

33212
2012

2012 FEB 24 11:05AM



Traspaso y derechos Real

REPUBLICA DE PANAMA
PROVINCIA DE PANAMA

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Licdo. Luis Fraiz Docabo

Teléfonos: 264-3585
264-8927
Fax: 264-8047

OBARRIO
AVE. SAMUEL LEWIS
EDIF. OLIVELLA
PLANTA ALTA

Apartado: 0819-12727
El Dorado, Panamá, Rep. de Panamá

COPIA

ESCRITURA No. 1883 DE 27 DE enero DE 20 12

POR LA CUAL

LA SOCIEDAD BAHIA RINCON, S.A. VENDE LA FINCA 27464 DE
LA SECCION DE LA PROPIEDAD PROVINCIA DE COLON A LA
SOCIEDAD MINERA PANAMA, S.A.

Registro Público de Panamá
Departamento del Diario
Sección de Ingreso de Documentos

Cantidad de Papel Habilitado: 1
Paz y Salvo de Inmueble: Original 1 Copia —
Paz y Salvo de IDAAN: Original — Copia —
Tasa Unica: Original — Copia —
Plano de Lote: Original — Copia —
Fecha y Nombre: 24/2/12 Licdo.

120000 5949.

3758⁵²
12
3768⁵⁰

33212-2012
Liliane



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES—(1883)—

POR LA CUAL LA SOCIEDAD BAHIA RINCON, S.A. VENDE LA FINCA 27464 DE LA SECCION DE LA PROPIEDAD PROVINCIA DE COLON A LA SOCIEDAD MINERA PANAMA, S.A.

Panamá, 27 de enero de 2012

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de enero de dos mil doce (2012), ante mí LUIS FRAIZ DOCABO NOTARIO PÚBLICO PRIMERO, con cédula de identidad personal ocho-trescientos once- setecientos treinta y cuatro (8-311-734), compareció personalmente ante mí, los señores FREDERIK HEIDA, varón, holandés, mayor de edad, vecino de esta ciudad, soltero, con pasaporte número NNH cuatro nueve L dos ocho uno (NNH49L281), quien manifiesta comprender el idioma español sin necesidad de intérprete público autorizado, actuando en su condición de presidente y representante legal debidamente facultado para este acto mediante Acta de Junta de Accionistas de fecha diez (10) de diciembre de dos mil once (2011) que se entrega para su protocolización en este acto, de la sociedad anónima denominada BAHIA RINCON, S.A. inscrita bajo las leyes de la República de Panamá, a ficha seiscientos veintitrés mil seiscientos ochenta y cinco (623685) documento un millón trescientos setenta y nueve mil trescientos sesenta y cuatro (1379364) con domicilio en Via Argentina, Edificio Emilsany, Oficina uno D (1-D), Corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, quien en adelante se denominará EL VENDEDOR, por una parte, y por la otra ERNEST DANIEL MAST, varón, canadiense, mayor de edad, con pasaporte canadiense número BA setecientos cincuenta y nueve mil seiscientos treinta y cuatro (BA759634), quien reconoce entender el idioma español sin necesidad de intérprete público autorizado y GOBAIN OVEJERO ZAPPINO, varón, español, casado, mayor de edad, con pasaporte AAB ochocientos sesenta y ocho mil cuatrocientos noventa y siete (AAB868497), aquí en tránsito y debidamente autorizados para este acto mediante Poder inscrito a Ficha trescientos tres mil ochocientos sesenta y nueve (303869), Documento Un millón novecientos seis mil seiscientos veintinueve (1906629) de la Sección de Mercantil del Registro Público, los cuales actúan en nombre y representación de MINERA PANAMÁ, S.A., sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá e inscrita en la Sección de micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá a Ficha trescientos tres mil ochocientos sesenta y nueve (303869), Rollo cuarenta y seis mil quinientos cinco (46505), Imagen noventa y seis (96), todos con domicilio en Punta Pacifica, Avenida Punta Darién y Punta Coronado, Edificio Torre de las Américas, Torre A piso veinte (20), Ciudad de Panamá, quien en lo sucesivo se denominarán EL COMPRADOR, colectivamente se denominará LAS PARTES, personas a quienes conozco y me han solicitado que hiciera constar en esta escritura pública que celebran un Contrato de Compraventa de la Finca veintisiete mil cuatrocientos sesenta y cuatro (27464), de acuerdo a las siguientes cláusulas:

