

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RODMAN 4, P.H. BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES, NIVEL
200, UNIDAD 4 - I

Entre los suscritos, a saber, por una parte, **ADRIANA MERCEDES MORA DE ZALZMAN**, mujer, estadounidense, mayor de edad, divorciada, con pasaporte de identidad número **A41638809** y **JOSUÉ ZALZMAN CEDEÑO**, varón, estadounidense, divorciado, con pasaporte de identidad número **A43775837**, quienes actúan en nombre y representación propia del **P.H. BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES**, nivel 200, unidad **4 – I** de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, Código de Ubicación **2107**, Folio Real N.º **357254**, quien en adelante se denominará **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, y por la otra; **MAYLIN ZULAY GARIBALDO ROBLES**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, con cédula de identidad número **8 – 747 – 1855** en representación de **HELMUT THOMAS BARTSCH**, varón, alemán, casado, mayor de edad, con pasaporte de identidad número **C2CNJ5YMO**, en adelante denominado **EL PROMITENTE COMPRADOR**, todos los anteriores en lo sucesivo **LAS PARTES**, convienen en celebrar, como en efecto celebran, el presente “Contrato Promesa de Compraventa” que se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: (Finca). Declara **LOS PROMITENTES VENDEDORES** ser propietarios de la **Finca N.º 357254**, código de ubicación **2107**, de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, Corregimiento **RÍO HATO**, Distrito de **ANTÓN**, Provincia de **COCLÉ**, cuya descripción, linderos y demás detalles constan inscritos en el Registro Público de Panamá, la cual consiste en la unidad inmobiliaria **4 – I**, del **PH BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES**.

SEGUNDA: (Obligación de Comprador y Vendedor).

Declara **LOS PROMITENTES VENDEDORES** que por este medio y en esta fecha se obligan a venderle a **EL PROMITENTE COMPRADOR, LA FINCA**, e igualmente, declara este último que, por este medio, y, en esta fecha se obliga a comprarle a **LOS PROMITENTES VENDEDORES, LA FINCA**, libre de todo gravamen, restricciones y saneamiento por evicción.

TERCERA: (Precio de Venta). **LAS PARTES** acuerdan que el precio de venta convenido será la suma de **DOSCIENTOS VEINTE MIL DÓLARES CON 00/100 (USD \$220,000.00)** moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, el cual se pagará de la siguiente manera:

1. Un primer abono por la suma de **VEINTIDOS MIL DÓLARES CON 00/100 (USD \$22,000.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de

América, que será pagado al momento de la firma del presente Contrato Promesa de Compraventa, mediante cheque de gerencia, cheque certificado o transferencia bancaria a la cuenta previamente designada por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, quienes declaran recibir dicho pago a su entera satisfacción.

2. Un segundo abono, es decir, la suma de **CIENTO VEINTIDÓS MIL CIENTO UN DÓLARES CON 94/100 (USD \$122,101.94)** será destinada a cancelar el saldo insoluto de la hipoteca que grava la finca objeto del presente contrato y será pagada directamente al banco acreedor mediante Carta Promesa Irrevocable de Pago, emitida por la entidad bancaria designada por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, conforme a la Carta de Saldo vigente emitida por el banco acreedor. Las partes reconocen que dicho pago constituye parte integrante del precio de compraventa y surtirá los mismos efectos jurídicos que si hubiese sido recibido directamente por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.
3. El remanente, es decir, la suma de **SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON 06/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, (USD \$75,898.06)** será cancelado mediante cheque de gerencia emitido por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, el cual será entregado al Notario Público que instrumente la escritura pública de compraventa y permanecerá bajo su administración fiduciaria hasta tanto se cumplan las condiciones necesarias para el perfeccionamiento de la compraventa, incluyendo la cancelación del gravamen hipotecario y la inscripción de la escritura pública en el Registro Público, momento en el cual dicho cheque será liberado y entregado a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, conforme a las instrucciones pactadas por las partes.

LAS PARTES reconocen expresamente que el pago efectuado directamente al banco acreedor para cancelar el gravamen hipotecario constituye parte del precio total de compraventa y tendrá el mismo efecto jurídico que si hubiese sido recibido directamente por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.

EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce y garantiza el origen lícito de los fondos con los cuales efectuará los pagos correspondientes al precio de compraventa de la finca objeto del presente contrato.

El pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles (2%), del Impuesto sobre Ganancia de Capital (3%) y de cualquier otro impuesto, tasa o contribución que por ley corresponda al vendedor con motivo de la presente compraventa será por cuenta exclusiva de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, quienes se obligan a realizar dichos pagos y a entregar los comprobantes y paz y salvos correspondientes, cuando sean requeridos para la formalización e inscripción de la escritura pública.

