



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: RICARDO ARTUR
BERMUDEZ JIMENEZ
FECHA: 2021.05.03 20:51:16 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: CHIRIQUI, PANAMA

Ricardo A. Bermudez J.

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 147878/2021 (0) DE FECHA 29/abr./2021.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4501, FOLIO REAL Nº 41022 (F) CORREGIMIENTO DAVID, DISTRITO DAVID, PROVINCIA CHIRIQUÍ UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL DE 2367 m² 35 dm² Y CON UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 2367 m² 35 dm² CON UN VALOR DE NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO BALBOAS (B/.9,885.00) Y UN VALOR DEL TERRENO DE NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO BALBOAS (B/.9,885.00) NÚMERO DE PLANO: 404001-22602. FECHA DE INSCRIPCION : 06/02/1998

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

FECHA DONDE ADQUIRIO : 27/11/2007

DESARROLLO DOS RIOS, S.A. (PASAPORTE FICHA457154) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

QUE SOBRE ESTA FINCA A LA FECHA NO CONSTA GRAVAMEN INSCRITO VIGENTE . SOLO PÉSAN LAS RESTRICCIONES DE LEY

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO CONSTA ENTRADAS PENDIENTES

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA VIERNES, 30 DE ABRIL DE 2021:23 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 1402967583



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 0F162F1A-155F-4859-A986-4D517B18065D
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: JOHANA GISSELLE
JIMENEZ CASTILLO
FECHA: 2021.06.22 13:27:14 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD
220480/2021 (0) DE FECHA 17/jun./2021

QUE LA SOCIEDAD

DESARROLLO DOS RIOS S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 457154 (S) DESDE EL VIERNES, 2 DE JULIO DE 2004

QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: MANUEL GONZALEZ REVILLA FRANCESCHI

SUSCRIPTOR: YIRA LEONOR FRANCESCHI DE GONZALEZ REVILLA

DIRECTOR: MANUEL GONZALEZ REVILLA FRANCESCHI

DIRECTOR: YIRA LEONOR FRANCESCHI DE GONZALEZ REVILLA

DIRECTOR: ALEJANDRO GONZALEZ REVILLA FRANCESCHI

PRESIDENTE: MANUEL GONZALES REVILLA FRANCESCHI

VICEPRESIDENTE: YIRA LEONOR FRANCESCHI DE GONZALEZ REVILLA

SECRETARIO: MANUEL GONZALEZ REVILLA FRANCESCHI

TESORERO: YIRA LEONOR FRANCESCHI DE GONZALEZ REVILLA

AGENTE RESIDENTE: CESAR ELIAS SANJUR PINZON.

APODERADO: MANUEL GONZALEZ REVILLA FRANCESCHI

QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ: EL PRESIDENTE.

QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 BALBOAS

DETALLE DEL CAPITAL: EL CAPITAL ES DE B/.10,000.00 BALBOAS DIVIDIDO EN 10 ACCIONES COMUNES NOMINATIVAS CON UN VALOR DE B/.1,000 BALBOAS CADA UNA (01).

QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, PROVINCIA CHIRIQUÍ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 18 DE JUNIO DE 2021 A LAS 3:46 P.

M.. NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403037732



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 4580959D-C5DD-4981-9590-5D98570146A1
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Manuel
Gonzalez Revilla Franceschi

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 23-ABR-1963
LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUI, DAVID
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 15-ABR-2013 EXPIRA: 15-ABR-2023

