

REPUBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO** cinco mil ochenta y cinco -----

2 ----- (5085) -----

3 **Por la cual BANCO GENERAL, S.A. cancela** los gravámenes hipotecarios y anticréticos del
4 folio real número **treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y**
5 **siete (30477957); la Sociedad INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.,**
6 **vende** el folio real número **treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos**
7 **cincuenta y siete (30477957) identificado como unidad inmobiliaria UNO -G (1-G) del**
8 **P.H. RIVIERA PARK a DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA, quien a su vez**
9 **celebra un Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria y Anticrética con BANCO**
10 **GENERAL, S.A.** -----

11 ----- **Panamá, 23 de septiembre de 2024.** -----

12 En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo
13 nombre, al día veintitres (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro
14 (2024), ante mí, **LICDO. HECTOR JOSE SANTOS RUDAS**, Notario Público Décimo
15 Tercero del Circuito Notarial de Panamá, con cédula de identidad personal número nueve –
16 setecientos veinticinco- setecientos treinta y cinco (9-725-735), compareció personalmente
17 **LOURDES ESTHER VALDIVIESO GONZALEZ**, mujer, mayor de edad, panameña,
18 soltera, banquera, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número
19 ocho – trescientos nueve – quinientos diez (8-309-510), actuando en nombre y representación
20 del **BANCO GENERAL, S.A.**, sociedad inscrita en el Registro Público, Sección de Personas
21 (Mercantil), al tomo doscientos ochenta (280), folio ciento treinta y cuatro (134), asiento
22 sesenta y un mil noventa y ocho (61098), actualizada a ficha dieciséis mil ciento ochenta y tres
23 (16183), rollo setecientos treinta y seis (736), imagen cero cero ochenta y tres (0083), de la
24 Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, debidamente facultada para este
25 acto como consta inscrito a folio electrónico dieciséis mil ciento ochenta y tres (16183), de la
26 Sección de Mercantil del Registro Público, persona a quien doy fe que conozco y me pidió que
27 extendiera, como en efecto hago, la presente escritura pública para hacer constar lo siguiente: -
28 **PRIMERO:** Declara **BANCO GENERAL, S.A.**, que mediante escritura pública número cuatro
29 mil trescientos noventa y cinco (4395) de veintidós (22) de julio de dos mil veintidós (2022),
30 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, inscrita a folio real número trescientos diecinueve

7-165905
Mali

1 mil seiscientos veintidós (319622), código de ubicación ocho mil setecientos veintiuno (8721),
2 asiento tres (3), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, celebró
3 un contrato de préstamo con la sociedad **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS,**
4 **S.A.,** garantizado con **Primera Hipoteca y Anticresis** sobre la Finca **número trescientos**
5 **diecinueve mil seiscientos veintidós (319622),** inscrita al documento un millón ochocientos
6 sesenta y cinco mil quinientos ochenta y ocho (1865588) de la Sección de la Propiedad,
7 Provincia de Panamá del Registro Público. -----

8 **SEGUNDO:** Declara BANCO GENERAL, S.A., que mediante escritura pública número cinco
9 mil treinta (5030) del siete (7) de junio del dos mil veinticuatro (2024), de la Notaría Novena
10 del Circuito de Panamá, ingresada en el Registro Público bajo la entrada doscientos treinta y un
11 mil trescientos cuarenta (231340) del año dos mil veinticuatro (2024), dio su consentimiento
12 para que la sociedad **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.,** declarara
13 mejoras sobre la Finca **número trescientos diecinueve mil seiscientos veintidós (319622),**
14 antes descrita y las incorporara al Régimen de Propiedad Horizontal, surgiendo la Finca inscrita
15 como folio real **número treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos dos**
16 **(30477902),** con código de ubicación ocho mil setecientos veintiuno (8721), de la Sección de
17 Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, y luego de su posterior
18 segregación resultaron las Fincas inscritas como folios reales que componen el **P.H. RIVIERA**
19 **PARK** y la finca inscrita como folio real que corresponde al **POLÍGONO RESERVADO** para
20 futuras construcciones identificado como folio real **número treinta millones cuatrocientos**
21 **setenta y ocho mil treinta y uno (30478031),** con código de ubicación ocho mil setecientos
22 veintiuno (8721), de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro
23 Público. -----

24 **TERCERO:** Que BANCO GENERAL, S.A. libera de los gravámenes hipotecarios y
25 anticréticos mencionados anteriormente, la Finca inscrita como Folio Real **número treinta**
26 **millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y siete (30477957),** con
27 código de ubicación ocho mil setecientos veintiuno (8721), de la Sección de Propiedad
28 Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público. -----

29 **CUARTO:** Que lo que BANCO GENERAL, S.A. hace es únicamente una **cancelación parcial**
30 hipotecaria y anticrética, pues los gravámenes a que se ha hecho referencia en las cláusulas

REPUBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

anteriores continúan pesando con todo su vigor sobre el resto de las fincas inscritas como folios reales que componen el **P.H. RIVIERA PARK**. -----

QUINTO: Declara **BANCO GENERAL, S.A.**, que hace esta cancelación parcial con base a la promesa de pago irrevocable efectuada por **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.**, y que se hará efectiva al registrarse la presente escritura de préstamo hipotecario y anticrético que **BANCO GENERAL, S.A.**, otorga a **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA**. -----

SEXTO: Declara **BANCO GENERAL, S.A.**, que esta cancelación de gravámenes está condicionada a que se inscriba en el Registro Público la venta que hace **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.** de la referida Finca inscrita como Folio Real número treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y siete (30477957), a favor de **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA** y el préstamo hipotecario y anticrético que **BANCO GENERAL, S.A.**, otorga a favor de **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA** los cuales se inserta más adelante y debe formar conjuntamente con esta cancelación un solo instrumento público, por lo que de no hacerse así, y de no verificarse su inscripción en el Registro Público esta cancelación no surtirá sus efectos legales. -----

cinco mil ciento nueve (5109)
Minuta Refrendada por María Isabel Delgado, Abogado en ejercicio, Idoneidad

(). -----

Compareció personalmente el Señor **ENRIQUE MANUEL REAL PRECIADO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – setecientos cincuenta y nueve – cuatrocientos cincuenta y ocho (8-759-458), actuando en nombre y representación de **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.** sociedad debidamente inscrita al folio ocho uno tres seis cero cinco (813605) en el sistema Mercantil del Registro Público de Panamá, debidamente facultado para este acto según consta en escritura pública nueve mil quinientos noventa y cuatro (9594), del dieciocho (18) de junio de dos mil veinticuatro (2024), inscrita el día veinte (20) de junio de dos mil veinticuatro (2024), asiento cinco (5) del Registro Público de Panamá, a quien se le denominará **EL VENDEDOR**, por una parte y por la otra **DINABETH ARACELIS**

MORENO IBARRA, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, administradora, Vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número **ocho- setecientos sesenta y tres - mil quinientos setenta y cinco (8-763-1575)** quien actúa en su propio nombre y representación en adelante se denominará **LA COMPRADORA**, personas estás a quienes doy fe que conozco y me solicitaron, que elevara a Escritura Pública las siguientes cláusulas: -----

PRIMERO: Declara **EL VENDEDOR**, que es propietario de la Finca Inscrita al Folio Real Número **treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y siete (30477957)**, con código de ubicación ocho mil setecientos veintiunos (8721), asiento uno (1) de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público, Provincia de Panamá, que corresponde a la unidad **inmobiliaria UNO -G (1-G) del P.H. RIVIERA PARK TORRE QUINIENTOS (500)**. -----

SEGUNDO: Declara **EL VENDEDOR**, que por este medio da en venta real y efectiva libre de gravámenes a **LA COMPRADORA LA FINCA**, el Folio Real Número **treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y siete (30477957)**, con código de ubicación ocho mil setecientos veintiuno (8721), descrita en la cláusula anterior, con las restricciones de la ley, cuyas medidas y linderos, así como superficie constan inscritos en el Registro Público de Panamá comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción. -----

TERCERO: Declara **EL VENDEDOR** y así lo acepta **LA COMPRADORA** que el precio de venta del Folio Real Número **treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y siete (30477957)**, con código de ubicación ocho mil setecientos veintiuno (8721), antes descrito será por la suma **CIENTO DIECISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DÓLARES (US\$116,622.00)**, el cual está desglosado de la siguiente manera: precio de terreno **DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (US\$2,759.88)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y precio de mejoras **CIENTO TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS DÓLARES CON DOCE CENTAVOS (US\$113,862.12)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. -----

CUARTO: Declara **EL VENDEDOR**, que el precio de venta que es por la suma **CIENTO DIECISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DÓLARES (US\$116,622.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América los cuales serán cancelados de la siguiente

REPUBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

manera: -----

DICINUEVE MIL DOLARES (US\$19,000.00)

A. Un abono inicial de ~~NOVENA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS~~
~~DÓLARES CON TREINTA CENTAVOS (US\$17,493.30)~~, moneda de curso legal de los

Estados Unidos de América, la cual fue cancelada a entera satisfacción de **EL VENDEDOR.** -
SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS

B. La diferencia de **NOVENTA Y NOVENA MIL CIENTO VEINTIOCHO DÓLARES**
(US\$97,622.00)

~~CON SESENTA CENTAVOS (US\$99,128.70)~~, moneda de curso legal de los Estados Unidos
de América, suma que será cancelada con el producto de un préstamo que mediante este mismo
instrumento otorga una institución bancaria de la localidad a favor de **LA COMPRADORA.**
Esta suma será efectiva una vez conste inscrito el presente instrumento notarial. -----

QUINTO: Declara así mismo **EL VENDEDOR**, de acuerdo a lo establecido en el artículo
Veintiuno (21) del reglamento de propiedad horizontal del **PH RIVIERA PARK, LA**
COMPRADORA tiene derecho exclusivo al uso de UN (1) espacio de estacionamiento en el
área de uso común destinada para tales propósitos, identificado con el número dieciséis (16).
Dicho espacio de estacionamiento se constituirá en bien anejo de la unidad inmobiliaria. -----

SEXTO: Acuerdan las partes que **EL VENDEDOR** proporcionará a **LA COMPRADORA**
los respectivos Paz y Salvos de Inmueble, cuota de Mantenimiento e IDAAN,
DECLARACIÓN JURADA, Copia de la Tasa Única, así como la respectiva Acta de
Autorización de la Junta de Accionistas de **EL VENDEDOR**. Por su parte, le corresponderá a
LA COMPRADORA cancelar los gastos legales de confección y refrendo de la Minuta de
Compraventa y los Gastos que ocasione la presente Escritura Pública, incluyendo gastos
notariales y derechos de Registro Público. -----

SÉPTIMO: Declara **LA COMPRADORA** que acepta todas y cada una de las Resoluciones
de la Asociación de Propietarios del **P.H. RIVIERA PARK**, inscrito según consta en escritura
pública cinco mil treinta (5030), del siete (7) de junio de dos mil veinticuatro (2024), otorgado
en la notaría novena del circuito de Panamá y a lo dispuesto en la ley. -----

OCTAVO: Declara **LA COMPRADORA** que acepta el Reglamento de Copropiedad que rige
para el presente Folio Real, objeto de esta escritura y ambas partes aceptan el presente Contrato
de Compraventa, de conformidad con las cláusulas expuestas, y se tendrán como no puestas
aquellas cláusulas que sean contrarias a la Ley y a la moral, sin que esto signifique que los
demás términos y condiciones sean nulo. -----

NOVENO: Declara **LA COMPRADORA** que acepta la venta que por este medio se le hace y por ello entra a tomar posesión del bien que por este medio adquiere. -----

Minuta redactada y refrendada por la Licenciada Johanna Pérez Rivera, abogada en ejercicio, idoneidad número quince mil setecientos cuarenta y cuatro (15744). -----

DECLARACIÓN DE CASA NUEVA

En este estado, los propios comparecientes **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A. y DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA** de generales ya dichas, y que continúan denominándose **EL VENDEDOR y LA COMPRADORA**, respectivamente, me solicitaron que hiciera constar, como en efecto lo hago, lo siguiente: ----

PRIMERO: Que **EL VENDEDOR y LA COMPRADORA** declaran, conjuntamente, bajo la gravedad del juramento, que el bien inmueble objeto del contrato de compraventa que antecede es nuevo, tal como se comprueba con la copia auténtica del Permiso de Ocupación que al final se protocoliza, y que el mismo no ha sido previamente habitado. -----

SEGUNDO: Que **LA COMPRADORA** declara, bajo la gravedad del juramento, que el bien inmueble ya mencionado constituirá su residencia principal, tal como es definida por el inciso dos (2) del artículo Tercero del Decreto Ejecutivo quinientos cincuenta y cuatro (554) de diecinueve (19) de noviembre de dos mil diecinueve (2019). -----

Presente personalmente la señora **LOURDES ESTHER VALDIVIESO GONZALEZ**, mujer, mayor de edad, panameña, soltera, banquera, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número ocho – trescientos nueve – quinientos diez (8-309-510), actuando en nombre y representación del **BANCO GENERAL, S.A.**, sociedad inscrita en el Registro Público, Sección de Personas (Mercantil), al tomo doscientos ochenta (280), folio ciento treinta y cuatro (134), asiento sesenta y un mil noventa y ocho (61098), actualizada a ficha dieciséis mil ciento ochenta y tres (16183), rollo setecientos treinta y seis (736), imagen cero cero ochenta y tres (0083), de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, debidamente facultada para este acto como consta inscrito a folio electrónico dieciséis mil ciento ochenta y tres (16183), de la Sección de Mercantil del Registro Público, **en su condición de Acreedor**, quien en lo sucesivo se denominará **EL BANCO**, por una parte, y por la otra, **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA**, de generales expresadas anteriormente,

REPUBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



actuando en su propio nombre, quien en lo sucesivo se denominará **EL DEUDOR**, personas a quienes conozco, me pidieron que hiciera constar en esta escritura pública, como en efecto lo hago, lo siguiente:

PRIMERA PARTE

Reconocimiento de Obligación

PRIMERA: (Pagaré Hipotecario) **EL DEUDOR** reconoce deber a **EL BANCO** la suma de **NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DOLARES (US\$97,622.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que ha recibido de dicha institución en calidad de Préstamo.

EL DEUDOR cede por este medio la totalidad de la suma prestada a favor de **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.**, quien a su vez instruye irrevocablemente a **EL BANCO** para que acredite dicha suma al préstamo interino que se le otorgó para la construcción del proyecto de viviendas, tan pronto quede debidamente inscrito en el Registro Público, el presente instrumento notarial.

Esta obligación está representada en un pagaré que **EL DEUDOR** ha otorgado a favor de **EL BANCO** (en adelante **EL PAGARE**), documento este que se transcribe literalmente a continuación:

PAGARE HIPOTECARIO

Conste por este medio que **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, administradora, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho - setecientos sesenta y tres - mil quinientos setenta y cinco (8-763-1575), en adelante **EL DEUDOR**, reconoce que debe y pagará a la orden de el **BANCO GENERAL, S.A.**, entidad bancaria panameña, en adelante denominada **EL BANCO**, la suma de **NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DOLARES (US\$97,622.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en un plazo no mayor de **TREINTA (30) AÑOS** contados a partir de la fecha del presente pagaré.

EL DEUDOR se obliga a pagar intereses sobre los saldos que resulte adeudar a **EL BANCO** los días treinta (30) de cada mes.

