

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
**GLOBO DE TERRENO COMERCIAL DE LA FINCA NO. 26782**

Quienes suscriben, **MARIA BASILICA LEKAS**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número **8-507-307**, actuando en nombre y representación de **LECACH, S.A.**, sociedad anónima panameña, debidamente inscrita al Folio No. **246249** de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, en su condición de Apoderada General, quien en adelante se le denominará “LA ARRENDADORA”, por una parte, y por la otra, **HENRY ATTIE KANADI**, varón, panameño, mayor de edad, comerciante, con número de cédula de identidad personal No. **N-18-914**, actuando en nombre y representación de **PREMIUM CAFÉ DE LATINOAMERICA, S.A.** sociedad anónima panameña, debidamente inscrita al Folio No. **806190** de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, en su condición de Apoderado General, quien en lo sucesivo se denominará “EL ARRENDATARIO”, y en conjunto con la ARRENDADORA, se denominarán “LAS PARTES”, por este medio suscriben el presente Contrato de Arrendamiento sujeto a las siguientes

**CLAUSULAS:**

**PRIMERA:** Declara LA ARRENDADORA que es propietaria de la finca inscrita en el Registro Público de Panamá al Folio Real No. 26782, con código de ubicación No. 8708, de la Sección de Propiedad, ubicado en el Corregimiento de San Francisco Distrito de Panamá Provincia de Panamá, el cual tiene una superficie total de 1,194.12 m<sup>2</sup> (en adelante, “EL TERRENO”).

LA ARRENDADORA declara y así lo acepta EL ARRENDATARIO, que, de la totalidad de la superficie de EL TERRENO, dará en arrendamiento a EL ARRENDATARIO un área con una superficie de **944.77 m<sup>2</sup>** (en adelante, el “GLOBO”), cuyo plano preliminar e ilustrativo se adjunta al presente contrato para que forme parte integral del mismo (en adelante, el “Anexo A”). Igualmente, LA ARRENDADORA da en arrendamiento a EL ARRENDATARIO el GLOBO, para que este último, es decir, EL ARRENDATARIO levante una construcción en el mismo y cuyo bosquejo preliminar e ilustrativo se adjunta al presente contrato para que forme parte integral de éste (en adelante, el “Anexo B”), entendiéndose que el Anexo B no representa el diseño final y se adjunta a manera de ejemplo y sin perjuicio de que EL ARRENDATARIO pueda efectuar cambios en el diseño del mismo. Igualmente, convienen LAS PARTES que una vez los planos definitivos de las mejoras estén listos y desarrollados por parte de EL ARRENDATARIO, éste será el único responsable de la planificación, arquitectura, ejecución, tramitación de permisos generales ya sea municipales, de bomberos, y cualesquiera otros permisos que sean requeridos bajo las normativas legales aplicables para la construcción de las referidas mejoras y la operación comercial que se llevará a cabo en las mismas, la cual consiste en un **COFFEE SHOP**, como actividad principal y otras actividades relacionadas y cuyo nombre comercial es “**THE COFFEE BEAN AND TEA LEAF**” (en adelante denominado, “EL PROYECTO”). En caso que EL ARRENDATARIO decida cambiar su marca comercial, notificará por escrito a LA ARRENDADORA.

LAS PARTES acuerdan que LA ARRENDADORA entrega a EL ARRENDATARIO el GLOBO, en su estado actual, sin garantía alguna sobre su condición, y EL ARRENDATARIO asume plena responsabilidad por el desarrollo y ejecución de EL PROYECTO, incluyendo todos los costos, obras y trámites necesarios para su implementación, eximiendo a LA ARRENDADORA de cualquier obligación o responsabilidad relacionado con la obra, planeamiento, permisos, licencias o cualquier incidente que derive de dichos trabajos.

**SEGUNDA:** El plazo del presente contrato es de DIEZ (10) AÑOS Y DIEZ (10) MESES contado a partir del día 01 de ENERO del 2025. LAS PARTES acuerdan que el presente contrato podrá ser renovado de común acuerdo entre ellas, por períodos iguales y en cuyo caso se negociarán los nuevos términos y condiciones.

