

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
CONTRATO DE COMPRAVENTA N°048-2007

Entre los suscritos a saber, **CARLOS ALBERTO VALLARINO RANGEL**, varón, panameño, mayor de edad, casado, planificador, portador de la cédula de identidad personal N°4-102-1577, vecino de esta ciudad, en su calidad de **MINISTRO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**, debidamente facultado para este acto por los artículos 8 y 28 del Código Fiscal y la Ley N°97 de 21 de diciembre de 1998, la Resolución de Gabinete N°108 del 27 de diciembre de 2005, modificada por la Resolución de Gabinete N°53 de 7 de junio de 2006, mediante la cual se transfirió al Ministerio de Economía y Finanzas las funciones de custodia y administración de los bienes propiedad de la Nación y las demás atribuciones cuya competencia estaba asignada a la Autoridad de la Región Interoceánica, hasta el 31 de diciembre de 2005, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N°5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N°7 de 7 de marzo de 1995, fundamentado además en la Ley N°21 de 2 de julio de 1997, la Ley N° 62 de 31 de diciembre de 1999; la Ley N° 20 de 7 de mayo de 2002, Ley N° 56 de 27 de diciembre de 1995, modificada y adicionada por el Decreto Ley N°7 de 2 de julio de 1997, el Decreto Ejecutivo N°67 de 25 de mayo de 2006, por el Artículo IX, numerales 3° y 5° del Tratado del Canal de Panamá de 1977, la Resolución de la Junta Directiva de la Autoridad de la Región Interoceánica N°213-98 de 30 de octubre de 1998 y por la opinión favorable emitida con el Consejo Económico Nacional a través de la nota CENA/653 de 22 de diciembre de 2006, quien en adelante se denominará **LA NACIÓN (VENDEDORA)**, por una parte, y por la otra, **XIE WAI GUOLIN**, varón, chino, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N°E-8-44467, vecino de esta ciudad, en su propio nombre, quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, han convenido celebrar, como en efecto celebran, el presente Contrato de Compraventa de Bien Inmueble sujeto a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: FACULTAD DE DISPOSICIÓN DE LA FINCA

LA NACIÓN (VENDEDORA) declara lo siguiente:

1. La Nación es propietaria de la Finca N°146144, inscrita al Rollo 18598, Documento 1, Sección de la Región Interoceánica, provincia de Panamá, del Registro Público.
2. La ubicación, linderos generales, medidas, superficie y valor de la finca mencionada debidamente refrendado por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República, constan en el Registro Público.
3. El presente Contrato se celebra en reconocimiento del derecho a la primera opción de compra al propietario de las mejoras edificadas en el terreno objeto de la Licencia de Uso de Suelo N°686-A, de 21 de julio de 1953, otorgado de conformidad con los numerales 3° y 5° del Artículo IX del Tratado del Canal de Panamá de 1977, y la venta se hace de acuerdo a los parámetros señalados en la Resolución de la Junta Directiva de la antigua Autoridad de la Región Interoceánica N°213-98 de 30 de octubre de 1998, según la cual se autorizó a la Administración General a ofrecer en venta y vender a los propietarios de los edificios y otras mejoras ubicadas en el territorio que constituyó la Zona del Canal, que conforme al numeral 5° del Artículo IX de dicho Tratado, tengan derecho a la primera opción de compra del terreno donde estuviere localizada su propiedad, a un precio de venta no inferior al valor refrendado del bien.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

Declara **LA NACIÓN (VENDEDORA)** que en ejercicio de las facultades que le otorgan las normas artes mencionadas, da en venta real y efectiva a **EL COMPRADOR**, libre de gravámenes salvo las restricciones de Ley y las establecidas en este Contrato, comprometiéndose al saneamiento en caso de la evicción, la finca que resulte de la segregación del lote de terreno CA01-6, con una superficie de cuatro mil doscientos treinta metros cuadrados con diez décimos cuadrados (4,230.10 m²), ubicado la Avenida Omar Torrijos Herrera, en el sector de Cárdenas, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, que se segregará de la Finca N°146144, el cual se describe en la Cláusula Tercera de este Contrato.

TERCERA: DESCRIPCIÓN DEL BIEN

La descripción del bien objeto de este Contrato de Compraventa es la siguiente:

DESCRIPCIÓN del lote CA cero UNO - seis (CA01-6), ubicado FRENTE A la AVENIDA OMAR TORRIJOS HERRERA, en EL SECTOR DE CARDENAS.