Tales intereses se calcularán inicialmente en base a una tasa preferencial del **DOS PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO (2.25%)** anual, siempre y cuando se cumpla con los

[Firma manuscrita]

requisitos y formalidades previstas en la Ley tres (3) de veinte (20) de mayo de mil novecientos ochenta y cinco (1985) y sus modificaciones y en el Decreto Ejecutivo quinientos cincuenta y cuatro (554) de diecinueve (19) de noviembre de dos mil diecinueve (2019). -----

Para calcular los intereses se tomará en cuenta el número de días calendarios transcurridos y utilizando como base un (1) año de trescientos sesenta (360) días. -----

EL BANCO podrá variar, en cualquier momento, dicha tasa de interés, aumentándola o disminuyéndola, en base a las revisiones periódicas de la tasa de referencia que haga la Superintendencia de Bancos y, además, a discreción del propio BANCO, según lo permitan las leyes vigentes. En caso de que sea aumentada o disminuida la tasa de interés, se tendrá como nueva tasa la que EL BANCO señale y, en consecuencia, aumentarán o disminuirán proporcionalmente los abonos mensuales para proveer al pago de la totalidad de la deuda dentro del plazo estipulado en este contrato. En caso de que EL DEUDOR no aceptare los aumentos, o se niegue a firmar u otorgar los documentos que le requiera EL BANCO, éste tendrá derecho a declarar la deuda de plazo vencido, y a requerir la cancelación total de lo adeudado. -----

Se deja constancia de que en virtud de la Ley tres (3) de veinte (20) de mayo de mil novecientos ochenta y cinco (1985), tal como la misma ha sido prorrogada y modificada, el préstamo documentado en este pagaré se acogerá al régimen de interés preferencial contemplado en dicha ley hasta por un plazo máximo de ocho (8) años, sin que ello impida que EL BANCO a su exclusivo criterio pueda discontinuar la vinculación del préstamo a dicho régimen, dejando de renovar este tratamiento especial de intereses al finalizar cualquiera de los períodos trimestrales dentro de los primeros ocho (8) años de vigencia del préstamo. Una vez que el préstamo deje de quedar sujeto al referido régimen (ya sea por haber transcurrido el plazo de ocho (8) años antes mencionado o debido a que EL BANCO haya decidido discontinuar su vinculación a dicho régimen), EL BANCO lo comunicará a EL DEUDOR quien deberá entonces continuar pagando la tasa de interés normal que en ese momento EL BANCO cobre sobre préstamos hipotecarios residenciales no amparados bajo el régimen de interés preferencial, tasa esta que en lo sucesivo podrá ser variada por EL BANCO en cualquier momento a su discreción, ya sea aumentándola o disminuyéndola. En caso de que sea aumentada o disminuida la tasa de interés, conforme a lo antes indicado, se tendrá como nueva tasa la que EL BANCO señale y, en consecuencia, aumentarán o disminuirán proporcionalmente los abonos mensuales para proveer

REPÚBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

al pago de la totalidad de la deuda dentro del plazo estipulado en este pagaré. En caso de que EL DEUDOR no aceptare los aumentos, o se niegue a firmar u otorgar los documentos que le requiera EL BANCO, éste tendrá derecho a declarar la deuda de plazo vencido, y a requerir la cancelación total de lo adeudado. -----

Los intereses vencidos y no pagados en sus respectivas fechas de vencimiento, se capitalizaran y devengarán los mismos intereses fijados para el capital. Para los efectos de la determinación de la cuantía de los intereses a cargo de EL DEUDOR en el caso de ejecución por la vía judicial, será exigible la suma que EL DEUDOR deba pagar a EL BANCO conforme a la tasa de interés convencional aquí señalada. -----

Sin perjuicio de lo anterior, y exclusivamente para los efectos de la información requerida por el Acuerdo Número tres-dos mil dos (3-2002) del veintisiete (27) de marzo del dos mil dos (2002) y el Acuerdo número uno-dos mil once (1-2011) del cuatro (4) de enero de dos mil once (2011), ambos expedidos por la Superintendencia de Bancos, se deja constancia que la Tasa de Interés Efectiva que resulta del presente contrato de préstamo, al momento de su firma, es de **DOS PUNTO CUARENTA Y SEIS POR CIENTO (2.46%) anual. "La tasa de interés efectiva es la tasa interna de retorno que logra que el monto de liquidación del préstamo, entendiéndose que este es el resultado del monto de financiamiento menos cualquier (era) comisión(es) o cargo(s) cobrados a EL DEUDOR al desembolso del préstamo, iguale la suma de cada una de las mensualidades acordadas a pagar por EL DEUDOR por el plazo del préstamo descontadas a valor presente. Las mensualidades incluyen capital más intereses más cualquier(a) comisión (es) o cargo(s) a cobrar durante la vida del préstamo."**

En caso de mora en cualquiera de los pagos establecidos en este contrato, EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO, sobre las sumas vencidas y pendientes de pago, un interés moratorio de **dos por ciento (2%)** anual en adición al interés pactado en el presente pagaré. -- EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO la totalidad de la suma adeudada, más sus intereses, mediante abonos mensuales consecutivos no menores de **TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO DOLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS (US\$374.71)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada uno. Estos abonos incluyen capital e intereses. El primer abono debe efectuarlo EL DEUDOR el día treinta (30) del mes siguiente a la fecha de otorgamiento del presente documento y los otros abonos se harán los

días treinta (30) de los meses siguientes, hasta la cancelación total de la deuda. Al vencimiento del plazo de **TREINTA (30) AÑOS** antes mencionados, EL DEUDOR pagará de un solo contado cualquier saldo que resulte en su contra por razón del presente pagaré. -----

EL DEUDOR por este medio autoriza a EL BANCO para que al recibir los abonos mensuales aquí establecidos o cualquier abono en relación con las obligaciones derivadas del presente documento, impute libremente, a su entera discreción, dichos abonos al capital adeudado con preferencia al pago de intereses vencidos, que en ese supuesto quedarían pendientes de pago. -

EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO, en concepto de comisión de manejo, por todo el tiempo de vigencia de EL PAGARE, la suma mensual de **OCHO DOLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$8.56)** la cual incluye el **siete por ciento (7%)** del Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS). El monto de esta comisión de manejo se pagará conjuntamente con los abonos a capital e intereses. EL BANCO se reserva el derecho de aumentar dicha comisión de manejo, a su discreción, en caso de que aumente para EL BANCO el costo de manejo de esta facilidad crediticia, o en el caso de que en el futuro EL BANCO decida cobrar una comisión de manejo mayor. -----

Este pagaré está garantizado con Primera Hipoteca y Anticresis sobre la finca inscrita como folio real número **treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y siete (30477957)** de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, que consiste en la unidad inmobiliaria número UNO - G (1-G) del P.H. RIVIERA PARK, ubicado en el Corregimiento de Las Mañanitas, tal como consta en la Escritura Pública número _____ de _____ () de _____ de dos mil veinticuatro (2024) de la Notaría Decimotercera del Circuito de Panamá. -----

Habrà mora por parte de EL DEUDOR y, en consecuencia, EL BANCO tendrá derecho a declarar este pagaré de plazo vencido y exigir la cancelación total e inmediata de toda la deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a) Si EL DEUDOR dejare de hacer alguno de los pagos acordados a capital e intereses en la fecha de su respectivo vencimiento. b) Si EL DEUDOR dejare transcurrir un mes o más sin dar aviso a EL BANCO de cualquier hecho susceptible de perturbar la posesión, comprometer el dominio del bien dado o que en un futuro se dé en

REPUBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

garantía, o que deje de pagar cualquier impuesto, tasa de valorización, del agua o tasa de aseo que recaiga sobre el bien hipotecado. c) Si el bien dado en garantía sufre desmejoras o depreciación al grado que, a juicio de EL BANCO, no cubra satisfactoriamente las obligaciones de EL DEUDOR, salvo que éste en un plazo de quince (15) días calendarios contados desde la fecha de la notificación que al efecto le envíe EL BANCO, mejore la garantía ofrecida o reduzca el saldo adeudado sobre el préstamo a satisfacción de EL BANCO. d) Si EL DEUDOR queda en concurso de acreedores o fuera declarado en quiebra o se decreta embargo o secuestro contra todo o parte del bien dado en garantía. e) Si EL DEUDOR dejare de cumplir en su oportunidad con cualesquiera de las demás obligaciones que asume mediante este pagaré hipotecario. f) En cualquier otro caso previsto en la Escritura Pública en que aparece transcrito este pagaré. -----

El hecho de que EL BANCO permita, una o varias veces, que EL DEUDOR incumpla con sus obligaciones o las cumpla imperfectamente en forma distinta de la pactada o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le corresponden, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente pagaré y no obstará en ningún caso, para que EL BANCO, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de EL DEUDOR o ejerza los derechos convencionales o legales de que es titular. -----

EL DEUDOR renuncia a la presentación, al domicilio, al aviso de no pago, y a cualquier requerimiento o diligencia en caso de mora o de vencimiento anticipado de la obligación incorporada en este pagaré. -----

Otorgado en la ciudad de **Panamá**, República de Panamá, a los () días del mes de del dos mil veinticuatro (2024). -----

(Fdo.) **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA, EL DEUDOR** -----

"Este pagaré hipotecario es representativo de la suma **NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DOLARES (US\$97,622.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, adeudada de acuerdo con la Escritura Pública número de la Notaría Decimotercera del Circuito de Panamá." -----

Hay un sello que dice: Yo, **LICDO. HECTOR JOSE SANTOS RUDAS**, Notario Décimo Tercero del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número nueve – setecientos veinticinco- setecientos treinta y cinco (9-725-735). ----- **CERTIFICO** ----- Que

DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA, a quien(es) conozco, ha(n) firmado este documento en mi presencia y en la de los testigos que suscriben, y por consiguiente esas firmas son auténticas. ----- Panamá () de de dos mil veinticuatro (2024). (Fdo. Ilegible Testigo) --- (Fdo. Ilegible Testigo)--- (Fdo.) LIC. LICDO.

HECTOR JOSE SANTOS RUDAS, Notario Público Decimotercero. -----

Este pagaré está debidamente autenticado y su original reposa en los archivos de EL BANCO.

----- SEGUNDA PARTE -----

----- Garantía Hipotecaria y Anticrética -----

SEGUNDA: (Plazo y Forma de Pago) Para los efectos del artículo mil setecientos setenta y cuatro (1774) del Código Civil, se deja constancia de lo siguiente: -----

(a) El DEUDOR pagará a la orden de EL BANCO la suma de **NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DOLARES (US\$97,622.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que le adeuda, en un plazo no mayor de **TREINTA (30) AÑOS** contados a partir de la fecha de EL PAGARE. -----

(b) EL DEUDOR se obliga a pagar intereses sobre los saldos que resulte adeudar a EL BANCO los días treinta (30) de cada mes. Tales intereses se calcularán inicialmente en base a una tasa preferencial del **DOS PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO (2.25%)** anual, siempre y cuando se cumpla con los requisitos y formalidades previstas en la Ley tres (3) de veinte (20) de mayo de mil novecientos ochenta y cinco (1985) y sus modificaciones y en el Decreto Ejecutivo quinientos cincuenta y cuatro (554) de diecinueve (19) de noviembre de dos mil diecinueve. Para calcular los intereses se tomará en cuenta el número de días calendarios transcurridos y utilizando como base un (1) año de trescientos sesenta (360) días. -----

EL BANCO podrá variar, en cualquier momento, dicha tasa de interés, aumentándola o disminuyéndola, en base a las revisiones periódicas de la tasa de referencia que haga la Superintendencia de Bancos y, además, a discreción del propio BANCO, según lo permitan las leyes vigentes. En caso de que sea aumentada o disminuida la tasa de interés, se tendrá como nueva tasa la que EL BANCO señale y, en consecuencia, aumentarán o disminuirán proporcionalmente los abonos mensuales para proveer al pago de la totalidad de la deuda dentro del plazo estipulado en este contrato. En caso de que EL DEUDOR no aceptare los aumentos, o se niegue a firmar u otorgar los documentos que le requiera EL BANCO, éste tendrá derecho

REPÚBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

a declarar la deuda de plazo vencido, y a requerir la cancelación total de lo adeudado. -----

Se deja constancia de que en virtud de la Ley tres (3) de veinte (20) de mayo de mil novecientos ochenta y cinco (1985), tal como la misma ha sido prorrogada y modificada, el préstamo documentado en el pagaré transcrito en este documento se acogerá al régimen de interés preferencial contemplado en dicha ley hasta por un plazo máximo de ocho (8) años, sin que ello impida que EL BANCO a su exclusivo criterio pueda discontinuar la vinculación del préstamo a dicho régimen, dejando de renovar este tratamiento especial de intereses al finalizar cualquiera de los períodos trimestrales dentro de los primeros ocho (8) años de vigencia del préstamo. Una vez que el préstamo deje de quedar sujeto al referido régimen (ya sea por haber transcurrido el plazo de ocho (8) años antes mencionado o debido a que EL BANCO haya decidido discontinuar su vinculación a dicho régimen), EL BANCO lo comunicará a EL DEUDOR quien deberá entonces continuar pagando la tasa de interés normal que en ese momento EL BANCO cobre sobre préstamos hipotecarios residenciales no amparados bajo el régimen de interés preferencial, tasa esta que en lo sucesivo podrá ser variada por EL BANCO en cualquier momento a su discreción, ya sea aumentándola o disminuyéndola. En caso de que sea aumentada o disminuida la tasa de interés, conforme a lo antes indicado, se tendrá como nueva tasa la que EL BANCO señale y, en consecuencia, aumentarán o disminuirán proporcionalmente los abonos mensuales para proveer al pago de la totalidad de la deuda dentro del plazo estipulado en el pagaré transcrito en este documento. En caso de que EL DEUDOR no aceptare los aumentos, o se niegue a firmar u otorgar los documentos que le requiera EL BANCO, éste tendrá derecho a declarar la deuda de plazo vencido, y a requerir la cancelación total de lo adeudado. -----

Los intereses vencidos y no pagados en sus respectivas fechas de vencimiento, se capitalizaran y devengarán los mismos intereses fijados para el capital. Para los efectos de la determinación de la cuantía de los intereses a cargo de EL DEUDOR en el caso de ejecución por la vía judicial, será exigible la suma que EL DEUDOR deba pagar a EL BANCO conforme a la tasa de interés convencional aquí señalada. -----

Sin perjuicio de lo anterior, y exclusivamente para los efectos de la información requerida por el Acuerdo Número tres-dos mil dos (3-2002) del veintisiete (27) de marzo del dos mil dos (2002) y el Acuerdo número uno-dos mil once (1-2011) del cuatro (4) de enero de dos mil once

(2011), ambos expedidos por la Superintendencia de Bancos, se deja constancia que la Tasa de Interés Efectiva que resulta del presente contrato de préstamo, al momento de su firma, es de **DOS PUNTO CUARENTA Y SEIS POR CIENTO (2.46%)** anual. “La tasa de interés efectiva es la tasa interna de retorno que logra que el monto de liquidación del préstamo, entendiéndose que este es el resultado del monto de financiamiento menos cualquier (era) comisión(es) o cargo(s) cobrados a EL DEUDOR al desembolso del préstamo, iguale la suma de cada una de las mensualidades acordadas a pagar por EL DEUDOR por el plazo del préstamo descontadas a valor presente. Las mensualidades incluyen capital más intereses más cualquier(a) comisión (es) o cargo(s) a cobrar durante la vida del préstamo.”

En caso de mora en cualquiera de los pagos establecidos en EL PAGARE, EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO, sobre las sumas vencidas y pendientes de pago, un interés moratorio de **dos por ciento (2%)** anual en adición al interés pactado en EL PAGARE. -----

(c) EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO la totalidad de la suma adeudada, más sus intereses, mediante abonos mensuales consecutivos no menores de **TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO DOLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS (US\$374.71)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada uno. Estos abonos incluyen capital e intereses. El primer abono debe efectuarlo EL DEUDOR el día treinta (30) del mes siguiente a la fecha de otorgamiento de EL PAGARE, y los otros abonos se harán los días treinta (30) de los meses siguientes, hasta la cancelación total de la deuda. Al vencimiento del plazo de **TREINTA (30) AÑOS** antes mencionados, EL DEUDOR pagará de un solo contado cualquier saldo que resulte en su contra por razón del presente contrato. -----

(d) EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO, en concepto de comisión de manejo, por todo el tiempo de vigencia de EL PAGARE, la suma mensual de **OCHO DOLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$8.56)** la cual incluye el **siete por ciento (7%)** del Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS). El monto de esta comisión de manejo se pagará conjuntamente con los abonos a capital e intereses. EL BANCO se reserva el derecho de aumentar dicha comisión de manejo, a su discreción, en caso de que aumente para EL BANCO el costo de manejo de esta facilidad crediticia, o en el caso de que en el futuro EL BANCO decida cobrar una comisión de manejo mayor. -----

REPUBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

e) Todos los términos anteriores son de conformidad con el PAGARE transcrito en este documento al cual accede la primera hipoteca y anticresis que se constituye más adelante. -----

f) Conjuntamente con los abonos mensuales señalados, EL DEUDOR se obliga a pagar: -----

f.1) La suma de **CUARENTA Y UN DOLARES CON UN CENTAVO (US\$41.01)** correspondiente a una doceava parte de la prima anual del seguro de vida, incluido el **cinco por ciento (5%)** del impuesto de seguro, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula correspondiente. No obstante lo anterior, EL DEUDOR acepta que EL BANCO puede aumentar esta suma si por cualquier causa surgen modificaciones a las condiciones establecidas por la compañía de seguro para la aprobación de este seguro, ya sea que se trate, a manera de enunciarlas pero sin limitarlas, aumento de edad, recargos o cualquier otra condición especial que establezca la compañía de seguros. -----

f.2) La suma de **OCHO DOLARES CON DIECISIETE CENTAVOS (US\$8.17)** correspondiente a una doceava parte de la prima anual del seguro de incendio incluido el **cinco por ciento (5%)** del impuesto de seguro, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula correspondiente. No obstante lo anterior, EL DEUDOR acepta que EL BANCO puede aumentar esta suma si por cualquier causa surgen modificaciones a las condiciones establecidas por la compañía de seguro para la aprobación de este seguro, ya sea que se trate, a manera de enunciarlas pero sin limitarlas, construcción de nuevas mejoras a la propiedad, aumento en la suma asegurada, aumento en las primas o cualquier otra condición especial que establezca la compañía de seguros. -----

En consecuencia, EL DEUDOR se obliga a pagar mensualmente la suma de **CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS (US\$432.45)**. -----

g) EL DEUDOR contrae la obligación de pagar, la suma de **CIENTO CINCUENTA DOLARES (US\$150.00)** en concepto de comisión de trámite de préstamo y la suma de **SETENTA Y CINCO DOLARES (US\$75.00)** en concepto de comisión por servicios legales, más el siete por ciento (7%) del Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS). Estas sumas serán pagadas por adelantado por EL DEUDOR. -----

TERCERA: (Constitución de Gravámenes) Para garantizar el pago de la suma de **NOVENTA**

Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DOLARES (US\$97,622.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que EL DEUDOR adeuda a EL BANCO por razón de EL PAGARE, sus intereses, costas, primas de seguros satisfechas por EL BANCO por cuenta de EL DEUDOR, impuestos satisfechos por EL BANCO por cuenta de EL DEUDOR, comisiones, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo del préstamo y gastos de cualquier índole a que haya lugar y el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de EL DEUDOR por razón de EL PAGARE o por razón de la presente escritura pública, por todo el tiempo que cualquiera de dichas obligaciones subsistan, **EL DEUDOR** por este medio constituye **PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS** a favor de EL BANCO o de los sucesivos endosatarios o tenedores de EL PAGARE, sobre la finca inscrita como folio real número **treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y siete (30477957)** de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, que consiste en la unidad inmobiliaria número UNO - G (1-G) del P.H. RIVIERA PARK, ubicado en el Corregimiento de Las Mañanitas, cuyas medidas, linderos y demás detalles constan en el Registro Público. Esta primera hipoteca y anticresis, se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras presentes o futuras, a los frutos pendientes, la renta que produzca la finca hipotecada, así como el importe de las indemnizaciones concedidas o debidas a EL DEUDOR por el asegurador de la finca hipotecada o en virtud de expropiación. Es entendido, además, que se reputarán como inmuebles, y por lo tanto estarán cubiertos por el gravamen hipotecario y anticrético antes referido, los edificios y construcciones de todo género adheridos a la finca hipotecada, y bienes de cualquier otro tipo que se encuentren unidos al inmueble de manera fija y que no puedan separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto así unido. -----

