



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El presente contrato de arrendamiento es celebrado entre: Inmobiliaria K75, S.A., sociedad anónima debidamente inscrita en el Registro Público el Folio 803992, de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, representada en este acto por Alberto Motta Page, portador de la cédula de identidad personal No. 3-101-272, debidamente autorizado para este acto (en adelante, el "Arrendador") y, por la otra MRP Sport Corp, sociedad anónima inscrita a Folio No. 155727393, de la Sección Mercantil, del Registro Público de Panamá, debidamente representada en este acto por Gianpiero Guariento, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad No. E-8-128398, quien actúa en su calidad de Representante Legal debidamente autorizado para este acto, según consta en Acta de Junta de Accionista con fecha 17 de septiembre de 2022, quien en adelante se denominará el "Arrendatario" (y conjuntamente con el Arrendador, las "Partes" y cada una, individualmente, una "Parte"), celebran el presente contrato de arrendamiento sujeto a las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA: (Definiciones) Para los efectos de este Contrato, los términos que se mencionan a continuación tendrán los siguientes significados:

1.1. **Acondicionamiento:** Significa la realización de todos los trabajos de construcción, adecuación, diseño de interiores, instalación de mobiliario, conexión de servicios públicos, instalación de acabados finales y detalles en el Area Arrendada.

1.2. **Area Arrendada:** Lote de terreno de aproximadamente Dos Mil Ochocientos Sesenta y Tres metros cuadrados con Sesenta y Tres centímetros (2.863.85 mts2) identificado como Finca 259805, inscrita al Documento 965465.

1.3. **Contrato de Arrendamiento o Contrato:** Se refiere al presente Contrato, conjuntamente con el formulario de contrato de arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial ("MIVIOT") que, por este medio, las Partes se obligan a firmar junto con sus anexos, enmiendas y modificaciones.

1.4. **Fecha de Entrega:** Significa la fecha de entrega del Área Arrendada, que conste en el acta de entrega del Local Arrendado, según se establece en la cláusula Tercera del presente Contrato.

1.5. **Fecha de Ocupación:** Significa con respecto al Área Arrendada, la fecha que ocurra primero entre (i) la fecha en la que el Área Arrendada sea ocupada por el Arrendatario para el inicio de operaciones o (ii) seis (6) meses contados a partir de la Fecha de Entrega.

1.6. **Finca:** Finca 259805, inscrita al Documento 965465, (Lote K75) ubicada en Costa del Este, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, República de Panamá, propiedad del Arrendador.

1.7. **Mejoras:** Significa aquellas obras que realice el Arrendatario sobre el Area Arrendada, para utilizarlo, conservarlo o mejorarlo, entendiéndose como tales obras, a modo de ejemplo pero sin que implique limitación: edificaciones, estructuras, instalaciones de ingeniería (eléctrica, hidrosanitaria, data, telefonía, CCTV, control de accesos, sistemas contra incendio, extracciones, alarmas) mobiliario fijo, vidrio y aluminio, cielo raso y elementos ornamentales, recubrimiento de pisos y paredes, señalizaciones, entre otras.

1.8. **US\$ o \$ o Dólar o Dólares:** significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América

SEGUNDA: (Canon de Arrendamiento y Otros Cargos Mensuales)

2.1. A partir de la Fecha de Ocupación y hasta el primer aniversario de la Fecha de Ocupación, el Arrendatario se obliga a pagar mensualmente al Arrendador la suma de Ocho Mil Dólares (US\$8,000.00), más el Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios ("ITBMS"); en concepto de canon de arrendamiento por el Area Arrendada.

2.2. A partir del primer aniversario de la Fecha de Ocupación y por el término del Contrato, el Arrendatario se obliga a pagar mensualmente al Arrendador la suma que resulte de multiplicar el canon del mes inmediatamente anterior al aniversario (ii) por incrementos anuales del tres por ciento



(3%), (iii) más el Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (“ITBMS”); en concepto de canon de arrendamiento por el Area Arrendada.