4-141-286

Manuel Gonzalez Revilla Franceschi

TE TRIBUNAL ELECTORAL
LA PATRIA ES NUESTRO TODO

DIRECCIÓN GENERAL DE CENSALCÓN

4-141-286

N101V32U00V622



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos **MANUEL GONZALEZ REVILLA FRANCESCHI** varón casado, panameño, vecino de esta ciudad, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 4-141-286, y usufructo vitalicio sobre los bienes de la sociedad y actuando en nombre y representación de **DESARROLLO DOS RIOS, S.A.** sociedad debidamente inscrita en registro público a la ficha: 417154 Documento Redi: 635800, de la sección de micropelícula mercantil del registro público en su calidad de Presidente y Representante Legal y quien está debidamente facultado para este acto, según consta en Poder inscrito a la ficha 457154 documento Redi 635800 de la sección mercantil del registro público quien a su vez mantiene un usufructo vitalicio y en lo sucesivo se denominará **LA ARRENDADORA**, por una parte y por la otra, **BEYMAN PORTILLA QUIROZ** varón, mayor de edad, casado, de nacionalidad colombiana, portador del pasaporte AW221815 comerciante actuando en nombre y representación de la sociedad anónima KEVIVA, S.A., sociedad debidamente inscrita al Folio No 155696183 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá con Registro Único de Contribuyente (RUC) 155696183-2-2020 DV04 en su calidad de Tesorero y Representante Legal en ausencia del Presidente y debidamente facultado para este acto según consta en acta de junta directiva y quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, y en conjunto se denominarán **LAS PARTES** celebran y firman el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, de acuerdo a las cláusulas siguientes:

PRIMERO: Declara **LA ARRENDADORA** que es la propietaria de las Finca Folio Real No.41022 (F), código de ubicación 4501, propiedades inscritas en la Sección de la Propiedad del Registro Público, Inmuebles ubicados en la Ciudad de David, Provincia de Chiriquí, con una superficie registrada aproximada de 2,367m² 35 dm² denominada en lo sucesivo en este contrato únicamente como **EL INMUEBLE ARRENDADO**.

SEGUNDO: Declara **EL ARRENDATARIO** que conviene y se obliga en tomar en arrendamiento **EL INMUEBLE ARRENDADO** para destinarlo exclusivamente para operar, explotar y desarrollar la actividad económica o empresarial de parque ó centro comercial construido con contenedores para comercios variados y estacionamiento suficiente para clientes, y las demás actividades que aparezcan amparadas en su Aviso de Operación.

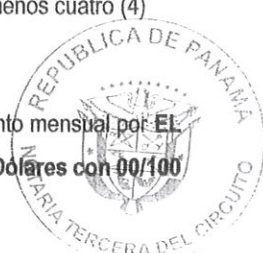
Queda expresamente entendido y aceptado por **EL ARRENDATARIO** de que no podrá usar **EL INMUEBLE ARRENDADO** para la operación y/o explotación de otras actividades comerciales distintas a las que expresamente han sido autorizadas anteriormente, salvo autorización previa y expresa por parte de **LA ARRENDADORA** para ello autorizándolo solo por escrito.

TERCERO: El término de este contrato será por **Cinco (5) años** contados a partir de la fecha consignada en el presente Contrato de Arrendamiento, por lo que **LAS PARTES**, acuerdan que el plazo de vigencia de este contrato expira el día **PRIMERO (30) de Septiembre de DOS MIL VEINTICINCO (2025)**.

Este contrato podrá ser prorrogado si ambas partes están de acuerdo en ello y lo hacen constar mediante documento escrito. La prórroga del contrato quedara sujeta a cualquiera modificación, anexos, adendas o cláusulas adicionales que **LAS PARTES** deseen de común acuerdo incluir, pero todo esto supeditado a la formalidad de ser realizado por escrito.

PRIMERA OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO finalizado el periodo de vigencia de este contrato los **CINCO (5)** primeros años **EL ARRENDATARIO** mantendrá la primera opción de arrendamiento por un periodo similar al anterior pero será a discreción de **LA ARRENDADORA** prorrogar o no la vigencia de este contrato. **LAS PARTES** acuerdan que la comunicación para prorrogar el contrato o finalizarlo al término del mismo, deberá anunciarse con al menos cuatro (4) meses de anticipación al término del contrato.