Igualmente, acuerdan LAS PARTES que se le otorgará un periodo de gracia de diez (10) meses a EL ARRENDATARIO, contados a partir del día 01 de ENERO del 2025, hasta el día 31 de OCTUBRE del 2025, por lo que EL ARRENDATARIO durante dicho periodo queda exonerado en pagar el canon de arrendamiento.

**TERCERA:** LAS PARTES acuerdan que el canon de arrendamiento mensual será de SIETE MIL QUINIENTOS 00/100 DÓLARES (US\$7,500.00), moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, más el impuesto a la transferencia de bienes muebles y servicios ("ITBMS").

LAS PARTES acuerdan que el canon de arrendamiento mensual será pagado por adelantado los primeros diez (10) días de cada mes, mediante cheque o transferencia bancaria de LA ARRENDADORA al número de cuenta que se detalla a continuación:

Nombre de Cuenta: **LECACH, S.A.**  
Banco: **Banco General, S.A.**  
Tipo de Cuenta: **Corriente**  
Número de Cuenta: **03-01-01-140968-9**

En caso de que EL ARRENDATARIO no pague el canon de arrendamiento dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, deberá pagar un recargo del cinco por ciento (5%) mensual.

Convienen LAS PARTES que el canon de arrendamiento se incrementará a partir del vigésimo quinto mes de renta al dos por ciento anual (2%), por lo que canon de arrendamiento anual quedará pactado a partir de dicho vigésimo quinto mes, de acuerdo a la siguiente tabla:

Períodos	Canon	7 % ITBMS	Total a Cancelar por arrendatario
<b>Primer Año:</b> 01 Nov. Del 2025 al 31 de Oct. Del 2026	\$7,500.00	\$525.00	\$8,025.00
<b>Segundo Año:</b> 01 Nov. Del 2026 al 31 de Oct. Del 2027	\$7,500.00	\$525.00	\$8,025.00
<b>Tercer Año:</b> 01 Nov. Del 2027 al 31 de Oct. Del 2028	\$7,650.00	\$535.50	\$8,185.50
<b>Cuarto Año:</b> 01 Nov. Del 2028 al 31 de Oct. Del 2029	\$7,803.00	\$546.21	\$8,349.21
<b>Quinto Año:</b> 01 Nov. Del 2029 al 31 de Oct. Del 2030	\$7,959.06	\$557.13	\$8,516.19
<b>Sexto Año:</b> 01 Nov. Del 2030 al 31 de Oct. Del 2031	\$8,118.24	\$568.27	\$8,686.51
<b>Séptimo Año:</b> 01 Nov. Del 2031 al 31 de Oct. Del 2032	\$8,280.60	\$579.64	\$8,860.24
<b>Octavo Año:</b> 01 Nov. Del 2032 al 31 de Oct. Del 2033	\$8,446.21	\$591.23	\$9,037.44
<b>Noveno Año:</b> 01 Nov. Del 2033 al 31 de Oct. Del 2034	\$8,615.14	\$603.05	\$9,218.19
<b>Décimo Año:</b> 01 Nov. Del 2034 al 31 de Oct. Del 2035	\$8,787.44	\$615.12	\$9,402.56

**CUARTA:** EL ARRENDATARIO se obliga a pagar sus servicios básicos, para EL PROYECTO, tales como, más no limitado a, agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros similares, así como al pago de los impuestos o tasas nacionales o municipales que recaigan sobre las actividades que lleve a cabo EL ARRENDATARIO en el GLOBO y en virtud de EL PROYECTO.

**QUINTA:** EL ARRENDATARIO podrá, colocar o remover letreros, anuncios y vallas publicitarias, siempre que dichos elementos sean propios del negocio para el giro de la actividad económica de EL PROYECTO, y que cuenten con los respectivos permisos municipales que sean requeridos.

En atención a lo anterior, EL ARRENDATARIO se compromete a obtener las aprobaciones correspondientes de las autoridades municipales y a realizar los pagos requeridos por dichas autoridades, antes de proceder con la instalación de los mismos. Asimismo, EL ARRENDATARIO se obliga a garantizar que la colocación y remoción de estos no cause perjuicio a los vecinos de EL TERRENO y/o del GLOBO ni afecte estructuralmente a la valla unipolar existente y de no colocar ningún elemento publicitario que haga competencia directa con la valla unipolar existente, manteniendo su integridad y sin interferir con su

función en EL TERRENO. LA ARRENDADORA se reserva el derecho de realizar cualquiera excepción a lo dispuesto en esta cláusula, según lo considere necesario, a su exclusivo criterio.