Los canones de arrendamiento serán como sigue:

Año	Canon de Arrendamiento mensual
1	\$8,000.00
2	\$8,240.00
3	\$8,487.20
4	\$8,741.82
5	\$9,004.07
En US\$. No incluye ITBMS	

2.3. El pago mensual de que habla la cláusula 2.1, será pagadero dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes durante el término del Contrato o cualquier extensión o renovación subsiguiente.

2.4. Los pagos a los que esté obligado el Arrendatario durante el término de este Contrato, deben ser neto de cualquier cargo bancario o deducción de cualquier otro tipo.

2.5. El Arrendatario por este medio, hace entrega al Arrendador de una suma equivalente al primer mes de renta, o sea la suma de Ocho Mil Dólares (US\$8,000.00), más ITBMS, en concepto de depósito de garantía (el “Depósito de Garantía”), quedando entendido que el Depósito de Garantía, el cual no devengará intereses, será utilizado de la siguiente forma:

- a. El Depósito de Garantía aplicará al pago del primes mes de canon de arrendamiento, una vez se cumpla las condiciones de que trata la presente Cláusula del Contrato de Arrendamiento; y,
- b. Si el Arrendatario incumple con sus obligaciones dimanantes del presente Contrato antes de la Fecha de Ocupación, el Depósito de Garantía será retenido por el Arrendador, sin perjuicio de los demás derechos que tenga al Arrendador a tenor de la ley y el presente Contrato.

Las Partes entienden y reconocen que este el Depósito de Garantía es distinto al depósito equivalente al último mes de canon de arrendamiento de que trata la cláusula Octava de este Contrato.

TERCERA: (Entrega del Area Arrendada)

3.1. El Arrendatario reconoce que el Área Arrendada le será entregado con las características descritas en la cláusula 1.2, mediante Acta de Entrega.

3.2. Cualquier retraso relacionado con la culminación del acondicionamiento y Mejoras en el Área Arrendada, no afectará o alterará la obligación del Arrendatario de comenzar a pagar el canon de arrendamiento en la Fecha de Ocupación, excepto si dichos retrasos fuesen causados por eventos de fuerza mayor o caso fortuito y dicha afectación sea debidamente probada por el Arrendatario al Arrendador.

3.3 A solicitud escrita del Arrendatario, el Arrendador deberá proveer los documentos relativos al Área Arrendada que el Arrendador mantenga en su poder y control, y que el Arrendatario requiera para la obtención del permiso de construcción, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha en que el Arrendador se notifique de la solicitud escrita del Arrendatario. El Arrendador únicamente estará obligado a dar copias simples de los documentos que se encuentren en su poder y control relacionados con el Área Arrendada, necesarios para la obtención del permiso de construcción, y no será responsable por gastos notariales (i.e. cotejos, autenticaciones de firma etc.) que sean necesarios para darle validez a dichas copias. Cualquier documento que el Arrendatario solicite al Arrendador, que deba ser tramitado ante alguna entidad gubernamental o notarial, será inicialmente tramitado por el Arrendatario. De dicha entidad gubernamental o notarial requerir que



sea tramitado por el Arrendador, el plazo de entrega de cinco (5) días hábiles de que trata la presente cláusula no aplicará.

CUARTA: (Uso del Area Arrendada) El Arrendatario sólo podrá destinar el Area Arrendada exclusivamente para la operación de Canchas Deportivas de Padel y otras actividades deportivas afines, ventas de bebidas, picadas e implementos deportivos; así como cualesquiera otras actividades conexas e inherentes a este tipo de negocio, siempre y cuando dicho fin haya sido debidamente aprobado por el Arrendador por escrito.

En adición a las limitaciones de uso establecidas por la ley, el Arrendatario no puede dar al Area Arrendada ningún uso distinto al establecido en la presente cláusula, sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador.

Queda convenido que el Arrendador le dará al Arrendatario acceso al Area Arrendada 24 horas al día los siete días de la semana.