CUARTO: **EL ARRENDATARIO** conviene y se obliga en pagar en concepto de canon de arrendamiento mensual por **EL INMUEBLE ARRENDADO**, durante el primer año de la vigencia de este contrato, la suma de **Dos Mil Dolares con 00/100 (US\$2,000.00)** más el ITBMS.



Beiman

A la firma de este contrato, **EL ARRENDATARIO** entregara a **LA ARRENDADORA** la suma de **DOS MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$ 2,000.00)** más el ITBMS correspondientes al primer mes de renta, y **DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES CON 00/100 (US\$2,500.00)**, correspondientes al Depósito de Garantía exigido por el Ministerio de Vivienda, de conformidad al Canon de Arrendamiento pactado para el último año de vigencia del presente contrato.

LA ARRENDADORA dará a **EL ARRENDATARIO** tres (3) meses calendarios de gracia con el fin de realizar las mejoras y remodelaciones para adecuar **EL INMUEBLE ARRENDADO** a sus necesidades, el mismo será del **1 de OCTUBRE de 2020 Hasta al 31 de Diciembre de 2021**. Al recibir el pago el **1 de Octubre 2020** del primer mes **\$2,000.00** más ITBMS y recibir **\$2,500.00** del depósito de garantía el siguiente pago se corre al **1 de Febrero de 2021**.

1 de Octubre 2020	\$2,000.00 + 140.00 de Itbms + \$2,500.00 de depósito
1 de Noviembre 2020	\$0.00
1 de Diciembre 2020	\$0.00
1 de Enero 2021	\$0.00
1 de Febrero 2021	\$2,000.00 + Itbms

A partir del **1 de Febrero** hasta el **30 de Septiembre de 2021** normaliza el canon a Dos Mil Dólares con 00/100 **(\$2,000.00) + ITBMS**.

1 de Octubre 2021 hasta 30 Septiembre de 2022	\$2,200.00 + 154.00 de Itbms.
1 de Octubre 2022 hasta 30 Septiembre de 2023	\$2,500.00 + 175.00 de Itbms
1 de Octubre 2023 hasta 30 Septiembre de 2024	\$2,500.00 + 175.00 de Itbms
1 de Octubre 2024 hasta el 30 Septiembre de 2025	\$2,500.00 + 175.00 de Itbms

EL ARRENDATARIO conviene, acepta y se obliga en que los pagos del canon de arrendamiento pactados en el presente contrato, serán depositados en la cuenta corriente No.4010-258-628 de **Manuel Gonzalez Revilla Franceschi** en el Banco Credicorp Bank, S.A. o realizados en las oficinas de **LA ARRENDADORA** por adelantado, dentro de los primeros **DIEZ (10)** días calendarios de cada mes. Una vez incurrido en mora, se generará un cargo por la suma de **CINCUENTA DÓLARES CON 00/100 (\$50.00)** mensual por manejo de la cuenta. Los cheques devueltos generarán un recargo de **CINCUENTA DÓLARES CON 00/100 (\$50.00)**.

QUINTA: la falta de pago de dos (1) mes de renta, o el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato que no sea subsanado dentro de los 15 días después de ser notificado debidamente, dará derecho a **LA ARRENDADORA** a solicitar la terminación del contrato de arrendamiento y la desocupación inmediata del bien arrendado, previa cancelación del saldo pendiente, y la retención de bienes en el evento de que no se haya efectuado el pago pendiente.

SEXTA: **EL ARRENDATARIO** se obliga a no subarrendar en todo o en parte **EL BIEN ARRENDADO**, sin el permiso previo, expreso y por escrito, de **LA ARRENDADORA**, conforme establece el artículo 19 de la Ley 93 del 4 de octubre de 1973, salvo que se trate de alguna de las compañías subsidiarias y/o afiliadas de **EL ARRENDATARIO**.

