



OPCION DE ARRENDAMIENTO

KIN YUN QIU HO, hombre, mayor de edad portador de cedula de identidad personal No. N-20-2081, Representante Legal de la Sociedad HACIENDA ISABEL NATALIA S.A. inscrita debidamente en el Registro Público de Panamá, por este medio otorga a SBA Torres Panamá, S.A., quien acepta, una opción de arrendamiento incondicional e irrevocable, en virtud de la cual SBA Torres Panamá, S.A. podrá, pero no estará obligada a arrendar un terreno de aproximadamente Doce mts por Doce mts es decir Ciento cuarenta y Cuatro (144) metros cuadrados, dentro de la Finca 31745, Código de Ubicación 8003 de la Sección de la Propiedad del Registro Público, y con un área de ocho Hectáreas cuatro mil doscientos diecinueve metros cuadrados con veinticuatro Decímetros Cuadrados (8Ha 4219mt² 24dm²), ubicado en Corregimiento de Nuevo emperador, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá Oeste (en adelante, el "Terreno"), de acuerdo a las siguientes condiciones:

1. **ARRENDATARIO:**

SBA Torres Panamá, S.A., sociedad anónima inscrita en la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público a Ficha 616307, Documento 1346970 (en adelante, el "Arrendatario").

2. **ARRENDADOR:**

KIN YUN QIU HO, hombre, mayor de edad portador de cedula de identidad personal No. N-20-2081, Representante Legal de la Sociedad HACIENDA ISABEL NATALIA S.A., con domicilio en Corregimiento de Nuevo Emperador, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá Oeste, actuado en su propio nombre y representación, como propietario de la Finca 31745, (en adelante el "Arrendador").

3. **OBJETO:**

Suscribir un contrato de arrendamiento del Terreno (en adelante, el "**Contrato**"), para ser utilizado exclusivamente para construir, instalar y operar una Torre de Comunicaciones (en adelante, la "Torre") con la descripción que se establece en el Anexo A de la presente carta, la cual forma parte integral del presente documento.

4. **CANON DE ARRENDAMIENTO:**

Las partes han acordado que celebrarán el Contrato en los términos y condiciones establecidos en el Anexo A. Por lo cual se ha acordado entre el Arrendatario y el Arrendador un pago por la opción de arrendamiento sobre el Terreno a un precio de mil Dólares (US\$ 1000.00), moneda legal de curso de los Estados Unidos de América, al Iniciar Construcción, válido por el término de hasta Doce (12) meses, conforme a lo que se establezca en el Contrato. Una vez ejercida la opción de arrendamiento, el pago de la opción se acreditará a los dos (2) primeros cánones de arrendamiento.

El Arrendatario y el Arrendador han acordado que ejercida la opción de arrendamiento por el Arrendatario, el pago por canon de arrendamiento mensual será de Quinientos Dólares (US\$ 500.00), más Ciento setenta y cinco Dólares (US\$ 175.00) por operador adicional que se instale dentro de la estructura, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más ITBMS si es aplicable, pagados mensualmente por adelantado conforme a lo que se establezca en el Contrato.

El Arrendatario y el Arrendador han acordado que a partir del segundo año (2do.) año del Contrato de Arrendamiento y cada año vencido, el precio de la Renta mensual vigente será incrementada en dos por ciento (2%). Cada año comenzará en el aniversario correspondiente de la Fecha de Inicio.



El Arrendatario y el Arrendador acuerdan que las sumas mencionadas en esta sección 4 no podrá, bajo ninguna circunstancia, aumentar.

En este sentido el Arrendatario y el Arrendador se comprometen a darle cumplimiento a esta condición y no podrán alegar ningún tipo de excusa, eximente, excepción o exención para no darle cumplimiento.

En caso de que exista alguna circunstancia que impida de manera total el uso efectivo por el Arrendatario, o que aún cuando el impedimento no sea total, el Terreno no cumpla con las condiciones mínimas para los propósitos del Arrendatario, las partes acuerdan que el Arrendatario podrá terminar todo lo acordado en la presente carta sin indemnización alguna al Arrendador, con la única condición de que el Arrendatario regrese el área de la misma manera como le fue entregada por el Arrendador.

5. **PLAZO:**

El plazo inicial del Contrato de Arrendamiento será de Diez (10) años contados a partir de la firma del mismo, más dos (2) renovaciones automáticas de Cinco (5) años cada una, más dos (2) renovaciones de Cinco (5) años cada una, previo acuerdo por escrito de ambas partes, en ningún caso esta fecha de inicio será anterior a la fecha en que la Arrendataria ejerza la Opción

6. **FECHA DE CIERRE:**

A más tardar el [10] de Junio de 2020, se deberá haber procedido a la suscripción del Contrato (en adelante, la "Fecha de Cierre").

7. **CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO:**

El arrendamiento del Terreno por parte del Arrendatario está condicionado a que se cumplan las siguientes condiciones, a satisfacción del Arrendatario, que: (1) el Terreno debe estar libre de contingencias, obligaciones, acuerdos previos sobre uso, goce, disfrute, promesa de traspaso o en cualquier título libre de cualquier asunto legal pendiente; y (2) una vez aceptada, por el Arrendador, permita que el Arrendatario realice los siguientes estudios: estudio de impacto ambiental, mediciones topográficas, estudios de suelo, alineamiento de carretera, entre otros.