Queda convenido que el Arrendatario deberá tramitar, obtener y mantener vigente en todo momento los permisos requeridos por Ley para la operación del negocio que se establezca en el Area Arrendada. Queda entendido que cualquier multa que se derive por la falta de los permisos por parte del Arrendatario será asumida por el Arrendatario, y el Arrendatario liberará al Arrendador de cualquier daño o perjuicio ocasionado por la falta de dichos permisos.

QUINTA: (Acondicionamiento del Area Arrendada)

5.1. El costo del Acondicionamiento y realización de Mejoras, de haber, en el Area Arrendada será responsabilidad exclusiva del Arrendatario. El Arrendatario seleccionará al personal y profesionales para realizarlo. El trazado de las instalaciones, los planos finales de construcción y diseño del espacio de las oficinas, los planos generales de instalación de comunicaciones, y la introducción y construcción de los acabados finales y detalles del Area Arrendada será responsabilidad exclusiva del Arrendatario. No obstante lo anterior, los antedichos diseños y planos deberán contar con la aprobación previa del Arrendador, a fin de asegurar que el Acondicionamiento no comprometa la limitaciones del Area Arrendada. El Arrendador deberá aprobar los planos en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se le hayan entregado para su aprobación, y en caso que el Arrendador no dé respuesta a la solicitud de aprobación escrita hecha por el Arrendatario en el plazo correspondiente, se presumirá que el Arrendador ha dado su consentimiento.

5.2. El Arrendatario estará obligado a obtener el permiso de construcción, así como cualquier otro permiso que requiera la ley para llevar a cabo el Acondicionamiento del Area Arrendada. Queda entendido que cualquier multa que se derive del trabajo de Acondicionamiento del Area Arrendada será asumida por el Arrendatario, y el Arrendatario liberará al Arrendador de cualquier daño o perjuicio ocasionado por el Arrendatario, sus empleados, agentes, o contratistas en el Acondicionamiento del Area Arrendada.

5.3. El Arrendatario por este medio libera al Arrendador, sus empleados, directores, accionistas, y dignatarios, de todas y cualesquiera responsabilidades, incluyendo responsabilidades civiles, penales, administrativas y laborales que puedan surgir con motivo del Acondicionamiento del Area Arrendada, hecho por el Arrendatario o cualquiera de sus agentes, trabajadores, asesores, o subcontratistas, siempre y cuando no haya mediado culpa, dolo, o negligencia del Arrendador, o de cualquier agente, trabajador, asesor, o subcontratista de éste. El Arrendatario acuerda indemnizar al Arrendador por cualquier reclamo o litigio presentado o iniciado por cualquier tercero contra éste, como consecuencia del Acondicionamiento del Area Arrendada que el Arrendador sea condenado a pagar, incluyendo, sin limitarse a ello, reclamos laborales, por muerte, daños personales y a la propiedad, y reclamos dimanantes de la obligación de pagar permisos o cargos de seguro social, entre otros, siempre y cuando no haya mediado culpa, dolo, o negligencia del Arrendador, o de cualquier agente, trabajador, asesor, o subcontratista de éste.

5.4. A la terminación del Contrato, por cualquier causa, el Arrendador podrá a su discreción solicitar al Arrendatario cualquiera de las siguientes opciones (i) solicitar al Arrendatario devolver el Area Arrendada como le fuese entregada originalmente, debiendo el Arrendatario remover las Mejoras, incluyendo edificaciones, estructuras, etc., a su cuenta y costo, el Arrendador no reconocerá ningún



valor por las Mejoras retiradas o (ii) exonerar al Arrendatario de la obligación de devolver el Área Arrendada en las mismas condiciones de entrega original, sujeto, sin embargo, a que las mejoras realizadas al Área Arrendada pasarán a ser propiedad del Arrendador al término del Contrato sin costo para el Arrendador, según se conviene en la cláusula Novena, literal (g).