LA ARRENDADORA autoriza a **EL ARRENDATARIO** a subarrendar los locales contenerizados al ser una **PLAZA DE CONTENEDORES** con espacios disponibles para alquilar a comerciantes con negocios de productos varios para la venta al por menor y al por mayor e incluso productos tipo comida rápida.





La publicidad de la plaza y la publicidad individual de cada comercio de la plaza se encuentra debidamente autorizada con el objetivo de lograr comunicar a la comunidad los negocios, productos y servicios ofertados en la PLAZA DE CONTENEDORES. Las partes acuerdan que la Arrendadora no recibirá beneficio. Esto será organizado por La Arrendadora y sus clientes con plena libertad.

LA ARRENDADORA autoriza a EL ARRENDATARIO para generar ingresos adicionales al permitirle subarrendar espacio dentro de EL INMUEBLE ARRENDADO a las empresas operadoras de celulares tales como: **TIGO, Más Móvil, Claro Panamá y Digicel** para antenas y empresas que administran letreros y vallas de publicidad. Esta actividad de arrendamiento deberán generar ingresos mensuales. Las operadoras de celulares y las empresas que administran publicidad en vallas, normalmente requieren colocar un poste en predio de la finca ó municipal colindante con EL INMUEBLE ARRENDADO que albergaría las antenas de todas estas empresas operadoras de celulares ó vallas publicitarias. LAS PARTES mantendrán comunicación sobre este tema y todos los temas relacionados a esta autorización otorgada para que todo sea perfeccionado correctamente. Las partes acuerdan compartir 50% y 50% dado que es de nuestro conocimiento el interés existente a lo cual hemos preferido arrendar la finca y compartir este ingreso con el arrendatario.

EL ARRENDATARIO no podrá bajo ningún concepto, pretexto o figura jurídica traspasar o ceder, total o parcialmente, a favor de terceros, los derechos u obligaciones que adquiere por razón del presente contrato.

EL ARRENDATARIO deberá entregar a LA ARRENDADORA toda la documentación que compruebe la inversión de dichas mejoras adicionales.

SEPTIMA: EL ARRENDATARIO conviene y se obliga en:

- a) Usar el inmueble como diligente padre de familia
- b) No efectuar mejoras o cambios en el inmueble arrendado, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de LA ARRENDADORA
- c) Permitir a LA ARRENDADORA, previa notificación con una hora (1) hora de antelación, que realice inspecciones periódicas durante las horas diurnas y días hábiles al inmueble arrendado para verificar su estado de conservación, a fin de determinar las reparaciones que sean necesarias
- d) Comunicar a LA ARRENDADORA en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación y/o daños que se causen al inmueble arrendado y/o puedan afectar a LA ARRENDADORA en su condición de propietaria.
- e) Permitir la realización de las reparaciones urgentes o necesarias a EL BIEN ARRENDADO
- f) Cubrir de forma oportuna y diligente todos los gastos que tenga que efectuar en concepto de reparaciones de los daños causados al inmueble arrendado cuando estos le sean imputables a EL ARRENDATARIO y/o reembolsar las sumas que LA ARRENDADORA haya tenido que efectuar a fin de reparar los daños ocasionados a EL BIEN ARRENDADO imputables a EL ARRENDATARIO.
- g) Pagar puntualmente todos los impuestos nacionales y/o municipales que haya lugar por razón de la explotación o actividad comercial que desarrolla EL BIEN ARRENDADO, tales como pero sin limitarse a estos, toda vez que se enuncian a vía de ejemplo:
 - Pago de letrero o rotulo
 - Pago de impuestos municipales por razón del desarrollo de su actividad comercial
 - Tasa de Ornato y aseo
 - Impuesto de licencias comerciales
 - Los pagos de los servicios públicos, como electricidad, telefonía y agua.
- h) A suministrar a solicitud de LA ARRENDADORA, copia de los comprobantes de pago de los servicios de agua, electricidad, telefonía, ornato y aseo, y cualesquiera otros de los señalados en el literal anterior de esta clausula



Bayman
X



- i) A no cambiar sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ARRENDADORA** su junta directiva o dignatarios de forma sustancial que pueda interpretarse como un traspaso en el control corporativo de **EL ARRENDATARIO**

OCTAVA: Los daños que se ocasionen a **EL INMUEBLE ARRENDADO** por los dependientes, empleados, clientela y/o cualquier tercero, serán responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**, y la reparación y costos de los daños, será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**.