Medidas y linderos: Partiendo del **punto uno (1)**, ubicado al Suroeste del Lote, se continúa en dirección Norte, cuarenta y cinco grados, veintitrés minutos, cincuenta y dos segundos, Oeste (**N 45° 23' 52" O**) y distancia de veintiocho metros con treinta y cinco centímetros (**28.35 m**), hasta llegar al **punto dos (2)** y colinda por este lado con la servidumbre de la Avenida Omar Torrijos Herrera. Se continúa en dirección Norte, cuarenta y siete grados, veinticinco minutos, treinta segundos, Este (**N 47° 25' 30" E**) y distancia de ochenta metros con noventa y dos centímetros (**80.92 m**), hasta llegar al **punto tres (3)** y colinda por este lado con el resto libre de la Finca ciento cuarenta y seis mil ciento cuarenta y cuatro (146144), Rollo dieciocho mil quinientos noventa y ocho (18598), Documento uno (1), propiedad de la Nación (Lote "CA01-5"). Se continúa en dirección Sur, cuarenta y cuatro grados, veinte minutos, dieciséis segundos, Este (**S 44° 20' 16" E**) y distancia de cuarenta y siete metros con sesenta y dos centímetros (**47.62 m**), hasta llegar al **punto cuatro A (4A)**. Se continúa en dirección Sur, cuarenta y siete grados, veinticinco minutos, treinta segundos, Oeste (**S 47° 25' 30"**

O) y distancia de veintidós metros con treinta y un centímetros (**21.31 m**), hasta llegar al **punto cinco A (5A)**. Se continúa en dirección Sur, cuarenta y cuatro grados, cincuenta minutos, cincuenta y tres segundos, Este (**S 44° 50' 53" E**) y distancia de diez metros con cuarenta y cuatro centímetros (**10.44 m**), hasta llegar al **punto cinco B (5B)**. Se continúa en dirección Sur, cincuenta y cuatro grados, treinta minutos, cincuenta y ocho segundos, Oeste (**S 54° 30' 58" O**) y distancia de cincuenta y nueve metros con sesenta y seis centímetros (**59.66 m**), hasta llegar al **punto seis (6)** y colinda por estos lados con el resto libre de la Finca ciento cuarenta y seis mil ciento cuarenta y cuatro (146144), Rollo dieciocho mil quinientos noventa y ocho (18598), Documento uno (1), propiedad de la Nación (Cementerio Municipal de Corozal). Se continúa en dirección Norte, cuarenta y cuatro grados, cincuenta minutos, cincuenta y tres segundos, Oeste (**N 44° 50' 53" O**) y distancia de veintidós metros con treinta y siete centímetros (**22.37 m**), hasta llegar al **punto uno (1)**, origen de esta descripción y colinda por este lado con la servidumbre de la Avenida Omar Torrijos Herrera.

Superficie: El Lote descrito tiene una superficie de cuatro mil doscientos treinta metros cuadrados con diez decímetros cuadrados (**4,230.10 m²**).

Según Plano N°80814-104681, aprobado por la Dirección General de Catastro y Bienes Patrimoniales el 19 de mayo de 2005 y Certificado del MIVI N°296 del 24 de mayo de 2005.

VALOR DEL BIEN: Producto del promedio de los valores de la Contraloría General de la República y el Ministerio de Economía y Finanzas, el lote de terreno antes descrito tiene un Valor de Doscientos Ochenta y Dos Mil Quinientos Setenta Balboas con Sesenta y Ocho Centésimos (B/.282,570.68).

CUARTA: RESTO LIBRE DE LA FINCA MADRE

Una vez realizada la segregación del bien al que se refiere este Contrato, la Finca N°146144, quedará con sus mismos linderos generales, valor inscrito y con la superficie que resulte en el Registro Público.

quinta: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO

Declara **LA NACIÓN (VENDEDORA)** y así lo acepta **EL COMPRADOR**, que el precio de venta del lote de terreno N°CA01-6, es de Doscientos Ochenta y Dos Mil Quinientos Setenta Balboas con Sesenta y Ocho Centésimos (B/.282,570.68), suma que representa el valor total del bien que por medio de éste Contrato se vende, según el promedio de los valores emitidos por la Contraloría General de la República y por el Ministerio de Economía y Finanzas, el cual será pagado según los términos y condiciones siguientes:

- a) A la firma del presente Contrato, **EL COMPRADOR** paga la suma de Veintiocho Mil Doscientos Cincuenta y Siete Balboas con Siete Centésimos (B/.28,257.07) moneda de curso legal en la República de Panamá, correspondiente al diez por ciento (10%) del precio de venta, según consta en el Recibo de Pago N°0147 de 3 de enero de 2007, de la Dirección de Administración y Finanzas, Ventas de Viviendas y Terrenos, del Ministerio de Economía y Finanzas, Área Revertida, monto este que se convertirá automáticamente en abono al precio de venta al momento que el Contrato sea refrendado por la Contraloría General de la República.
- b) El saldo de Doscientos Cincuenta y Cuatro Mil Trescientos Trece Balboas con Sesenta y Un Centésimos (B/.254,313.61), que representa el noventa por ciento (90%) del precio de venta, será garantizado por **EL COMPRADOR** mediante la entrega a **LA NACIÓN (VENDEDORA)**, de una Carta Irrevocable de Pago emitida por un Banco de la localidad, en la cual el Banco se obliga a pagar a **LA NACIÓN (VENDEDORA)**, la suma correspondiente, tan pronto le sea presentada, debidamente inscrita en el Registro Público, la Escritura Pública de Compraventa del bien al que se refiere este Contrato.

Las partes acuerdan que si este Contrato no se perfecciona por causas no imputables a **EL COMPRADOR**, la suma pagada le será devuelta en su totalidad, pero sin otra responsabilidad para **LA NACIÓN (VENDEDORA)**.

Bajo cualquier circunstancia en que la venta no se perfeccione por causa imputable a **LA NACIÓN (VENDEDORA)**, ésta solamente será responsable por la devolución de lo cancelado o abonado, si fuera el caso.

El monto total de la venta ingresará al Tesoro Nacional.

SEXTA: USO O DESTINO DE LOS BIENES

Declara **LA NACIÓN (VENDEDORA)** y así lo acepta **EL COMPRADOR** que el lote que se da en venta a través de este Contrato, de conformidad con el Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Área del Canal se encuentra ubicado en un área clasificada como de Uso Mixto - Centro Urbano, con zonificación Mixto Comercial Urbano de Alta Intensidad (Mcu3), por lo que será destinado para las actividades que dicha clasificación permite o que en el futuro se dicte. En el supuesto que **EL COMPRADOR** o futuros propietarios, arrendatarios, compradores o quien a cualquier título ocupe el lote de terreno objeto de este Contrato, varíe el uso o destino del mismo, salvo autorización específica previa y por escrito de **LA NACIÓN (VENDEDORA)**, se producirá la nulidad del Contrato, tal como lo señala el Artículo 34 de la Ley N°5 de 1993, modificada por el Artículo 15 de la Ley N°7 de 1995.

SÉPTIMA: RESPONSABILIDAD POR LOS GASTOS DE LOS BIENES

EL COMPRADOR correrá con todos los gastos de mantenimiento del bien objeto de este Contrato, como son el mantenimiento de las áreas verdes, consumo de energía eléctrica, agua, recolección de basura y demás gastos por cualquier otro servicio público; así como también con todos los gastos y costos presentes y futuros de la legislación fiscal que sean aplicables al bien inmueble o a las mejoras que sobre el mismo se construyan. Igualmente, correrá con los gastos notariales y registrales que se produzcan con motivo de este Contrato de Compraventa.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR:

EL COMPRADOR tendrá las siguientes obligaciones:

1. No permitir actividad alguna en el bien objeto del presente Contrato, que de cualquier forma menoscabe o disminuya los niveles de calidad, renombre y prestigio establecidos en el Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Área del Canal.
2. Cumplir con las normas y exigencias legales del Ministerio de Vivienda, Ministerio de Obras Públicas y de la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), acorde a su Ley.
3. Cumplir con todas las obligaciones emanadas de este Contrato, así como con aquellas del ordenamiento jurídico nacional y particularmente con las leyes **LA NACIÓN (VENDEDORA)**.
4. Pagar el precio convenido y garantizar las obligaciones que contrae mediante este Contrato.
5. Mantener el carácter de Ciudad Jardín en la Región Interoceánica sobre el lote de terreno que por este medio da en venta, de acuerdo a la Resolución N°139-2000 de 8 de agosto de 2000 y sus modificaciones, emitida por el Ministerio de Vivienda.
6. Cumplir con las Leyes, órdenes y reglamentos vigentes o que se dicten en el futuro emanadas de autoridades públicas competentes, relacionadas, pero no exclusivamente, con policía, reglamentación del comercio en general o de actividades conexas no lucrativas, sanidad, seguridad social, normas de seguridad industrial y de aseo, servidumbres, ornato y protección del régimen ecológico, adoptando las medidas necesarias de protección al medio ambiente, que sean aplicables al bien objeto de este Contrato, o a las mejoras realizadas sobre el mismo y al posterior funcionamiento de dichas instalaciones.
7. Mantener el bien adquirido y las mejoras que en el futuro se edifiquen, preservado las áreas verdes, de manera que armonice y proteja el ecosistema que los rodea, de acuerdo al Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Área del Canal, así como cubrir los gastos en que incurra por el aseo, seguridad, construcción y/o remodelación, para el buen cuidado, custodia, seguridad y mantenimiento del bien que por este Contrato adquiere.

