Anexo 5.2: Certificación No. 111-04. Certificación de servidumbres y líneas de construcción

MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DEPARTAMENTO DE TRAMITES
CERTIFICACION DE SERVIDUMBRES Y LINEAS DE CONSTRUCCION

CERTIFICACIÓN Nº 111-04 FECHA: 15/OCTUBRE/2004

ATENDIDO POR: ARQ. JOSE E. MORA

FIRMA: _____

PROVINCIA PANAMA DISTRITO: PANAMA

CORREGIMIENTO: SAN FRANCISCO URBANIZACIÓN: _____

1. NOMBRE DEL INTERESADO ARQ. MIGUEL RODRIGUEZ

2. NOMBRE DE LA AVENIDA (S) ACCESO A CORREDOR SUR

CALLES (S) _____

3. SERVIDUMBRE AVENIDA (S) 15.00 M Y 11.00 M (VER GRAFICO ADJUNTO)

(CALLE (S) _____

4. LINEA DE CONSTRUCCION AVENIDA (S) 5.00 m A PARTIR DE LA LINEA DE PROPIEDAD

CALLE (S) _____

OBSERVACIONES GENERALES: CERTIFICADO SOBRE LA BASE DEL GRAFICO SUMINISTRADO Y DE LA RESOLUCION No. 247 de 26 de noviembre de 2002.

CONSULTA GENERAL _____Vo.Bo.

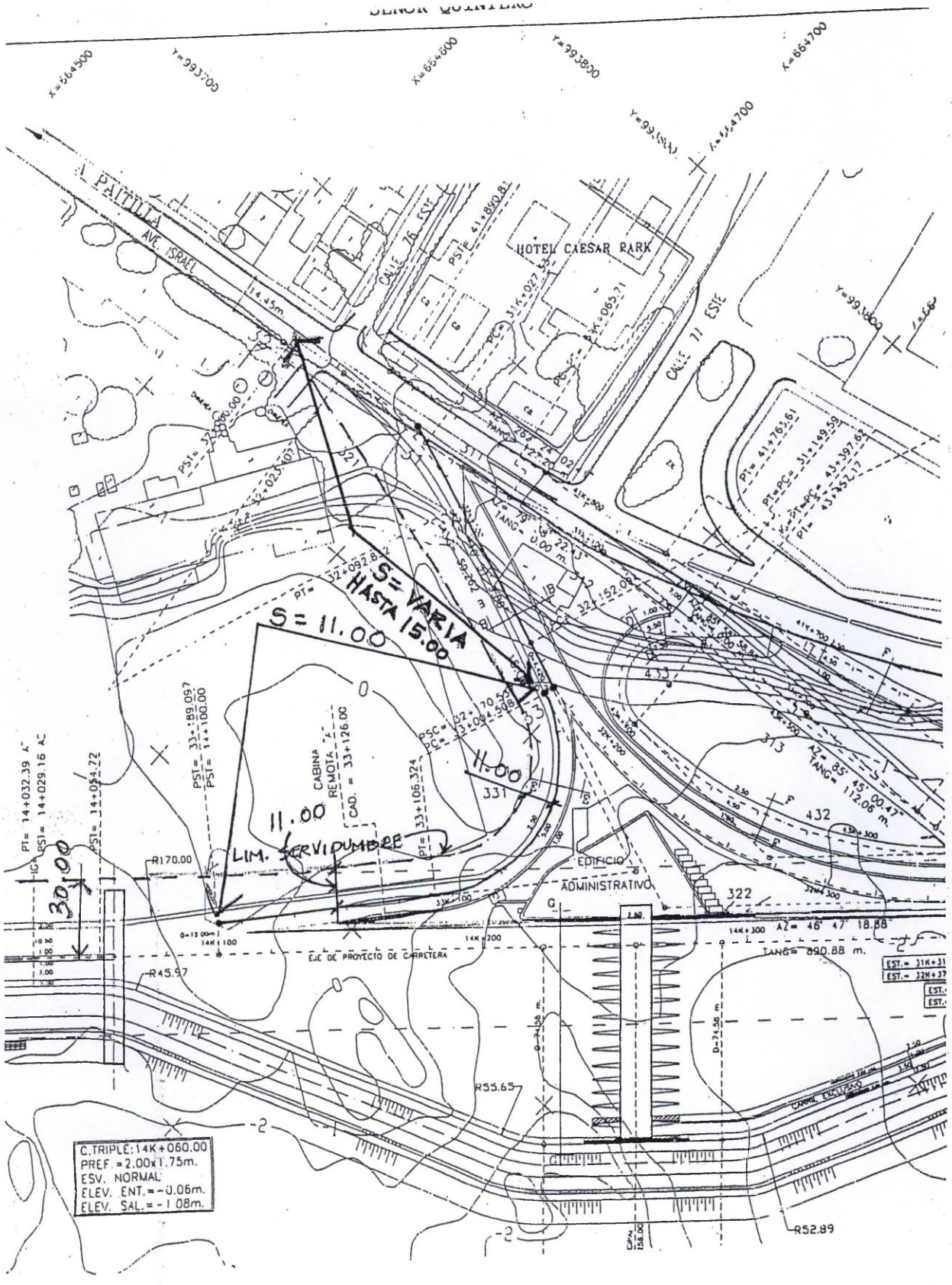
ARQ. RUBEN L. AGUILAR S.
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE TRAMITES

