



REPÚBLICA DE PANAMÁ

PROVINCIA DE HERRERA

NOTARÍA DEL CIRCUITO DE HERRERA

Lieda, Rita Betilda Huerta Solís

NOTARÍA PÚBLICA DEL CIRCUITO DE HERRERA

Calle Belarmino Uriola, a un costado del Banco Nacional

Teléfono: 996-2497

346 17 enero 22
ESCRITURA N° _____ DE _____ DE 20 _____

POR LA CUAL:

Se protocoliza contrato de arrendamiento entre la fundación de interés privado **FUNDACIÓN CMS** y el señor **JAVIER ALEXIS CARRASCO JAÉN** por las fincas fincas 1737-6401 tomo 321 folio 244; 106 -6401 tomo 66 folio 154; 605 -6401, tomo 146 folio 192; 680 -6401, tomo 153 folio 136; 1313-6401, tomo 276 folio 2; 6377-6401, tomo 846 folio 174; y 1337-6401, tomo 276 folio 146, todas ubicadas en la Provincia de Herrera.





1 ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS (346) -

2 Por la cual se protocoliza contrato de arrendamiento entre la fundación de interés privado
3 **FUNDACIÓN CMS** y el señor **JAVIER ALEXIS CARRASCO JAÉN** por las fincas fincas 1737-
4 6401 tomo 321 folio 244; 106 -6401 tomo 66 folio 154; 605 -6401, tomo 146 folio 192; 680 -6401,
5 tomo 153 folio 136; 1313-6401, tomo 276 folio 2; 6377-6401, tomo 846 folio 174; y 1337-6401, tomo
6 276 folio 146, todas ubicadas en la Provincia de Herrera

7 Chitré, 17 de enero de 2022

8 En la ciudad de Chitré, cabecera de la provincia y del Circuito Notarial de Herrera, República de
9 Panamá, a los diecisiete (17) días del mes de enero de dos mil veintidós (2022), ante mí,
10 **LICENCIADA RITA BETILDA HUERTA SOLÍS**, mujer, mayor de edad, panameña, casada,
11 portadora de la cédula de identidad personal número seis - ochenta y dos - cuatrocientos cuarenta y
12 tres (6-82-443), **NOTARIA DEL CIRCUITO DE HERRERA**, comparecieron personalmente
13 **ROCÍO DE LOS ANGELES PORCELL CANTO**, mujer, panameña, mayor de edad, casada,
14 ejecutiva de empresa, residente en el distrito de Chitré, provincia de Herrera, portadora de la cédula
15 de identidad personal ocho - ochocientos diecisiete – mil ciento noventa y cuatro (8-817-1194), en
16 calidad de fundadora de la **FUNDACION CMS** persona jurídica debidamente inscrita en el Folio
17 número cinco ocho cuatro cuatro cero (58440), Documento Redi número dos cinco tres uno ocho
18 nueve cinco (2531895), de la sección de las Personas Jurídicas del Registro Público y quien está
19 debidamente autorizada en este acto según el artículo TERCERO del Acta Fundacional por una parte;
20 y por la otra, **JAVIER ALEXIS CARRASCO JAÉN**, quien es varón, mayor de edad, , panameño,
21 portador de la cédula de identidad personal siete - ciento quince – setecientos sesenta (7-115-760),
22 casado, residente en el distrito de Las Tablas, provincia de Los Santos, quien está de paso por este
23 circuito notarial, y ambos me han solicitado que les protocolice el siguiente contrato de
24 arrendamiento:

25 **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** -- Entre los suscritos **ROCÍO DE LOS ANGELES**
26 **PORCELL CANTO**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, ejecutiva de empresa, portadora de
27 la cédula de identidad personal ocho - ochocientos diecisiete mil ciento noventa y cuatro (8-817-1194),
28 en calidad de fundadora de la **FUNDACION CMS** persona jurídica inscrita en el Folio número cinco
29 ocho cuatro cuatro cero (58440), Documento Redi número dos cinco tres uno ocho nueve cinco
30 (2531895), de la sección de las Personas Jurídicas del Registro Público y quien está debidamente