5.5. Dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la Fecha de Ocupación el Arrendatario deberá entregar al Arrendador, los planos "as-built" de las Mejoras construidas en el área Arrendada. En caso que el Arrendatario no cumpla con esta obligación, el Arrendador se reserva el derecho a ingresar al Área Arrendada, mediando una notificación por escrito al Arrendatario con una antelación de tres (3) días hábiles a la fecha de ingreso, para levantar, junto con personal idóneo, los planos "as-built" del Área Arrendada y las Mejoras. Los costos en los que incurra el Arrendador, serán reembolsados por el Arrendatario dentro de los treinta (30) días siguientes de presentada la factura correspondiente y el Arrendatario se obliga a pagar dicho reembolso, como cualquier otro cargo económico que se incluyen en el presente Contrato.

SEXTA: (Término)

6.1. Declaran las partes que el término de duración del Contrato de Arrendamiento será de cinco (5) años, contados a partir de la Fecha de Ocupación.

6.2. El Arrendatario tendrá la opción de renovar el presente Contrato en los mismos términos y condiciones, excepto la renta que será acordada de mutuo acuerdo, por un (1) período adicional de cinco (5) años, mediante aviso escrito al Arrendador, cursado con una antelación de sesenta (60) días calendarios a la fecha de terminación.

6.3. Declaran las Partes que, si al terminar el plazo original del Contrato de Arrendamiento, permanece el Arrendatario durante quince (15) días calendarios disfrutando del Área Arrendada con aquiescencia del Arrendador, se entiende que hay tácita reconducción y, por tanto, el Contrato se entenderá prorrogado de mes a mes, pudiendo cualquiera de las Partes darlo por terminado mediante aviso escrito cursado con una antelación de treinta (30) días calendarios.

SÉPTIMA: (Obligación de Suscribir Contrato del MIVIOT) Ambas Partes se obligan a suscribir el formulario de contrato de arrendamiento del MIVIOT y a incorporar en dicho formulario, por referencia, los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento. Acuerdan las partes que, en caso de que hubiere contradicción entre el formulario y el Contrato de Arrendamiento, prevalecerán los términos y condiciones de este último.

OCTAVA: (Depósito De Contrato de Arrendamiento) Una vez firmado el formulario de contrato de arrendamiento del MIVIOT por ambas Partes, el Arrendatario se obliga a efectuar, por conducto del Arrendador, un depósito equivalente al último mes de canon de arrendamiento, o sea la suma de Nueve Mil Cuatro Dólares con Siete centavos de Dólar (US\$9,004.07). Esta suma será entregada a la Dirección General de Arrendamiento del MIVIOT, a cuyo cargo estará su control y manejo, y será devuelta al Arrendatario al término del Contrato de Arrendamiento, salvo en el caso de reclamación por parte del Arrendador por razones de pagos adeudados o daños causados al Área Arrendada, distintos de aquellos debidos al uso o desgaste normal o a causas inevitables.

NOVENA: (Derechos y Obligaciones del Arrendatario) El Arrendatario tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

a.- Uso del Área Arrendada:

Usar el Área Arrendada como diligente padre de familia y devolverlo en buen estado, salvo lo que se hubiere menoscabado por el transcurso del tiempo, por causas inevitables, o por fuerza mayor o caso fortuito.

b.- Inspección:

Permitir al Arrendador, sus empleados, o agentes, previa notificación y coordinación con el Arrendatario, que realice inspecciones periódicas en el Área Arrendada durante las horas diurnas, a fin de verificar sus condiciones y/o realizar las reparaciones o alteraciones que fueren necesarias. El Arrendador tratará, en la medida de lo posible, de no afectar las operaciones del Arrendatario, pero no estará obligado a compensar al Arrendatario por las molestias o la incomodidad ocasionada en



virtud de dichas inspecciones o trabajos. El Arrendador o sus agentes podrán ingresar al Area Arrendada por su propia cuenta, de no recibir respuesta del Arrendatario dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la solicitud de ingreso por escrito que se le envíe al Arrendatario, o cuando se trate de reparaciones urgentes.

c.- Gastos Mensuales;

Pagar, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, el monto establecido en la cláusula Segunda.