Igualmente, EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar espacios para la colocación de letreros de terceras personas y no podrá utilizar el espacio para la promoción de marcas distintas a la del PROYECTO, salvo que cuente con la aprobación previa y por escrito de LA ARRENDADORA.

**SEXTA:** A la firma del presente contrato EL ARRENDATARIO se obliga a entregar a LA ARRENDADORA la suma de total de **DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS DOCE DÓLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS (US\$ 16,812.44)**, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, en concepto de depósito de garantía del Décimo Año sin ITBMS, suma esta que no generará intereses y que LA ARRENDADORA mantendrá bajo su control y manejo, y el primer mes de arriendo con el ITBMS incluido el cual será aplicado al canon de arrendamiento una vez transcurra el periodo de gracia.

Dicho depósito de garantía mencionado en la presente cláusula, será devuelto a EL ARRENDATARIO al terminar el presente contrato, salvo en caso tal que se demuestre que se han causado daños al GLOBO que le sean imputables a EL ARRENDATARIO, con excepción de aquellos daños ocasionados por el deterioro normal que se produzca por el transcurso del tiempo, el uso y desgaste normal del GLOBO. Una vez LA ARRENDADORA haga los arreglos necesarios, esta se obliga a entregarle las sumas restantes a EL ARRENDATARIO, en caso de haberlas.

En el caso que LA ARRENDADORA utilice el depósito de garantía para el arreglo de los daños, ésta se obliga a entregarle a EL ARRENDATARIO las facturas correspondientes detallando los montos utilizados para efectuar dichos reparos.

**SÉPTIMA:** El ARRENDATARIO declara haber inspeccionado el GLOBO y reconoce el estado actual del GLOBO, por lo cual lo acepta tal y como está. EL ARRENDADOR se obliga a mantener el GLOBO en óptimas condiciones.

**OCTAVA:** Previo al inicio de la construcción de conformidad con lo contemplado en la cláusula Primera, EL ARRENDATARIO se obliga a entregar los planos que incluyen el diseño y las especificaciones técnicas del PROYECTO a realizar en EL GLOBO, a EL ARRENDADOR, para su aprobación.

**NOVENA:** El ARRENDATARIO no podrá ceder, subarrendar o traspasar, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato, sin la previa autorización y aprobación por escrito de LA ARRENDADORA.

**DÉCIMA:** El ARRENDATARIO está obligado a:

- a) Utilizar y ocupar el GLOBO como un *buen padre de familia*;
- b) Pagar el canon de arrendamiento de acuerdo a lo establecido en la cláusula Tercera anterior;
- c) A comunicar por escrito a LA ARRENDADORA, dentro de las siguientes veinticuatro (24) horas al acaecimiento de cualquier perturbación, usurpación y/o daños que pudiese sufrir el GLOBO.
- d) A mantener, en todo momento el orden y limpieza en el GLOBO;
- e) No realizar modificaciones o cambios estructurales en el GLOBO que sean distintas al PROYECTO, sin que medie una autorización previa y por escrita de la ARRENDADORA;
- f) Salvo por lo dispuesto en la cláusula Octava anterior, no ceder, traspasar, vender, subarrendar o arrendar, total o parcialmente los derechos emanados del presente contrato sin la notificación previa a la ARRENDADORA;
- g) A permitirle a LA ARRENDADORA, previa notificación escrita de esta y durante las horas laborales del ARRENDATARIO, realizar inspecciones periódicas al GLOBO, con el objeto de verificar sus condiciones. Sin embargo, el ARRENDATARIO podrá solicitarle a LA ARRENDADORA que cambie la fecha y/u hora propuesta para la inspección en caso de que dicha propuesta le resulte

51  
SERVICIOS  
JD  
CJ

inconveniente al ARRENDATARIO. El cambio propuesto por este último, deberá ser razonable y no será rechazado por LA ARRENDADORA sin que medie causa justificada para ello.