PRIMERA (Antecedentes): Declaran LAS PARTES que el día veintitrés (23) de diciembre de dos mil once (2011),

suscribieron un "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de la Finca VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO (No. 27464) y derechos posesorios de zona costera", de propiedad de EL COMPRADOR.

SEGUNDA: (Declaraciones de LAS PARTES):

A. EL VENDEDOR: Declara EL VENDEDOR, bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:

i. Que es propietario de la finca número veintisiete mil cuatrocientos sesenta y cuatro (27464) inscrita al Documento un millón seiscientos cuarenta y siete mil trescientos treinta y nueve (1747339) de la Sección de Propiedad de la Provincia de Colón, cuyas medidas y linderos constan en el Registro Público de Panamá. En adelante LA FINCA.

ii. Que LA FINCA es susceptible de ser traspasada. Que no existe ningún litigio ni juicio pendiente o reclamo en contra o relacionado con LA FINCA.

iii. Que LA FINCA no ha sido prometida en venta a terceros ni pesan gravámenes inscritos sobre ella, salvo aquellas restricciones establecidas por ley que consten inscritas en el registro público.

B. EL COMPRADOR: Declara EL COMPRADOR, bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:

i. Que cuenta con los recursos para la compra de LA FINCA, provienen de actividades lícitas, de conformidad internacional y en específico de Panamá.

TERCERA (Objeto): Declara EL VENDEDOR que por este medio da LA FINCA en venta real y efectiva a favor de EL COMPRADOR quien la acepta. Declaran LAS PARTES que la presente compraventa incluye el traspaso a favor de EL COMPRADOR de cualesquiera derechos sobre estudios, permisos y diseños para un proyecto turístico/urbanístico que EL VENDEDOR pretendió desarrollar en un momento y que ahora EL VENDEDOR se reserva el derecho pleno de desarrollar.

CUARTA (Perímetro de LA FINCA): EL VENDEDOR garantiza que LA FINCA tiene una superficie aproximada de Sesenta y Un (61) Hectáreas con Cinco Mil Setecientos Setenta y Ocho (5778) Metros Cuadrados y Setenta y Siete (77) Decímetros Cuadrados y que el perímetro de la FINCA es consistente con todos los puntos de los límites de las propiedades colindantes. Es decir, EL VENDEDOR no se ha reservado para él ni para otras personas ninguna parte de LA FINCA. Queda convenido que EL COMPRADOR podrá realizar trabajos de agrimensura por medio de un agrimensor idóneo y otros estudios sobre LA FINCA.

QUINTA (Precio): Declara EL VENDEDOR, que vende LA FINCA, así como los derechos sobre estudios, permisos y diseños para el desarrollo de un proyecto turístico/urbanístico por la suma alzada y total de USD \$ TRES MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$3,500,000.00), (El Precio de Venta), solamente.

SEXTA (Forma de Pago): EL COMPRADOR pagará a EL VENDEDOR El Precio de Venta de la siguiente manera:

a. Un primer abono por la suma de Dos millones de Dólares Americanos (US\$2,000,000.00), que declara EL VENDEDOR haber recibido a su entera satisfacción mediante dos (2) cheques previo a la fecha de firma del presente contrato. EL

18/08/00



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

VENDEDOR se obliga a mantener indemne a EL COMPRADOR por cualesquiera reclamos que puedan surgir por esta forma de pago, incluyendo pero sin limitarse a reclamos que surjan a razón de quienes hayan sido los girados y/o beneficiarios en cada cheque.

b. Un segundo abono de Un millón Quinientos mil Dólares Americanos (US\$1,500,000.00) mediante carta promesa de pago del banco entregada a la fecha de la minuta, exigible contra la inscripción en Registro Público del presente contrato de compraventa a favor de EL COMPRADOR de la FINCA y el traspaso oficializado ante la Administración Nacional de Administración de Tierras (ANATI) de Los Derechos Posesorios y demás gestiones pertinentes ante autoridades competentes para asegurar la continuidad de los trámites de adjudicación de zona costera a favor de EL COMPRADOR.