EL ARRENDATARIO sólo podrá hacer mejoras a **EL INMUEBLE ARRENDADO** previo consentimiento escrito de **LA ARRENDADORA**. Las mejoras a **EL INMUEBLE ARRENDADO** serán del propietario de **EL BIEN ARRENDADO** y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio y/o indemnización alguna a **EL ARRENDATARIO** por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que **LA ARRENDADORA** lo autorice por escrito, a lo que **EL ARRENDATARIO** accederá inmediatamente y a su costo, dejando **EL INMUEBLE ARRENDADO** en el mismo estado en que lo recibió de **LA ARRENDADORA**, en este contrato de arrendamiento.

NOVENA: **LA ARRENDADORA** conviene en

- a) Garantizar a **EL ARRENDATARIO** el goce pacífico del inmueble arrendado por todo el tiempo que dure el contrato, siempre y cuando, no infrinja las obligaciones convenidas en las cláusulas de este contrato.

DÉCIMA: **LA ARRENDADORA** y **EL ARRENDATARIO** también convienen en lo siguiente:

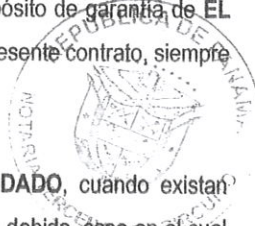
- a) **EL ARRENDATARIO** correrá con todos los gastos de: electricidad, teléfono, agua, gas, cable tv, internet, ornato, aseo, cualquier otro servicio de utilidad público o privado, impuestos municipales y nacionales, que resulten por la actividad comercial que desarrolla en **EL INMUEBLE ARRENDADO**, los cuales contratara directamente **EL ARRENDATARIO**.
- b) **LA ARRENDADORA** podrá realizar inspecciones periódicas, durante las horas diurnas a **EL INMUEBLE ARRENDADO**, con el propósito de establecer si **EL ARRENDATARIO** está cumpliendo con las obligaciones que mediante esta contratación adquiere, de igual manera realizará una inspección final a **EL INMUEBLE ARRENDADO**, al terminar el contrato de conformidad con el plazo pactado por las partes o al momento de la Resolución del Contrato de Arrendamiento y desalojo efectivo por parte de **EL ARRENDATARIO** o por la terminación anticipada acordada de mutuo acuerdo y por escrito entre las partes, para verificar que no existan daños, ni cuentas pendientes ya sean municipales, nacionales o privadas, imputables a **EL ARRENDATARIO**, antes de proceder a la devolución del Depósito de Garantía entregado al momento de la firma de este contrato.

UNDECIMA: **EL ARRENDATARIO**, además pagará oportuna y totalmente los servicios públicos que contrate para ser suministrados en **EL INMUEBLE ARRENDADO**, tal como se indica en el literal G) de la cláusula séptima y literal A) de la cláusula Décima anterior del presente contrato acuerdo, contratados desde la fecha de ocupación por **EL ARRENDATARIO** hasta la restitución de **EL INMUEBLE ARRENDADO**.

El incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** en el pago oportuno de los servicios públicos de **EL INMUEBLE ARRENDADO** se tendrá como incumplimiento del contrato.

