



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN GLOBO DE TERRENO

Los suscritos, a saber: **OMAR DE LEON**, varón, panameño, mayor de edad, con número cédula de identidad personal **2-99-1666**, quien en su condición de Presidente y Representante Legal actúa en representación de Fundación **AGAPE GROUP**, inscrita al Folio número **25040379** del Registro Público de Panamá, y además debidamente autorizado para actuar en representación de **RODOLFO LEONEL DE LEÓN CASTRO**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número **2-98-954**, de **EIKA VICENTA DE LEÓN DE MARTINEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal número **2-94-2650**, y de **FULVIA ENEIDA CASTRO DE DE LEÓN**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número **2-38-434**, mediante poder especial otorgado el cual es parte integral del presente contrato, quien en adelante se les denominará **LOS ARRENDADORES**, por una parte; y por la otra parte, **INGENIERIA ESTRELLA, S.A.**, sociedad anónima inscrita al Folio número **155591428**, de la Sección de Personas Mercantiles del Registro Público de Panamá, representada en este acto por **RAFAEL ALEJANDRO JEREZ MUÑOZ**, varón, dominicano, casado, ingeniero civil, mayor de edad, con pasaporte número **RD4734727**, quien en su condición de Representante Legal actúa debidamente facultado mediante acta extraordinaria de Junta de Accionistas de la referida Sociedad, y quien en adelante se denominarán **EL ARRENDATARIO** y en común acuerdo se les llamará **LAS PARTES**, han convenido en celebrar como en efecto celebran, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, con sujeción a los términos y condiciones que se estipulan en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: Declaran **LOS ARRENDADORES** que son propietarios de la Finca con Folio Real número 351, Código de Ubicación número 2003, de la provincia de Coclé, cuya descripción de linderos, medidas y demás detalles consta inscrita en el Registro Público de Panamá, la cual en adelante se denominará **LA FINCA**.

SEGUNDA: Declaran **LOS ARRENDADORES** que por medio del presente contrato da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** un lote de terreno de Cinco mil metros cuadrados (5,000 m²) perteneciente a **LA FINCA** descrita en la cláusula primera de este contrato, cuyas coordenadas se muestran en el **Cuadro No. 1** de esta cláusula. **EL ARRENDATARIO** declara conocer y aceptar el estado en que se encuentra el mismo; en adelante para los efectos legales del presente contrato se le conocerá como **EL LOTE**. A continuación se detalla las coordenadas **EL LOTE**:

Cuadro No. 1: Coordenadas en WGS 84

No.	Este (m)	Norte (m)
1	540020	905786
2	540075	905742
3	540034	905685
4	539979	905726

TERCERA: LAS PARTES han convenido que el término de duración del presente contrato de arrendamiento será de un (1) año, contados a partir del primero (1) de agosto del 2020, y en consecuencia vencerá el treinta y uno (31) de julio del 2021. **LAS PARTES** de común acuerdo y por escrito podrán convenir la prórroga del presente contrato por un periodo adicional de un (1) año, contados a partir de su vencimiento. Este contrato podrá, previo al vencimiento de su

RJ

/ [Signature]



renovación, ser renovado por un periodo adicional mediante el mutuo acuerdo por **LAS PARTES** con un previo aviso por escrito de cualquiera de ellas de noventa (90) días de antelación al término de su vencimiento.

CUARTA: LAS PARTES acuerdan que **EL ARRENDATARIO** podrá utilizar **EL LOTE** de terreno arrendado para una planta de producción de asfalto. Es obligación exclusiva de **EL ARRENDATARIO** solicitar y obtener todos los permisos exigidos por las autoridades competentes y que sean necesarios para la operación de su negocio, tales como permiso de Ministerio de Ambiente, MINSA, MIDA, MICI, Bomberos, Municipales, y otros exigidos.

EL ARRENDATARIO no podrá alterar de manera permanente la conformación de **EL LOTE** de manera que impida continuar con la actividad previa que desarrollaba **LOS ARRENDADORES** en **EL LOTE** de terreno objeto del contrato original, y sus sucesivas prórrogas.

EL ARRENDATARIO se comprometen a cercar el perímetro del lote de terreno arrendado con una cerca de alambre a cuatro cuerdas, y a darle mantenimiento a la misma durante la vigencia del presente contrato. Al vencimiento del presente contrato **EL ARRENDATARIO** se compromete a devolver **EL LOTE** arrendado en las condiciones previas en las que fue recibido, y debidamente cercado en su perímetro.