ARQ. JOSE A. BATISTA
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO

MINISTERIO DE VIVIENDA
Dirección General de Desarrollo Urbano
PANAMA R. P.

JEM/rp

Fax Llamado
Lenis
20/1/04.



Anexo 5.3: Documentación del relleno (aprobación del Estudio de Impacto Ambiental y traspaso de los terrenos)

REPUBLICA DE PANAMA

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO

PROVINCIA DE PANAMA

Licdo. Boris Sucre Benjamín

NOTARIO

Edificio Plaza Obarrio
Oficina 108
Ave. Samuel Lewis
Urb. Obarrio

Tels.: 264-6270
264-3676
213-8028
Fax: 264-3506
Celular: 618-2550
E-mail: notaocta@cableonda.net

(21)

COPIA

ESCRITURA Nº 16,584 **DE** 7 **DE** septiembre **DE** 2004

POR LA CUAL:

la sociedad ICA PANAMA, S.A., le vende y traspasa la Finca de su propiedad No. 238287,. de la Sección de Propiedad de la Provincia de Panamá, a la sociedad AGRO-SUR INDUSTRIAL, S.A.

Finca 238287
Código 8708
Documento No. 669961
Departamento de Propiedad 2

238287
8708

8-9-04

2

FIRMA AUTORIZADA

2004 SEP -8 A 9:53

669961

DIRECCION GENERAL
DE INGRESOS

REPUBLICA DE PANAMA

REPUBLICA DE PANAMA
19.8.04 B/. 4.00
NOTARIA 8vo PANAMA

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO DIECISEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO---

----------(16.584)----------

POR LA CUAL la sociedad **ICA PANAMA, S.A.**, le vende y traspasa la Finca de su propiedad No. 238287, de la Sección de Propiedad de la Provincia de Panamá, a la sociedad **AGRO-SUR INDUSTRIAL, S.A.** ----------

---------- Panamá, 7 de septiembre de 2004 ----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los siete (7) días del mes de septiembre del dos mil cuatro (2004), ante mí, BORIS SUCRE BENJAMIN, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho-noventa y tres-ochocientos cincuenta y siete (8-93-857), comparecieron personalmente los señores, **JULIAN SANZ LIEBANA**, varón, español, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con pasaporte número Y nueve uno cero cinco siete nueve (Y910579), quien actúa en nombre y representación de la sociedad anónima denominada **ICA PANAMA, S.A.**, persona jurídica inscrita a Ficha número dos nueve nueve nueve cinco siete (299957), Rollo cuatro cinco cuatro cero ocho (45408), Imagen cinco cinco (55) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, debidamente facultado para este acto, según consta en Escritura Pública Número cuatro mil ochocientos cincuenta y ocho (4858) de veintitrés (23) de junio de dos mil tres (2003), inscrita a ficha dos nueve nueve nueve cinco siete (299957), Documento cinco cero siete seis cero cero (507600), pasada ante la Fe de Notario Público Primero del Circuito de Panamá, en su condición de **Apoderado General** de dicha sociedad, y que en adelante se denominará **ICA**, por una parte, y, por la otra, **SALOMON BEHAR SETTON**, varón, mayor de edad, panameño, casado, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal ocho – trescientos – cuatrocientos setenta y cuatro (8-300-474), en su condición de Presidente y Representante Legal de la sociedad anónima denominada **AGRO-SUR INDUSTRIAL, S.A.**, sociedad inscrita a Ficha cuatrocientos cincuenta y dos mil cuatrocientos dos (452402), Documento seiscientos cinco mil quinientos nueve (605509) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, debidamente autorizado para este acto según consta en acta de junta directiva que se adhiere al protocolo, y que en adelante se le denominará como **EL COMPRADOR**, personas a quienes conozco y me pidieron que hiciera constar en esta

Escritura Pública, como en efecto lo hago, el contrato de compraventa de bien inmueble que han convenido en celebrar de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas:----------