1 autorizada en este acto según el artículo TERCERO del Acta Fundacional en quien en adelante se
2 denominará "**LA ARRENDADORA**" por una parte; y por la otra, **JAVIER ALEXIS CARRASCO**
3 **JAÉN**, quien es varón, mayor de edad, , panameño, portador de la cédula de identidad personal siete
4 - ciento quince - setecientos sesenta (7-115-760), quien en adelante se denominará
5 "**ARRENDATARIO**" y conjuntamente denominados "**LAS PARTES**", reconociéndose
6 mutuamente la capacidad de representación suficiente para adquirir las respectivas obligaciones,
7 convienen en la celebración del presente Contrato de Arrendamiento de algunas fincas propiedad de
8 **LA ARRENDADORA** así como algunos globos de terreno cuyos derechos posesorios se encuentran
9 en proceso de adjudicación y de conformidad con las siguientes declaraciones y estipulaciones: --

10 **PRIMERA:** Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que es propietaria de algunas fincas
11 agrarias ubicadas en el corregimiento de Paris, distrito de Parita, en la provincia de Herrera, mismas
12 que se encuentran gravadas con marginales inscritas en el Registro Público que limitan su dominio y
13 libre disposición, pero cuenta con la legitimidad suficiente y necesaria para celebrar el presente
14 Contrato de Promesa de Compraventa. Estas fincas se describen a continuación: Finca mil setecientos
15 treinta y siete – seis mil cuatrocientos uno (1737-6401) tomo trescientos veintiuno (321) folio
16 doscientos cuarenta y cuatro (244); Finca ciento seis – seis mil cuatrocientos uno (106 - 6401) tomo
17 sesenta y seis (66) folio ciento cincuenta y cuatro (154); Finca seiscientos cinco– seis mil cuatrocientos
18 uno (605 - 6401), tomo ciento cuarenta y seis (146) folio ciento noventa y dos (192); Finca seiscientos
19 ochenta – seis mil cuatrocientos uno (680 -6401), tomo ciento cincuenta y tres (153) folio ciento treinta
20 y seis (136); Finca mil trescientos trece – seis mil cuatrocientos uno (1313-6401), tomo doscientos
21 setenta y seis (276) folio dos (2); Finca seis mil trescientos setenta y siete – seis mil cuatrocientos uno
22 (6377-6401), tomo ochocientos cuarenta y seis (846) folio ciento setenta y cuatro (174); Finca mil
23 trescientos treinta y siete – seis mil cuatrocientos uno (1337-6401), tomo doscientos setenta y seis
24 (276) folio ciento cuarenta y seis (146). -- En este mismo acto declara **LA ARRENDADORA** que
25 también tiene los derechos posesorios de cierta superficie constituida por tierras nacionales que
26 actualmente se encuentran en proceso de titulación ante la Autoridad Nacional de Administración de
27 Tierras (ANATI), cuya descripción y planos se incorporarán posteriormente al presente contrato
28 como ANEXO número uno (1) para que forme parte integral de este contrato. -- De ahora en adelante
29 en este contrato, las fincas antes descritas más toda la superficie que represente lo titulable, serán
30 referidas en su conjunto como "**LAS FINCAS**". -- **SEGUNDA:** Declaran **LAS PARTES** que