CUARTA: (Firma de la Escritura Pública). Las partes acuerdan que tanto **EL PROMITENTE COMPRADOR** como **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a firmar la correspondiente Escritura Pública contentiva del contrato de compraventa de **LA FINCA** a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a más tardar noventa (90) días calendario contados a partir de la firma del presente contrato, prorrogables de común acuerdo entre **LAS PARTES** o por atrasos de entidades fuera de control de **LAS PARTES**.

Queda convenido que las Partes no serán responsables si la Escritura Pública definitiva de Compraventa no pudiese otorgarse dentro de los términos aquí acordados por causas no imputables a las partes, tales como, circunstancias fuera de su control, caso fortuito, fuerza mayor y a demoras entre bancos. En estos casos, dicha escritura pública se otorgará tan pronto como desaparezca la causa que impedía su otorgamiento.

QUINTA: (Incumplimiento de obligaciones). En el evento de que el contrato de compraventa definitivo de **LA FINCA** no se llegue a celebrar por causas imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR, LOS PROMITENTES VENDEDORES** devolverán el abono o una suma igual en concepto de cláusula penal, o que responda los daños y perjuicios ocasionados.

En el evento de que el contrato de compraventa definitivo de **LA FINCA** no se llegue a celebrar o no se logre inscribir en el Registro Público de Panamá por causas imputables a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, este se obliga a devolver a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el abono descrito en el inciso uno (1), de la cláusula **TERCERA** del presente contrato, en calidad de indemnización única y definitiva.

LOS PROMITENTES VENDEDORES y EL PROMITENTE COMPRADOR acuerdan que, de no llegarse a formalizar la compraventa definitiva, por desacuerdos o desistimientos entre las partes o por otra causa o razón, excluirán al Agente de Bienes Raíces de toda controversia y trámites legales.

SEXTA: (Otras obligaciones). **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a entregarle a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a más tardar cuarenta y cinco (45) días calendarios contados a partir de la entrega del abono descrito en el inciso uno (1), cláusula **TERCERA** y la carta promesa de préstamo bancario descrita en el inciso dos (2) Cláusula **TERCERA**, por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, todos los documentos necesarios para la celebración del contrato de compraventa definitivo de **LA FINCA**, tales como:

- Minuta de Venta debidamente refrendada por un abogado de la localidad.
- Minuta de Cancelación de hipoteca.
- Los Formularios contentivos de los Impuestos de Enajenación y Ganancias de Capital (2% y 3%) de **LA FINCA**, con sus recibos donde constan los importes debidamente cancelados.
- Paz y Salvo de Impuesto de Inmueble de **LA FINCA**.

- Paz y Salvo de **LA FINCA** otorgado por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAA) y Aseo.
- Paz y salvo de administración del PH.
- Cesión (si aplica).
- NIT de **LA FINCA**.
- Copia de cédula de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.
- Pago de actualización previa ante la **ANATI**.

No obstante, lo antes expuesto, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a suministrar cualquier otro documento necesario para la inscripción de la Escritura Pública de Compraventa definitiva en el Registro Público.

SÉPTIMA: (Entrega de LA FINCA). **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar los gastos, derechos notariales y registrales a la firma de la Escritura de Compraventa y su respectiva inscripción en el Registro Público. Cada parte pagará los honorarios de sus respectivos abogados.

OCTAVA: (Legislación aplicable). El presente contrato se rige por las leyes de la República de Panamá.

NOVENA: (Hechos 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 de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá como modificación del presente contrato, ni obstará en ningún caso 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.

DÉCIMA: (Eficacia de las Cláusulas del Contrato). Queda convenido entre las partes que, si alguna de las estipulaciones del presente Contrato de Promesa de Compraventa fuese declarada nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que el contrato se entenderá como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que declaren nulas y los derechos y obligaciones de las partes contratantes serán interpretadas y observadas en la forma que en derecho proceda.

DÉCIMA PRIMERA: (Libre Gravámenes). **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a traspasar **LA FINCA** a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, libre de gravámenes, obligándose al saneamiento en caso de evicción. **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta el presente contrato de promesa de compraventa, en los términos y condiciones aquí estipuladas.

DÉCIMA SEGUNDA: (Inspección de LA FINCA) **LOS PROMITENTES VENDEDORES** declaran que **LA FINCA** se entregará libre de todo gravamen y deudas, en sus condiciones actuales, sin daños, tal como se encuentra

actualmente y como fue enseñada por **EL AGENTE** a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, sin otra garantía. Declara **LOS PROMITENTES VENDEDORES** no tener conocimiento de vicios ocultos.

DÉCIMA TERCERA: (Timbres fiscales). En atención a lo que dispone el inciso 16 del artículo 973 del Código Fiscal, no se adhieren timbres fiscales a los ejemplares de este contrato.