En caso de que la presente compraventa no se perfeccione por causas imputables a EL VENDEDOR, éste se obliga a devolver a EL COMPRADOR el doble de las sumas recibidas como abonos al precio de venta, como única y total indemnización.

En caso de que la presente compraventa no se perfeccione por causas imputables a EL COMPRADOR, este último devolverá LA FINCA a EL VENDEDOR, el cual conservará para sí la totalidad de las sumas recibidas como abonos al precio de venta, como única y total indemnización.

SÉPTIMA (Protección y Conservación de la Propiedad):

EL VENDEDOR se compromete a traspasar LA FINCA a EL COMPRADOR libre de gravámenes, invasores, deudas de cualquiera naturaleza, conflictos con terceros o reclamos de cualquiera índole y se compromete al saneamiento en caso de evicción o defectos ocultos. EL COMPRADOR acepta las restricciones inscritas en Registro Público que pesen sobre LA FINCA. EL VENDEDOR tiene hasta el veintidós (22) de febrero de 2012, para salir de la propiedad y retirar, a costa y responsabilidad suya, todos los bienes muebles, semovientes y objetos que se encuentren dentro de la propiedad y que no sean de propiedad de EL COMPRADOR, y dejará en LA FINCA todas las mejoras que se encuentran en la propiedad al momento de la firma del presente contrato, incluyendo la cerca perimetral.

OCTAVA (Generalidades):

A. La no exigencia por cualquiera de sus derechos de conformidad con el presente Contrato no se considera que constituye una renuncia de dichos derechos en el futuro. Es decir, el hecho de que una de las partes permita, una o más veces, que la otra incumpla sus obligaciones, o las cumpla imperfectamente, o en forma distinta a la convenida, o no insista en el cumplimiento fiel y exacto de tales obligaciones, o no ejerza oportunamente los derechos contractuales y legales que le correspondan, no equivaldrá ni podrá reputarse como modificación alguna del presente contrato, ni obstará en ningún caso para que, en el futuro, esa parte insista en el cumplimiento fiel y exacto de las obligaciones que corren a cargo de la otra, o ejerza los derechos convencionales y/o legales de los cuales sea titular.

B. Asimismo, en caso de contradicción entre las condiciones estipuladas en el presente Contrato y cualquier otro firmado con anterioridad entre ambas partes, prevalecerá lo estipulado en este Contrato.

C. Cualquier modificación del contenido del presente contrato, solo será efectiva si se realiza por escrito y con el consentimiento de ambas partes.

D. Las estipulaciones incluidas en el presente contrato con intención expresa o implícita de que continúen en vigor tras el momento de la resolución o vencimiento del mismo, se mantendrán en vigor y continuarán vinculando a ambas partes conforme a lo estipulado.

E. LAS PARTES declaran y aceptan que este Contrato contiene la voluntad entre LAS PARTES y el mismo sustituye, reemplaza y deja sin efecto cualquier contrato anterior, verbal o escrito, celebrado entre LAS PARTES. Las leyes de la República de Panamá serán las que regirán este Contrato.

NOVENA (Gastos): LAS PARTES declaran que cada una pagará independientemente y en su propia representación, los gastos y honorarios de sus respectivos abogados. Convienen LAS PARTES que los gastos, notariales, registrales, de arquitectura y agrimensura, correrán por cuenta de EL COMPRADOR. Declaran LAS PARTES que el pago de los impuestos de transferencia de bienes muebles y ganancias de capitales sobre el precio real de compraventa, obtención de paz y salvos de inmueble y de IDAAN correrán por cuenta y responsabilidad de EL VENDEDOR quien deberá pagarlos y obtenerlos oportunamente para perfeccionar la venta.