CUARTA: (Cesión de Pagaré) El derecho o garantía hipotecaria y anticrética convenido en la cláusula anterior se entenderá transferido con cada negociación del Pagaré Hipotecario antes mencionado, sin necesidad de dar conocimiento a LA PARTE DEUDORA, ni de hacer constar la transferencia en el Registro Público, todo ello de conformidad con lo que preceptúa el último inciso del Artículo mil quinientos noventa y ocho (1598) del Código Civil. -----

QUINTA: (Ejecución Anticresis) EL DEUDOR acepta que EL BANCO podrá, cuando EL DEUDOR deje de cumplir cualquiera de sus obligaciones, pedir judicial o extrajudicialmente

REPUBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

que se haga efectiva la anticresis entregándosele posesión de la finca hipotecada para su administración sin necesidad de recurrir a los tribunales y sin necesidad de instaurar la acción ejecutiva hipotecaria, pero sin perjuicio de ejercer posteriormente dicha acción. Igualmente, después de instaurada la acción ejecutiva hipotecaria, EL BANCO podrá solicitar que se le encargue de la administración de la finca hipotecada y dada en anticresis, pidiendo que se le dé posesión de la misma, según fuere el caso, en tanto se verifica la venta judicial. En cualquiera de las situaciones contempladas en esta cláusula, de tramitarse judicialmente, el juez accederá a ello sin audiencia de la parte ejecutada, pues EL DEUDOR renuncia expresamente a todo aviso o notificación judicial al respecto. Para los efectos del avalúo del bien gravado, cuando EL BANCO solicite la administración, se tendrá como valor justo de dicho bien el que EL BANCO determine para ese propósito. Queda establecido que siempre que EL BANCO ejerza el derecho a anticresis y los otros derechos a que se refiere esta cláusula, EL BANCO o la persona que éste designe para administrar la finca gravada, ejercerá todos los derechos que se deriven a favor de EL DEUDOR como dueño de la finca, sin necesidad de rendir cuentas por dicha administración pues EL DEUDOR lo releva por este medio expresamente de dicha obligación.

SEXTA: (Obligación de Conservar la Garantía, Derechos de Inspección y Avalúos) EL DEUDOR se obliga a mantener la finca hipotecada en buenas condiciones de servicio para que no decaiga su valor, y EL BANCO tiene el derecho y queda expresamente facultado para inspeccionarla, siempre que lo estime conveniente, a fin de establecer su estado y valor actual y determinar si con ella están suficientemente garantizadas las obligaciones contraídas por EL DEUDOR a su favor mediante EL PAGARE o mediante esta escritura. Si el bien hipotecado sufre deterioro de manera que no preste garantía satisfactoria a juicio de EL BANCO, EL BANCO podrá exigir el pago inmediato de cualquier saldo que resulte en la fecha de requerimiento, salvo que EL DEUDOR ofrezca una garantía que satisfaga a EL BANCO.----- Las partes convienen, que si así lo determina EL BANCO, este podrá solicitar la valoración del bien inmueble objeto de la garantía hipotecaria, mediante un avalúo realizado por un perito independiente o compañía evaluadora aceptable para EL BANCO. EL BANCO podrá, a su discreción y cuando así lo tenga a bien, solicitar dicho avalúo directamente a la compañía evaluadora, lo cual será a cargo del DEUDOR o requerir a EL DEUDOR, en cualquier momento

1 y a costa de éste último, los avalúos del bien hipotecado que considere necesarios. En caso de
2 que el avalúo sea requerido a EL DEUDOR, si éste no lo entrega a EL BANCO en un periodo
3 de sesenta (60) días calendario posterior a la solicitud. EL BANCO podrá solicitarlo por cuenta
4 y cargo de EL DEUDOR, quién así lo acepta y se obliga a permitir que se realice el mismo,
5 cuando así le sea requerido. Las partes acuerdan que los honorarios generados por el perito o
6 compañía evaluadora deberán ser pagados por EL DEUDOR o en su defecto, podrán, a elección
7 de EL BANCO, ser debitados de la cuenta de EL DEUDOR o adicionarse al saldo deudor en
8 cuyo caso generará un interés igual a la tasa vigente del préstamo. -----

9 Sin perjuicio de lo anterior EL BANCO revisará el estado del préstamo e inspeccionará el bien
10 hipotecado cada cinco (5) años durante la vida del préstamo, para determinar su estado y si con
11 él están suficientemente garantizadas las obligaciones contraídas por EL DEUDOR a su favor
12 mediante el pagaré o mediante esta escritura. EL DEUDOR conviene en pagar una comisión
13 por cada revisión que realice EL BANCO de conformidad con lo pactado en esta cláusula, es
14 decir, pagará una comisión por cada período de cinco (5) años que transcurra del plazo del
15 pagaré que se transcribe en la presente escritura pública, hasta la cancelación total de las
16 obligaciones, cada vez por un monto equivalente al **DOS POR CIENTO (2.00%)** del saldo
17 deudor al momento en que se cause la comisión de que se trate más el **siete por ciento (7%)**
18 del Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios
19 (ITBMS). EL DEUDOR pagará a EL BANCO las comisiones más el Impuesto de Transferencia
20 de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS) a que se refiere este
21 párrafo a requerimiento o, alternatively, autoriza a EL BANCO para que agregue las
22 mismas al monto del capital adeudado por razón de esta escritura y/o el pagaré, quedando dicha
23 suma garantizada con la primera hipoteca y anticresis que se constituye a favor de EL
24 BANCO. Queda entendido y convenido que si en un momento dado se produce un aumento en
25 la tasa de interés aplicable al Pagaré evidenciado en esta escritura y/o en el pagaré o se capitaliza
26 cualquier comisión u otros pagos efectuados por EL BANCO en nombre de EL DEUDOR,
27 entonces EL DEUDOR conviene en que EL BANCO, a su opción, aumentará el monto de cada
28 uno de los abonos mensuales que EL DEUDOR deberá efectuar según se conviene en esta
29 escritura y en el pagaré a fin de cancelar el pago de la deuda dentro del plazo pactado para ello
30 o mantendrá el monto de dichos abonos, pero extenderá el plazo para el pago de la totalidad de

REPÚBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

la suma prestada, según corresponda.

SEPTIMA: (Limitación de Dominio) EL DEUDOR se obliga a no vender, arrendar, permutar, hipotecar o en cualquier otra forma enajenar o gravar el bien dado en garantía, en todo o en parte, sin el previo consentimiento de EL BANCO otorgado en la misma escritura en que se efectúe la operación de que se trate. Cualquier violación a lo estipulado en esta cláusula determinará el vencimiento anticipado de la obligación. Las partes convienen en que las prohibiciones señaladas anteriormente constituyen una limitación al derecho de dominio de la finca gravada, y en consecuencia, las partes solicitan al Registro Público la especial anotación de la marginal correspondiente.

OCTAVA: (Seguro de Incendio) EL DEUDOR se obliga durante la vigencia de este contrato y mientras exista saldo en contra de EL DEUDOR y a favor de EL BANCO, por razón de este contrato, a mantener aseguradas contra incendio, rayo, explosión, impacto de vehículos, remoción de escombros, terremoto y vendaval, todas aquellas mejoras construidas o que se construyan sobre la finca dada en primera hipoteca y anticresis, por una suma no menor del **ochenta por ciento (80%)** del valor de dichas mejoras. Las pólizas deberán ser emitidas por compañías de seguro aceptables a EL BANCO y EL DEUDOR se obliga a ceder o endosar las respectivas pólizas de seguro a favor de EL BANCO, y a renovarlas oportunamente.

EL DEUDOR podrá optar por el seguro de incendio colectivo que tiene EL BANCO, y pagar por intermedio de EL BANCO, mediante abonos mensuales, correspondientes a una doceava parte de la prima anual, de acuerdo a lo establecido en la cláusula SEGUNDA.

EL DEUDOR conviene en que dicho seguro será negociado directamente por EL BANCO y acepta las condiciones establecidas en la póliza de seguro colectivo celebrado entre EL BANCO y la compañía de seguro.

En caso de siniestro, EL BANCO tendrá derecho a recibir el valor del seguro para atender el pago de la suma que adeude EL DEUDOR en esa fecha, estableciéndose de modo expreso que, si el producto del seguro no fuere suficiente para ese fin, EL DEUDOR deberá pagar los saldos que resulten en su contra. Si resultare algún excedente éste le será entregado a EL DEUDOR.

Todas las pólizas deberán ser emitidas por compañías de seguro aceptables a EL BANCO, y EL BANCO se reserva el derecho de solicitar a EL DEUDOR, cuando así lo estime conveniente y previo al vencimiento anual de la póliza, cambiar de compañía aseguradora, a elección de EL

DEUDOR, por otra compañía de reconocido prestigio en la plaza aceptable para EL BANCO.-

NOVENA: (Seguro de Vida) EL DEUDOR se obliga a contratar un seguro de vida, por el monto de la deuda contraída a favor de EL BANCO mediante el presente contrato. Las pólizas deberán ser emitidas por compañías de seguro aceptables a EL BANCO, y EL DEUDOR se obliga a ceder o endosar las respectivas pólizas de seguro a favor de EL BANCO y a renovarlas oportunamente. EL DEUDOR podrá optar por ingresar al plan de seguro colectivo de vida que tiene celebrado EL BANCO, y en consecuencia quedar asegurado hasta el monto total de las sumas adeudadas y durante todo el tiempo que mantenga saldos deudores por razón del contrato de préstamo contenido en la presente escritura. Para estos efectos, EL DEUDOR acepta las condiciones generales y particulares establecidas en la póliza respectiva y conviene que, en caso de muerte, EL BANCO en su condición de único beneficiario, reciba directamente de la compañía aseguradora el importe del seguro correspondiente y lo aplique al pago de las referidas obligaciones a cargo de EL DEUDOR. Queda entendido que, si el importe del seguro fuere suficiente para cubrir en su totalidad tales obligaciones, EL BANCO cancelará los gravámenes constituidos a su favor mediante la presente escritura pública; en caso contrario, es decir, si el importe del seguro no alcanzare a cubrir íntegramente el monto de las obligaciones, el saldo deudor de las mismas seguirá garantizado, hasta su total cancelación, con los antes mencionados gravámenes. Las partes convienen en que EL BANCO quedará exento de toda obligación a su cargo según se estipula en esta cláusula, si EL DEUDOR no califica o deja de calificar por cualquier causa, incluyendo el requisito de edad que se exija, como sujeto o riesgo asegurable de conformidad con las exigencias y condiciones impuestas por la compañía aseguradora o en caso de que dicha compañía aseguradora incumpla, por cualquier motivo, cualesquiera de las obligaciones contraídas en virtud del seguro colectivo de vida. En cuanto a la cancelación de las primas del seguro colectivo de vida, EL DEUDOR lo hará por intermedio de EL BANCO, para lo cual se compromete adicionalmente a pagar mensualmente a EL BANCO, mediante abonos mensuales, correspondientes a una doceava parte de la prima anual, de acuerdo a lo establecido en la cláusula SEGUNDA. -----

Todas las pólizas deberán ser emitidas por compañías de seguro aceptables a EL BANCO, y EL BANCO se reserva el derecho de solicitar a EL DEUDOR, cuando así lo estime conveniente y previo al vencimiento anual de la póliza, cambiar de compañía aseguradora, a elección de EL

REPUBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DEUDOR, por otra compañía de reconocido prestigio en la plaza aceptable para EL BANCO.-

DÉCIMA: (Recargo por no contratación o renovación oportuna de pólizas). En caso de que EL DEUDOR no contrate cualesquiera de los seguros oportunamente o dejase de renovarlos a su debido tiempo, EL BANCO podrá a su discreción: a) hacer tal gasto por cuenta de EL DEUDOR y en este caso, la suma o sumas que en ello invierta EL BANCO, se le cargarán a EL DEUDOR y devengarán los intereses señalados para la suma que se da en préstamo mencionada en la cláusula Primera anterior, y su pago quedará garantizado con la primera hipoteca y anticresis pactada, b) cobrar a EL DEUDOR, mientras subsista esta condición, y en atención al riesgo que asume, un recargo correspondiente a un aumento de **cero punto cinco por ciento (0.5%)** anual adicional a la tasa de interés pactada en la cláusula segunda.-----

DÉCIMA PRIMERA: (Pago de Impuestos, Tributos y Tasas) EL DEUDOR se obliga a pagar puntualmente al Estado y a sus entidades autónomas los impuestos, tributos, contribuciones, tasas, consumo de agua o cargas que recaigan sobre la finca dada en garantía; EL BANCO podrá pagar a su exclusivo criterio y si EL DEUDOR dejare de hacerlo, tales impuestos, tributos, tasas arbitrios o contribuciones que recaigan sobre el bien hipotecado y EL DEUDOR se obliga a pagar en tal caso a EL BANCO el importe de este gasto, en la forma que EL BANCO determine. EL DEUDOR también se obliga a pagar aquellos tributos, tasas, arbitrios o contribuciones que recaigan sobre él, inclusive el impuesto sobre la renta; así como a presentar a EL BANCO, en cualquier momento que éste lo solicite, las constancias de esos pagos, y de no hacerlos así EL BANCO puede declarar toda la deuda de plazo vencido. **Igualmente, EL DEUDOR se obliga a pagar puntualmente las cuotas de gastos comunes de la propiedad horizontal de la que forma parte la finca hipotecada.** -----

----- TERCERA PARTE -----

----- Condiciones Aplicables a las Secciones Anteriores -----

DECIMA SEGUNDA: (Recargo por pago Anticipado) Queda debidamente entendido que en el evento de que EL DEUDOR, antes de cumplirse los primeros cinco (5) años de vigencia del término pactado en la presente escritura cancele el préstamo o traspase el saldo adeudado a otro banco o entidad financiera, EL BANCO cobrará a EL DEUDOR un recargo en concepto de penalización por cancelación anticipada, equivalente al **DOS POR CIENTO (2.00%)** sobre el saldo que a la fecha de dicho pago registre el préstamo más el **siete por ciento (7%)** del

1 Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios
2 (ITBMS). EL BANCO no cobrará comisiones o cargos por cancelación anticipada, pagos
3 extraordinarios, o por migración de un crédito hipotecario para vivienda a otra entidad bancaria
4 de la plaza, una vez transcurrido más de cinco (5) años del plazo originalmente pactado. -----

5 **DÉCIMA TERCERA:** (Acreditamiento de Pagos Realizados con Cheques) Todos los pagos
6 en concepto de capital, intereses, primas, o en cualquier otro concepto que deba efectuar EL
7 DEUDOR a EL BANCO, conforme a EL PAGARE o a la presente escritura pública, se harán
8 en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en las oficinas principales
9 de EL BANCO en la ciudad de Panamá (o en otra sucursal u oficinas de EL BANCO o en el
10 lugar que de tiempo en tiempo le indique EL BANCO a EL DEUDOR), libres de cualquier
11 deducción o cargo de cualquier naturaleza. En caso de que la fecha de pago de algunos de los
12 abonos a capital o intereses correspondiese a un día que no fuese día hábil bancario, el pago se
13 efectuará el primer día hábil siguiente. -----

14 Queda entendido y convenido que en caso de pagos realizados mediante cheques u otros efectos
15 negociables aceptables a EL BANCO, tales documentos serán recibidos por EL BANCO salvo
16 buen cobro y sus importes serán aplicados a la deuda en la fecha en que dichos documentos
17 sean efectivamente pagados a EL BANCO. -----

18 **DÉCIMA CUARTA:** (Saldo Correcto de la Obligación) Para los efectos de librar ejecución
19 contra EL DEUDOR, así como también para todos los demás efectos del presente contrato, las
20 partes convienen en que se tendrá como saldo correcto y verdadero de las obligaciones
21 garantizadas con los gravámenes hipotecarios y anticréticos aquí constituidos, el que consta en
22 los libros de EL BANCO, según la propia declaración de éste, por lo que la certificación que
23 expida EL BANCO en cuanto al importe y exigibilidad del saldo deudor, una vez revisada o
24 certificada por Contador Público Autorizado, hará plena fe en juicio y prestará mérito ejecutivo,
25 teniéndose por clara líquida y exigible la suma expresada en dicha certificación. -----

26 **DÉCIMA QUINTA:** (Renuncias) EL DEUDOR renuncia al domicilio y a los trámites del
27 juicio ejecutivo, en caso de que EL BANCO tuviera necesidad de recurrir a los tribunales de
28 justicia para el cobro del crédito dimanante de EL PAGARE o de esta escritura pública.
29 Igualmente, EL DEUDOR conviene en que, si llega el caso de remate de la finca hipotecada,
30 éste se efectuará en base a la suma por la cual sea hecha la respectiva solicitud a los tribunales.

REPUBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DÉCIMA SEXTA: (Facultad de Debitar Sumas de Dinero) EL DEUDOR declara que EL BANCO queda autorizado a su opción y en cualquier tiempo, ya sea antes o después del vencimiento de la obligación, con o sin aviso a EL DEUDOR, y hasta por el monto total de las sumas adeudadas por razón de EL PAGARE o por razón de esta escritura pública, a deducir de cualquier suma que se encuentre en depósito o en otra forma en EL BANCO, y aplicar la cantidad deducida al pago o reducción de las sumas que EL DEUDOR adeude a EL BANCO. Este derecho aquí reconocido a favor de EL BANCO no implica la extinción de la obligación de EL DEUDOR de pagar los saldos insolutos que siga adeudando. -----

DÉCIMA SÉPTIMA: (Avisos y Notificaciones) EL DEUDOR acepta, y manifiesta expresamente su consentimiento, que cualquier aviso y/o notificación que deba o desee hacerle EL BANCO le sea realizada, a elección de EL BANCO, a través de los medios siguientes: (i) correo electrónico; (ii) carta enviada al apartado postal, domicilio o dirección física de EL DEUDOR; (iii) mensajes impresos incluidos en los estados de cuenta; (iv) llamada telefónica; (v) banca en línea o banca por internet; (vi) aplicaciones para comunicaciones a través de dispositivos móviles; (vii) banca móvil; (viii) redes sociales; (ix) aviso colocado por treinta (30) días consecutivos en la página web del Banco o en sus sucursales; (x) anuncio publicado por dos (2) días consecutivos en un diario de circulación nacional o (xi) cualquier medio o canal electrónico para la prestación de servicios bancarios previamente autorizado por la Superintendencia de Bancos, o por cualquier otro medio efectivo para dar avisos y/o notificaciones. -----

Los avisos y/o notificaciones que se den por alguno de los medios antes mencionados se considerarán debida y efectivamente realizados, en el caso de: -----

- Correo electrónico, luego de transcurridos tres (3) días, contados a partir de la fecha de envío.
- Carta o mensajes impresos incluidos en los estados de cuenta, luego de transcurridos tres (3) días, contados a partir del depósito de la carta en la oficina de correos o a partir de la fecha de envío que quede registrada en el servicio de mensajería comercial utilizado, los cuales constituirán constancia de dicha entrega. -----
- Llamada telefónica, según la constancia que expida EL BANCO, de acuerdo a sus registros de llamadas realizadas y recibidas, los cuales serán prueba suficiente de la comunicación. -----
- Banca en Línea o banca por internet o banca móvil, cuando le aparezca a EL DEUDOR el

1 aviso y/o notificación de que se trate, una vez ingrese al sistema de Banca en Línea o banca por
2 internet o banca móvil con sus datos de usuario y contraseña. -----

3 · Aplicaciones para comunicaciones a través de dispositivos móviles, distintos a los antes
4 indicados, luego de transcurridos tres (3) días, contados a partir de la fecha del envío o la
5 comunicación. -----

6 · Redes sociales, luego de transcurridos treinta (30) días, contados a partir del primer día de
7 publicación del aviso y/o notificación. -----

8 · Aviso en la página web de EL BANCO o en sus sucursales por treinta (30) días, una vez sea
9 eliminado el aviso de la página web o una vez sea desfijado de las sucursales. -----

10 · Diario de circulación nacional, luego de transcurrido el segundo (2) día de publicación. -----

11 · Cualquier medio o canal electrónico para la prestación de servicios bancarios previamente
12 autorizado por la Superintendencia de Bancos o por cualquier otro medio efectivo para dar
13 avisos y/o notificaciones, luego de transcurridos tres (3) días, contados a partir de la fecha de
14 la comunicación. -----

15 En el caso que el aviso y/o notificación implique un envío, el mismo se hará a, o con el uso de,
16 la dirección y/o la información suministrada por EL DEUDOR a EL BANCO. Para tales
17 efectos, EL DEUDOR se obliga a notificar de inmediato a EL BANCO por escrito o por
18 cualquier otro medio aceptable para EL BANCO, sobre cualquier cambio en su dirección física
19 o de correo electrónico, números telefónicos o datos de contacto o cualquier otro dato relevante
20 para estos avisos y/o notificaciones. Así mismo EL DEUDOR afiliado a Banca Electrónica se
21 obliga a revisar e ingresar de manera periódica, al menos una vez al mes a su correo electrónico,
22 al sistema de Banca en Línea o por internet y al sistema de Banca Móvil. -----

23 Para los efectos de interpretación y aplicación de esta cláusula, los días se entenderán como
24 días calendarios. -----

25 EL DEUDOR declara y acepta que las Condiciones Generales del Negocio que rigen su relación
26 con respecto a cada uno de los productos y servicios adquiridos o que adquiriera en el futuro con
27 EL BANCO, serán publicadas en el sitio web www.bgeneral.com, las cuales estarán siempre
28 disponibles y accesibles para todos. EL DEUDOR entiende y acepta que las Condiciones
29 Generales del Negocio podrán ser modificadas de tiempo en tiempo a discreción de EL
30 BANCO, dando los avisos correspondientes, considerándose como vigentes las últimas

REPUBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

publicadas en dicho sitio. -----

DÉCIMA OCTAVA: (Confidencialidad Bancaria) EL BANCO sólo podrá suministrar información acerca de EL DEUDOR o de sus operaciones con el consentimiento de éste, salvo cuando la información sea requerida por autoridad competente de conformidad con la ley; o en cumplimiento de estipulaciones legales vigentes; por agencias calificadoras de riesgo, y por agencias u oficinas procesadoras de datos para fines contables y operativos. -----

EL DEUDOR autoriza expresamente a EL BANCO a compartir y otorgar, por cualquier medio, cualquier información de EL DEUDOR y/o de las operaciones que tenga o adquiera con EL BANCO a todas sus subsidiarias, afiliadas y sucursales, aseguradoras o reaseguradoras, asesores profesionales y de igual forma autoriza brindar información en el evento de que EL BANCO ceda, endose, venda o traspase todo o parte del crédito a un tercero, y exonera de manera expresa a EL BANCO de cualquier consecuencia resultante del ejercicio que EL BANCO haga de esta autorización. -----

DÉCIMA NOVENA: (Cesión de Crédito) Los derechos hipotecarios y anticréticos constituidos mediante la presente escritura pública, así como los demás derechos constituidos a favor de EL BANCO en este instrumento, se entenderán transferidos con cada negociación de EL PAGARE, sin necesidad de dar conocimiento de ello a EL DEUDOR, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro Público, de conformidad con lo establecido en el último inciso del artículo mil quinientos noventa y ocho (1598) del Código Civil. En consecuencia, toda referencia que se hace en la presente escritura pública sobre EL BANCO, se entiende hecha no sólo en beneficio de éste, sino también en beneficio de los sucesivos endosatarios o tenedores de EL PAGARE. -----

VIGÉSIMA: (Prohibiciones) De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo cuatro-dos mil dieciséis (4-2016), el cual modifica el Acuerdo cuatro-dos mil once (4-2011), ambos expedidos por la Superintendencia de Bancos, el cual dicta reglas para el cobro de ciertas comisiones y recargos por parte de las entidades bancarias, EL BANCO no cobrará comisiones ni recargos en los siguientes casos: -----

- Por la administración de un crédito vencido, cuando se cobren intereses de mora y los correspondientes gastos de cobranza; -----
- Por concepto de pago tardío, no pago o cualquier otro concepto equivalente, cuando por

causas imputables al banco, éste no haya acreditado oportunamente el pago que haya recibido de algún crédito; -----

c. Por realizar las gestiones necesarias para la cancelación de gravámenes relativos a créditos hipotecarios con motivo del pago total adeudado; -----

d. No se podrán duplicar comisiones del banco, ni cargos por cuenta de terceros; -----

e. Por evaluación crediticia del cliente o potencial cliente; -----

f. Por consultas realizadas a centrales de riesgo, como parte de la evaluación crediticia del cliente; -----

g. Por la confección de documentos propios o internos del banco; -----

h. No se cobrarán comisiones o cargos por la emisión y entrega de la constancia de la situación crediticia del deudor; -----

i. No se cobrarán comisiones o cargos por la emisión y entrega de la primera constancia de no adeudo por cancelación de un crédito; -----

j. Por servicios prestados al banco por gestores, promotores, comisionistas o cualquier otro intermediario entre el banco y el cliente. -----

VIGÉSIMA PRIMERA: (Efectos de Estipulación Nula) Queda entendido y convenido entre las partes contratantes que si alguna de las estipulaciones de EL PAGARE o de la presente escritura pública resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el documento de que se trate, sino que éste se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que se declaran nulas, y los derechos y obligaciones de las partes contratantes serán interpretadas y observadas en la forma que en derecho proceda. -----

VIGÉSIMA SEGUNDA: (No Constituye Novación) Declaran las partes que las declaraciones y acuerdos contenidos en la presente escritura pública, no constituyen novación de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR frente a EL BANCO por razón de EL PAGARE. --

VIGÉSIMA TERCERA: (Gastos) Todos los gastos relacionados con EL PAGARE o con la presente escritura pública, incluyendo impuestos de timbres, gastos y derechos notariales, honorarios de abogado, derechos de registro, de inscripción, de prórrogas y cancelaciones de gravámenes, cuando a ello hubiera lugar, así como los gastos judiciales o extrajudiciales de abogados y de otro tipo, y costas que se causaren judicial o extrajudicialmente por mora de EL DEUDOR, serán por cuenta de EL DEUDOR. -----

REPUBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

VIGÉSIMA CUARTA: (Encabezamientos) Las leyendas que aparecen entre paréntesis en los respectivos encabezamientos de las cláusulas de este contrato, se han insertado para conveniencias y fácil referencia del lector y las mismas no tendrán relevancia alguna en la interpretación de las referidas cláusulas. -----

VIGÉSIMA QUINTA: (Aceptación) Declara EL BANCO que acepta las obligaciones que contrae EL DEUDOR por este medio, así como la primera hipoteca, la anticresis y demás derechos que se constituyen a su favor en los términos arriba expuestos: -----
cinco mil ciento nueve (5109)
Minuta Refrendada por María Isabel Delgado, Abogado en ejercicio, Idoneidad

(). -----

DECLARACION DE EL DEUDOR

En este estado, EL DEUDOR, de generales ya dichas, me solicitó que hiciera constar, como en efecto lo hago lo siguiente: -----

1. Declara EL DEUDOR que conoce y acepta el Reglamento de Co-Propiedad y los Estatutos de la Asociación de Propietarios del Edificio P.H. RIVIERA PARK que regula el sometimiento de la finca o local comercial adquirida al Régimen de la Propiedad Horizontal, los cuales conoce y se obliga a cumplir fielmente, conforme con las disposiciones de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022). -----

2. Declara EL DEUDOR que entiende y acepta que EL BANCO sólo le ha otorgado un préstamo hipotecario para adquirir dicho inmueble y por lo tanto dicha institución está relevada del pago de gastos de cualquier índole a que haya lugar, como cuotas de mantenimiento de las áreas comunes, etc., o que se deriven de las obligaciones que tiene en su condición de propietario contenidas en el Reglamento de Co-Propiedad y de los Estatutos de la Asociación de Propietarios del Edificio P.H. RIVIERA PARK. -----

DECLARACIÓN JURADA

Compareció personalmente el Señor **ENRIQUE MANUEL REAL PRECIADO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – setecientos cincuenta y nueve – cuatrocientos cincuenta y ocho (8-759-458), actuando en nombre y representación de **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.** sociedad debidamente inscrita al folio ocho uno tres

seis cero cinco (813605) en el sistema Mercantil del Registro Público de Panamá, es el presidente de la sociedad y está debidamente facultado para este acto según consta en Poder General otorgado mediante Acta de Reunión de Accionistas que se encuentra inscrita en escritura pública nueve mil quinientos noventa y cuatro (9594), del dieciocho (18) de junio de dos mil veinticuatro (2024), inscrita el día veinte (20) de junio de dos mil veinticuatro (2024), asiento cinco (5) del Registro Público de Panamá, con la finalidad de presentar Declaración Jurada, en virtud de los establecidos en el artículo cuatro (4) de la ley ciento seis (106) del mil novecientos setenta y cuatro (1974) modificado por la Ley trescientos noventa y nueve (399) de veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), donde indica que la **UNIDAD INMOBILIARIA** con numero de finca **TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE (30477957)**, Unidad Inmobiliaria **UNO - G (1- G)** nivel **CIEN (100)**, es traspasado dentro de los 5 años contado a partir del **Permiso de Ocupación Número SPOC- DOS MIL CINCO (SPOC-2005)**, emitido el día veintisiete (27) mayo del dos mil veinticuatro (2024) por el Director de Obras y Construcciones Municipales, del Municipio de Panamá. ----- (Fdo.) **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A., ENRIQUE MANUEL REAL PRECIADO** ----- **Panamá, veintitres (23) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024).** ----- **A QUIEN CONCIERNE** ----- Por este medio, certificamos que la Unidad UNO-G (1-G) Torre 500 ubicado en el P.H. Riviera Park, corregimiento las Mañanitas, Distrito de Panamá, Provincia Panamá, la cual corresponde a la finca No. **TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE (30477957)**, Inscrita en la sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de la provincia de Panamá, se encuentra PAZ Y SALVO respecto a sus cuotas de mantenimiento y demás compromisos con el P.H. Riviera Park, hasta el ~~veintidos (22) de septiembre~~ ^{veintidos (22) de octubre} dos mil veinticuatro (2024). ----- **Muy Atentamente; Fdo. Enrique Real Preciado**, CIP ochocientos cincuenta y nueve- cuatrocientos cincuenta y ocho (8-759-458), Riviera Park ---- **Presidente**-----
Se adjunta a esta escritura pública copia del Permiso de Construcción – Resolución número doscientos veintidós- dos mil veintitrés (222-2023) de cuatro (4) de abril de dos mil veintitrés (2023) y Permiso de Ocupación número **SPOC- DOS MIL CINCO (SPOC-2005)**, emitido el

REPUBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

día veintisiete (27) mayo del dos mil veinticuatro (2024), ambos expedidos por la Dirección de Ingeniería Municipal del Municipio de Panamá.

El Suscrito Notario hace constar que ha extendido esta Escritura por haberse pagado La Declaración Jurada de Ganancias de Capital - F ciento siete v dos (F107v2), expedido por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, por la suma de dos mil novecientos quince dólares con /cincuenta y cinco (US\$ 2,915.55) de fecha veintitres (23) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), Boleta número dos cero dos uno dos siete nueve cuatro seis (202127946335).

ADVERTI a los comparecientes que copia de esta Escritura debe ser inscrita; y leída como les fue la misma, en presencia de los testigos instrumentales YELISSA MASIEL CEDEÑO GRAZIANI, con cédula de identidad personal número ocho -ochocientos diecinueve-trescientos veinticinco (8-819-325) y NANCY MELINA FIGUEROA TUÑON, con cédula de identidad personal número ocho – setecientos setenta y tres – seiscientos treinta y tres (8-773-633), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia la firman todos juntos con los testigos antes mencionados ante mí, el Notario, que doy fe.

Esta escritura lleva el número cinco mil ochenta y cinco (5085)

Lourdes Esther Valdivieso Gonzalez
LOURDES ESTHER VALDIVIESO GONZALEZ,

En representación del **BANCO GENERAL, S.A.**

Enrique Manuel Real Preciado
ENRIQUE MANUEL REAL PRECIADO,

En representación de **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.**

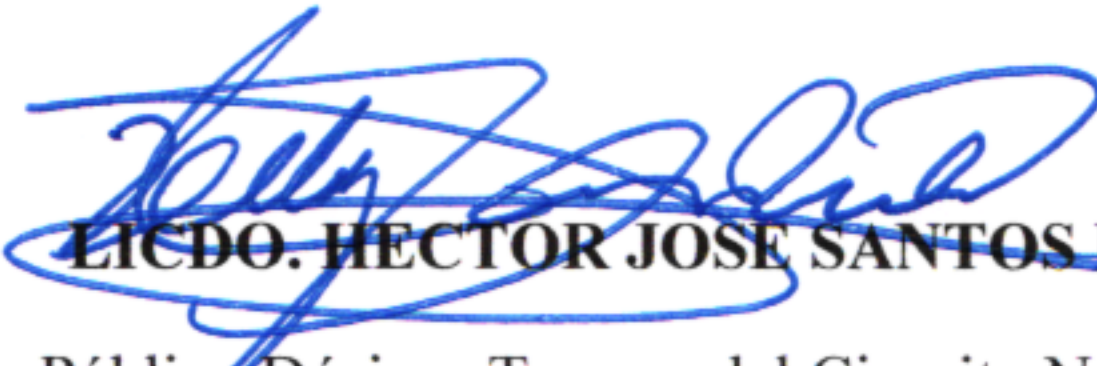
Dinabeth Aracelis Moreno Ibarra
DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA.

