



5

Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: MILAGROS DEL
CARMEN BERMUDEZ GONZALEZ
FECHA: 2021.05.21 10:57:58 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: VERAGUAS, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 179044/2021 (0) DE FECHA 05/20/2021

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) SANTIAGO Código de Ubicación 9901, Folio Real № 19524 (F)
CORREGIMIENTO SANTIAGO, DISTRITO SANTIAGO, PROVINCIA VERAGUAS
SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1 ha 71 m²
CON UN VALOR DE B/. 500.00(QUINIENTOS BALBOAS)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

INVERSIONES SOBREDO, S.A.

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: A FAVOR DE BANCO GENERAL, S.A., SEGÚN CONSTA
INSCRITO AL ASIENTO 1 DEL FOLIO (INMUEBLE) SANTIAGO CÓDIGO DE UBICACIÓN 9901, FOLIO REAL № 19524
(F) EN LA ENTRADA NÚMERO 228655/2009 DE FECHA 12/18/2009. OBSERVACIONES: DADA EN PRIMERA
HIPOTECA Y ANTICRESIS ESTA FINCA A FAVOR DEL BANCO GENERAL, S.A., CON LIMITACION DE DOMINIO POR
LA SUMA DE B/.200,000.00 CON UN PLAZO DE 5 AÑOS CON UN INTERES DE 8% ANUAL Y UNA TASA EFECTIVA
DE 8.50% ANUAL.VEASE FICHA 470270 .. INSCRITO EN EL NÚMERO DE ENTRADA 228655/2009, DE FECHA
12/18/2009.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA VIERNES, 21 DE MAYO DE
2021 10:29 A.M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE
PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE
LIQUIDACIÓN 1402997808



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 00F60BFD-33F6-485A-9482-14044C152385

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL PRIVADO SOBRE LOTE O FINCA.

Entre los suscritos a saber, **ABELINO CERDEIRA ESTEVEZ**, varón, panameño, mayor de edad, comerciante, con cédula de identidad personal N° N-18-572, quien actúa en su condición en su condición de Representante Legal de la empresa denominada: **INVERSIONES SOBREDO, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio N° 665751 (S) de la Sección de Mercantil del Sistema Tecnológico de Información del Registro Público, debidamente facultado para este acto y quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y, por la otra, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, el Sr. **SHONG WEI QIU CHUNG**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, Comerciante, con cédula de identidad personal N° N-18-999, quien declara hablar, escribir, entender y comprender perfectamente el idioma español y quien se encuentra en pleno goce de sus facultades mentales y legales, quien actúa en su propio nombre y representación; quienes han convenido, libre de coacciones y bajo sus propias voluntades, la celebración de un Contrato de Arrendamiento Comercial Privado sobre lote o finca, sujeto a las siguientes cláusulas, a saber:

PRIMERA: Declara **EL ARRENDADOR** que tiene justo título de propietario de la finca inscrita al Folio Real N° 19524 (F), inscrita en el Registro Público de la Sección de la Propiedad en la Provincia de Veraguas, ubicada en el Corregimiento y Distrito de Atalaya, sobre la Vía Interamericana, con Código de Ubicación N° 9901, la cual consiste en un lote o terreno de una (1) hectárea con setenta y un (71) metros cuadrados y que, para los efectos del presente contrato, en adelante se denominará **LA FINCA**.

SEGUNDA: **EL ARRENDADOR** da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, de manera total, **LA FINCA**, por el término de diez (10) años, contados a partir de día primero (1) de marzo de dos mil veintiuno (2021) hasta el día primero (1) de marzo de dos mil veintiocho (2028); contrato que podrá ser prorrogado, si media, mutuo acuerdo, escrito previo, a la finalización del presente contrato.

LA FINCA será utilizada para el desarrollo de diversas actividades internas tales como espacios de venta y reparación de llantas, restaurantes varios, lava auto y otras actividades lícitas y legales, para lo cual deberán contar con las autorizaciones previas del Ministerio de Comercio y municipio correspondiente para iniciar operaciones dentro de **LA FINCA**, cuyos cargos correrán por **EL ARRENDATARIO**.

EL ARRENDATARIO durante el tiempo de la vigencia del presente contrato sobre **LA FINCA**, la misma podrá ser subarrendada, a terceros, los cuales deberán respetar todo lo establecido dentro del presente contrato.