DECIMA (Ley Aplicable): Cualquier disputa que se desarrolle conforme a este Contrato, y cualquier asunto que surja referente a la celebración, validez y/o ejecutabilidad de este Contrato, será arreglado de acuerdo a la ley panameña. Si alguna parte de este Contrato viola alguna disposición de ley aplicable, la ley aplicable regirá.

DECIMA SEGUNDA (Nulidad) Acuerdan LAS PARTES que si alguna de las estipulaciones del presente contrato resultase nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el presente contrato en su totalidad, sino que este se interpretará como si no incluyera la estipulación en conflicto con las leyes de la República de Panamá, y los derechos y obligaciones de las partes contratantes serán interpretados y observados en forma tal, para lograr que el contrato conserve toda su eficacia, ajustándose las disposiciones, términos y modalidades a los requisitos mínimos.

EL VENDEDOR se obliga a facilitar a EL COMPRADOR, en un término no mayor de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de la firma del presente contrato, los documentos requeridos para efectuar la inscripción registral del Contrato de Compra - Venta, incluyendo pero sin limitarse a Paz y Salvo de IDAAN y Paz y Salvo de Inmueble y formularios de recibo de pago de impuestos de transferencia de bienes inmueble y de ganancia de capitales.

DECIMA TERCERA (Confidencialidad): EL VENDEDOR garantiza que mantendrá la más estricta confidencialidad y expreso cumplimiento del deber de secreto profesional en relación con los asuntos de EL COMPRADOR durante la vigencia

REPUBLICA DE PANAMA

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

de este Contrato y después de su terminación. EL VENDEDOR durante y con posterioridad a la vigencia de este Contrato, tratará toda la información relacionada con EL COMPRADOR de forma estrictamente confidencial.

Aceptan LAS PARTES que la confidencialidad no aplica para información contenida en la presente Escritura Pública una vez inscrita en Registro Público.

DECIMA CUATRO (Aceptación): Cada una de las partes declara haber negociado, entendido y aceptado todas y cada unas de las partes del presente contrato y se obligan a cumplirlo fielmente.

Esta Minuta ha sido elaborada por el Licenciado MANUEL V. AIZPURUA R., Abogado en Ejercicio de conformidad con el Artículo 14 de la Ley 9 de 18 de Abril de 1984.

El suscrito Notario hace constar que por virtud de este contrato se ha pagado el anticipo de que trata la Ley ciento seis (106) del treinta de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro (1974) y el que trata la ley cuarenta y nueve (49) de diecisiete (17) de septiembre de dos mil nueve (2009) según el comprobante de la Dirección General de Ingresos identificados con el número cero cero cero siete seis uno seis cinco nueve fechado del veinte (20) de enero de dos mil doce (2012).

ACTA DE LA EXTRAORDINARIA DRLA JUNTA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "BAHIA RINCON, S.A."

En la ciudad de Panamá, República de Panamá, siendo las ocho de la mañana (8:00 A.m.) del día Diez (10) de Diciembre del dos mil once (2011), se celebró una reunión extraordinaria de los Accionistas de la sociedad denominada BAHIA RINCON, S.A. debidamente inscrita a la Ficha 623685 Documento 1379364, de la Sección de Mercantil del Registro Público, en las oficinas de la mencionada Sociedad.

Estando presentes o debidamente representados los poseedores de la totalidad de las acciones, renunciaron a la convocatoria previa, para dar inicio a la reunión.

Se encontraban presentes todas las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto, después de coleccionar los certificados o títulos con el libro de Registro de Acciones.