LAS PARTES acuerdan que toda construcción de carácter temporal que se efectuase en el **LOTE ARRENDADO** por **EL ARRENDATARIO**, será propiedad de **EL ARRENDATARIO**, misma que deberá ser **DESMANTELADA, DEMOLIDA O TRASLADADA**, por **EL ARRENDATARIO**, al dar por finalizado el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

LAS PARTES acuerdan que toda construcción de carácter permanente que no pueda ser removida, que se efectuase en el **LOTE ARRENDADO** por **EL ARRENDATARIO**, pasará a ser propiedad de **LOS ARRENDADORES**, sin que tengan **LOS ARRENDADORES** que indemnizar a **EL ARRENDATARIO** por esta construcción permanente.

QUINTA: EL ARRENDATARIO se compromete a pagar en concepto de arrendamiento mensual un canon de arrendamiento a **LOS ARRENDADORES** de **OCHOCIENTOS DOLARES AMERICANOS CON 00/100 (USD\$ 800.00)** por mes por el **LOTE** arrendado, moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica por mes, haciendo un total anual de **NUEVE MIL SEISCIENTOS DOLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$9,600.00)**.

Los pagos del canon de arrendamiento que por medio de este contrato se establece se harán por adelantado de la siguiente manera:

- a.) El pago mensual de **OCHOCIENTOS DOLARES AMERICANOS SOLAMENTE (US\$ 800.00)** los días cinco (5) de cada mes.

EL ARRENDATARIO conviene en entregar a **LOS ARRENDADORES** la suma de **OCHOCIENTOS DOLARES AMERICANOS SOLAMENTE (US\$1,000.00)** en concepto de depósito de garantía.

En el evento de que **LAS PARTES** acuerden la prórroga adicional de un (1) año contemplada en la cláusula Tercera del presente contrato, el canon de arrendamiento por ese nuevo año adicional, las partes se pondrán de acuerdo en el nuevo canon de arrendamiento.


Adicionalmente, acuerdan **LAS PARTES** de este Contrato De Arrendamiento que **EL ARRENDATARIO** deberá pagar el impuesto de servicios de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS), los cuales **LOS ARRENDADORES**, como

17
AL

RJ

1 puep

18
AL



agente recaudador, se obliga cancelar al fisco. Dicho impuesto será calculado sobre la base mensual que **EL ARRENDATARIO** paga a **LOS ARRENDADORES** en concepto de canon de arrendamiento.

SEXTA: Es entendido y convenido entre **LAS PARTES** que la falta de dos (2) pagos mensuales de manera puntual y consecutiva, según la forma de pago que se establece en la cláusula anterior, o el pago incompleto del canon de arrendamiento, dará derecho a **LOS ARRENDADORES** para rescindir tácitamente el presente contrato de manera unilateral, por lo que se declararía de plazo vencido éste contrato. Salvo la rescisión unilateral por falta de pago, **LAS PARTES** además podrán rescindir el presente contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo.

SÉPTIMA: **EL ARRENDATARIO** no podrá subarrendar **EL LOTE** de terreno arrendado, en todo o en parte. **LAS PARTES** no podrán ceder los derechos y obligaciones que dimanen de este contrato a terceras personas, sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte contratante, ni podrán dedicar el **LOTE ARRENDADO** a una actividad distinta a la declarada en el presente contrato.

OCTAVA: **EL ARRENDATARIO** deberá tomar las medidas necesarias de seguridad, en lo referente a sus operaciones en **EL LOTE**, y garantizará que **LOS ARRENDADORES** queden eximidos de cualquier responsabilidad, perjuicio (s), accidente (s) y/o lesión (s) de cualquier índole ocurrida a cualquiera persona (s) y/o bien mueble (s), dentro de **EL LOTE** objeto de este contrato.

Acuerdan **LAS PARTES** que **EL ARRENDATARIO** será el único responsable por el equipo y bienes que tengan o instalen en el lote de terreno arrendado, en caso de incendio, terremoto, inundación o cualquier otro siniestro. Asimismo, será por cuenta de **EL ARRENDATARIO** la responsabilidad civil que le correspondan por lesiones corporales y daño a la propiedad ajena causados a terceros, ocasionados por las operaciones o por el personal de **EL ARRENDATARIO**.

EL ARRENDATARIO se compromete a cubrir, dirimir, resolver cualquier contingencia, querella y/o problemas con terceros, que surja como consecuencia de sus operaciones o por el personal de **EL ARRENDATARIO** en **EL LOTE**, y se obliga a salvaguardar o proteger a **LOS ARRENDADORES** de toda demanda o responsabilidad por cualquier daño o lesión que sea causada en parte o por completo por actos, negligencia, falta u omisión de cualquier deber con respecto a las mismas de **EL ARRENDATARIO** o sus agentes, representantes, empleados o invitados.

