPÚBLICA DE PANAMÁ

CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE

**José Michael
Del Cosme Mayedo**

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 01-JUN-1967

LUGAR DE NACIMIENTO: CUBA

NACIONALIDAD: ESPAÑOLA

SEXO: M DONANTE

TIPO DE SANGRE: A+

EXPEDIDA: 08-AGO-2019

EXPIRA: 08-AGO-2029



E-3-121548



Handwritten signature of José Michael Del Cosme Mayedo.

PARA USO OFICIAL DEBE SER AUTENTICADO
Fecha: 08-10-2024 10:16 AM