- h) A reembolsarle los gastos que LA ARRENDADORA tenga que efectuar en concepto de reparaciones, producto de los daños causados al GLOBO cuando estos daños le sean imputables directamente al ARRENDATARIO.
- i) A pagar el consumo de energía eléctrica del GLOBO; el servicio de telefonía básica y larga distancia nacional e internacional, los impuestos y tasas nacionales o municipales derivados de la actividad comercial del ARRENDATARIO; así como cualquier otro servicio de carácter público o privado que requiera la actividad comercial en el GLOBO.
- j) Entregar el GLOBO en las mismas condiciones que fue recibido, salvo aquellas mejoras fijas que no sean removibles, las cuales se quedarán como parte del Local. Queda entendido entre LAS PARTES que, en el acto de entrega del GLOBO al vencimiento del presente contrato, se levantará un Acta de Entrega en el que se plasmarán las condiciones y el estado en que es entregado el GLOBO a LA ARRENDADORA
- k) El ARRENDATARIO, correrá por su cuenta, cargo y riesgo por cualquier incidente o accidente que surja en caso de incendio y por cualquier tipo de responsabilidad civil que surja con motivo de la actividad comercial que realiza en el GLOBO, inclusive en caso de incendio.
- l) El ARRENDATARIO se obliga a desarrollar EL PROYECTO dentro de las medidas y linderos del GLOBO, de conformidad con el Anexo A.
- m) A cumplir en su totalidad con las demás obligaciones estipuladas en el presente contrato.

**DÉCIMA PRIMERA:** LA ARRENDADORA está obligada a:

- a) Garantizar el uso y goce pacífico del GLOBO durante la vigencia del presente contrato o cualquiera de sus prorrogas;
- b) Notificar a EL ARRENDATARIO sobre cualquier inspección con no menos de cinco (5) días hábiles antes de realizar la inspección;
- c) Hacer el pago de las tasas, impuestos de inmueble o contribuciones que recaigan sobre el GLOBO, sin perjuicio de la obligación de EL ARRENDATARIO a hacer el pago de las tasas, impuestos y contribuciones que recaigan sobre sus actividades;
- d) Efectuar todas las reparaciones que sean necesarias para mantener EL PROYECTO en buenas condiciones de uso, que no sean relacionadas a las mejoras que haga EL ARRENDATARIO sobre el GLOBO.

**DÉCIMA SEGUNDA:** El presente contrato de arrendamiento podrá ser terminado anticipadamente de manera unilateral, inmediata y sin necesidad de declaratoria judicial por parte de LA ARRENDADORA, en los siguientes casos:

- a) Cuando el ARRENDATARIO esté en mora en el pago de tres (3) meses consecutivos de canon de arrendamiento.
- b) En caso de quiebra o formación de concurso de acreedores por parte de EL ARRENDATARIO.
- c) Por mutuo acuerdo entre LAS PARTES.
- d) Por cualquier incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las estipulaciones pactadas en el presente contrato.

Con excepción de los acápitulos "b)" y "c)" de la presente cláusula, LA ARRENDADORA tendrá la obligación de notificar por escrito a EL ARRENDATARIO sobre cualquier incumplimiento. En atención a lo anterior, EL ARRENDATARIO tendrá un plazo de sesenta (60) días calendario para el saneamiento del incumplimiento el cual empezará a computarse a partir de la fecha en que LA ARRENDADORA le haya hecho entrega al domicilio de EL ARRENDATARIO de la notificación del incumplimiento correspondiente, y, en caso que hubiesen transcurrido el plazo de sesenta (60) días calendario ante indicado sin que EL ARRENDATARIO haya subsanado el incumplimiento, LA ARRENDADORA podrá dar por terminado el presente contrato de manera inmediata, sin necesidad de declaratoria judicial y sin obligación de pagar indemnización alguna para EL ARRENDATARIO.