LA FINCA deberá ser cuidada por **EL ARRENDATARIO**, con la diligencia de un buen padre de familia y darle el uso y mantenimiento adecuado, procurándola mantener limpia, en buen estado, visualmente atractiva, bien cuidad, con la hierba corta. **EL ARRENDADOR** no será responsable de las actividades que ejerza **EL ARRENDATARIO** dentro de **LA FINCA**, como tampoco de los daños que sufran las personas, clientes de **EL ARRENDATARIO** y de éste mismo, como tampoco de los equipos, enseres, edificaciones, construcciones que dentro de **LA FINCA** se ejecuten, tomando en cuenta que, **LA FINCA** se entrega en las condiciones que se encuentra y que **EL ARRENDATARIO** declara conocer de manera íntegra.

TERCERA: **EL ARRENDATARIO** podrá utilizar **LA FINCA** para las actividades que estime necesarias y convenientes, siempre y cuando no se afecte a la misma, fraccionando la misma en diversos locales y se dedicará a actividades comerciales que se encuentren permitidas por la ley; siempre y cuando, estén autorizadas por las autoridades municipales, de salud y nacionales que sean pertinentes y se obliga respetar las normas de convivencia de la comunidad y los horarios municipales, contar con un seguro privado en caso de accidentes, así como a mantener **LA FINCA**, en buenas condiciones físicas de conservación, mantenimiento y limpieza.

EL ARRENDATARIO obtendrá a sus expensas los respectivos avisos de operaciones y permisos o registros. Se obliga de igual forma a aceptar todas las órdenes que imparten las



autoridades de Sanidad, Seguridad y cualquier entidad pública, municipal o estatal, razón por la cual se hace directamente responsable por las infracciones de tales órdenes y de las multas que consecuentemente procedan, en caso de que ello ocurra, y exonera a **EL ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad como consecuencia de cierre o sanción producto de cualquier incumplimiento de las regulaciones para la apertura del local comercial.

CUARTO: El término de este contrato será de **DIEZ (10) AÑOS**, prorrogables. El presente contrato empieza a regir a partir de la fecha establecida en la cláusula segunda del presente contrato. El mismo podrá prorrogarse mediante acuerdo escrito por ambas partes contratantes antes del vencimiento del mismo; salvo que no exista nota por parte de **EL ARRENDADOR** comunicando la no intención de renovar el mismo.

En caso de que **EL ARRENDATARIO** quiera dar por terminado el presente contrato de arrendamiento en cualquier tiempo y por cualquier motivo, deberá notificar por escrito su deseo de darlo por terminado con tres (3) meses de anticipación a la fecha efectiva de la terminación y queda entendido que, por la terminación anticipada, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar una penalidad correspondiente a tres (3) mensualidades de alquiler en concepto de indemnización, igual al canon vigente a la fecha de dicha notificación.

Desde el momento de la suscripción del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** podrá hacer uso del inmueble para su adecuación, movimiento de tierra, limpieza, instalación de capabase, edificación de estructuras necesarias para el ejercicio de su actividad comercial; así como para realizar cualquier tipo de movimiento constructivo necesario. Para tal efecto, a través del presente instrumento, se le concede un término de tres (3) meses, sin tener que realizar pago alguno durante dicho periodo, para hacer las adecuaciones que estime necesarias y convenientes para su propia actividad económica, tales como corte de hierba, levantamiento de la capa vegetal, edificaciones, etc.

QUINTA: El canon de arrendamiento mensual que **EL ARRENDATARIO**, se obliga a pagar es la suma de **MIL TRESCIENTOS BALBOAS CON 00/100 (B/.1,300.00)**, durante los tres (3) primeros años. Despues, el canon se incrementará a la suma de **B/.1,600.00 (MIL SEISCIENTOS BALBOAS CON 00/100)**, por los tres (3) subsiguientes años; y, por último, los restantes cuatro (4) últimos años, el canon se incrementará a la suma de **B/.2,000.00 (DOS MIL BALBOAS CON 00/100)**. Dichos incrementos establecidos dependerán de las propias circunstancias, de las mejoras económicas que se generen en el país. De no generarse tales circunstancias, los incrementos se podrán negociar y, de no encontrarse acuerdos, se mantendrán conforme queda aquí establecido o pactado.

De igual manera las partes acuerdan en que el pago en concepto de alquiler se cancelará dentro de los siete (7) días primeros días de cada mes; de lo contrario, en caso de incumplimiento en los pagos por parte de **EL ARRENDATARIO**, el mismo deberá asumir el pago de un recargo, por mora, equivalente al 1.5% (uno por ciento), diario sobre el Canon mensual establecido hasta que se efectúe el pago.