La reunión fue presidida por el Presidente de la Sociedad el Señor FREDERIK HEIDA titular del cargo y actuó como secretario Ad-Hoc el señor HERMINIO SOLIS, por designación de los Accionistas, quien levantó el acta de la presente reunión, acto seguido el Presidente declaró abierta la sesión y manifestó que el motivo de la misma era:

PRIMERO: Considerar la venta de la finca No. 27464 inscrita al documento 1747339 de la sección de propiedad de la provincia de Colón a la sociedad anónima denominada MINERA PANAMA, S.A.

Acto seguido, y a moción debidamente presentada y sustentada, se aprobó por unanimidad la siguiente resolución:

PRIMERO: Aprobar la venta de la finca No. 27464 inscrita al documento 1747339, de la sección de propiedad de la provincia de Colón, a la sociedad anónima denominada MINERA PANAMA, S.A.-----

SEGUNDO: Designar a FREDERIK HEIDA, presidente de la sociedad, para firmar el Contrato de Compraventa definitiva, protocolo y cualquier otro documento público y privado para formalizar la transacción.-----

No habiendo otro asunto que tratar, se clausura la reunión a las nueve de la mañana (9:00 A.m.) del mismo día. (FDOS.)

FREDERIK HEIDA (PRESIDENTE)--- HERMINIO SOLIS (SECRETARIO AD-HOC)-----

El suscrito HERMINIO SOLIS, Secretario Ad-Hoc de la sociedad BAHIA RINCON, S.A. por este medio certifica que el acta que antecede es fiel copia tomada del Libro de Actas de esta compañía. (FDO.) HERMINIO SOLIS (SECRETARIO AD-HOC)-----

Refrendada por CAROLINA CARRIZO LOPEZ, cédula 9-720-1001-----

Queda hecha la protocolización solicitada y se expedirán las copias que soliciten los interesados. Adverti a los compareciente que la copia de esta Escritura debe registrarse y leida como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales CLAUDIA GARCIA, mujer soltera, con cédula de número ocho-cuatrocientos noventa y uno- setenta y cinco (8-491-75) y DAVID ALVEO, varón, con cédula número ocho-selecientos diecinueve y mil cuatrocientos diez (8-719-1410), mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, hábiles para ejercer el cargo la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firmamos todos para constancia, por ante mi el Notario que doy fe.-----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES----(1883)-----

(FDOS.) FREDERIK HEIDA --- ERNEST DANIEL MAST--- GOBAIN OVEJERO ZAPPINO---CLAUDIA GARCIA--- DAVID ALVEO---LUIS FRAIZ DOCABO NOTARIO PÚBLICO PRIMERO-----

Concuerda con su original esta copia que expido, sello y firmo en la ciudad de Panamá, a los veintisiete (27) días del mes de enero de dos mil doce (2012).-----

Luis Fraiz Docabo
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO



REPUBLICA DE PANAMA PAPEL NOTARIAL

14:08:00



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

INGRESADO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ

Provincia: Panamá
Tomo: 2012
Presentante: LILMARIE LANGMAID
Liquidación No.: 00001200005949
Ingresado Por: JUCO

Fecha y Hora: 2012/Feb/24 12:19:13
Asiento: 033212
Cedula: 8-742-2432
Total Derechos: 8762.50

Emmanuel Peralta

Jefe de Ingreso de Documentos
y Control de Calidad



Copia para propositos informativos solamente

Copia para propositos informativos solamente

REGISTRO PUBLICO DE PANAMA

BOLÉTA DE PAGO - DERECHOS DE REGISTRO Y CALIFICACIÓN

No. 06917

0 5 1 9 0 2 3 1

No. T200005949

Fecha 24 FEB 2012

Nombre del Presentante

Ilmarie langmaid

Cantidad a Pagar Dolares Cts

01

Cédula

8-742-2432

M. De Escritura:

1883

Notaría:

081

Circuitos:

08

Fecha De Escritura:

27 DE ENERO DE 2012

Acto Que se Realiza:

vende

USUARIO

Dolares Cts

Registro \$.