1 convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento de **LAS FINCAS**. -- **TERCERA**:
2 Declara **EL ARRENDATARIO** que tiene suficiente la capacidad legal y económica y que conoce
3 **LAS FINCAS**, por lo que acepta sus condiciones físicas y legales en que actualmente se encuentran y
4 acepta que cualquier mejora que realice sobre ellas en el pasto o en infraestructura para el mejor
5 desempeño de su actividad que realice, quedarán a favor de **LA ARRENDADORA** si no llegare a
6 optar por ejercer su derecho de opción de compra. No existe, por tanto, reclamo alguno a **LA**
7 **ARRENDADORA** por cualquier situación futura que pudiera derivar de sus condiciones físicas o
8 legales actuales. -- **CUARTA**: Por este medio, **LA ARRENDADORA** da en arrendamiento a **EL**
9 **ARRENDATARIO LAS FINCAS** por la suma de **CUATROCIENTOS BALBOAS CON**
10 **00/100 (B/.400.00)** mensuales, que deberá pagar **EL ARRENDATARIO** a más tardar los dos (2)
11 días posteriores a cada mes vencido, en la cuenta y banco que al efecto le establezca por escrito **LA**
12 **ARRENDADORA**. -- **QUINTA**: Aceptan **LAS PARTES** que este arrendamiento tiene como
13 destino único y exclusivo la actividad agropecuaria, agroindustrial, explotación maderera y/o
14 cualesquiera otras actividades relacionadas de práctica común en la región o fincas adyacentes a su
15 ubicación geográfica y que sean legales de conformidad con la Ley y a los usos establecidos por las
16 autoridades administrativas correspondientes. Queda expresamente prohibido el subarriendo o
17 compartimiento, sin permiso previo de **LA ARRENDADORA** de **LAS FINCAS**. -- **SEXTA**: **LA**
18 **ARRENDADORA** por este medio autoriza a **EL ARRENDATARIO** para el uso y disfrute de **LAS**
19 **FINCAS**, comprometiéndose además a dar las autorizaciones que se requieran y facilitar la
20 información necesaria para llevar a cabo los estudios de impacto ambiental exigidos por la Ministerio
21 de Ambiente, las pruebas de suelo, abrir las trochas y realizar cualquier estudio que requiera para el
22 desarrollo de sus actividades en dichos predios según lo convenido en este contrato; así como para
23 establecer con sólo las limitaciones legales y administrativas las actividades de naturaleza agropecuaria
24 que a bien tenga establecer en **LAS FINCAS**, durante toda la vigencia de este contrato. -- **SÉPTIMA**:
25 **EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener **LAS FINCAS** con la diligencia de un buen padre de
26 familia, responsabilizándose ante la autoridad competente, y obligándose a la restitución o reparación
27 de todo aquello que por su culpa o negligencia se dañe o deteriore y no haya sido autorizado, más allá
28 del impacto normal que tiene el uso y el paso del tiempo sobre ellas. -- **LA ARRENDADORA** no se
29 hace responsable por cualquier lesión o daño físico, o fallecimiento que ocurriese en **LAS FINCAS**,
30 ya sea de **EL ARRENDATARIO** o de cualquier otra persona que se encuentre en **LAS FINCAS**.

1 Tampoco se hace responsable **LA ARRENDADORA** del conocimiento por parte de las autoridades
2 o particulares, de acciones ilícitas cometidas por terceros, daños causados por incendios, por
3 inundaciones, terremotos, rayos, actos de la naturaleza o similares que afecten bienes del **EL**
4 **ARRENDATARIO** o las personas que laboren en **LAS FINCAS** y cualesquiera otras personas que
5 allí se encuentren. -- Cualquier investigación que las autoridades ordinarias realicen para detectar
6 ilícitos dentro de alguna o todas **LAS FINCAS** dadas en arrendamiento, corre por cuenta y
7 responsabilidad exclusiva de **EL ARRENDATARIO** y de las personas que laboren, la habiten y/o
8 visiten. -- **OCTAVA:** Todos los gastos que sean necesarios o requeridos para el mejor uso y desarrollo
9 de **LAS FINCAS**, serán sufragados por **EL ARRENDATARIO**, así como también serán por su
10 cuenta todos los gastos de consumo de energía eléctrica, gastos por letreros, suministro de agua
11 potable, vigilancia o cualesquiera otros servicios públicos o privados que utilice en **LAS FINCAS**. **LA**
12 **ARRENDATARIA** no se hará responsable por daños causados a equipos que se encuentren en **LAS**
13 **FINCAS** en caso de inundación o incendio. -- Será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**
14 tramitar a su nombre el estudio de impacto ambiental, y/o permisos como **promotor del proyecto**,
15 así como el pago de cualquier impuesto, y será responsable judicial y/o administrativamente de
16 cualquier daño ambiental o acto ilícito, ocasionado durante la vigencia del presente contrato, así como
17 el pago de los trabajadores que emplee en **LAS FINCAS**. -- **NOVENA:** El presente contrato tendrá
18 un plazo de treinta y seis (36) meses, prorrogables automática y progresivamente por dos (2) períodos
19 de igual duración, contados desde la firma del presente contrato, si **EL ARRENDATARIO** cumple
20 a cabalidad con el canon de arrendamiento. -- **DÉCIMA:** Declaran y aceptan **LAS PARTES** que en
21 caso que las marginales referidas en este contrato se levantaren, **LA ARRENDADORA** se obliga a
22 ofrecer y garantizar la primera opción de compra a **EL ARRENDATARIO**, para lo cual **EL**
23 **ARRENDADOR** tendrá un máximo de treinta (30) días para responder la misma. El precio de venta
24 para la opción a compra se dejará plasmado en un documento aparte y paralelo a este contrato. --
25 Parágrafo: Se reitera que en caso de que **EL ARRENDATARIO** no ejerza su derecho de opción de
26 compra, todos los trabajos realizados quedan a favor de **LA ARRENDADORA**, sin derecho a
27 reclamo o cobro por parte de **EL ARRENDATARIO**, aunque estos trabajos aumenten en cualquier
28 medida el valor de **LAS FINCAS**. -- Las sumas de dinero dadas como canon de arrendamiento para
29 este contrato, surten su efecto como tal, de modo que no forma parte del precio total de compraventa
30 que refiere esta cláusula, ni podrá ser descontado del pago final. -- En caso de hacer efectivo el derecho