8. **DOCUMENTACION:**

El Arrendador se compromete a entregar al Arrendatario a la firma de la presente carta los documentos acreditativos de su titularidad del Terreno, y cualesquiera autorizaciones necesarias para la celebración de la presente carta.

9. **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:**

El Arrendador se compromete hacer todos sus mejores esfuerzos para que el contrato se suscriba antes de la Fecha de Cierre.

El arrendador se obliga irrevocablemente a suscribir y protocolizar el contrato de arrendamiento bajos las condiciones establecidas en esta carta de intención. Las condiciones pactadas serán de obligatorio acatamiento para la celebración del contrato de arrendamiento y no podrán ser modificadas ni negociadas nuevas condiciones por parte del Arrendador, quien no podrá negarse a firmar dicho contrato.

EL Arrendador por este medio acuerda y se obliga a no negociar con terceras personas cualquier tipo de acuerdo o contratos por el cual se otorguen derechos sobre el Terreno a partir de la fecha de suscripción de la presente carta y hasta la Fecha de Cierre.



En caso de que por mutuo acuerdo las partes decidieran no formalizar el Contrato a más tardar a la Fecha de Cierre el Arrendador quedará en plena libertad de disponer del Terreno con terceros.

10. **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:**

El Arrendatario se compromete una vez suscrito el Contrato a cumplir con todo lo ahí dispuesto, así como hacer todos sus mejores esfuerzos para que el contrato se suscriba antes de la Fecha de Cierre.

11. **NOTIFICACIONES:**

Toda notificación o comunicación que haya de efectuarse conforme lo estipulado en este documento se hará por escrito a las siguientes direcciones:

A LA ARRENDADORA: HACIENDA ISABEL NATALIA S.A. Teléfono: 6466-2932 Dirección: Nuevo Emperador, Distrito de Arraijan Atención: KIN YUN QIU HO Correo electrónico:	A LA ARRENDATARIA: SBA Torres Panamá, S.A. Torre Generali, Piso 19, Oficina #3 Av. Samuel Lewis y Calle 54, Obarrio Ciudad de Panamá Atn: Gumercindo Domiguez Teléfono: 396-5230
--	---

Toda notificación o comunicación conforme lo establecido en este instrumento deberá ser entregada personalmente o mediante envío por fax o por correo certificado, porte pagado, a la dirección antes mencionada. Si la notificación y comunicación es así entregada o enviada se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea recibida por cada Accionista u Guardia, para el caso de entrega personal, o que sea remitida por fax, según la constancia dada por el aparato de fax correspondiente, o que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Arrendador o el Arrendatario, según sea el caso, para el caso de envío por correo. El Arrendador y el Arrendatario podrán variar sus respectivas direcciones antes indicadas mediante notificación por escrito a la otra parte en la forma indicada en esta cláusula, quedando entendido que en todo momento, mientras esté vigente la Opción, el Arrendatario contará con una dirección en la ciudad de Panamá, República de Panamá.

12. **ACEPTACION:**

Queda entendido que la presente carta es conocida y aceptada por ambas partes, obligándose a cumplir las obligaciones establecidas en cada una de las cláusulas pactadas; por lo tanto aceptan todas sus cláusulas en la forma establecida y de ninguna manera se puede revocar la misma.

13. **GASTOS:**

Cada parte asumirá los gastos en que incurra por la transacción objeto de la presente opción de arrendamiento, incluyendo los gastos de abogados.

14. **CESIONARIOS:**

Este documento será vinculante para las partes y sus sucesores, pero los derechos y obligaciones que dimanen de la misma no podrán ser concedidos o traspasados a terceros, ni en todo ni en parte, sin el consentimiento previo y por escrito de la contraparte.

15. **PERIODO DE GRACIA:**

Las PARTES establecen un periodo de doce (12) meses sin la obligación para EL ARRENDATARIO del pago del canon de arrendamiento contemplado como un "periodo de gracia" luego de la terminación de las obras de construcción de la estructura dentro del terreno arrendado.

Al transcurrir dicho periodo, o con la instalación del primer operador, lo que ocurra primero, la renta pactada comenzará a ser pagada a LA ARRENDADORA, en los términos antes expuestos.

16. **JURISDICCION Y COMPETENCIA:**

Todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del arrendamiento de Terreno estará sujeto a las Leyes de la República de Panamá. Para la solución de cualquier situación litigiosa derivada del presente acto jurídico, las Partes se someterán a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la Ciudad de Panamá.

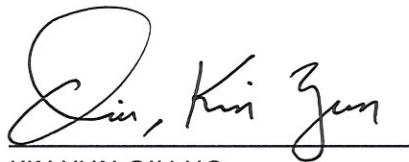
En fe de lo cual, se suscribe el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez, en la ciudad de Panamá, a los [10] días del mes de Junio de 2019.

ARRENDATARIO

SBA Torres Panamá, S.A.


GUMERCINDO DOMINGUEZ

ARRENDADOR


KIN YUN QIU HO


Yo, Licda. **Juliett Osorio**, Notaría Pública Novena
del Circuito de Panamá, con Cédula No. 8-321-334


CERTIFICO:


Que dada la certeza de la identidad del(los) sujeto(s) que firmó
(firmaron) el presente documento, su(s) firma(s) es (son) auténtica (s)

19 JUN 2019

Panamá, _____


Testigos


Testigos


Licda. Juliett Osorio
Notaría Pública Novena