SEXTA: **EL ARRENDATARIO** se obliga al momento de la firma del contrato a efectuar un **DEPOSITO DE GARANTIA** equivalente a **MIL TRESCIENTOS BALBOAS CON 00/100 (B/.1,300.00)**, correspondiente a un mes de arrendamiento, con el fin de garantizar el pago de arrendamiento moroso, conservación de **LA FINCA**, penalidad, multas o condiciones interpuestas y daños causados por la única culpa de **EL ARRENDATARIO**. Declara **EL ARRENDADOR** que, a la firma del presente contrato, ha recibido el pago del depósito por parte de **EL ARRENDATARIO** y que éste dará cumplimiento a lo mandado en la Ley N° Ley N° 93 de 4 de octubre de 1973, sobre el cual se rige el presente contrato.

Este depósito de garantía no devengará intereses y estará bajo el control de **EL ARRENDADOR** y será devuelto a **EL ARRENDATARIO**, después de finalizar el presente contrato, siempre y cuando **EL ARRENDATARIO** complete el tiempo de alquiler establecido, se encuentre al día en el pago de la mensualidad, utilidades y otros servicios contratados, no haya causado ningún daño al inmueble arrendado y no haya incumplido a ninguna de las cláusulas del presente Contrato.





69

Se deja claramente establecido que este Depósito de Garantía "NO" podrá ser utilizado por **EL ARRENDATARIO** para cancelar el último mes de renta, ni penalidades por la terminación anticipada del contrato.

Una vez vencido el presente contrato de arrendamiento y no habiendo voluntad en la renovación del mismo, ni reclamos que formalizar, **EL ARRENDADOR** deberá entregar el depósito de garantía al momento de recibir las llaves del local dado en arrendamiento. En caso de no entregar o devolver el depósito de garantía dentro del término acodado, el mismo devengará intereses por mora equivalente al 1.5% (uno por ciento), diario sobre el monto del depósito, hasta que se efectúe el pago, de la totalidad del monto del depósito.

SÉPTIMA: EL ARRENDATARIO deberá efectuar los pagos mensuales los cinco (5) primeros días de cada mes, a través de depósito bancario en la cuenta de la empresa **INVERSIONES SOBREDO, S.A.**, en el Banco General, S.A. y remitir el comprobante de depósito a través de cualquier medio electrónico para su verificación. Los cheques deber ser emitidos a nombre de **EL ARRENDADOR**. Cada vez que se realicen los pagos, **EL ARRENDADOR** deberá entregar una constancia de pago o recibo en donde indique claramente el mes a que corresponde el mismo.

Ambas partes acuerdan que, el precio del alquiler se mantendrá durante la vigencia del mismo por la cantidad de años que **EL ARRENDATARIO** permanezca en el local o terreno arrendado.

Declaran ambas partes que, el lugar donde podrán ser objeto de comunicaciones y recibirán las mismas, serán:

EL ARRENDADOR: A nombre del Representante Legal y el mismo recibirá notificaciones en al móvil 6617-1248 y a través de su Apoderado Legal, Lcdo. **ROGER LAW TONG LAU ALBA**, al 6070-5404 o 6673-5114 y al correo electrónico: rogerlau.alba@gmail.com y rltla@icloud.com.

EL ARRENDATARIO: A nombre del Representante Legal y el mismo recibirá notificaciones en el local comercial dado en arrendamiento cuya dirección aparece consignada dentro del presente contrato.

Las notificaciones serán similares y seguirán las mismas reglas para ambas partes.

OCTAVA: EL ARRENDATARIO, podrá utilizar **LA FINCA** para cualquier tipo de actividad que no sea prohibida por la ley.

NOVENA: EL ARRENDADOR autoriza a **EL ARRENDATARIO** para que, desde la firma del presente contrato, realice todas las adecuaciones que estime necesarias, convenientes y oportunas para llevar a cabo en **LA FINCA**, las cuales no podrán ejecutarse de manera contraria a la ley. Todas las mejoras quedarán para beneficio de **LA FINCA**, sin tener que pagar **EL ARRENDADOR**, cargo alguno por las mismas. Una vez ejecutadas las mismas (las mejoras), quedará entendido que las mismas quedarán como tales al vencimiento del presente contrato y a favor de **EL ARRENDADOR**, debiendo quedar en las mismas condiciones en que han sido construidas; salvo que, en la nota de autorización, **EL ARRENDADOR** indique que las mismas deban ser removidas al vencimiento del contrato.