Banco General
Gestión Legal de Crédito
Fecha: 9 Sept 24
Verificado: [Firma]
Aprobado: [Firma]

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30


YELISSA MASIEL CEDEÑO GRAZIANI


NANCY MELINA FIGUEROA TUÑÓN


LICDO. HECTOR JOSE SANTOS RUDAS,

Notario Público Décimo Tercero del Circuito Notarial de Panamá.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Dinabeth Aracelis
Moreno Ibarra

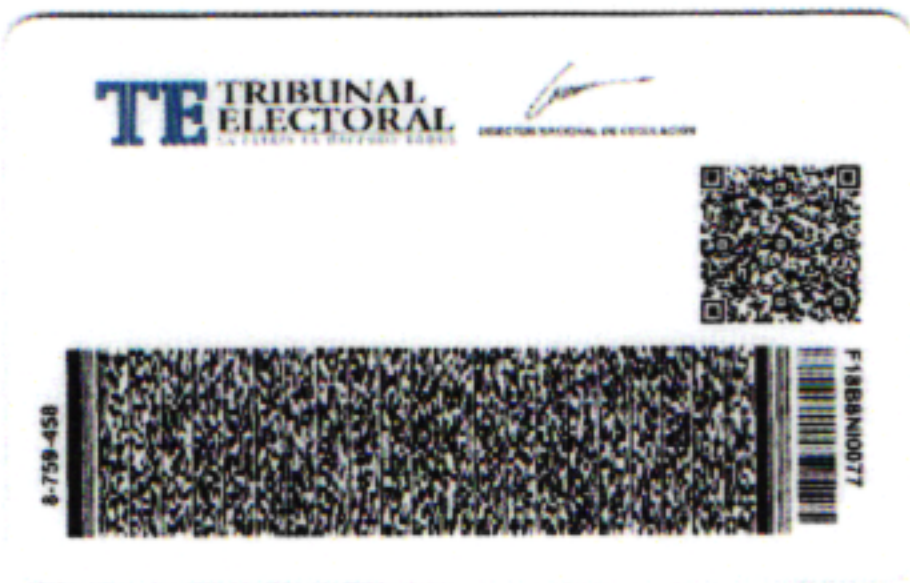
NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 11-FEB-1983
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 10-MAY-2022 EXPIRA: 10-MAY-2037



8-763-1575



Dinabeth A. Moreno



DECLARACIÓN JURADA.

Compareció personalmente el Señor **ENRIQUE MANUEL REAL PRECIADO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – setecientos cincuenta y nueve – cuatrocientos cincuenta y ocho (8-759-458), actuando en nombre y representación de **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.** sociedad debidamente inscrita al folio ocho uno tres seis cero cinco (813605) en el sistema Mercantil del Registro Público de Panamá, es el presidente de la sociedad y está debidamente facultado para este acto según consta en Poder General otorgado mediante Acta de Reunión de Accionistas que se encuentra inscrita en escritura pública nueve mil quinientos noventa y cuatro (9594), del dieciocho (18) de junio de dos mil veinticuatro (2024), inscrita el día veinte (20) de junio de dos mil veinticuatro (2024), asiento cinco (5) del Registro Público de Panamá, con la finalidad de presentar Declaración Jurada, en virtud de los establecidos en el artículo cuatro (4) de la ley ciento seis (106) del mil novecientos setenta y cuatro (1974) modificado por la Ley trescientos noventa y nueve (399) de veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), donde indica que la **UNIDAD INMOBILIARIA** con numero de finca **TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE (30477957)**, Unidad Inmobiliaria **UNO - G (1- G)** nivel **CIEN (100)**, es traspasado dentro de los 5 años contado a partir del **Permiso de Ocupación Número SPOC- DOS MIL CINCO (SPOC-2005)**, emitido el día veintisiete (27) mayo del dos mil veinticuatro (2024) por el Director de Obras y Construcciones Municipales, del Municipio de Panamá.

INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.,



ENRIQUE MANUEL REAL PRECIADO



RIVIERA PARK

Panamá, 23 de septiembre de 2024.

A QUIEN CONCIERNE

Por este medio, certificamos que la Unidad UNO-G (1-G) Torre 500 ubicado en el P.H. Riviera Park, corregimiento las Mañanitas, Distrito de Panamá, Provincia Panamá, la cual corresponde a la finca No. TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE (30477957), Inscrita en la sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de la provincia de Panamá, se encuentra PAZ Y SALVO respecto a sus cuotas de mantenimiento y demás compromisos con el P.H. Riviera Park, hasta el veintidos (22) de Octubre dos mil veinticuatro (2024).

Muy Atentamente;
Fdo.

Enrique Real
CIP 8-759-458
P.H. Riviera Park
Presidente

📞 6868-1040

📞 375-0404

📷 @grupoterrabona

✉️ administracion@gpvpanama.com

📍 Santa Maria, PH bloc Office, piso 9, oficina 9B.

MINUTA DE CANCELACION

compareció personalmente **LOURDES ESTHER VALDIVIESO GONZALEZ**, mujer, mayor de edad, panameña, soltera, banquera, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número ocho – trescientos nueve – quinientos diez (8-309-510), actuando en nombre y representación del **BANCO GENERAL, S.A.**, sociedad inscrita en el Registro Público, Sección de Personas (Mercantil), al tomo doscientos ochenta (280), folio ciento treinta y cuatro (134), asiento sesenta y un mil noventa y ocho (61098), actualizada a ficha dieciséis mil ciento ochenta y tres (16183), rollo setecientos treinta y seis (736), imagen cero cero ochenta y tres (0083), de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, debidamente facultada para este acto como consta inscrito a folio electrónico dieciséis mil ciento ochenta y tres (16183), de la Sección de Mercantil del Registro Público, persona a quien doy fe que conozco y me pidió que extendiera, como en efecto hago, la presente escritura pública para hacer constar lo siguiente:

PRIMERO: Declara BANCO GENERAL, S.A., que mediante escritura pública No.4395 de 22 de julio de 2022, de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, inscrita a folio real No.319622, código de ubicación 8721, asiento 3, de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, celebró un contrato de préstamo con la sociedad **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.**, garantizado con **Primera Hipoteca y Anticresis** sobre la Finca **No.319622**, inscrita al documento 1865588 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público.

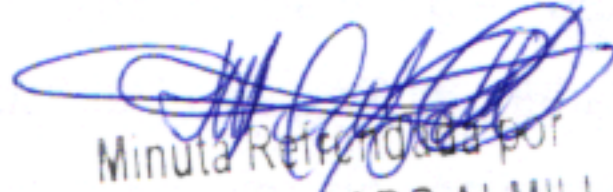
SEGUNDO: Declara BANCO GENERAL, S.A., que mediante escritura pública No.5030 del 7 de junio del 2024, de la Notaría Novena del Circuito de Panamá, ingresada en el Registro Público bajo la entrada 231340 del año 2024, dio su consentimiento para que la sociedad **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.**, declarara mejoras sobre la Finca **No.319622**, antes descrita y las incorporara al Régimen de Propiedad Horizontal, surgiendo la Finca inscrita como folio real **No.30477902**, con código de ubicación 8721, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, y luego de su posterior segregación resultaron las Fincas inscritas como folios reales que componen el **P.H. RIVIERA PARK** y la finca inscrita como folio real que corresponde al **POLÍGONO RESERVADO** para futuras construcciones identificado como folio real **No.30478031**, con código de ubicación 8721, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público,

TERCERO: Que BANCO GENERAL, S.A. libera de los gravámenes hipotecarios y anticréticos mencionados anteriormente, la Finca inscrita como Folio Real **No.30477957**, con código de ubicación 8721, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público.

CUARTO: Que lo que BANCO GENERAL, S.A. hace es únicamente una **cancelación parcial** hipotecaria y anticrética, pues los gravámenes a que se ha hecho referencia en las cláusulas anteriores continúan pesando con todo su vigor sobre el resto de las fincas inscritas como folios reales que componen el **P.H. RIVIERA PARK**.

QUINTO: Declara **BANCO GENERAL, S.A.**, que hace esta cancelación parcial con base a la promesa de pago irrevocable efectuada por **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.**, y que se hará efectiva al registrarse la presente escritura de préstamo hipotecario y anticrético que BANCO GENERAL, S.A., otorga a **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA**.

SEXTO: Declara **BANCO GENERAL, S.A.**, que esta cancelación de gravámenes está condicionada a que se inscriba en el Registro Público la venta que hace **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.** de la referida Finca inscrita como Folio Real **No.30477957** a favor de **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA** y el préstamo hipotecario y anticrético que **BANCO GENERAL, S.A.**, otorga a favor de **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA** los cuales se inserta más adelante y debe formar conjuntamente con esta cancelación un solo instrumento público, por lo que de no hacerse así, y de no verificarse su inscripción en el Registro Público esta cancelación no surtirá sus efectos legales.


Minuta Revisada por
MARIA ISABEL DELGADO ALMILLATEGUI
Abogada en Ejercicio
Idoneidad 5109 

DECLARACIÓN DE CASA NUEVA

En este estado, los propios comparecientes **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.** y **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA** de generales ya dichas, y que continúan denominándose **EL VENDEDOR** y **LA COMPRADORA**, respectivamente, me solicitaron que hiciera constar, como en efecto lo hago, lo siguiente:

PRIMERO: Que **EL VENDEDOR** y **LA COMPRADORA** declaran, conjuntamente, bajo la gravedad del juramento, que el bien inmueble objeto del contrato de compraventa que antecede es nuevo, tal como se comprueba con la copia auténtica del Permiso de Ocupación que al final se protocoliza, y que el mismo no ha sido previamente habitado.

SEGUNDO: Que **LA COMPRADORA** declara, bajo la gravedad del juramento, que el bien inmueble ya mencionado constituirá su residencia principal, tal como es definida por el inciso 2 del artículo Tercero del Decreto Ejecutivo quinientos cincuenta y cuatro (554) de diecinueve (19) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

MINUTA LEY PREFERENCIAL

Presente personalmente la señora LOURDES ESTHER VALDIVIESO GONZALEZ, mujer, mayor de edad, panameña, soltera, banquera, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número ocho – trescientos nueve – quinientos diez (8-309-510), actuando en nombre y representación del BANCO GENERAL, S.A., sociedad inscrita en el Registro Público, Sección de Personas (Mercantil), al tomo doscientos ochenta (280), folio ciento treinta y cuatro (134), asiento sesenta y un mil noventa y ocho (61098), actualizada a ficha dieciséis mil ciento ochenta y tres (16183), rollo setecientos treinta y seis (736), imagen cero cero ochenta y tres (0083), de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, debidamente facultada para este acto como consta inscrito a folio electrónico dieciséis mil ciento ochenta y tres (16183), de la Sección de Mercantil del Registro Público, **en su condición de Acreedor**, quien en lo sucesivo se denominará **EL BANCO**, por una parte, y por la otra, **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA**, de generales expresadas anteriormente, actuando en su propio nombre, quien en lo sucesivo se denominará **EL DEUDOR**, personas a quienes conozco, me pidieron que hiciera constar en esta escritura pública, como en efecto lo hago, lo siguiente:

PRIMERA PARTE**Reconocimiento de Obligación**

PRIMERA: (Pagaré Hipotecario) EL DEUDOR reconoce deber a EL BANCO la suma de **NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DOLARES (US\$97,622.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que ha recibido de dicha institución en calidad de Préstamo.

EL DEUDOR cede por este medio la totalidad de la suma prestada a favor de **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.**, quien a su vez instruye irrevocablemente a EL BANCO para que acredite dicha suma al préstamo interino que se le otorgó para la construcción del proyecto de viviendas, tan pronto quede debidamente inscrito en el Registro Público, el presente instrumento notarial.

Esta obligación está representada en un pagaré que EL DEUDOR ha otorgado a favor de EL BANCO (en adelante EL PAGARE), documento este que se transcribe literalmente a continuación:

PAGARE HIPOTECARIO

Conste por este medio que **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, administradora, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho - setecientos sesenta y tres - mil quinientos setenta y cinco (8-763-1575), en adelante EL DEUDOR, reconoce que debe y pagará a la orden de el BANCO GENERAL, S.A., entidad bancaria panameña, en adelante denominada EL BANCO, la suma de **NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DOLARES (US\$97,622.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en un plazo no mayor de **TREINTA (30) AÑOS** contados a partir de la fecha del presente pagaré.

EL DEUDOR se obliga a pagar intereses sobre los saldos que resulte adeudar a EL BANCO los días treinta (30) de cada mes.

Tales intereses se calcularán inicialmente en base a una tasa preferencial del **DOS PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO (2.25%)** anual, siempre y cuando se cumpla con los requisitos y formalidades previstas en la Ley tres (3) de veinte (20) de mayo de mil novecientos ochenta y cinco (1985) y sus modificaciones y en el Decreto Ejecutivo quinientos cincuenta y cuatro (554) de diecinueve (19) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

Para calcular los intereses se tomará en cuenta el número de días calendarios transcurridos y utilizando como base un (1) año de trescientos sesenta (360) días.

EL BANCO podrá variar, en cualquier momento, dicha tasa de interés, aumentándola o disminuyéndola, en base a las revisiones periódicas de la tasa de referencia que haga la Superintendencia de Bancos y, además, a discreción del propio BANCO, según lo permitan las leyes vigentes. En caso de que sea aumentada o disminuida la tasa de interés, se tendrá como nueva tasa la que EL BANCO señale y, en consecuencia, aumentarán o disminuirán proporcionalmente los abonos mensuales para proveer al pago de la totalidad de la deuda dentro del plazo estipulado en este contrato. En caso de que EL DEUDOR no aceptare los aumentos, o se niegue a firmar u otorgar los documentos que le requiera EL BANCO, éste tendrá derecho a declarar la deuda de plazo vencido, y a requerir la cancelación total de lo adeudado.

Se deja constancia de que en virtud de la Ley tres (3) de veinte (20) de mayo de mil novecientos ochenta y cinco (1985), tal como la misma ha sido prorrogada y modificada, el préstamo documentado en este pagaré se acogerá al régimen de interés preferencial contemplado en dicha ley hasta por un plazo máximo de ocho (8) años, sin que ello impida que EL BANCO a su exclusivo criterio pueda discontinuar la vinculación del préstamo a dicho régimen, dejando de renovar este tratamiento especial de intereses al finalizar cualquiera de los períodos trimestrales dentro de los primeros ocho (8) años de vigencia del préstamo. Una vez que el préstamo deje de quedar sujeto al referido régimen (ya sea por haber transcurrido el plazo de ocho (8) años antes mencionado o debido a que EL BANCO haya decidido discontinuar su vinculación a dicho régimen), EL BANCO lo comunicará a EL DEUDOR quien deberá entonces continuar pagando la tasa de interés normal que en ese momento EL BANCO cobre sobre préstamos hipotecarios residenciales no amparados bajo el régimen de interés preferencial, tasa esta que en lo sucesivo podrá ser variada por EL BANCO en cualquier momento a su discreción, ya sea aumentándola o disminuyéndola. En caso de que sea aumentada o disminuida la tasa de interés, conforme a lo antes indicado, se tendrá como nueva tasa la que EL BANCO señale y, en consecuencia, aumentarán o disminuirán proporcionalmente los abonos mensuales para proveer al pago de la totalidad de la deuda dentro del plazo estipulado en este pagaré. En caso de que EL DEUDOR no aceptare los aumentos, o se niegue a firmar u otorgar los documentos que le requiera EL BANCO, éste tendrá derecho a declarar la deuda de plazo vencido, y a requerir la cancelación total de lo adeudado.

Los intereses vencidos y no pagados en sus respectivas fechas de vencimiento, se capitalizaran y devengarán los mismos intereses fijados para el capital. Para los efectos de la determinación de la cuantía de los intereses a cargo de EL DEUDOR en el caso de ejecución por la vía judicial, será exigible la suma que EL DEUDOR deba pagar a EL BANCO conforme a la tasa de interés convencional aquí señalada.

Sin perjuicio de lo anterior, y exclusivamente para los efectos de la información requerida por el Acuerdo Número tres-dos mil dos (3-2002) del veintisiete (27) de marzo del dos mil dos (2002) y el Acuerdo número uno-dos mil once (1-2011) del cuatro (4) de enero de dos mil once (2011), ambos expedidos por la Superintendencia de Bancos, se deja constancia que la Tasa de Interés Efectiva que resulta del presente contrato de préstamo, al momento de su firma, es de **DOS PUNTO CUARENTA Y SEIS POR CIENTO (2.46%)** anual. **"La tasa de interés efectiva es la tasa interna de retorno que logra que el monto de liquidación del préstamo, entendiéndose que este es el resultado del monto de financiamiento menos cualquier (era) comisión(es) o cargo(s) cobrados a EL DEUDOR al desembolso del préstamo, iguale la suma de cada una de las**

mensualidades acordadas a pagar por EL DEUDOR por el plazo del préstamo descontadas a valor presente. Las mensualidades incluyen capital más intereses más cualquier(a) comisión (es) o cargo(s) a cobrar durante la vida del préstamo."

En caso de mora en cualquiera de los pagos establecidos en este contrato, EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO, sobre las sumas vencidas y pendientes de pago, un interés moratorio de **dos por ciento (2%)** anual en adición al interés pactado en el presente pagaré.

EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO la totalidad de la suma adeudada, más sus intereses, mediante abonos mensuales consecutivos no menores de **TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO DOLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS (US\$374.71)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada uno. Estos abonos incluyen capital e intereses. El primer abono debe efectuarlo EL DEUDOR el día treinta (30) del mes siguiente a la fecha de otorgamiento del presente documento y los otros abonos se harán los días treinta (30) de los meses siguientes, hasta la cancelación total de la deuda. Al vencimiento del plazo de **TREINTA (30) AÑOS** antes mencionados, EL DEUDOR pagará de un solo contado cualquier saldo que resulte en su contra por razón del presente pagaré.

EL DEUDOR por este medio autoriza a EL BANCO para que al recibir los abonos mensuales aquí establecidos o cualquier abono en relación con las obligaciones derivadas del presente documento, impute libremente, a su entera discreción, dichos abonos al capital adeudado con preferencia al pago de intereses vencidos, que en ese supuesto quedarían pendientes de pago.

EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO, en concepto de comisión de manejo, por todo el tiempo de vigencia de EL PAGARE, la suma mensual de **OCHO DOLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$8.56)** la cual incluye el **siete por ciento (7%)** del Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS). El monto de esta comisión de manejo se pagará conjuntamente con los abonos a capital e intereses. EL BANCO se reserva el derecho de aumentar dicha comisión de manejo, a su discreción, en caso de que aumente para EL BANCO el costo de manejo de esta facilidad crediticia, o en el caso de que en el futuro EL BANCO decida cobrar una comisión de manejo mayor.