875250

Calificación \$.

1000

Total \$.

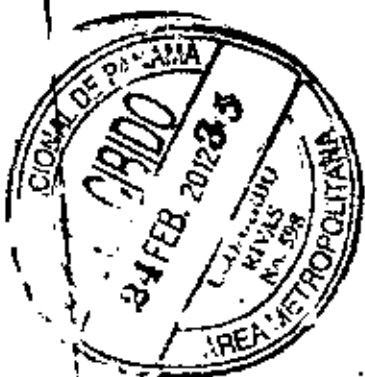
876250

FIRMA DEL DEPOSITANTE

Unidad por Registro Publico

gvavpa05

SECA 275 10:50 2012, 24 Feb EnLinea
MONTA : 8,762.50
EFFECTIVO :
CHEQUE : 8,762.50



99

propositos informativos s

**REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
DIRECCION GENERAL DE INGRESOS
CERTIFICACION DE PAZ Y SALVO**

Certificación N°: **303-2253101**
Número de Control: **5443**

Fecha Emisión: **20120127**

Hora Emisión: **09:19**

Fecha de Validez: **20120430**

La Administración Regional de Ingresos, certifica que

La Finca con RUC: **27464-3202**

Código de Ubicación: **3202**

Registrada a nombre de:

BAHIA RINCON, S.A.,

Tomo (Rollos): **1747339**

Folio (Imagen): **1**

Con un valor catastral de: *****372.00****

Se encuentra a Paz y Salvo con el Tesoro Nacional por concepto de Impuesto de Inmuebles, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Observaciones: ESTE PAZ Y SALVO ESTÁ SUJETO A ACTUALIZACIONES DE VALOR CATASTRAL POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO.

CERTIFICACION DE PAZ Y SALVO EMITIDA POR INTERNET

Cod-2443 Emisor: **USUARIO INTERNET**

Cod-2443 Revisor: **USUARIO INTERNET**

AVISO DE VALIDEZ Y CONFIRMACION DE LA PRESENTE CERTIFICACION

Para su validez, esta certificación debe ser confirmada en la Dirección General de Ingresos, por parte del interesado o del funcionario público o privado a quien deba presentarse, en la dirección de Internet: www.dgi.gob.pa.

Al verificar la presente certificación, registre para su seguridad el número de confirmación asignado por el sistema.	Fecha:	N° Confirmación
---	--------	-----------------

Solicite su Paz y Salvo por Internet en www.dgi.gob.pa

Este Paz y Salvo es gratis. Llame al número 100 para denunciar actos de corrupción.

REPÚBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS
CERTIFICACIÓN DE PAGO DE TASA ÚNICA

Certificación N°: 324-43999
Número de Control: 3567

Fecha Emisión: 20120125

Hora Emisión: 09:01

Fecha de Validez: 20130115

La Administración Provincial de Ingresos, certifica que el Contribuyente:

RUC:
1379364-1-623685

Nombre o Razón Social:
BAHIA RINCON S A

Se encuentra al día con el Tesoro Nacional en el pago de Tasa Única, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.
Fundamento Legal: Artículo 318-A del Código Fiscal

CERTIFICACIÓN DE PAGO DE TASA ÚNICA EMITIDA POR INTERNET

Cod-6777 Emisor: USUARIO INTERNET

Cod-6777 Revisor: USUARIO INTERNET

AVISO DE VALIDEZ Y CONFIRMACION DE LA PRESENTE CERTIFICACION

Para su validez, esta certificación debe ser confirmada en la página web de la Dirección General de Ingresos www.dgi.gob.pa por parte del interesado o del funcionario público o privado a quien deba presentarse.

Al verificar la presente certificación, registre para su seguridad el número de confirmación asignado por el sistema.	Fecha:	N° Confirmación
---	--------	-----------------

Solicite su Certificación por Internet en www.dgi.gob.pa

Esta certificación es gratis. Llame al número 100 para denunciar actos de corrupción.