de opción de compra que refiere este artículo a **EL ARRENDATARIO**, se formalizarán todos los documentos que sean necesarios para la mejor consecución de los fines de este derecho, y en ese mismo sentido la relación de **LAS PARTES** contratantes pasa de ser ARRENDADORA – ARRENDATARIO a VENDEDORA – COMPRADOR, por lo que los derechos y obligaciones dimanantes de este contrato quedan sin efecto en ese momento. -- **DÉCIMA PRIMERA: LA ARRENDADORA** podrá dar por terminado de modo unilateral este contrato, a los (2) meses del incumplimiento de parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de sus obligaciones, sin necesidad de declaratoria judicial alguna y de retener para sí cualquier mejora que se hayan realizado sobre **LAS FINCAS** dadas en arriendo. -- **DÉCIMA SEGUNDA: EL ARRENDATARIO** se compromete al arreglo y mantenimiento de las cercas, así como también al mantenimiento de las orillas y/o límites de **LAS FINCAS**, para lo cual podrá utilizar cualquier recurso que posean las mismas en su beneficio. **DÉCIMA TERCERA:** El hecho de que una de **LAS PARTES** permita una o varias veces, que la otra no cumpla con sus obligaciones bajo el presente Contrato, o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a lo estipulado o insista en el cumplimiento inexacto de tales obligaciones o no cumpla oportunamente con las obligaciones contractuales o legales que corresponden, no será considerado ni equivaldrá a modificación del presente Contrato. Las causales de terminación de contrato están establecidas en las leyes de la República de Panamá, más aquella incluida en la cláusula Décima de este contrato. -- **DÉCIMA CUARTA:** El presente contrato se regirá y será interpretado de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, y ambas partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la República de Panamá, renunciando expresamente a cualquier otra que por razón de domicilio puedan tener en el presente, o adquieran en el futuro. -- **DÉCIMA QUINTA:** Los derechos y obligaciones establecidos en este contrato no podrán ser cedidos, traspasados o delegados sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de **LAS PARTES**, salvo que la cesión sea a una subsidiaria o compañía del grupo económico de **EL ARRENDATARIO**, y que **EL ARRENDATARIO** mantenga una participación de control sobre la cesionaria, para lo cual bastará una mera notificación por escrito. Igual condición aplica para **LA ARRENDADORA**. En el evento de cesión, el cedente causará que el cesionario asuma por escrito, todas y cada una de las obligaciones establecidas en el contrato. -- **DÉCIMA SEXTA:** Este contrato sólo podrá ser modificado, variado o enmendado en todo o en parte por acuerdo escrito entre **LAS PARTES**. Ningún cambio de orden, modificación, adición o renuncia de cualquiera de los términos de este contrato será vinculante para