DUODECIMA: **LA ARRENDADORA** se compromete a devolver a **EL ARRENDATARIO** el depósito de garantía de **EL INMUEBLE ARRENDADO**, al momento de la terminación del plazo pactado como vigencia de presente contrato, siempre que **EL ARRENDATARIO** haya cumplido cabalmente con sus obligaciones.

DECIMA TERCERA: **LA ARRENDADORA** podrá negarse a recibir **EL INMUEBLE ARRENDADO**, cuando existan obligaciones pendientes a cargo de **EL ARRENDATARIO**, que no haya sido satisfecho en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que **EL ARRENDATARIO** cumpla con sus obligaciones.



Bayan
9

DECIMA CUARTA: Declaran las partes que las comunicaciones, notificaciones y correspondencias en general así como también la dirección oficial del domicilio para los efectos de notificaciones se efectuaran o realizaran en:

LA ARRENDADORA:

DESARROLLO DOS RIOS, S.A.

Dirección Comercial: David, Chiriquí, en Profesionales y Asociados (PROFEYAS)

Edificio localizado detrás de Price Smart en La Fontana.

Teléfono: 6615 4530

Celular: 6615-4530

Correo: mgonzalezrevillaf@gmail.com

EL ARRENDATARIO:

BEYMAN PORTILLA QUIROZ NACIONALIDAD COLOMBIANA

PASAPORTE NO. AW221815

Dirección: Barriada Altos de San Antonio Casa 21.

Teléfono: 6595 1139

Celular: 6595 1139

Correo: beyportilla@gmail.com

DECIMA QUINTA: Ambas partes aceptan que han leído en detalle y con detenimiento todas y cada una de las cláusulas de este contrato, y que las entienden a cabalidad, por lo que las aceptan en su totalidad y sin reservas, por lo que se obligan a su total cumplimiento.

DECIMA SEXTA: EL ARRENDATARIO conviene y acepta que constituirán causales de resolución del presente contrato de arrendamiento sin necesidad de declaración judicial previa, cuando incurra, incumpla o infrinja cualquiera de las siguientes circunstancias, hechos, y/o actos siempre y cuando no sean corregidas en un periodo menor de 15 días después de ser debidamente notificadas.

1. La morosidad de **EL ARRENDATARIO** en el cumplimiento de dos (2) cánones de arrendamiento. **EL ARRENDATARIO** acepta que también se considerara en mora el pago incompleto del canon de arrendamiento mensual convenido en la Cláusula cuarta anterior de este contrato.
2. Que se le sorprenda sub arrendando en todo o en parte **EL INMUEBLE ARRENDADO**, y/o desarrollando actividades comerciales distintas a las expresamente autorizadas en este contrato y/o sin la debida autorización expresa y por escrito de **LA ARRENDADORA**
3. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que asume **EL ARRENDATARIO** en la cláusula séptima de este contrato.
4. La quiebra o concurso de acreedores declarado, forzoso o voluntaria en contra de **EL ARRENDATARIO y/o EL FIADOR SOLIDARIO**.
5. El secuestro o embargo de los bienes de **EL ARRENDATARIO y/o EL FIADOR SOLIDARIO**

DECIMA SEPTIMA: EL ARRENDATARIO, conviene y se obliga para con **LA ARRENDADORA**, asumir todas y cada una de las obligaciones que adquiere para con **LA ARRENDADORA** en este contrato, a cubrir en su totalidad las deudas que en concepto de cánones adeudados de arrendamiento adeude **EL ARRENDATARIO** a **LA ARRENDADORA**, a cubrir los gastos de reparación, mantenimiento que requiera **EL BIEN ARRENDADO**, a indemnizar los daños y perjuicios que ocasione **EL ARRENDATARIO**, sus empleados y/o clientela a **EL INMUEBLE ARRENDADO** objeto de este contrato, por acciones y/o pretensiones de terceros sean estas personas naturales y/o jurídicas en contra de **LA ARRENDADORA** que por su naturaleza pudieran afectar y/o perseguir **EL INMUEBLE ARRENDADO**, así como también cualquiera otra obligación impuesto o tasa que tenga **EL ARRENDATARIO** por razón de la explotación comercial que desarrolla o realiza en **EL INMUEBLE ARRENDADO**.