En caso de mora en el pago de los pagos mensuales de arrendamiento, según lo establecido en la cláusula 2.1. y 2.2., por parte del Arrendatario, el Arrendador tendrá derecho al cobro de un recargo sobre los montos pendientes de pago, equivalente al dos por ciento (2%) anual, por todo el tiempo que persista la mora.

d.- Informe sobre daños:

Comunicar al Arrendador, en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen al Area Arrendada.

e.- Reparaciones:

Realizar en el Area Arrendada así como en las Mejoras realizadas por el Arrendatario, por su cuenta y costo, todas las reparaciones internas necesarias a fin de conservarlo en estado de servir para el uso al que está destinado.

No obstante lo anterior, el Arrendador se reserva el derecho de realizar las antedichas reparaciones en el Area Arrendada (i) cuando el daño cause perjuicios al Arrendador y el Arrendatario no haya reparado los daños dentro de los 30 días siguientes a la notificación escrita que le haga llegar el Arrendador para tal efecto, o (ii) cuando la reparación realizada por el Arrendatario no haya subsanado totalmente el daño. Las reparaciones que en este sentido realice el Arrendador correrán por cuenta del Arrendatario el cual deberá reembolsar tales costos al Arrendador siempre que sean comprobados, como renta adicional dentro del pago mensual siguiente a la realización de la reparación.

f.- Subarrendamiento:

No subarrendar el Area Arrendada sin autorización previa y por escrito del Arrendador.

g. Mejoras:

Todas las mejoras hechas por el Arrendatario al Area Arrendada, incluyendo su Acondicionamiento, se harán por su cuenta y costo y requerirán el consentimiento previo del Arrendador, el cual no será retenido, condicionado o retrasado sin justificación.

No obstante cualquier otra disposición en este Contrato, y sujeto al cumplimiento del Arrendatario de todas las regulaciones aplicables en materia de construcción, incendio y seguridad, el Arrendatario podrá llevar a cabo alteraciones no estructurales, en las Mejoras, sin el consentimiento del Arrendador. Igualmente quedarán exentos de aprobación previa los cambios menores tales como, a manera de ejemplo: instalar lámparas, y similares.

Durante la construcción o instalación de las Mejoras, el Arrendador tendrá derecho a inspeccionar el progreso del trabajo y demandar la detención de los mismos si el Arrendatario compromete el Area Arrendada.

A la terminación del Contrato, por cualquier causa, el Arrendador podrá a su discreción solicitar al Arrendatario cualquiera de las siguientes opciones (i) solicitar al Arrendatario devolver el Area Arrendada como le fuese entregada originalmente, debiendo el Arrendatario remover las Mejoras, incluyendo edificaciones, estructuras, etc., a su cuenta y costo, el Arrendador no reconocerá ningún valor por las Mejoras retiradas o (ii) exonerar al Arrendatario de la obligación de devolver el Area Arrendada en las mismas condiciones de entrega original, sujeto, sin embargo, a que las Mejoras incorporadas al Area Arrendada pasarán a ser propiedad del Arrendador, sin ningún costo para el mismo, excepto por el mobiliario de oficina, equipo y/o estructuras que pueda ser retirado o

reemplazado en cualquier momento por el Arrendatario sin menoscabar el valor o condiciones del Area Arrendada o las Mejoras y que por su naturaleza no hayan pasado a formar parte del Inmueble, el cual podrá ser retirado por el Arrendatario sin necesidad del consentimiento del Arrendador, ni de tener que pagar suma o prestación alguna por razón su remoción, entendiéndose como tales, por vía de ejemplo pero sin que implique limitación, lámparas, computadoras, centrales telefónicas, maquinarias, butacas, y adornos decorativos, bienes éstos que quedarán a favor del Arrendatario.

h. Alteraciones:

El Arrendatario conviene no hacer o permitir que se hagan alteraciones visibles desde el exterior, sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador.

i. Materiales Peligrosos:

El Arrendatario no almacenará, dentro o fuera del Area Arrendada, ni usará dentro o en el Area Arrendada, cualquier material peligroso, como se define este término por cualquier gobierno, entidad o agencia semi-gubernamental, ya sea local o internacional, o cualquier otro material tóxico, corrosivo, reactivo o inflamable, sin la autorización escrita del Arrendador.