LA NACIÓN (VENDEDORA) podrá exigir el estricto cumplimiento de las mismas y de no hacerlo oportunamente, no se considerará en ninguna circunstancia que **LA NACIÓN (VENDEDORA)** ha renunciado a este derecho, el cual podrá ejecutar en cualquier momento.

NOVENA: OBLIGACIÓN DE LA NACIÓN (VENDEDORA)

LA NACIÓN (VENDEDORA) tendrá la obligación de garantizar a **EL COMPRADOR** el uso y goce pacífico del bien objeto de este Contrato.

DÉCIMA: CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causales de Resolución Administrativa de este Contrato, las señaladas en el Artículo 104 de la Ley N°56 de 27 de diciembre de 1995, modificada por el Decreto Ley N°7 de 2 de julio de 1997 y cualquiera de las causales siguientes:

1. Que **EL COMPRADOR** incumpla con la Cláusula Quinta del presente Contrato, referente al precio de venta y forma de pago;
2. Que **EL COMPRADOR** se niegue a firmar la Escritura Pública de Compraventa, una vez **LA NACIÓN (VENDEDORA)** le notifique que la misma está lista para su firma.
3. Que la Escritura Pública de Compraventa no pueda ser presentada para su inscripción en el Registro Público, en un plazo de quince (15) días, a partir de la firma de la misma, por causas imputables a **EL COMPRADOR**.
4. Cualesquiera otras causas que impidan a **LA NACIÓN (VENDEDORA)**, formalizar el traspaso del bien objeto de esta Compraventa, imputables a **EL COMPRADOR**.
5. El cambio de uso del bien que por medio del presente Contrato se vende, sin la autorización específica, previa y por escrito de **LA NACIÓN (VENDEDORA)**.

Cuando **EL COMPRADOR** incumpla con alguna de las obligaciones que asume mediante el presente Contrato, **LA NACIÓN (VENDEDORA)** quedará facultada de pleno derecho, para resolverlo administrativamente, lo que acarreará a **EL COMPRADOR** la pérdida total e inmediata de la suma pagada como abono o por el valor total del bien objeto de este Contrato, en favor de **LA NACIÓN (VENDEDORA)**, sin perjuicio de las acciones legales y cobros adicionales a que tenga derecho **LA NACIÓN (VENDEDORA)** por razón de los perjuicios ocasionados.

DÉCIMA PRIMERA: NULIDADES

Las partes acuerdan que en caso de que una o más cláusulas del presente Contrato, sea declarada nula por ilegal, ello no afectará las restantes disposiciones contenidas en el Contrato, las cuales continuarán vigentes y serán de obligatorio cumplimiento para las partes.

DÉCIMA SEGUNDA: LEGISLACIÓN APLICABLE

Las partes sujetan la interpretación y ejecución del presente Contrato a las Leyes de la República de Panamá. Las controversias que se susciten con ocasión de la interpretación, ejecución o terminación del presente Contrato, serán de competencia de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia; sin perjuicio de lo anterior, las controversias podrán ser resueltas mediante arbitraje, de conformidad con las normas de procedimiento establecidas en el Decreto Ley número cinco (5) de ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999), siempre y cuando se cuente con la aprobación de Consejo de Gabinete, más el concepto favorable del Procurador General de **LA NACIÓN**, conforme lo establece el numeral cuatro (4) del artículo doscientos (200) de la Constitución Política de la República de Panamá.

DÉCIMA TERCERA: LINEAS SOTERRADAS Y ACCESO A INSTALACIONES

Declara **LA NACIÓN (VENDEDORA)** y así lo acepta **EL COMPRADOR** que en el bien objeto de este Contrato podrían existir líneas soterradas consistentes en tuberías de conducción de aguas servidas, tuberías de agua potable, tuberías de conducción de cableado eléctrico y/o tubería de cableado de teléfonos, a las cuales **EL COMPRADOR** permitirá el libre acceso de las instituciones y personas encargadas de su mantenimiento y reparación. Además, declara **LA NACIÓN (VENDEDORA)** y así lo acepta **EL COMPRADOR** que ésta no podrá alterar ni de ninguna forma afectar la existencia y el curso de las líneas a que se refiere esta cláusula, sin la debida aprobación de las autoridades correspondientes, en cuyo caso **EL COMPRADOR** asumirá todos los gastos en que se incurra.