Este pagaré está garantizado con Primera Hipoteca y Anticresis sobre la finca inscrita como folio real número **treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y siete (30477957)** de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, que consiste en la unidad inmobiliaria número UNO - G (1-G) del P.H. RIVIERA PARK, ubicado en el Corregimiento de Las Mañanitas, tal como consta en la Escritura Pública número _____ de _____ de _____ de 20_____ de la Notaría _____ del Circuito de _____.

Habrà mora por parte de EL DEUDOR y, en consecuencia, EL BANCO tendrá derecho a declarar este pagaré de plazo vencido y exigir la cancelación total e inmediata de toda la deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a) Si EL DEUDOR dejare de hacer alguno de los pagos acordados a capital e intereses en la fecha de su respectivo vencimiento. b) Si EL DEUDOR dejare transcurrir un mes o más sin dar aviso a EL BANCO de cualquier hecho susceptible de perturbar la posesión, comprometer el dominio del bien dado o que en un futuro se dé en garantía, o que deje de pagar cualquier impuesto, tasa de valorización, del agua o tasa de aseo que recaiga sobre el bien hipotecado. c) Si el bien dado en garantía sufre desmejoras o depreciación al grado que, a juicio de EL BANCO, no cubra satisfactoriamente las obligaciones de EL DEUDOR, salvo que éste en un plazo de quince (15) días calendarios contados desde la fecha de la notificación que al efecto le

envíe EL BANCO, mejore la garantía ofrecida o reduzca el saldo adeudado sobre el préstamo a satisfacción de EL BANCO. d) Si EL DEUDOR queda en concurso de acreedores o fuera declarado en quiebra o se decreta embargo o secuestro contra todo o parte del bien dado en garantía. e) Si EL DEUDOR dejare de cumplir en su oportunidad con cualesquiera de las demás obligaciones que asume mediante este pagaré hipotecario. f) En cualquier otro caso previsto en la Escritura Pública en que aparece transcrito este pagaré.

El hecho de que EL BANCO permita, una o varias veces, que EL DEUDOR incumpla con sus obligaciones o las cumpla imperfectamente en forma distinta de la pactada o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le corresponden, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente pagaré y no obstará en ningún caso, para que EL BANCO, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de EL DEUDOR o ejerza los derechos convencionales o legales de que es titular.

EL DEUDOR renuncia a la presentación, al domicilio, al aviso de no pago, y a cualquier requerimiento o diligencia en caso de mora o de vencimiento anticipado de la obligación incorporada en este pagaré.

Otorgado en la ciudad de _____ República de Panamá, a los _____ días del mes de _____ del dos mil _____ (20____).

DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA
EL DEUDOR

"Este pagaré hipotecario es representativo de la suma **NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DOLARES (US\$97,622.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, adeudada de acuerdo con la Escritura Pública N° _____ de la Notaría _____ del Circuito de _____."

Hay un sello que dice:

TRANSCRIBIR SEGUN SELLO DE NOTARIO

Este pagaré está debidamente autenticado y su original reposa en los archivos de EL BANCO.

SEGUNDA PARTE

Garantía Hipotecaria y Anticrética

SEGUNDA: (Plazo y Forma de Pago) Para los efectos del artículo mil setecientos setenta y cuatro (1774) del Código Civil, se deja constancia de lo siguiente:

(a) El DEUDOR pagará a la orden de EL BANCO la suma de **NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DOLARES (US\$97,622.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que le adeuda, en un plazo no mayor de **TREINTA (30) AÑOS** contados a partir de la fecha de EL PAGARE.

(b) EL DEUDOR se obliga a pagar intereses sobre los saldos que resulte adeudar a EL BANCO los días treinta (30) de cada mes. Tales intereses se calcularán inicialmente en base a una tasa preferencial del **DOS PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO (2.25%)** anual, siempre y cuando se cumpla con los requisitos y formalidades previstas en la Ley tres (3) de veinte (20) de mayo de mil novecientos ochenta y cinco (1985) y sus modificaciones y en el Decreto Ejecutivo quinientos

cincuenta y cuatro (554) de diecinueve (19) de noviembre de dos mil diecinueve. Para calcular los intereses se tomará en cuenta el número de días calendarios transcurridos y utilizando como base un (1) año de trescientos sesenta (360) días.

EL BANCO podrá variar, en cualquier momento, dicha tasa de interés, aumentándola o disminuyéndola, en base a las revisiones periódicas de la tasa de referencia que haga la Superintendencia de Bancos y, además, a discreción del propio BANCO, según lo permitan las leyes vigentes. En caso de que sea aumentada o disminuida la tasa de interés, se tendrá como nueva tasa la que EL BANCO señale y, en consecuencia, aumentarán o disminuirán proporcionalmente los abonos mensuales para proveer al pago de la totalidad de la deuda dentro del plazo estipulado en este contrato. En caso de que EL DEUDOR no aceptare los aumentos, o se niegue a firmar u otorgar los documentos que le requiera EL BANCO, éste tendrá derecho a declarar la deuda de plazo vencido, y a requerir la cancelación total de lo adeudado.

Se deja constancia de que en virtud de la Ley tres (3) de veinte (20) de mayo de mil novecientos ochenta y cinco (1985), tal como la misma ha sido prorrogada y modificada, el préstamo documentado en el pagaré transcrito en este documento se acogerá al régimen de interés preferencial contemplado en dicha ley hasta por un plazo máximo de ocho (8) años, sin que ello impida que EL BANCO a su exclusivo criterio pueda discontinuar la vinculación del préstamo a dicho régimen, dejando de renovar este tratamiento especial de intereses al finalizar cualquiera de los periodos trimestrales dentro de los primeros ocho (8) años de vigencia del préstamo. Una vez que el préstamo deje de quedar sujeto al referido régimen (ya sea por haber transcurrido el plazo de ocho (8) años antes mencionado o debido a que EL BANCO haya decidido discontinuar su vinculación a dicho régimen), EL BANCO lo comunicará a EL DEUDOR quien deberá entonces continuar pagando la tasa de interés normal que en ese momento EL BANCO cobre sobre préstamos hipotecarios residenciales no amparados bajo el régimen de interés preferencial, tasa esta que en lo sucesivo podrá ser variada por EL BANCO en cualquier momento a su discreción, ya sea aumentándola o disminuyéndola. En caso de que sea aumentada o disminuida la tasa de interés, conforme a lo antes indicado, se tendrá como nueva tasa la que EL BANCO señale y, en consecuencia, aumentarán o disminuirán proporcionalmente los abonos mensuales para proveer al pago de la totalidad de la deuda dentro del plazo estipulado en el pagaré transcrito en este documento. En caso de que EL DEUDOR no aceptare los aumentos, o se niegue a firmar u otorgar los documentos que le requiera EL BANCO, éste tendrá derecho a declarar la deuda de plazo vencido, y a requerir la cancelación total de lo adeudado.

Los intereses vencidos y no pagados en sus respectivas fechas de vencimiento, se capitalizaran y devengarán los mismos intereses fijados para el capital. Para los efectos de la determinación de la cuantía de los intereses a cargo de EL DEUDOR en el caso de ejecución por la vía judicial, será exigible la suma que EL DEUDOR deba pagar a EL BANCO conforme a la tasa de interés convencional aquí señalada.

Sin perjuicio de lo anterior, y exclusivamente para los efectos de la información requerida por el Acuerdo Número tres-dos mil dos (3-2002) del veintisiete (27) de marzo del dos mil dos (2002) y el Acuerdo número uno-dos mil once (1-2011) del cuatro (4) de enero de dos mil once (2011), ambos expedidos por la Superintendencia de Bancos, se deja constancia que la Tasa de Interés Efectiva que resulta del presente contrato de préstamo, al momento de su firma, es de **DOS PUNTO CUARENTA Y SEIS POR CIENTO (2.46%)** anual. **“La tasa de interés efectiva es la tasa interna de retorno que logra que el monto de liquidación del préstamo, entendiéndose que este es el**

resultado del monto de financiamiento menos cualquier (era) comisión(es) o cargo(s) cobrados a EL DEUDOR al desembolso del préstamo, iguale la suma de cada una de las mensualidades acordadas a pagar por EL DEUDOR por el plazo del préstamo descontadas a valor presente. Las mensualidades incluyen capital más intereses más cualquier(a) comisión (es) o cargo(s) a cobrar durante la vida del préstamo."

En caso de mora en cualquiera de los pagos establecidos en EL PAGARE, EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO, sobre las sumas vencidas y pendientes de pago, un interés moratorio de **dos por ciento (2%)** anual en adición al interés pactado en EL PAGARE.

(c) EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO la totalidad de la suma adeudada, más sus intereses, mediante abonos mensuales consecutivos no menores de **TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO DOLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS (US\$374.71)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada uno. Estos abonos incluyen capital e intereses. El primer abono debe efectuarlo EL DEUDOR el día treinta (30) del mes siguiente a la fecha de otorgamiento de EL PAGARE, y los otros abonos se harán los días treinta (30) de los meses siguientes, hasta la cancelación total de la deuda. Al vencimiento del plazo de **TREINTA (30) AÑOS** antes mencionados, EL DEUDOR pagará de un solo contado cualquier saldo que resulte en su contra por razón del presente contrato.

(d) EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO, en concepto de comisión de manejo, por todo el tiempo de vigencia de EL PAGARE, la suma mensual de **OCHO DOLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$8.56)** la cual incluye el **siete por ciento (7%)** del Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS). El monto de esta comisión de manejo se pagará conjuntamente con los abonos a capital e intereses. EL BANCO se reserva el derecho de aumentar dicha comisión de manejo, a su discreción, en caso de que aumente para EL BANCO el costo de manejo de esta facilidad crediticia, o en el caso de que en el futuro EL BANCO decida cobrar una comisión de manejo mayor.

e) Todos los términos anteriores son de conformidad con el PAGARE transcrito en este documento al cual accede la primera hipoteca y anticresis que se constituye más adelante.

f) Conjuntamente con los abonos mensuales señalados, EL DEUDOR se obliga a pagar:

f.1) La suma de **CUARENTA Y UN DOLARES CON UN CENTAVO (US\$41.01)** correspondiente a una doceava parte de la prima anual del seguro de vida, incluido el **cinco por ciento (5%)** del impuesto de seguro, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula correspondiente. No obstante lo anterior, EL DEUDOR acepta que EL BANCO puede aumentar esta suma si por cualquier causa surgen modificaciones a las condiciones establecidas por la compañía de seguro para la aprobación de este seguro, ya sea que se trate, a manera de enunciarlas pero sin limitarlas, aumento de edad, recargos o cualquier otra condición especial que establezca la compañía de seguros.

f.2) La suma de **OCHO DOLARES CON DIECISIETE CENTAVOS (US\$8.17)** correspondiente a una doceava parte de la prima anual del seguro de incendio incluido el **cinco por ciento (5%)** del impuesto de seguro, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula correspondiente. No obstante lo anterior, EL DEUDOR acepta que EL BANCO puede aumentar esta suma si por cualquier causa surgen modificaciones a las condiciones establecidas por la compañía de seguro para la aprobación de este seguro, ya sea que se trate, a manera de enunciarlas pero sin limitarlas, construcción de nuevas mejoras a la propiedad, aumento en la suma asegurada, aumento en las primas o cualquier otra condición especial que establezca la compañía de seguros.

En consecuencia, EL DEUDOR se obliga a pagar mensualmente la suma de **CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS (US\$432.45)**.

g) EL DEUDOR contrae la obligación de pagar, la suma de **CIENTO CINCUENTA DOLARES (US\$150.00)** en concepto de comisión de trámite de préstamo y la suma de **SETENTA Y CINCO DOLARES (US\$75.00)** en concepto de comisión por servicios legales, **más el siete por ciento (7%) del Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS)**. Estas sumas serán pagadas por adelantado por EL DEUDOR.

TERCERA: (Constitución de Gravámenes) Para garantizar el pago de la suma de **NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DOLARES (US\$97,622.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que EL DEUDOR adeuda a EL BANCO por razón de EL PAGARE, sus intereses, costas, primas de seguros satisfechas por EL BANCO por cuenta de EL DEUDOR, impuestos satisfechos por EL BANCO por cuenta de EL DEUDOR, comisiones, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo del préstamo y gastos de cualquier índole a que haya lugar y el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de EL DEUDOR por razón de EL PAGARE o por razón de la presente escritura pública, por todo el tiempo que cualquiera de dichas obligaciones subsistan, **EL DEUDOR** por este medio constituye **PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS** a favor de EL BANCO o de los sucesivos endosatarios o tenedores de EL PAGARE, sobre la finca inscrita como folio real número **treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y siete (30477957)** de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, que consiste en la unidad inmobiliaria número UNO - G (1-G) del P.H. RIVIERA PARK, ubicado en el Corregimiento de Las Mañanitas, cuyas medidas, linderos y demás detalles constan en el Registro Público. Esta primera hipoteca y anticresis, se extiende a las acciones naturales, a las mejoras presentes o futuras, a los frutos pendientes, la renta que produzca la finca hipotecada, así como el importe de las indemnizaciones concedidas o debidas a EL DEUDOR por el asegurador de la finca hipotecada o en virtud de expropiación. Es entendido, además, que se reputarán como inmuebles, y por lo tanto estarán cubiertos por el gravamen hipotecario y anticrético antes referido, los edificios y construcciones de todo género adheridos a la finca hipotecada, y bienes de cualquier otro tipo que se encuentren unidos al inmueble de manera fija y que no puedan separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto así unido.

CUARTA: (Cesión de Pagaré) El derecho o garantía hipotecaria y anticrética convenido en la cláusula anterior se entenderá transferido con cada negociación del Pagaré Hipotecario antes mencionado, sin necesidad de dar conocimiento a LA PARTE DEUDORA, ni de hacer constar la transferencia en el Registro Público, todo ello de conformidad con lo que preceptúa el último inciso del Artículo mil quinientos noventa y ocho (1598) del Código Civil.

QUINTA: (Ejecución Anticresis) EL DEUDOR acepta que EL BANCO podrá, cuando EL DEUDOR deje de cumplir cualquiera de sus obligaciones, pedir judicial o extrajudicialmente que se haga efectiva la anticresis entregándosele posesión de la finca hipotecada para su administración sin necesidad de recurrir a los tribunales y sin necesidad de instaurar la acción ejecutiva hipotecaria, pero sin perjuicio de ejercer posteriormente dicha acción. Igualmente, después de instaurada la acción ejecutiva hipotecaria, EL BANCO podrá solicitar que se le encargue de la administración de la finca hipotecada y dada en anticresis, pidiendo que se le dé posesión de la misma, según fuere el caso, en tanto se verifica la venta judicial. En cualquiera de las situaciones contempladas en esta cláusula, de tramitarse judicialmente, el juez accederá a ello sin audiencia de la parte ejecutada,

pues EL DEUDOR renuncia expresamente a todo aviso o notificación judicial al respecto. Para los efectos del avalúo del bien gravado, cuando EL BANCO solicite la administración, se tendrá como valor justo de dicho bien el que EL BANCO determine para ese propósito. Queda establecido que siempre que EL BANCO ejerza el derecho a anticresis y los otros derechos a que se refiere esta cláusula, EL BANCO o la persona que éste designe para administrar la finca gravada, ejercerá todos los derechos que se deriven a favor de EL DEUDOR como dueño de la finca, sin necesidad de rendir cuentas por dicha administración pues EL DEUDOR lo releva por este medio expresamente de dicha obligación.

SEXTA: (Obligación de Conservar la Garantía, Derechos de Inspección y Avalúos) EL DEUDOR se obliga a mantener la finca hipotecada en buenas condiciones de servicio para que no decaiga su valor, y EL BANCO tiene el derecho y queda expresamente facultado para inspeccionarla, siempre que lo estime conveniente, a fin de establecer su estado y valor actual y determinar si con ella están suficientemente garantizadas las obligaciones contraídas por EL DEUDOR a su favor mediante EL PAGARE o mediante esta escritura. Si el bien hipotecado sufre deterioro de manera que no preste garantía satisfactoria a juicio de EL BANCO, EL BANCO podrá exigir el pago inmediato de cualquier saldo que resulte en la fecha de requerimiento, salvo que EL DEUDOR ofrezca una garantía que satisfaga a EL BANCO.

Las partes convienen, que si así lo determina EL BANCO, este podrá solicitar la valoración del bien inmueble objeto de la garantía hipotecaria, mediante un avalúo realizado por un perito independiente o compañía evaluadora aceptable para EL BANCO. EL BANCO podrá, a su discreción y cuando así lo tenga a bien, solicitar dicho avalúo directamente a la compañía evaluadora, lo cual será a cargo del DEUDOR o requerir a EL DEUDOR, en cualquier momento y a costa de éste último, los avalúos del bien hipotecado que considere necesarios. En caso de que el avalúo sea requerido a EL DEUDOR, si éste no lo entrega a EL BANCO en un periodo de sesenta (60) días calendario posterior a la solicitud. EL BANCO podrá solicitarlo por cuenta y cargo de EL DEUDOR, quién así lo acepta y se obliga a permitir que se realice el mismo, cuando así le sea requerido. Las partes acuerdan que los honorarios generados por el perito o compañía evaluadora deberán ser pagados por EL DEUDOR o en su defecto, podrán, a elección de EL BANCO, ser debitados de la cuenta de EL DEUDOR o adicionarse al saldo deudor en cuyo caso generará un interés igual a la tasa vigente del préstamo. Sin perjuicio de lo anterior EL BANCO revisará el estado del préstamo e inspeccionará el bien hipotecado cada cinco (5) años durante la vida del préstamo, para determinar su estado y si con él están suficientemente garantizadas las obligaciones contraídas por EL DEUDOR a su favor mediante el pagaré o mediante esta escritura. EL DEUDOR conviene en pagar una comisión por cada revisión que realice EL BANCO de conformidad con lo pactado en esta cláusula, es decir, pagará una comisión por cada período de cinco (5) años que transcurra del plazo del pagaré que se transcribe en la presente escritura pública, hasta la cancelación total de las obligaciones, cada vez por un monto equivalente al **DOS POR CIENTO (2.00%)** del saldo deudor al momento en que se cause la comisión de que se trate más el **siete por ciento (7%)** del Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS). EL DEUDOR pagará a EL BANCO las comisiones más el Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS) a que se refiere este párrafo a requerimiento o, alternativamente, autoriza a EL BANCO para que agregue las mismas al monto del capital adeudado por razón de esta escritura y/o el pagaré, quedando dicha suma garantizada con la primera hipoteca y anticresis que se constituye a favor de EL BANCO.