DÉCIMA CUARTA: (Arbitraje). Las partes se comprometen a tratar de resolver cualquier otro conflicto, controversia o reclamo con relación al presente contrato, incluyendo, pero sin limitarse, a su formación, validez, efectos jurídicos, interpretación, desarrollo, incumplimiento o terminación, mediante negociaciones que no podrán exceder el plazo máximo de diez (10) días calendarios contados a partir de la notificación correspondiente. En caso de no llegar a un acuerdo, cualquiera de las partes podrá someter el diferendo ante los tribunales de justicia ordinarios de la República de Panamá, previo intento de conciliación, de conformidad con las normas y procedimientos aplicables en la jurisdicción competente.

DÉCIMA QUINTA: (Suscripción de otros documentos). **LAS PARTES** acuerdan suscribir cualesquiera documentos y a ejecutar cualesquiera actos que razonablemente sean necesarios para el perfeccionamiento del presente contrato. Así también, convienen las partes que cualquiera de ellas y a su costo, queda facultada para comparecer ante un Notario Público y protocolizar e inscribir el presente contrato en el Registro Público.

DÉCIMA SEXTA: (Gastos y honorarios). Cada una de las partes contratantes pagará los honorarios y gastos de sus respectivos abogados, contadores y asesores en general, así como sus demás gastos incurridos con motivo de la preparación y firma de este contrato, por lo que ninguna de las partes tendrá derecho a reclamar a la otra compensación alguna por estos. **LAS PARTES** acuerdan que los gastos de otorgamiento e inscripción de la Escritura Pública contentiva del Contrato de Compraventa mediante la cual **LOS PROMITENTES VENDEDORES** traspasan **LA FINCA** a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** correrán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

El pago del impuesto de transferencia de inmuebles (2%) y del impuesto de Ganancia de Capitales (3%), o impuestos o pagos por utilidad, que correspondan, establecidos por la Ley de la República de Panamá serán por cargo y cuenta exclusiva de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, el cual deberán pagar estos impuestos y presentar los formularios con su respectivo certificado de recepción, así como el recibo de pago debidamente aforado por la DGI.

DÉCIMA SÉPTIMA: (Encabezamientos). Los encabezamientos en las Cláusulas del presente contrato se incluyen solamente con fines de referencia y en ninguna forma modificarán o afectarán el contenido o significado de ninguno de los términos y condiciones del presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA: (Contrato Completo). Declaran las partes que este contrato, recoge la totalidad de las conversaciones, acuerdos, promesas, declaraciones, obligaciones, garantías, estipulaciones y entendimientos entre las partes y cancela, dejando sin efectos jurídicos cualesquier otra conversación, acuerdo, promesas, declaraciones, obligaciones, garantías, estipulaciones o entendimiento anterior.

Las Partes acuerdan que cualquier cambio a este Contrato deberá contar con el consentimiento escrito de Ambas Partes, lo cual se formalizará a través de la Adenda respectiva. Dicha Adenda formará parte integral del Contrato.

DÉCIMA NOVENA: (Avisos). Las partes acuerdan que cualquier pago, aviso o notificación que se requiera conforme a este contrato, será dado por escrito y entregado personalmente a las siguientes direcciones:

(a) LOS PROMITENTES VENDEDORES:

Nombre: **ADRIANA MERCEDES MORA DE ZALZMAN, JOSUÉ ZALZMAN CEDEÑO**

Dirección domiciliaria: **3470 EAST COAST AVE 33137 MIAMI, FL USA**

Teléfono: **+17867699429**

Correo electrónico: **adrianamorabc@gmail.com**

(b) EL PROMITENTE COMPRADOR:

Nombre: **HELMUT THOMAS BARTSCH**

Dirección domiciliaria: **PH Dream Plaza, piso 10, Avenida Centenario, Costa del Este**

Teléfono: **+507 6135 – 7901**

Correo electrónico: **maylin@vanguardpanama.com**

Todas las notificaciones se harán por escrito y serán entregadas en mano, por correo, o por email y se verificará su recepción para considerarlas válidas. Cualquier cambio de domicilio y/o de persona designada a recibir los avisos, deberá ser informado a la parte y las nuevas direcciones deberán establecerse en la República de Panamá.

VIGÉSIMA: Declara **EL PROMITENTE COMPRADOR** que conoce el idioma español y que no requiere intérprete público autorizado.

EN FE DE LO CUAL, las partes expiden y firman el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los treinta (30) días del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

**LOS PROMITENTES
VENEDORES:**

**Adriana Mercedes Mora de
Zalzman
Pasaporte No. A41638809**

**Josué Zalzman Cedeño
Pasaporte No. A43775837**

EL PROMITENTE COMPRADOR:

**MAYLIN GARIBALDO
Cédula No. 8 – 747 – 1855**