Las partes solicitan al Registro Público que se haga constar en la marginal correspondiente, la presente cláusula como una limitación de dominio sobre el bien que por este medio se vende.

DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDADES DE EL COMPRADOR RESPECTO A LAS ADECUACIONES

Declara **LA NACIÓN (VENDEDORA)** y así lo acepta **EL COMPRADOR**, que correrá por cuenta de ésta la adecuación de las instalaciones existentes a un sistema individual y soterrado de la conexión domiciliar que se requiere de acuerdo a las normas del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAA), e igualmente correrá por cuenta de **EL COMPRADOR**, la instalación de la infraestructura eléctrica y civil, que se requiere para individualizar y habilitar la medición de la energía eléctrica, de acuerdo a las normas de servicio en el área, establecidas por la empresa encargada de brindar éste servicio.

DÉCIMA QUINTA: AFECTACIÓN DE LA MEJORA

Declara **LA NACIÓN (VENDEDORA)** y así lo acepta **EL COMPRADOR** que de acuerdo con el plano aprobado del lote objeto de este contrato, una parte del edificio existente en el mismo, se encuentra afectado por la servidumbre de retiro establecida para la Avenida Omar Torrijos Herrera en ese sector, por lo que acepta comprarlo, con esa condición, renunciando por este medio cualquier reclamación al respecto contra **LA NACIÓN (VENDEDORA)**.

Las partes solicitan al Registro Público que se haga constar en la marginal correspondiente, la presente cláusula como una limitación de dominio sobre el lote de terreno que por este medio se vende.

DÉCIMA SEXTA: ACEPTACION IRRESTRICTA DEL BIEN

Declara **EL COMPRADOR** que ha inspeccionado el bien objeto de este Contrato y es conocedor cabal de las condiciones, estado físico y demás cualidades del mismo, el cual recibe y acepta a satisfacción como apto para el uso y finalidades que se le destina por medio del presente Contrato, por lo que exime de todo tipo de responsabilidad a **LA NACIÓN (VENDEDORA)**, así como del saneamiento por defectos y vicios ocultos que tengan o pudieren tener la cosa vendida, renunciando por este medio **EL COMPRADOR** a cualquier reclamo o acción judicial por tales causas contra **LA NACIÓN (VENDEDORA)**.

DÉCIMA SÉPTIMA: PRIORIDAD Y GENERACIÓN DE EMPLEOS

Declara **EL COMPRADOR** que dará preferencia en la contratación, a aquellos panameños que hayan perdido sus empleos en razón de la cesación de funciones o actividades que realizaba la antigua Comisión del Canal de Panamá y las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos de América, siempre que apliquen para el puesto y califiquen en igualdad de condiciones.

DÉCIMA OCTAVA: CESIÓN DE DERECHOS

EL COMPRADOR podrá ceder los derechos y obligaciones que emanen del presente Contrato con la autorización previa y por escrito de **LA NACIÓN (VENDEDORA)** o traspasar la propiedad del bien que por este medio se le vende, en cuyo caso **EL CESIONARIO** deberá cumplir totalmente y a entera satisfacción de **LA NACIÓN (VENDEDORA)** o de la entidad pública que la sustituya, con las restricciones de uso y de dominio establecidas en este Contrato.

DÉCIMA NOVENA: IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, la celebración del presente Contrato no causará la obligación de pagar el impuesto de transferencia de que trata dicha Ley.

VIGÉSIMA: TIMBRES FISCALES.

El presente Contrato no causará el pago de impuesto de timbres de conformidad con lo establecido en el Artículo 973, numeral 8 del Código Fiscal.

VIGÉSIMA PRIMERA: ENTRADA EN VIGENCIA

Este contrato entrará a regir a partir de su refrendo por la Contraloría General de la República.

Para constancia se extiende y firma el presente Contrato en la ciudad de Panamá, a los doce (12) días del mes de febrero de dos mil siete (2007).

LA NACIÓN (VENDEDORA)

CARLOS A. VALLARINO R.

Ministro de Economía y Finanzas

EL COMPRADOR

XIE WAI GUOLIN

Refrendo de la Contraloría General de la República, ciudad de Panamá, a los dos (02) días del mes de abril de dos mil siete (2007).

REFRENDO:

DANI KUZNIECKY

Contralor General