Queda entendido y convenido que si en un momento dado se produce un aumento en la tasa de interés aplicable al Pagaré evidenciado en esta escritura y/o en el pagaré o se capitaliza cualquier comisión u otros pagos efectuados por EL BANCO en nombre de EL DEUDOR, entonces EL DEUDOR conviene en que EL BANCO, a su opción, aumentará el monto de cada uno de los abonos mensuales que EL DEUDOR deberá efectuar según se conviene en esta escritura y en el pagaré a fin de cancelar el pago de la deuda dentro del plazo pactado para ello o mantendrá el monto de dichos abonos, pero extenderá el plazo para el pago de la totalidad de la suma prestada, según corresponda.

SEPTIMA: (Limitación de Dominio) **EL DEUDOR** se obliga a no vender, arrendar, permutar, hipotecar o en cualquier otra forma enajenar o gravar el bien dado en garantía, en todo o en parte, sin el previo consentimiento de EL BANCO otorgado en la misma escritura en que se efectúe la operación de que se trate. Cualquier violación a lo estipulado en esta cláusula determinará el vencimiento anticipado de la obligación. Las partes convienen en que las prohibiciones señaladas anteriormente constituyen una limitación al derecho de dominio de la finca gravada, y en consecuencia, las partes solicitan al Registro Público la especial anotación de la marginal correspondiente.

OCTAVA: (Seguro de Incendio) EL DEUDOR se obliga durante la vigencia de este contrato y mientras exista saldo en contra de EL DEUDOR y a favor de EL BANCO, por razón de este contrato, a mantener aseguradas contra incendio, rayo, explosión, impacto de vehículos, remoción de escombros, terremoto y vendaval, todas aquellas mejoras construidas o que se construyan sobre la finca dada en primera hipoteca y anticresis, por una suma no menor del **ochenta por ciento (80%)** del valor de dichas mejoras. Las pólizas deberán ser emitidas por compañías de seguro aceptables a EL BANCO y EL DEUDOR se obliga a ceder o endosar las respectivas pólizas de seguro a favor de EL BANCO, y a renovarlas oportunamente.

EL DEUDOR podrá optar por el seguro de incendio colectivo que tiene EL BANCO, y pagar por intermedio de EL BANCO, mediante abonos mensuales, correspondientes a una doceava parte de la prima anual, de acuerdo a lo establecido en la cláusula SEGUNDA.

EL DEUDOR conviene en que dicho seguro será negociado directamente por EL BANCO y acepta las condiciones establecidas en la póliza de seguro colectivo celebrado entre EL BANCO y la compañía de seguro.

En caso de siniestro, EL BANCO tendrá derecho a recibir el valor del seguro para atender el pago de la suma que adeude EL DEUDOR en esa fecha, estableciéndose de modo expreso que, si el producto del seguro no fuere suficiente para ese fin, EL DEUDOR deberá pagar los saldos que resulten en su contra. Si resultare algún excedente éste le será entregado a EL DEUDOR.

Todas las pólizas deberán ser emitidas por compañías de seguro aceptables a EL BANCO, y EL BANCO se reserva el derecho de solicitar a EL DEUDOR, cuando así lo estime conveniente y previo al vencimiento anual de la póliza, cambiar de compañía aseguradora, a elección de EL DEUDOR, por otra compañía de reconocido prestigio en la plaza aceptable para EL BANCO.

NOVENA: (Seguro de Vida) EL DEUDOR se obliga a contratar un seguro de vida, por el monto de la deuda contraída a favor de EL BANCO mediante el presente contrato. Las pólizas deberán ser emitidas por compañías de seguro aceptables a EL BANCO, y EL DEUDOR se obliga a ceder o endosar las respectivas pólizas de seguro a favor de EL BANCO y a renovarlas oportunamente. EL DEUDOR podrá optar por ingresar al plan de seguro colectivo de vida que tiene celebrado EL BANCO, y en consecuencia quedar asegurado hasta el monto total de las sumas adeudadas y

durante todo el tiempo que mantenga saldos deudores por razón del contrato de préstamo contenido en la presente escritura. Para estos efectos, EL DEUDOR acepta las condiciones generales y particulares establecidas en la póliza respectiva y conviene que, en caso de muerte, EL BANCO en su condición de único beneficiario, reciba directamente de la compañía aseguradora el importe del seguro correspondiente y lo aplique al pago de las referidas obligaciones a cargo de EL DEUDOR. Queda entendido que, si el importe del seguro fuere suficiente para cubrir en su totalidad tales obligaciones, EL BANCO cancelará los gravámenes constituidos a su favor mediante la presente escritura pública; en caso contrario, es decir, si el importe del seguro no alcanzare a cubrir íntegramente el monto de las obligaciones, el saldo deudor de las mismas seguirá garantizado, hasta su total cancelación, con los antes mencionados gravámenes. Las partes convienen en que EL BANCO quedará exento de toda obligación a su cargo según se estipula en esta cláusula, si EL DEUDOR no califica o deja de calificar por cualquier causa, incluyendo el requisito de edad que se exija, como sujeto o riesgo asegurable de conformidad con las exigencias y condiciones impuestas por la compañía aseguradora o en caso de que dicha compañía aseguradora incumpla, por cualquier motivo, cualesquiera de las obligaciones contraídas en virtud del seguro colectivo de vida. En cuanto a la cancelación de las primas del seguro colectivo de vida, EL DEUDOR lo hará por intermedio de EL BANCO, para lo cual se compromete adicionalmente a pagar mensualmente a EL BANCO, mediante abonos mensuales, correspondientes a una doceava parte de la prima anual, de acuerdo a lo establecido en la cláusula SEGUNDA.

Todas las pólizas deberán ser emitidas por compañías de seguro aceptables a EL BANCO, y EL BANCO se reserva el derecho de solicitar a EL DEUDOR, cuando así lo estime conveniente y previo al vencimiento anual de la póliza, cambiar de compañía aseguradora, a elección de EL DEUDOR, por otra compañía de reconocido prestigio en la plaza aceptable para EL BANCO.

DÉCIMA: (Recargo por no contratación o renovación oportuna de pólizas). En caso de que EL DEUDOR no contrate cualesquiera de los seguros oportunamente o dejase de renovarlos a su debido tiempo, EL BANCO podrá a su discreción: a) hacer tal gasto por cuenta de EL DEUDOR y en este caso, la suma o sumas que en ello invierta EL BANCO, se le cargarán a EL DEUDOR y devengarán los intereses señalados para la suma que se da en préstamo mencionada en la cláusula Primera anterior, y su pago quedará garantizado con la primera hipoteca y anticresis pactada, b) cobrar a EL DEUDOR, mientras subsista esta condición, y en atención al riesgo que asume, un recargo correspondiente a un aumento de **cero punto cinco por ciento (0.5%)** anual adicional a la tasa de interés pactada en la cláusula segunda.

DÉCIMA PRIMERA: (Pago de Impuestos, Tributos y Tasas) EL DEUDOR se obliga a pagar puntualmente al Estado y a sus entidades autónomas los impuestos, tributos, contribuciones, tasas, consumo de agua o cargas que recaigan sobre la finca dada en garantía; EL BANCO podrá pagar a su exclusivo criterio y si EL DEUDOR dejare de hacerlo, tales impuestos, tributos, tasas arbitrios o contribuciones que recaigan sobre el bien hipotecado y EL DEUDOR se obliga a pagar en tal caso a EL BANCO el importe de este gasto, en la forma que EL BANCO determine. EL DEUDOR también se obliga a pagar aquellos tributos, tasas, arbitrios o contribuciones que recaigan sobre él, inclusive el impuesto sobre la renta; así como a presentar a EL BANCO, en cualquier momento que éste lo solicite, las constancias de esos pagos, y de no hacerlos así EL BANCO puede declarar toda la deuda de plazo vencido. **Igualmente, EL DEUDOR se obliga a pagar puntualmente las cuotas de gastos comunes de la propiedad horizontal de la que forma parte la finca hipotecada.**

TERCERA PARTE

Condiciones Aplicables a las Secciones Anteriores

DECIMA SEGUNDA: (Recargo por pago Anticipado) Queda debidamente entendido que en el evento de que EL DEUDOR, antes de cumplirse los primeros cinco (5) años de vigencia del término pactado en la presente escritura cancele el préstamo o traspase el saldo adeudado a otro banco o entidad financiera, EL BANCO cobrará a EL DEUDOR un recargo en concepto de penalización por cancelación anticipada, equivalente al **DOS POR CIENTO (2.00%)** sobre el saldo que a la fecha de dicho pago registre el préstamo más el **siete por ciento (7%)** del Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS). EL BANCO no cobrará comisiones o cargos por cancelación anticipada, pagos extraordinarios, o por migración de un crédito hipotecario para vivienda a otra entidad bancaria de la plaza, una vez transcurrido más de cinco (5) años del plazo originalmente pactado.

DÉCIMA TERCERA: (Acreditamiento de Pagos Realizados con Cheques) Todos los pagos en concepto de capital, intereses, primas, o en cualquier otro concepto que deba efectuar EL DEUDOR a EL BANCO, conforme a EL PAGARE o a la presente escritura pública, se harán en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en las oficinas principales de EL BANCO en la ciudad de Panamá (o en otra sucursal u oficinas de EL BANCO o en el lugar que de tiempo en tiempo le indique EL BANCO a EL DEUDOR), libres de cualquier deducción o cargo de cualquier naturaleza. En caso de que la fecha de pago de algunos de los abonos a capital o intereses correspondiese a un día que no fuese día hábil bancario, el pago se efectuará el primer día hábil siguiente.

Queda entendido y convenido que en caso de pagos realizados mediante cheques u otros efectos negociables aceptables a EL BANCO, tales documentos serán recibidos por EL BANCO salvo buen cobro y sus importes serán aplicados a la deuda en la fecha en que dichos documentos sean efectivamente pagados a EL BANCO.

DÉCIMA CUARTA: (Saldo Correcto de la Obligación) Para los efectos de librar ejecución contra EL DEUDOR, así como también para todos los demás efectos del presente contrato, las partes convienen en que se tendrá como saldo correcto y verdadero de las obligaciones garantizadas con los gravámenes hipotecarios y anticréticos aquí constituidos, el que consta en los libros de EL BANCO, según la propia declaración de éste, por lo que la certificación que expida EL BANCO en cuanto al importe y exigibilidad del saldo deudor, una vez revisada o certificada por Contador Público Autorizado, hará plena fe en juicio y prestará mérito ejecutivo, teniéndose por clara líquida y exigible la suma expresada en dicha certificación.

DÉCIMA QUINTA: (Renuncias) EL DEUDOR renuncia al domicilio y a los trámites del juicio ejecutivo, en caso de que EL BANCO tuviera necesidad de recurrir a los tribunales de justicia para el cobro del crédito dimanante de EL PAGARE o de esta escritura pública. Igualmente, EL DEUDOR conviene en que, si llega el caso de remate de la finca hipotecada, éste se efectuará en base a la suma por la cual sea hecha la respectiva solicitud a los tribunales.

DÉCIMA SEXTA: (Facultad de Debitar Sumas de Dinero) EL DEUDOR declara que EL BANCO queda autorizado a su opción y en cualquier tiempo, ya sea antes o después del vencimiento de la obligación, con o sin aviso a EL DEUDOR, y hasta por el monto total de las sumas adeudadas por razón de EL PAGARE o por razón de esta escritura pública, a deducir de cualquier suma que se encuentre en depósito o en otra forma en EL BANCO, y aplicar la cantidad deducida al pago o reducción de las sumas que EL DEUDOR adeude a EL BANCO. Este derecho aquí reconocido a

favor de EL BANCO no implica la extinción de la obligación de EL DEUDOR de pagar los saldos insolutos que siga adeudando.

DÉCIMA SÉPTIMA: (Avisos y Notificaciones) EL DEUDOR acepta, y manifiesta expresamente su consentimiento, que cualquier aviso y/o notificación que deba o desee hacerle EL BANCO le sea realizada, a elección de EL BANCO, a través de los medios siguientes: (i) correo electrónico; (ii) carta enviada al apartado postal, domicilio o dirección física de EL DEUDOR; (iii) mensajes impresos incluidos en los estados de cuenta; (iv) llamada telefónica; (v) banca en línea o banca por internet; (vi) aplicaciones para comunicaciones a través de dispositivos móviles; (vii) banca móvil; (viii) redes sociales; (ix) aviso colocado por treinta (30) días consecutivos en la página web del Banco o en sus sucursales; (x) anuncio publicado por dos (2) días consecutivos en un diario de circulación nacional o (xi) cualquier medio o canal electrónico para la prestación de servicios bancarios previamente autorizado por la Superintendencia de Bancos, o por cualquier otro medio efectivo para dar avisos y/o notificaciones.

Los avisos y/o notificaciones que se den por alguno de los medios antes mencionados se considerarán debida y efectivamente realizados, en el caso de:

- Correo electrónico, luego de transcurridos tres (3) días, contados a partir de la fecha de envío.
- Carta o mensajes impresos incluidos en los estados de cuenta, luego de transcurridos tres (3) días, contados a partir del depósito de la carta en la oficina de correos o a partir de la fecha de envío que quede registrada en el servicio de mensajería comercial utilizado, los cuales constituirán constancia de dicha entrega.
- Llamada telefónica, según la constancia que expida EL BANCO, de acuerdo a sus registros de llamadas realizadas y recibidas, los cuales serán prueba suficiente de la comunicación.
- Banca en Línea o banca por internet o banca móvil, cuando le aparezca a EL DEUDOR el aviso y/o notificación de que se trate, una vez ingrese al sistema de Banca en Línea o banca por internet o banca móvil con sus datos de usuario y contraseña.
- Aplicaciones para comunicaciones a través de dispositivos móviles, distintos a los antes indicados, luego de transcurridos tres (3) días, contados a partir de la fecha del envío o la comunicación.
- Redes sociales, luego de transcurridos treinta (30) días, contados a partir del primer día de publicación del aviso y/o notificación.
- Aviso en la página web de EL BANCO o en sus sucursales por treinta (30) días, una vez sea eliminado el aviso de la página web o una vez sea desfijado de las sucursales.
- Diario de circulación nacional, luego de transcurrido el segundo (2) día de publicación.
- Cualquier medio o canal electrónico para la prestación de servicios bancarios previamente autorizado por la Superintendencia de Bancos o por cualquier otro medio efectivo para dar avisos y/o notificaciones, luego de transcurridos tres (3) días, contados a partir de la fecha de la comunicación.

En el caso que el aviso y/o notificación implique un envío, el mismo se hará a, o con el uso de, la dirección y/o la información suministrada por EL DEUDOR a EL BANCO. Para tales efectos, EL DEUDOR se obliga a notificar de inmediato a EL BANCO por escrito o por cualquier otro medio aceptable para EL BANCO, sobre cualquier cambio en su dirección física o de correo electrónico, números telefónicos o datos de contacto o cualquier otro dato relevante para estos avisos y/o notificaciones. Así mismo EL DEUDOR afiliado a Banca Electrónica se obliga a revisar e ingresar de

manera periódica, al menos una vez al mes a su correo electrónico, al sistema de Banca en Línea o por internet y al sistema de Banca Móvil.

Para los efectos de interpretación y aplicación de esta cláusula, los días se entenderán como días calendarios.

EL DEUDOR declara y acepta que las Condiciones Generales del Negocio que rigen su relación con respecto a cada uno de los productos y servicios adquiridos o que adquiera en el futuro con EL BANCO, serán publicadas en el sitio web www.bgeneral.com, las cuales estarán siempre disponibles y accesibles para todos. EL DEUDOR entiende y acepta que las Condiciones Generales del Negocio podrán ser modificadas de tiempo en tiempo a discreción de EL BANCO, dando los avisos correspondientes, considerándose como vigentes las últimas publicadas en dicho sitio.

DÉCIMA OCTAVA: (Confidencialidad Bancaria) EL BANCO sólo podrá suministrar información acerca de EL DEUDOR o de sus operaciones con el consentimiento de éste, salvo cuando la información sea requerida por autoridad competente de conformidad con la ley; o en cumplimiento de estipulaciones legales vigentes; por agencias calificadoras de riesgo, y por agencias u oficinas procesadoras de datos para fines contables y operativos.

EL DEUDOR autoriza expresamente a EL BANCO a compartir y otorgar, por cualquier medio, cualquier información de EL DEUDOR y/o de las operaciones que tenga o adquiera con EL BANCO a todas sus subsidiarias, afiliadas y sucursales, aseguradoras o reaseguradoras, asesores profesionales y de igual forma autoriza brindar información en el evento de que EL BANCO ceda, endose, venda o traspase todo o parte del crédito a un tercero, y exonera de manera expresa a EL BANCO de cualquier consecuencia resultante del ejercicio que EL BANCO haga de esta autorización.