---

---------- **D E C L A R A C I O N E S:** ----------

Que **ICA** celebró con **EL ESTADO** el Contrato Número Setenta-Noventa y Seis (70-96) de fecha seis (6) de agosto de mil novecientos noventa y seis (1996), para el estudio, diseño, construcción, mantenimiento, administración y explotación, bajo el sistema de Concesión Administrativa, de la obra consistente en el Corredor Sur (en adelante **LA CONCESION**); ----------

Que, de conformidad con **LA CONCESION**, la inversión a realizar por **ICA** en la construcción del Corredor Sur le será retribuida por medio de: (i) los ingresos derivados de los peajes, (ii) mediante el traspaso en propiedad de veintinueve punto cinco (29.5) hectáreas de terreno aproximadamente del antiguo Aeropuerto Marcos A. Gelabert (Aeropuerto de Paitilla) y (iii) mediante el traspaso de treinta y cinco (35) hectáreas de relleno sobre el lecho marino, comprendidas entre el referido antiguo Aeropuerto Marcos A. Gelabert y el Centro de Convenciones Atlapa, para habilitar, desarrollar y comercializar durante el periodo de **LA CONCESION** ;----------

Que, de acuerdo con **LA CONCESION, ICA** ha efectuado el relleno de un área de dos hectáreas más cuatro mil novecientos veintiocho metros cuadrados con veintiocho decímetros cuadrados (2 has. +. 4,928.28 mts2.), la cual **EL ESTADO** constituyó en un bien patrimonial, de conformidad con lo dispuesto en la Ley cinco (5) de mil novecientos ochenta y ocho (1988) y sus modificaciones; ----------

Que, con fundamento en la Ley cinco (5) de mil novecientos ochenta y ocho (1988) y sus modificaciones y en **LA CONCESION**, en virtud de la escritura pública número quince mil seiscientos sesenta y cinco (15.665) de veinticinco (25) de agosto de dos mil cuatro (2004) de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, **EL ESTADO** le traspasó a **ICA** el bien patrimonial de que trata la declaración anterior, el cual se constituyó en la finca número doscientos treinta y ocho mil doscientos ochenta y siete (238287), Documento seiscientos sesenta y un mil treinta y cinco (661035) de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público (en adelante **LA FINCA**); ----------

Que el traspaso que efectuó **EL ESTADO** a favor de **ICA** de **LA FINCA** es definitivo e

REPUBLICA DE PANAMA
19. 8.04 B/. 4.00
NOTARIA 8va

incondicional, por lo que el incumplimiento por parte de **ICA** de **LA CONCESION** o la terminación de la misma, por cualquier causa, no dará lugar a la resolución del traspaso de **LA FINCA**;----------

Que el traspaso que hizo **EL ESTADO** de **LA FINCA** y a favor de **ICA** se efectuó libre de gravámenes, impuestos, derechos, tasas o contribuciones, así como de toda carga o restricción que tenga el efecto de limitar o restringir la venta o traspaso de **LA FINCA** (total o parcialmente) por parte de **ICA** a favor de terceros o el uso que **ICA** o tales terceros puedan hacer de las mismas; ----

Que **ICA** y el señor **JACOBO HASKY** celebraron el veinticuatro (24) de marzo de dos mil tres (2003) un contrato de promesa de compraventa (en adelante **EL CONTRATO**) en el cual **ICA** se obligó a vender y el señor **JACOBO HASKY** a comprar **LA FINCA**, que consiste en un terreno de dos hectáreas más cuatro mil novecientos veintiocho metros cuadrados con veintiocho decímetros cuadrados (2 has. + 4,928.28 m²) de superficie, cuyas medidas y linderos se describen en el Plano Número ocho cero ocho cero nueve – uno cero uno ocho siete siete (80809-101877), debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro y Bienes Patrimoniales el diecisiete (17) de mayo de dos mil cuatro (2004); ----------

Que **ICA** y el señor **JACOBO HASKY** firmaron el dieciseis (16) de marzo la Adenda No. 1 a **EL CONTRATO**, y con fecha once (11) de junio de dos mil cuatro (2004) suscribieron la Adenda No. dos (2) por la que modificaron y adicionaron nuevas obligaciones respecto de **EL CONTRATO**.----------

Que, con fundamento en la cláusula tres (3) de **EL CONTRATO**, con fecha diecinueve (19) de agosto de dos mil cuatro (2004) el señor **JACOBO HASKY** le cedió a **EL COMPRADOR** todos los derechos y obligaciones derivados de **EL CONTRATO** y sus adendas, incluyendo el derecho a adquirir **LA FINCA**, pero conservando el señor **JACOBO HASKY** responsabilidad solidaria por el cumplimiento de las obligaciones, compromisos y responsabilidades derivadas de **EL CONTRATO** y sus adendas, especialmente aquellas que asumió en la Adenda No. dos (2) a **EL CONTRATO**.----------