100  
JD  
Ley

Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido entre LAS PARTES que LA ARRENDADORA no estará obligada bajo ninguna de las causales de terminación del contrato de las contempladas en los literales a, b, c y d anteriores, a reembolsarle a EL ARRENDATARIO ningún monto correspondiente a las mejoras construidas en el GLOBO, incluyendo más no limitado a, aquellas que correspondan a EL PROYECTO o cualesquiera otra que hubiese efectuado sobre el mismo.

**DÉCIMA TERCERA:** EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de indemnizar a LA ARRENDADORA, de manera unilateral e inmediata y sin necesidad de declaratoria judicial, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Por cualquier incumplimiento por parte de LA ARRENDADORA de cualquiera de las estipulaciones pactadas en el presente contrato;
- b) Por disolución, quiebra, solicitud de quiebra, formación de concurso de acreedores o insolvencia de LA ARRENDADORA;
- c) Por cualquier caso fortuito o fuerza mayor que pueda limitar las operaciones y actividades de EL ARRENDATARIO en el GLOBO;
- d) Por mutuo acuerdo entre LAS PARTES.

Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido entre LAS PARTES que LA ARRENDADORA no estará obligada bajo ninguna de las causales de terminación del contrato de las contempladas en los literales a, b, c y d anteriores, a reembolsarle a EL ARRENDATARIO ningún monto correspondiente a las mejoras construidas en el GLOBO, incluyendo más no limitado a, aquellas que correspondan a EL PROYECTO o cualesquiera otra que hubiese efectuado sobre el mismo.

**DÉCIMA CUARTA:** EL ARRENDATARIO podrá hacer, a su propio costo, cualesquiera mejoras que considere necesarias dentro del EL PROYECTO, siempre y cuando dichas mejoras no afecten el GLOBO o modifique el diseño definitivo de EL PROYECTO. EL ARRENDATARIO podrá, sin limitar, instalar equipos, maquinarias, mobiliario y cualquier bien que considere necesario para el desempeño de sus actividades en el GLOBO.

Las PARTES acuerdan que cualesquiera mejoras que afecten el GLOBO o modifique el diseño definitivo de EL PROYECTO, deberán ser previamente aprobadas por escrito por LA ARRENDADORA, en el entendido que la ARRENDADORA podrá solicitarle a EL ARRENDATARIO cualquier documentación que crea necesaria para su aprobación, autorización ésta que no deberá ser injustificadamente negada.

Cualquier mejora realizada durante la vigencia del presente contrato serán inspeccionadas y evaluadas por LA ARRENDADORA, siempre que no contravengan lo dispuesto en este contrato.

Acuerdan LAS PARTES, que LA ARRENDADORA, una vez finalizado el término de vigencia de este contrato, a su única y entera discreción, decidirá si las mejoras autorizadas quedan a beneficio del GLOBO o si previo a la entrega del GLOBO, por parte de EL ARRENDATARIO, éste deberá realizar a su propio costo la demolición de las mismas.

Igualmente, acuerdan LAS PARTES, que las mejoras que LA ARRENDADORA decida conservar en el GLOBO al término del arrendamiento, ya sea por el cumplimiento de la vigencia del contrato o por una terminación anticipada por causales imputables a EL ARRENDATARIO o por mutuo consentimiento entre LAS PARTES, no generarán derecho de compensación alguna para o a favor de EL ARRENDATARIO.

**DÉCIMA QUINTA:** LA ARRENDADORA no será responsable en ningún momento de las relaciones u obligaciones en que incurra EL ARRENDATARIO con cualquier persona natural o jurídica, aun cuando las mismas sean consecuencia directa de este contrato y específicamente declara:

EL ARRENDATARIO exonerá y libera expresa y totalmente a LA ARRENDADORA, respecto a terceros, de toda responsabilidad civil, laboral, fiscal o de cualquier naturaleza que pudiese surgir con motivo de la ejecución del presente contrato, y expresamente relacionado al PROYECTO en desarrollo por EL ARRENDATARIO, y su operación posterior.

EL ARRENDATARIO, se hace totalmente responsable del personal que labore en EL PROYECTO, así como de los clientes que asistan al mismo y libera de toda responsabilidad civil ante cualquier eventualidad a LA ARRENDADORA, de igual forma se hace plenamente responsable del giro comercial de su empresa, sus bienes muebles, mercancías y cualquier tipo de obligación para lo cual deberá contar con sus respectivos seguros.