DÉCIMA NOVENA: (Cesión de Crédito) Los derechos hipotecarios y anticréticos constituidos mediante la presente escritura pública, así como los demás derechos constituidos a favor de EL BANCO en este instrumento, se entenderán transferidos con cada negociación de EL PAGARE, sin necesidad de dar conocimiento de ello a EL DEUDOR, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro Público, de conformidad con lo establecido en el último inciso del artículo mil quinientos noventa y ocho (1598) del Código Civil. En consecuencia, toda referencia que se hace en la presente escritura pública sobre EL BANCO, se entiende hecha no sólo en beneficio de éste, sino también en beneficio de los sucesivos endosatarios o tenedores de EL PAGARE.

VIGÉSIMA: (Prohibiciones) De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo cuatro-dos mil dieciséis (4-2016), el cual modifica el Acuerdo cuatro-dos mil once (4-2011), ambos expedidos por la Superintendencia de Bancos, el cual dicta reglas para el cobro de ciertas comisiones y recargos por parte de las entidades bancarias, EL BANCO no cobrará comisiones ni recargos en los siguientes casos:

- a. Por la administración de un crédito vencido, cuando se cobren intereses de mora y los correspondientes gastos de cobranza;
- b. Por concepto de pago tardío, no pago o cualquier otro concepto equivalente, cuando por causas imputables al banco, éste no haya acreditado oportunamente el pago que haya recibido de algún crédito;
- c. Por realizar las gestiones necesarias para la cancelación de gravámenes relativos a créditos hipotecarios con motivo del pago total adeudado;
- d. No se podrán duplicar comisiones del banco, ni cargos por cuenta de terceros;
- e. Por evaluación crediticia del cliente o potencial cliente;

- f. Por consultas realizadas a centrales de riesgo, como parte de la evaluación crediticia del cliente;
- g. Por la confección de documentos propios o internos del banco;
- h. No se cobrarán comisiones o cargos por la emisión y entrega de la constancia de la situación crediticia del deudor;
- i. No se cobrarán comisiones o cargos por la emisión y entrega de la primera constancia de no adeudo por cancelación de un crédito;
- j. Por servicios prestados al banco por gestores, promotores, comisionistas o cualquier otro intermediario entre el banco y el cliente.

VIGÉSIMA PRIMERA: (Efectos de Estipulación Nula) Queda entendido y convenido entre las partes contratantes que si alguna de las estipulaciones de EL PAGARE o de la presente escritura pública resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el documento de que se trate, sino que éste se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que se declaran nulas, y los derechos y obligaciones de las partes contratantes serán interpretadas y observadas en la forma que en derecho proceda.

VIGÉSIMA SEGUNDA: (No Constituye Novación) Declaran las partes que las declaraciones y acuerdos contenidos en la presente escritura pública, no constituyen novación de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR frente a EL BANCO por razón de EL PAGARE.

VIGÉSIMA TERCERA: (Gastos) Todos los gastos relacionados con EL PAGARE o con la presente escritura pública, incluyendo impuestos de timbres, gastos y derechos notariales, honorarios de abogado, derechos de registro, de inscripción, de prórrogas y cancelaciones de gravámenes, cuando a ello hubiera lugar, así como los gastos judiciales o extrajudiciales de abogados y de otro tipo, y costas que se causaren judicial o extrajudicialmente por mora de EL DEUDOR, serán por cuenta de EL DEUDOR.

VIGÉSIMA CUARTA: (Encabezamientos) Las leyendas que aparecen entre paréntesis en los respectivos encabezamientos de las cláusulas de este contrato, se han insertado para conveniencias y fácil referencia del lector y las mismas no tendrán relevancia alguna en la interpretación de las referidas cláusulas.

VIGÉSIMA QUINTA: (Aceptación) Declara EL BANCO que acepta las obligaciones que contrae EL DEUDOR por este medio, así como la primera hipoteca, la anticresis y demás derechos que se constituyen a su favor en los términos arriba expuestos.


Minuta Referendada por
MARIA ISABEL DELGADO ALMILLATEGUI
Abogada en Ejercicio
Idoneidad 5109 

DECLARACION DE EL DEUDOR

En este estado, EL DEUDOR, de generales ya dichas, me solicitó que hiciera constar, como en efecto lo hago lo siguiente:

1. Declara EL DEUDOR que conoce y acepta el Reglamento de Co-Propiedad y los Estatutos de la Asociación de Propietarios del Edificio P.H. RIVIERA PARK que regula el sometimiento de la finca o local comercial adquirida al Régimen de la Propiedad Horizontal, los cuales conoce y se obliga a cumplir fielmente, conforme con las disposiciones de la Ley doscientos ochenta y cuatro (284) de catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).
2. Declara EL DEUDOR que entiende y acepta que EL BANCO sólo le ha otorgado un préstamo hipotecario para adquirir dicho inmueble y por lo tanto dicha institución está relevada del pago de gastos de cualquier índole a que haya lugar, como cuotas de mantenimiento de las áreas comunes, etc., o que se deriven de las obligaciones que tiene en su condición de propietario contenidas en el Reglamento de Co-Propiedad y de los Estatutos de la Asociación de Propietarios del Edificio P.H. RIVIERA PARK.

MINUTA DE VENTA

Compareció personalmente el Señor **ENRIQUE MANUEL REAL PRECIADO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – setecientos cincuenta y nueve – cuatrocientos cincuenta y ocho (8-759-458), actuando en nombre y representación de **INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.** sociedad debidamente inscrita al folio ocho uno tres seis cero cinco (813605) en el sistema Mercantil del Registro Público de Panamá, debidamente facultado para este acto según consta en escritura pública nueve mil quinientos noventa y cuatro (9594), del dieciocho (18) de junio de dos mil veinticuatro (2024), inscrita el día veinte (20) de junio de dos mil veinticuatro (2024), asiento cinco (5) del Registro Público de Panamá, a quien se le denominará **EL VENDEDOR**, por una parte y por la otra **DINABETH ARACELIS MORENO IBARRA**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, administradora, Vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número **ocho- setecientos sesenta y tres - mil quinientos setenta y cinco (8-763-1575)** quien actúa en su propio nombre y representación en adelante se denominará **LA COMPRADORA**, personas estás a quienes doy fe que conozco y me solicitaron, que elevara a Escritura Pública las siguientes cláusulas:

PRIMERO: Declara **EL VENDEDOR**, que es propietario de la Finca Inscrita al Folio Real Número treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y siete (**30477957**), con código de ubicación ocho mil setecientos veintiunos (8721), asiento uno (1) de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público, Provincia de Panamá, que corresponde a la unidad inmobiliaria **UNO -G (1-G) del P.H. RIVIERA PARK TORRE QUINIENTOS (500)**

SEGUNDO: Declara **EL VENDEDOR**, que por este medio da en venta real y efectiva libre de gravámenes a **LA COMPRADORA LA FINCA**, el Folio Real Número treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y siete (**30477957**), con código de ubicación ocho mil setecientos veintiuno (8721), descrita en la cláusula anterior, con las restricciones de la ley, cuyas medidas y linderos, así como superficie constan inscritos en el Registro Público de Panamá comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción.

TERCERO: Declara **EL VENDEDOR** y así lo acepta **LA COMPRADORA** que el precio de venta del Folio Real Número treinta millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos cincuenta y siete (**30477957**), con código de ubicación ocho mil setecientos veintiuno (8721), antes descrito será por la suma **CIENTO DIECISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DÓLARES (US\$116,622.00)**, el cual está desglosado de la siguiente manera: precio de terreno **DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (US\$2,759.88)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y precio de mejoras **CIENTO TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS DÓLARES CON DOCE CENTAVOS (US\$113,862.12)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

CUARTO: Declara **EL VENDEDOR**, que el precio de venta que es por la suma **CIENTO DIECISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DÓLARES (US\$116,622.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América los cuales serán cancelados de la siguiente manera:

- A. Un abono inicial de **DIECINUEVE MIL DÓLARES (US\$19,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, la cual fue cancelada a entera satisfacción de **EL VENDEDOR**.
- B. La diferencia de **NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DÓLARES (US\$97,622.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, suma que será cancelada con el producto de un préstamo que mediante este mismo instrumento otorga una institución bancaria de la localidad a favor de **LA COMPRADORA**- Esta suma será efectiva una vez conste inscrito el presente instrumento notarial.

QUINTO: Declara así mismo **EL VENDEDOR**, de acuerdo a lo establecido en el artículo Veintiuno (21) del reglamento de propiedad horizontal del **PH RIVIERA PARK**, **LA COMPRADORA** tiene derecho exclusivo al uso de UN (1) espacio de estacionamiento en el área de uso común destinada para tales propósitos, identificado con el número dieciseis (16). Dicho espacio de estacionamiento se constituirá en bien anejo de la unidad inmobiliaria.

SEXTO: Acuerdan las partes que **EL VENDEDOR** proporcionará a **LA COMPRADORA** los respectivos Paz y Salvos de Inmueble, cuota de Mantenimiento e IDAAN, DECLARACIÓN JURADA, Copia de la Tasa Única, así como la respectiva Acta de Autorización de la Junta de Accionistas de **EL VENDEDOR**. Por su parte, le corresponderá a **LA COMPRADORA** cancelar los gastos legales de confección y refrendo de la Minuta de Compraventa y los Gastos que ocasione la presente Escritura Pública, incluyendo gastos notariales y derechos de Registro Público.

SÉPTIMO: Declara **LA COMPRADORA** que acepta todas y cada una de las Resoluciones de la Asociación de Propietarios del **P.H. RIVIERA PARK**, inscrito según consta en escritura pública cinco mil treinta (5030), del siete (7) de junio de dos mil veinticuatro (2024), otorgado en la notaría novena del circuito de Panamá y a lo dispuesto en la ley.

OCTAVO: Declara **LA COMPRADORA** que acepta el Reglamento de Copropiedad que rige para el presente Folio Real, objeto de esta escritura y ambas partes aceptan el presente Contrato de Compraventa, de conformidad con las cláusulas expuestas, y se tendrán como no puestas aquellas cláusulas que sean contrarias a la Ley y a la moral, sin que esto signifique que los demás términos y condiciones sean nulo.

NOVENO: Declara **LA COMPRADORA** que acepta la venta que por este medio se le hace y por ello entra a tomar posesión del bien que por este medio adquiere.

Minuta redactada y refrendada por la Licenciada Johanna Pérez Rivera, abogada en ejercicio, idoneidad número quince mil setecientos cuarenta y cuatro (15744)

Johanna del Pórz

Licenciada Johanna Pérez Rivera
Abogada
Idoneidad 15744



PERMISO DE CONSTRUCCION N°

P.C.222-2023

FECHA

04/4/2023

CONS-

(MANUAL)

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

SE CONCEDE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN A:
CONSTRUCTORA VIP,S.A.

PARA:
PROYECTO: CONSTRUCCION DE TORRE 5 (SOLAMENTE) P.H.RIVIERA PARK ,PLANTA BAJA +10 NIVELES AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CERRADA:5,359.98M2 AREA DE PAVIMENTO DE ESTACIONAMIENTOS ACCESOS:508M2 GARITA N1:5.83M2 TINAQUERA:13M2 TANQUE DE AGUA:25,000.00GALV CTO.BOMBA/CTO.GENERADOR SCI:26.10M2 TANQUE DE GAS SOTERRADO: 12M2 CTO.ELECTRICO GENERAL:7.50M2 CTO.GENERADOR Y CTO.I.P.DE TORRE 500:35.90M2 SOLAMENTE

PROPIETARIO: INVERSIONES RESIDENCIAL MAÑANITAS,S.A.	
REPRESENTANTE LEGAL: ENRIQUE M.REAL	
NOMBRE DEL PROYECTO: "P.H.RIVIERA PARK TORRE 500"	
CORREGIMIENTO: LAS MAÑANITAS	
URBANIZACIÓN:	
AVENIDA/CALLE: JOSE MARIA TORRIJOS	
LOTE N°:	ASIENTO/IMAGEN N°: PAGO DE MITRADEL B/10,000.00 15/11/2022
FINCA N° o FOLIO REAL: 319622	CÓDIGO UBICACIÓN:
TOMO N°: 8718	DOCUMENTO N°:
ROLLO N°:	PAZ Y SALVO MUNICIPAL: 1/2/2023
TESORERÍA MUNICIPAL: 17623478 4/4/2023	PAZ Y SALVO DGI: 8DAD088B 17/2/2023

ESTE PERMISO SE OTORGA EN BASE A LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

PLANO N°: HAPOD-232-2021 RDP-3792 4/2/2023	ANTEPROYECTO: RLA-137 4/8/2022
PERMISO DINASEPI: 0004216 24/2/2023	DISEÑADO POR ARQUITECTO: JOSEPH GAZAL
PERMISO MINSA: 70844 27/2/2023	PROFESIONAL RESIDENTE: LUIS CARLOS RODRIGUEZ LIC-2018-006-230
TASA DE CONSTRUCCIÓN B/.7,264.48	REGISTRO DE JUNTA TÉCNICA: 1634 13/12/2022
VALOR DE LA OBRA 681,158.55 B/.	PROFESIONAL RESPONSABLE DEL SIST. ELÉCTRICO: JOSE GONZALEZ LIC-200-031-057
VALOR DE LA OBRA (INCLUYE ETAPAS) 2,790,929.00 B/.	PROFESIONAL RESPONSABLE DEL SIST. DE AIRE ACONDICIONADO:

ESTE PERMISO TIENE UNA VIGENCIA DE 5 AÑOS Y DEBE SER COLOCADO EN EL EXTERIOR DE LA OBRA EN UN LUGAR VISIBLE DURANTE EL TIEMPO DE DURACIÓN DE LOS TRABAJOS.
LA OBRA NO PODRÁ SER OCUPADA ANTES DE UNA INSPECCIÓN FINAL PARA EL OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE OCUPACIÓN - ACUERDO 281-16.

EMITIDO POR EL DEPARTAMENTO DE PERMISOS

[Signature]

DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES



PERMISO DE OCUPACIÓN

SE CONCEDE PERMISO DE OCUPACIÓN PARA
PH RIVIERA PARK- TORRE 500.

NIVEL 000: A. DE ESTACIONAMIENTOS (1), VESTIBULO (1), APARTAMENTOS (8), CTO TECNICO (1), CTO ELECTRICO (1), CTO DE COMANDO (1), DEPOSITO (1), CTO DE CONSERJE (1), CTO DE GENERADOR ELECTRICO (1), CTO DE IP (1), CTO DE BOMBAS (1).
NIVEL 100 @ 200: VESTIBULO (2), APARTAMENTOS (16), CTO TECNICO (2), DEPOSITO (4).
NIVEL 300: VESTIBULO (1), APARTAMENTOS (8), CTO TECNICO (2), DEPOSITO (1), CTO ELECTRICO (1).
NIVEL 400 Y 500: VESTIBULO (2), APARTAMENTOS (16), CTO TECNICO (4), DEPOSITO (4).
NIVEL 600: VESTIBULO (1), APARTAMENTOS (8), CTO TECNICO (2), DEPOSITO (1), CTO ELECTRICO (1).
NIVEL 700 Y 800: VESTIBULO (2), APARTAMENTOS (16), CTO TECNICO (4), DEPOSITO (4).
NIVEL 900: VESTIBULO (1), APARTAMENTOS (8), CTO TECNICO (2), DEPOSITO (1), CTO ELECTRICO (1).
NIVEL 1000: VESTIBULO (1), APARTAMENTOS (8), CTO TECNICO (2), DEPOSITO (2).

CONSTRUCTOR: CONSTRUCTORA VIP, S.A

PROPIETARIO: INVERSIONES RESIDENCIALES MAÑANITAS, S.A.

REPRESENTANTE LEGAL: ENRIQUE MANUEL REAL PRECIADO

CORREGIMIENTO: LAS MAÑANITAS

URBANIZACIÓN: LAS MAÑANITAS

AVENIDA/CALLE: JOSE MARIA TORRIJOS

NOMBRE DEL PROYECTO: P.H. RIVIERA PARK - TORRE 500

FINCA N° O FOLIO REAL: 319622/

TOMO N°:		ASIENTO/IMAGEN N°:		LOTE N°:	
ROLLO N°:		FOLIO N°:		LOCAL N°:	
TESORERIA MUNICIPAL:	27847855	DOCUMENTO N°:		APTO N°:	
				PISO N°:	

TASA DE OCUPACIÓN

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

B/. 3340.00

P.C. N° PC 222-2023 MANUAL (04-04-2023) / PC 913-2022 (15-11-2022)

PERMISO DE OCUPACIÓN OFICINA DE SEGURIDAD N° 0005106

FECHA: 01/04/2024

EL MISMO SE OTORGA EN CONFORMIDAD AL INFORME DE INSPECCION DE OCUPACIÓN

N° DE SOLICITUD	FINCA	N° DE LOTE	DESCRIPCIÓN
SPOC-2005	319622		P.H. RIVIERA PARK - TORRE 500

EMITIDO POR EL DEPARTAMENTO DE PERMISOS

FECHA: 27/05/2024



[Handwritten Signature]

Firmado por: [F] NOMBRE BARAHONA MUNOZ
ADELAIDA MARIA - ID 8-717-302
Cargo: Director de Obras y Construcciones
Fecha: 2024.05.27 11:18
Huella Digital:
0301FAF67A4BC60F77C185DB015DA9D2D0C
C25B7

Generado el: 27/05/2024 16:18:07 Generado por: abarahona