DÉCIMA: EL ARRENDATARIO se obliga a no transferir los derechos que surjan de este contrato, pudiendo subarrendar fracciones o espacios de **LA FINCA** objeto del mismo. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** declara que acepta y se obliga a lo siguiente:

- a. Es responsable de la merma, disminución y deterioro que sufra el bien arrendado por causas que le sean imputables a él, sus dependientes o clientes y se obliga a asumir los gastos de las reparaciones necesarias, tomando en cuenta que el bien arrendado lo constituye una finca, a fin de conservar el bien inmueble arrendado y sus instalaciones en buen estado de mantenimiento y conservación de surte que sirva para el uso a que ha sido destinado.





- b. Al ser el bien arrendado una finca, **EL ARRENDATARIO** podrá realizar mejoras para la ejecución de su contrato, las cuales podrá ser removidas a solicitud de **EL ARRENDADOR**, al vencimiento del presente contrato, a costas de **EL ARRENDATARIO**, al concluir el arriendo. En este caso **EL ARRENDATARIO** a su único costo renovará esas mejoras y dejará el sitio respectivo libre de escombros y en el mismo estado en que se encontraba antes de que se constituyeran o instalaran dichas mejoras.

DÉCIMA PRIMERA: **EL ARRENDATARIO** correrá con todos los gastos de suministros de agua potable, tasa de aseo, luz eléctrica, teléfono, impuestos municipales por letreros, y demás gastos que no forman parte de los cánones de arrendamiento, así como cualquier sanción o multa derivada como consecuencia del servicio que brindan o ejercen y que les sea imputables.

Los salarios y prestaciones sociales de los trabajadores que ocupe **EL ARRENDATARIO** en la explotación de la actividad comercial que realice en **LA FINCA**.

Así también se obliga **EL ARRENDATARIO** a satisfacer todos los gastos que ocasione la operación del establecimiento comercial, incluyendo fumigación, planilla, caja de seguro social, reparación de equipos e infraestructura, electricidad, teléfono, agua, así como el pago de impuestos, tasa contribuciones y multas nacionales y municipales, o cualquier otro gasto de mantenimiento como consecuencia de su actividad comercial y de la propia finca, tales como limpieza, capabase, adecuaciones y demás mejoras que estime necesarias **EL ARRENDATARIO** para el uso de **LA FINCA**, entendiéndose que la misma se entrega en las condiciones que se encuentra a la fecha y que **EL ARRENDATARIO** conoce y declara conocer, como aceptar.

DÉCIMA SEGUNDA: Las partes convienen que durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento o sus prórrogas, si las hubiere, corresponderá a **EL ARRENDATARIO**, efectuar por su cuenta las reparaciones necesarias normales y corrientes para mantener el local arrendado en condiciones propias de ser usado comercialmente. Así mismo, también serán de su única cuenta la reparación de los daños o menoscabos que sufra **EL BIEN ARRENDADO**, causados por los empleados, dependientes, proveedores, o clientes del **EL ARRENDATARIO**, o los terceros, para lo cual se compromete a mantener un seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados al local o sus clientes.

EL ARRENDATARIO será responsable de cualquier daño que se cause a personas, empleados o clientes de **EL ARRENDATARIO** o sus bienes cuando los daños sean causados accidentes dentro de **LA FINCA**, ya fuera por negligencia o descuido aun cuando medie culpa, sin comprometer **LA FINCA**. De igual manera, **EL ARRENDATARIO** será responsable de cualquier daño que causa a clientes, empleados o personas, como bienes como consecuencia de la explotación de su actividad, en cuyo caso, asumirá toda la culpa y excluirá de cualquier tipo de responsabilidad a **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA TERCERA: En adición a lo pactado en el presente contrato, las partes convienen que **EL ARRENDADOR**, podrá declarar resuelto el presente contrato sin la necesidad de declaración judicial previa, sin responsabilidad, ni costo de su parte, cuando **EL ARRENDATARIO** incumpla cualesquiera de las obligaciones que ha adquirido dentro del presente contrato.

También **LAS PARTES** acuerdan que **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminada la relación contractual en caso de venta de la finca el cual se compromete a notificar con tres (3) meses de anticipación a **EL ARRENDATARIO** y deberá dar como única indemnización una penalidad correspondiente a tres (3) mensualidades de alquiler a **EL ARRENDADOR** en concepto de indemnización, igual al canon vigente a la fecha de dicha notificación.