DÉCIMA OCTAVA: Este contrato podrá ser terminado, por mutuo acuerdo entre las partes, en cualquier momento, siempre que dicha terminación conste por escrito y firmada por las partes.

En el evento de terminación anticipada de este contrato, ya sea por mutuo acuerdo entre las partes, por decisión unilateral de **EL ARRENDATARIO**, como consecuencia de una causal de incumplimiento imputable a **EL ARRENDATARIO**, éste último quedará obligado a pagar, en concepto de única y total indemnización, a **LA ARRENDADORA**, el equivalente a los cánones de arrendamiento que resten del término del contrato y hasta un máximo de (6) meses de arrendamiento, más el depósito de garantía.

Queda entendido que no habrá indemnización alguna si la terminación del contrato se debe a situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, tal como dichos conceptos están definidos en el artículo 34D del Código Civil.

Parágrafo: Artículo 34-D. Es fuerza mayor la situación producida por hechos del hombre, a los cuales no haya sido posible resistir, tales como los actos de autoridad ejercidos por funcionarios públicos, el apresamiento por parte de enemigos, y otros semejantes.

Es caso fortuito el que proviene de acontecimientos de la naturaleza que no hayan podido ser previstos, como un naufragio, un terremoto, una conflagración y otros de igual o parecida índole.

DÉCIMA NOVENA: **EL ARRENDATARIO** se compromete a firmar el documento llamado **FINQUITO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE ARRENDADO Y CESION IRREVOCABLE DE DERECHOS SOBRE MEJORAS CONSTRUIDAS A FAVOR DE LA ARRENDADORA DESARROLLO DOS RIOS, S.A.** al finalizar los **CINCO (5)** años del término de este contrato, el cual forma parte integral de este contrato.

VIGÉSIMA: Cualquier controversia que surja de la ejecución de este contrato será resuelta, en primera instancia, a través de la negociación directa entre las partes. De no llegar a un acuerdo, las partes someterán su controversia a Arbitraje ante el Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de Chiriquí, con sede en la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Chiriquí, y el proceso se realizará de acuerdo a sus normas de procedimiento.

VIGESIMA PRIMERO: 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 exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le corresponden, no se refutará, ni equivaldrá de ningún modo, como la intención de querer modificar el presente contrato.

VIGESIMO SEGUNDO: Queda entendido y convenido entre **LAS PARTES** que si alguna de la estipulaciones del siguiente contrato resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que este se interpretará como si no incluyera la estipulación ó estipulaciones que se declaren nulas y los derechos y obligaciones de **LAS PARTES** serán interpretadas y observadas en la forma que en derecho proceda.

VIGESIMO TERCERO: Este contrato constituye el Contrato completo entre **LAS PARTES** y reemplazan cualquier y todo entendimiento o acuerdo anterior y contemporáneo verbal o escrito en cuanto al asunto objeto de este contrato.

En fe de lo cual las partes suscriben el presente documento, en DOS (2) ejemplares del mismo tenor y efecto en la ciudad de David, República de Panamá, el primero (01) del mes de Octubre de Dos Mil Veinte (2020). y aclaramos que el contrato inicia vigencia a partir del **PRIMERO (01) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE (2020)**.

LA ARRENDADORA

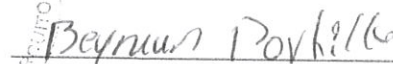


MANUEL GONZALEZ REVILLA FRANCESCHI
DESARROLLO DOS RIOS, S.A.

PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL

APODERADO GENERAL

EL ARRENDATARIO



BEYMAN PORTILLO QUIROZ
PASAPORTE AW221815

AW221815