1 **LAS PARTES** a menos que sea firmado por un representante autorizado de cada parte. Ninguna
2 renuncia por alguna de **LAS PARTES** respecto a cualquiera violación de este contrato por la otra
3 parte, se interpretará como una renuncia a cualquier violación posterior, ya sea del mismo o de otro
4 de los términos de este contrato. -- **DÉCIMA SÉPTIMA:** A menos que **LAS PARTES** convengan
5 otra cosa por escrito, los avisos y otras comunicaciones que se requieran de conformidad con las
6 disposiciones de este contrato, y cualquier notificación judicial o extrajudicial, deberán efectuarse por
7 escrito, se darán y considerarán que han sido debidamente dadas a su recibo, mediante entrega
8 personal, vía facsímile con confirmación de envío o mensaje de correo electrónico con confirmación
9 de recepción, a las siguientes direcciones: -- **LA ARRENDADORA: ROCÍO DE LOS ANGELES**
10 **PORCELL CANTO** con correo rociocwj@gmail.com y dirección en Urbanización El Vigía,
11 corregimiento San Juan Bautista, distrito de Chitré, provincia de Herrera, Calle Luis Ríos, casa cinco
12 tres seis seis (5366) diagonal al parque Forestal El Vigía. -- **EL ARRENDATARIO:** con correo
13 itzomara2008@hotmail.com, con dirección en el corregimiento de El Carate, distrito de Las Tablas,
14 provincia de Los Santos, Calle Principal frente a la escuela Plinio A. Tejada. -- Todo cambio de
15 dirección o cualquier otro dato de los aquí consignados sólo serán válidos si son comunicados
16 formalmente y por escrito a **LAS PARTES**. -- **DECIMA OCTAVA:** Declaran **LAS PARTES**, que
17 aceptan en todas sus partes los términos expuestos en el presente contrato de arrendamiento. -- Para
18 constancia de ambas partes, se firman dos (2) ejemplares originales del presente Contrato
19 Arrendamiento con Opción a Compra, en la Ciudad de Chitré, provincia de Herrera, República de
20 Panamá, el día diecisiete (17) de enero de dos mil veintidós (2022). -----
21 (fdos.) **LA ARRENDADORA -- ROCÍO PORCELL CANTO -- EL ARRENDATARIO --**
22 **JAVIER ALEXIS CARRASCO JAÉN.** -----

23 LEÍDA que les fue a los otorgantes esta Escritura Pública en presencia de los testigos instrumentales
24 **NÉCTOR DARIO MASCUÑANA HERNÁNDEZ**, varón, soltero, cedulado número seis-
25 setecientos cuatro-cincuenta y uno (6-704-51) y **MARISÍN CRUZ RODRÍGUEZ**, mujer, soltera,
26 cedulada número seis-setecientos siete-dos mil doscientos cuarenta y seis (6-707-2246), ambos
27 panameños, mayores de edad, y vecinos de este Circuito Notarial de Herrera, personas a quienes
28 conozco, y son hábiles para testificar; la encontraron conforme, y le dieron su aprobación, y para
29 constancia la firman todos por ante mí, la Notaria Pública que doy fe. -----
30 -----

7 21.1.22 8/0800

POSTA TA 01210



NOTARÍA DEL CIRCUITO DE HERRERA

1 El número de orden que le corresponde es el **TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS (346)** y
2 advierto su inscripción en la oficina del Ramo. - (Fdos.) **ROCÍO PORCELL CANTO -- JAVIER**
3 **ALEXIS CARRASCO JAÉN -- MARISÍN CRUZ RODRÍGUEZ -- NÉCTOR DARIO**
4 **MASCUÑANA HERNÁNDEZ -- LICENCIADA RITA BETILDA HUERTA SOLÍS --**
5 **NOTARÍA PÚBLICA DEL CIRCUITO DE HERRERA** -- Concuerda con su original esta copia
6 que expido, sello y firmo en la ciudad de Chitré, a los dieciocho (18) días del mes de enero de dos mil
7 veintidós (2022). -----

8
9 *Lic. Rita Betilda Huerta Solís*
10 Notaría Pública del
11 Circuito de Herrera



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30