Así mismo LA ARRENDADORA no es responsable de ningún daño o perjuicio ocasionado por terceros en las áreas no arrendadas. LA ARRENDADORA sí será responsable por vicio oculto, defecto latente o persistente o cambio en las condiciones del área arrendada o algún bien que se encuentre en ella.

**DÉCIMA SEXTA:** EL ARRENDATARIO asume plena responsabilidad por cualquier vicio, daño o desperfecto que exista en EL PROYECTO o que sea inherente al mismo, incluyendo, cimientos, techos, estructura, diseño, fachada, fundaciones, cableado eléctrico, tuberías de agua, suelo y demás. EL ARRENDATARIO se compromete a subsanar dicho vicios o daños a su exclusivo costo y su facultad.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** En caso que EL PROYECTO sufra daños o pérdidas que sean ocasionados por fuerza mayor o un caso fortuito, LA ARRENDADORA no tendrá ninguna obligación de intervenir ni de reparar dichos daños, no obstante, EL ARRENDATARIO tendrá el derecho a dar por terminado el contrato según lo pactado en la cláusula Décima Primera anterior.

Además, EL ARRENDATARIO, se obliga a contratar, por su propia cuenta y riesgo una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil General (incluyendo incendio y demás siniestros) contra daños a terceros. Esta póliza deberá ser, en forma y contenido aceptable a LA ARRENDADORA, por un monto mínimo de CIENTO CINCUENTA MIL DÓLARES (US\$150,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, con una compañía aseguradora aceptada por a LA ARRENDADORA.

De igual manera, EL ARRENDATARIO deberá contratar una Póliza de Seguro Comercial Contra Incendio y Eventos Catastróficos, sobre los bienes de su propiedad ubicados en el GLOBO.

EL ARRENDATARIO se obliga a presentarle a LA ARRENDADORA, a más tardar a los diez (10) días calendarios inmediatamente siguientes a la culminación de la construcción del PROYECTO, entendiéndose que el mismo se considerará culminado a partir de la fecha de expedición del permiso de ocupación correspondiente, la constancia de contratación de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil y en igual término, la constancia de contratación de la Póliza de Seguro Comercial Contra Incendio y Eventos Catastróficos sobre los bienes propiedad de EL ARRENDATARIO.

Las pólizas deberán ser renovadas anualmente durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento. EL ARRENDATARIO reconoce y acepta que LA ARRENDADORA podrá solicitar en cualquier momento la constancia de que las pólizas en referencia hayan sido renovadas anualmente, por lo que la falta de cumplimiento de dicha obligación se considerará un incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO.

En caso que EL ARRENDATARIO no presente las renovaciones de las pólizas de seguro de responsabilidad civil y/o de seguro comercial contra incendio y eventos catastróficos, LA ARRENDADORA podrá gestionar las renovaciones de las mismas, con cargo a EL ARRENDATARIO, teniendo esta última, la obligación de pagarle a LA ARRENDADORA todos los gastos que se generen producto de las renovaciones de las pólizas de seguro en referencia.

**DÉCIMA OCTAVA:** Para los efectos de este contrato, las notificaciones que las partes deban efectuarse se harán a las siguientes direcciones:

**ARRENDADORA:**

Persona: Maria Lekas

Teléfono: 60612-6862 .

E-mail: mlekas@ultracompanama.com

Dirección Física:

**ARRENDATARIO:**

Persona: Henry Attie Kanadi

Teléfono: 213-1516

E-mail: henry@jumbozl.com

Dirección Física: Ave. Samuel Lewis, edificio Plaza Obarrio, Oficina 206

**DÉCIMA NOVENA:** (Origen de Fondos/Delitos de Lavado de Activos/Terrorismo) Declara EL ARRENDATARIO que conoce y se hace responsable del origen legal de los fondos con los cuales cancelará el depósito y el canon de arrendamiento pactado en el presente contrato. Si EL ARRENDATARIO, o cualquiera de los Accionistas del negocio que sean titulares de más del cinco por ciento (5%) del capital social o representantes legales llegare(n) a ser: (a) vinculados, por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes, a cualquier tipo de investigación por delitos relacionados con drogas, tales como pero sin limitarse a tráfico de drogas, narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y/o administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo; (b) incluidos en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; o (c) condenados por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos en cualquier jurisdicción, se entenderá que EL ARRENDATARIO ha incumplido el presente contrato. También se entenderá que EL ARRENDATARIO ha incumplido este contrato si cualquiera de sus representantes legales se vincula a cualquier investigación por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes, o se comprueba mediante fallo judicial que han incurrido en algunas de las conductas tipificadas como delitos de Blanqueo de Capitales en el Código Penal. Igualmente, EL ARRENDATARIO declara que conoce y están en cumplimiento con, no ha previamente infringido, y no ha sido acusado de, ni condenado por, haber violado la Ley 23 de 27 de abril de 2015, que adopta medidas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva y dicta otras disposiciones, al igual que el Decreto Ejecutivo 363 de 13 de agosto de 2015, que reglamenta la Ley 23 de 27 de abril de 2015.

**VIGÉSIMA:** El hecho que LAS PARTES contratantes incumplan una o varias veces, o que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a 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 o equivaldrá a la modificación del presente contrato y no obstará en ningún caso para que LAS PARTES en el futuro insistan en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que correrán a cargo de LAS PARTES o ejerzan los derechos convencionales o legales de que son titulares en común acuerdo.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** El presente contrato se rige e interpreta conforme a la legislación de la República de Panamá. Cualquier litigio o controversia, proveniente de, o relacionada con este contrato de arrendamiento, así como la interpretación y ejecución del mismo deberá ser resuelto por medio de arbitraje en derecho, previo intento de conciliación, por el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá, adscrito a la Cámara de Comercio y Agricultura de Panamá y conforme a sus reglas de procedimiento y en idioma castellano.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Queda entendido y convenido entre LAS PARTES que, si alguna de las estipulaciones del presente contrato resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, 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 serán interpretadas y observadas en forma en que derecho proceda.

**VIGÉSIMA TERCERA:** Cualquier modificación al presente contrato únicamente podrá constar mediante una adenda escrita, firmada por ambas PARTES, la cual se adjuntará al presente contrato.

**VIGÉSIMA CUARTA:** LAS PARTES aceptan todos los términos y condiciones aquí pactados y se comprometen a su fiel cumplimiento.

EN FE DE LO CUAL, se firma el presente contratos en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá el día diecisiete (17) de diciembre del dos mil veinticuatro (2024) .

Por: LA ARRENDADORA:

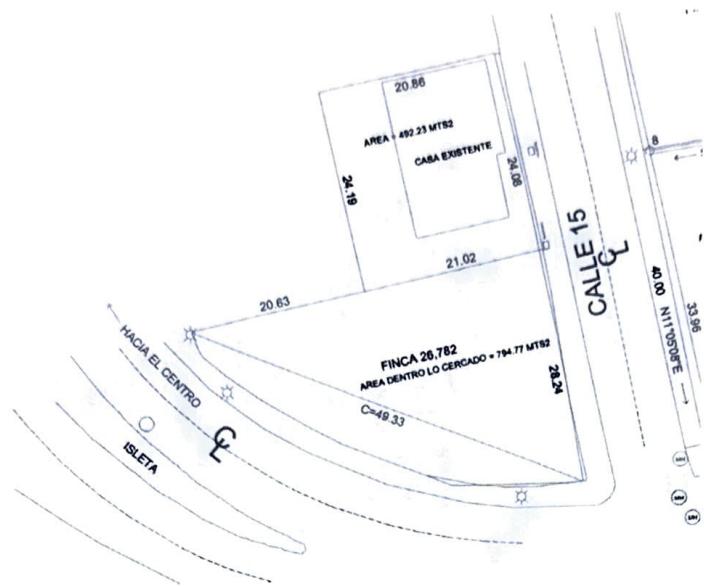
Por: EL ARRENDATARIO



MARIA BASILIKASA LEKAS  
Cédula No. 8-507-307

  
HENRY ATTIE KANADI  
Cédula No. N-18-914

**ANEXO "A"**  
**(Plano preliminar e ilustrativo del GLOBO)**



CD

***ANEXO "B"***