Que las partes, en cumplimiento de **EL CONTRATO** y lo antes indicado, celebran el presente Contrato de Compraventa, mediante esta escritura que se contiene en las siguientes: ----------

---------- **C L A U S U L A S:** ----------

PRIMERA: (Objeto de la Compraventa) ICA, con sujeción a los términos y condiciones del

presente instrumento y en cumplimiento y en ejecución de **EL CONTRATO**, por este medio, da **LA FINCA** a **EL COMPRADOR** en venta real y efectiva, comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción. ----------

Las partes reconocen y aceptan como cabida real y definitiva de **LA FINCA** la superficie de dos hectáreas más cuatro mil novecientos veintiocho metros cuadrados con veintiocho decímetros cuadrados (2 has. + 4,928.28 m²). ----------

---

SEGUNDA: (Precio de Venta de LA FINCA) El precio de venta de **LA FINCA** es la suma total de **UN MILLON DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CATORCE DOLARES CON CERO CENTESIMOS (US $1,246,414.00).**----------

---

TERCERA: (Forma de Pago del Precio de Venta) El precio de venta de **LA FINCA** será pagado por **EL COMPRADOR** de la siguiente manera: ----------

(a) La suma de **Ciento Ochenta y Nueve Mil Ochenta Dólares con cero Centavos (US $189,080.00)**, moneda legal de los Estados Unidos de América, mediante la aplicación de un crédito por dicha cantidad que las sociedades AGROBEN, S.A., AGROMAR, S.A. y AGRO AZUL, S.A. tenían a su favor por razón de la indemnización por la afectación de fincas de su propiedad con motivo de la construcción del Corredor Sur y que cedieron a favor de EL COMPRADOR mediante convenio de cesión de pago de veintiuno (21) de marzo de dos mil tres (2003), suma esta que **ICA** declara haber recibido a su entera satisfacción;----------

(b) Abonos previos a la firma de la presente escritura pública por la suma total de **Ochocientos Sesenta Mil Novecientos Veinte Dólares con Cero Centavos (US $860,920.00)**, moneda legal de los Estados Unidos de América, la cual **ICA** declara haber recibido a su entera satisfacción; y-

(c) El saldo, es decir, la suma de **Ciento Noventa y Seis Mil Cuatrocientos Catorce Dólares con Cero Centavos (US $196,414.00)**, moneda legal de los Estados Unidos de América, mediante cheque que se entrega en el acto de la firma de la presente escritura . ----------

---

CUARTA: (Plazo para la Inscripción de la presente Escritura de Compraventa) Una vez que se otorgue la presente escritura pública de compraventa de **LA FINCA, ICA** deberá inscribirla en el Registro Público dentro del plazo de sesenta (60) días calendarios contados a partir de la fecha

REPUBLICA DE PANAMA
19. 8.04 B/. 4.00
NOTARIA 8va PANAMA

de la firma de la misma. ----------

La gestión correspondiente a la inscripción de la presente escritura de compraventa de **LA FINCA** será de plena responsabilidad de **ICA.** El pago de los derechos de registro correrá por cuenta de **EL COMPRADOR.**----------

---

QUINTA: (Acciones de Terceros) Si celebrada la presente escritura de contrato de compraventa, no se inscribiese en el Registro Público, por razones de medidas cautelares de cualquier tipo ordenadas por autoridad judicial a instancia de cualquier tercero, o por otras causas no imputables a las partes, **EL COMPRADOR**, podrá optar por la resolución del presente contrato de compraventa ó por otorgar a **ICA** una prórroga adicional. En el caso de que **EL COMPRADOR** opte por la resolución del contrato de compraventa por estas causas, ninguna de las partes incurrirá en responsabilidad frente a la otra, pero **ICA** queda obligada a devolverle a **EL COMPRADOR** la totalidad de las sumas abonadas a cuenta del precio de venta de **LA FINCA**, más los intereses calculados a la tasa del seis por ciento (6%) anual, que serán computados desde la fecha en que **ICA** recibiere dichas sumas. ----------

---

SEXTA: (Gravámenes, Saneamiento y Vicios ocultos) ICA vende **LA FINCA** libre de gravámenes, pero con las restricciones que consten en el Registro Público. ----------

---

SEPTIMA: (Actos Propios) El hecho de que una de las partes permita, una o varias veces, que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de la pactada o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente contrato de compraventa, y no obstará para que dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.----------

---

OCTAVA: (Notificaciones) Si en cualquier momento después de la celebración de la presente escritura de contrato de compraventa fuere necesario para una de las partes dar un aviso o notificación a la otra parte, tal notificación, deberá ser hecha por escrito, firmada por la parte que