EL ARRENDADOR deberá dar la primera opción de compra a **EL ARRENDATARIO**, en cuyo caso tendrá un plazo de treinta (30) días, como máximo, para hacer una oferta o igualar la propuesta de **EL ARRENDADOR**. Vencido el plazo, **EL ARRENDADOR** podrá venderla a cualquier tercera persona. El nuevo propietario del inmueble, tendrá la discrecionalidad de respetar el presente contrato, de manera íntegra.



11

DÉCIMA CUARTA: Será responsabilidad del **ARRENDATARIO** contratar los seguros que estime necesarios, para proteger los bienes que mantenga dentro de la propiedad, contra incendio, robo, inundación y otras calamidades ocasionadas por fuerza mayor o caso fortuito. En ningún caso, **EL ARRENDADOR** responderá por los daños que en cualquier forma sufran los bienes que **EL ARRENDATARIO** mantenga en la propiedad.

DÉCIMA QUINTA: **EL ARRENDADOR** tendrá derecho a inspeccionar el local arrendado durante horas hábiles, previa notificación a **EL ARRENDATARIO**, para verificar las condiciones en que se encuentra, a fin de determinar si se mantiene en buenas condiciones físicas. La inspección se hará de tal forma que, no afecte las actividades normales, ni ordinarias del negocio.

DÉCIMA SEXTA: Obligaciones de **EL ARRENDATARIO**:

- a) Pagar los gastos que **EL ARRENDADOR** tenga que efectuar en concepto de reparaciones de daños causados al inmueble arrendado, cuando éstos le sean imputables.
- b) Cumplir y respetar las restricciones legales que pesan sobre **LA FINCA**, las cuales se encuentran inscritas en el Registro Público.
- c) Comunicar a **EL ARRENDADOR** en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación, o daños que se causen el local arrendado.
- d) Pagar puntualmente con los cánones de arriendo, respetando lo pactado en el presente instrumento.

DÉCIMA SÉPTIMA: Prohibiciones para **EL ARRENDATARIO**:

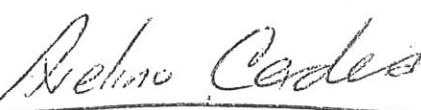
- a) Perturbar el orden público, generar ruidos innecesarios y causen el disgusto o incomodidad de la comunidad.
- b) Causar daños a **LA FINCA** que afecten sustancialmente su estado actual.
- c) Ejercer actividades fuera de la ley.

DÉCIMA OCTAVA: El hecho de que una de las partes permita una o varias veces, que la otra parte 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 equivaldrá a modificación del presente contrato obstará para que en el futuro ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

DÉCIMA NOVENA: Declara **EL ARRENDATARIO** conocer el estado físico de **LA FINCA**, sus medidas, linderos, superficie y demás información relacionada a la misma, de manera anticipada; por lo cual, acepta dichas condiciones y accede a la firma del presente contrato.

Para constancia de aceptación y conformidad con lo arriba convenido, se firma el presente contrato de arrendamiento en la Ciudad de Panamá, Provincia de Panamá, a los treinta (30) días del mes de noviembre de dos mil veinte (2020).

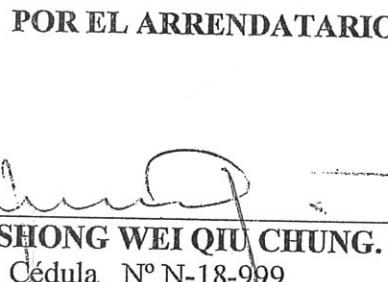
POR EL ARRENDADOR,



AVELINO CERDEIRA ESTEVEZ.
Cédula N° N-18-572
INVERSIONES SOBREDO, S.A.

Yo, ruego constar que se ha cotejado este(s) documento(s) con el (los) presentado(s) como original(es), y admito que es(son) su(s) fotocopia(s)
Herrera, 23 JUN 2021

Licda. Rita Betilla Gómez Solís
Notaria Pública de Herrera



SHONG WEI QIU CHUNG.
Cédula N° N-18-999





La suscrita, LICDA. GIOVANNA LIBETH SANTOS ALVEO,
Notaria Pública Cuarta del Circuito de Panamá, con Cédula
de Identidad Personal No. 8-712-599.

CERTIFICO: Que este documento es copia auténtica de su
original.

72 MAR 2021

Panamá, _____

Licda. Giovanna Libeth Santos Alveo
Notaria Pública Cuarta



Yo, hago constar que se ha entregado _____
documento(s) con el (los) presentado(s) como
original(es), y admito que es(son) sus fotocopia(s)

Notaria _____ - 1 JUL 2021

Licda. Rita Marta Solis
Notaria Pública de Herrera