LAS PARTES convienen expresamente que **LOS ARRENDADORES** no serán responsables por daños o pérdidas que pudiera sufrir **EL ARRENDATARIO** en sus valores, muebles, equipos e inventarios causados por hurto o robo, o por cualquier factor de la naturaleza tales como lluvias, inundaciones, terremotos, temblores y otros de fuerza mayor o caso fortuito.

NOVENA: Declaran **LAS PARTES** que los impuestos nacionales (impuestos de inmueble y/o valorización por mejoras) que gravan **LA FINCA** (se incluye **EL LOTE** objeto de este contrato) serán pagados por **LOS ARRENDADORES**. Serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** el pago de electricidad, teléfono, agua y cualquier otro servicio público que utilice en **EL LOTE** arrendado y

25

Acord

cualesquiera impuestos o gastos inherentes de sus operaciones que guarden relación con la actividad que realiza en **EL LOTE** de terreno.

DÉCIMA: LOS ARRENDATARIOS se compromete a cuidar y mantener **EL LOTE** de terreno arrendado objeto de este contrato, áreas comunales, accesos y servidumbres en buenas condiciones de uso y limpieza para que siempre estén en excelentes condiciones, obligándose a acatar las órdenes que le impartan las autoridades de sanidad, municipales, nacionales y de seguridad; y las que de manera considerable le imparta **LOS ARRENDADORES** siempre y cuando sean razonables y propias del giro normal de las actividades comerciales de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA PRIMERA: EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras en **EL LOTE** arrendado, sin la aprobación previa y por escrito de **LOS ARRENDADORES**.

Queda entendido que en caso de que **LOS ARRENDADORES** autoricen a **EL ARRENDATARIO** para efectuar mejoras en **EL LOTE** arrendado durante la vigencia de éste contrato, tales mejoras serán por cuenta y costo de **EL ARRENDATARIO**. A la fecha de terminación de este contrato **EL ARRENDATARIO** estará obligado a efectuar por su cuenta las reparaciones o alteraciones que fuesen necesarias a fin de dejar **EL LOTE** arrendado en las mismas condiciones en que fue entregado antes de que efectuara las mejoras mencionadas.

DÉCIMA SEGUNDA: Todos los gastos relacionados con la celebración del presente contrato, serán sufragados por **LAS PARTES** en igual proporción. En cuanto a los honorarios de abogados o cualquier otro profesional o técnico, serán por cuenta de la parte que hubiere incurrido en ellos.

DÉCIMA TERCERA: En caso de que ocurra un evento de fuerza mayor, caso fortuito o actos de autoridad que le imposibiliten a **EL ARRENDATARIO** obtener de las autoridades correspondientes los permisos necesarios que requiera para llevar a cabo sus operaciones en **EL LOTE**, **EL ARRENDATARIO** deberá notificarlo inmediatamente, y deberá probarlo fehacientemente a **LOS ARRENDADORES**, a fin de que éste coopere en la medida de sus posibilidades con los esfuerzos de **EL ARRENDATARIO** para que pueda obtener dichos permisos.

DÉCIMA CUARTA: Establecen **LAS PARTES** que el hecho que una de ellas permita, una o varias veces, que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a la pactado o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerzan oportunamente los derechos contractuales o legales que le corresponda, no se reputarán ni equivaldrán a modificación del presente contrato.

DÉCIMA QUINTA: Acuerdan **LAS PARTES** que si cualquiera de las partes no ejerciera algún derecho conforme a este contrato, tal omisión no se entenderá en ningún modo como renuncia de tal derecho.

DÉCIMA SEXTA: El presente contrato constituye el único acuerdo entre **LAS PARTES**, y el mismo deja sin efecto cualquier oferta, contraoferta o convenio previo que hubiesen suscrito **LAS PARTES**.

DÉCIMA SÉPTIMA: Conviene **LAS PARTES** que cualquier carta, aviso o comunicación escrita que tuvieran que dirigirse entre sí, al tenor del presente contrato, se entenderá hecha y recibida por la otra, cuando tal carta, aviso o

RS

Handwritten signature



notificación hubiere sido entregada personalmente o depositada para su envío en una oficina de correos de la República de Panamá por correo certificado, y hubieren transcurrido siete (7) días calendarios desde que tal depósito se hubiere dado, o mediante facsímil, siempre que dichas cartas, avisos o notificaciones sean dirigidos a las siguientes direcciones o fax:

A EL ARRENDADOR:

Omar De León Castro
Dirección: Avenida Abelardo Herrera
13

Aguadulce, Provincia de Coclé,
República de Panamá.

Correo electrónico calesaod@hotmail.com

A LA ARRENDATARIA:

Rafael Alejandro Jerez Muñoz
Torre Global Bank, Piso 15, oficina

Calle 50, Ciudad de Panamá,
República de Panamá

correo electrónico: rjerez@estrella.do

DÉCIMA OCTAVA: Estipulan **LAS PARTES** que si se determina que cualquiera de las disposiciones contenidas en este contrato son nulas y/o no vinculantes, dicha nulidad y/o desvinculación se tendrá únicamente respecto de esa parte específica; las partes restantes del contrato continuarán plenamente válidas, vigentes y vinculantes para las partes.

DÉCIMA OCTAVA: Acuerdan **LAS PARTES** que el presente contrato sólo podrá ser modificado y/o adicionado cuando haya un contrato o adenda por escrito y suscrita entre las partes para así hacerlo.

VIGÉSIMA: Ninguna renuncia por cualquiera de las partes relativa al incumplimiento de cualquier término o disposición del presente contrato podrá interpretarse como renuncia de cualquier incumplimiento anterior, posterior del mismo u otro término o disposición. Los derechos y recursos, de acuerdo con este contrato, serán adicionales, y el ejercicio de o el hacer valer uno o más de los mismos no impedirá el ejercicio de ninguno de los demás derechos o recursos indicados en el presente contrato, o el hacer valer los mismos.

VIGÉSIMA PRIMERA: Este contrato se regirá e interpretará de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. Cualquier litigio o controversia provenientes o relacionados con este contrato, así como la interpretación, aplicación, ejecución y terminación del mismo, deberán someterse a los tribunales de la República de Panamá, haciendo renuncia expresa de cualquier fuero que en razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro concepto llegase a corresponderles.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Declaran **LAS PARTES** que aceptan el presente contrato en los términos y condiciones arriba pactados.

En virtud de lo cual, se firma el presente contrato en dos (2) originales de igual tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, hoy quince (15) de julio de 2020.

POR LOS ARRENDADORES:

POR EL ARRENDATARIO:

OMAR DE LEÓN CASTRO.
Cédula N° 2-99-1666.

RAFAEL ALEJANDRO JEREZ MUÑOZ
Ingeniería Estrella, S.A.

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

CERTIFICO

Que se ha cotejado la(s) firma(s) anterior(es) con la que aparece en la copia de la Cédula o pasaporte de (los) firmante(s) y a mi parecer son similares por consiguiente dicha(s) firma(s) es(son) auténtica(s).

Panamá:

28 JUL 2020.

TESTIGO

TESTIGO

Licda. Giovanna Libeth Santos Alveo
Notaria Pública



PODER

Los suscritos, **RODOLFO LEONEL DE LEÓN CASTRO**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número **2-98-954**, con domicilio en la ciudad de Panamá, **EIKA VICENTA DE LEÓN DE MARTINEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal número **2-94-2650**, con domicilio en la ciudad de Panamá, y **FULVIA ENEIDA CASTRO DE DE LEÓN**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número **2-38-434**, con domicilio en la ciudad de Aguadulce, por este medio conferimos poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere, al abogado en ejercicio **OMAR IVAN DE LEON CASTRO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 2-99-1666, con oficinas en Avenida Abelardo Herrera, ciudad de Aguadulce, Provincia de Coclé, teléfonos celular 6612-6199, correo electrónico calesaod@hotmail.com, lugar donde recibe notificaciones personales y legales, para que en nombre y representación nuestra firme el contrato de arrendamiento de un lote de terreno de la Finca 351 con la Sociedad Anónima Ingeniería Estrella S.A. inscrita a Folio 155591428, Sección Mercantil, del Registro Público de Panamá, y nos represente en lo relacionado a dicho contrato, en lo que respecta a emisión de permisos ante autoridades, y demás diligencias.

El Licenciado DE LEON CASTRO queda facultado para recibir, notificarse, desistir, transigir, sustituir, reasumir, e interponer todas las acciones que crea conveniente.

Panamá, a la fecha de su presentación.



Rodolfo

RODOLFO LEONEL DE LEÓN CASTRO
Cédula 2-98-954



Eika Martinez

EIKA VICENTA DE LEÓN DE MARTINEZ
Cédula 2-94-2650

Fulvia E. Castro de Leon

FULVIA ENEIDA CASTRO DE DE LEÓN
Cédula 2-38-434

Yo, ERICK BARCIELA CHAMBERS, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con Cédula No. 8-711-694.

CERTIFICO:

Certifico que este poder ha sido presentado personalmente por Rodolfo de Leon Eika Martinez ante mí, por lo tanto su (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá, 15 JUL 2020

Testigos

Testigos

Erick Barciela Chambers
Licdo. Erick Barciela Chambers
Notario Público Octavo