El Arrendatario indemnizará y liberará al Arrendador, sus empleados, accionistas, directores y dignatarios, por cualquier costo o gasto, incluyendo honorarios de abogados, que el Arrendador incurra como resultado de la presencia de, liberación, o amenaza de liberación de cualquier material peligroso en el Area Arrendada, causada por el Arrendatario.

j. Deshechos y Escombros:

El Arrendatario no colocará o permitirá que se coloque, ni dejará en o cerca de cualquier del Area Arrendada, desechos o escombros de manera desordenada. El Arrendatario deberá hacer correcta disposición de los mismos en todo momento.

k. Del Buen Vecino:

El Arrendatario deberá acatar lo dispuesto por los entes reguladores nacionales, regionales, así como los de la Urbanización Costa del Este, por lo que se obliga a cumplir con las indicaciones que se le hagan llegar, durante el término de vigencia del Contrato.

DÉCIMA: (Garantía de Goce Pacífico del Area Arrendada) El Arrendador le garantiza al Arrendatario el goce pacífico del Area Arrendada por todo el tiempo que dure el Contrato de Arrendamiento.

DECIMOPRIMERA: (Gastos Atribuibles al Arrendatario) El Arrendatario correrá, además de con el pago de la suma establecida en la cláusula Segunda, con todos los gastos por los servicios públicos que contrate, única y exclusivamente en lo que respecta al Area Arrendada, así como todos los impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones que recaigan sobre las actividades que el Arrendatario lleve a cabo en el Area Arrendada.

DECIMOSEGUNDA: (Gastos Atribuibles al Arrendador) El Arrendador pagará, por su cuenta, lo siguiente:

- a. Impuesto sobre la renta y cualquier impuesto que grave las rentas pagadas por el Arrendatario al Arrendador, excepto el ITBMS que será pagado por el Arrendatario.
- b. La cuota de mantenimiento que cause la Finca para con la Urbanización Costa del Este.

DECIMOTERCERA: (Seguros)

13.1. El Arrendatario no tendrá obligación de mantener asegurado las Mejoras por éste realizadas en el Area Arrendada durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento. No obstante lo anterior, el Arrendatario releva de toda responsabilidad al Arrendador, sus empleados, accionistas, directores, y dignatarios en caso de incendio o siniestros que afecten el Area Arrendada, las Mejoras construidas por el Arrendatario y los bienes muebles de su propiedad o de propiedad de terceros que se encuentren dentro del Area Arrendada, o en caso de que se cometiera un robo o hurto dentro del Area Arrendada.





El Arrendatario será responsable frente a terceros por cualquier daño en su vida, honra y bienes. EL Arrendatario deberá contratar un seguro de Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual por la suma asegurada de Doscientos Cincuenta Mil (US\$250,0000) de dólares americanos.

13.2. Ninguna Parte será responsable frente a la otra Parte por siniestros derivados de circunstancias producidas por fuerza mayor o caso fortuito según dichos términos se definen en el artículo 34(d) del Código Civil de la República de Panamá.

DECIMOCUARTA: (Obligación de Indemnizar) El Arrendatario será responsable por los daños o perjuicios que puedan sufrir la propiedad, o su persona, empleados, agentes, clientes o terceros dentro del Area Arrendada y las Mejoras ahí edificadas y, en consecuencia, correrán por su cuenta las indemnizaciones a que tuvieren derecho dichas personas o propiedades, excepto por causas directamente imputables al Arrendador, sus representantes, empleados o agentes.

El Arrendatario se compromete a liberar al Arrendador, sus empleados, accionistas, directores, y dignatarios de toda responsabilidad, y acuerda reembolsar e indemnizarlos por cualquier reclamo por lesiones personales (incluyendo muerte culposa), o daños a la propiedad, resultantes de la conducción de algún trabajo o servicio, o a través de cualquier acto u omisión del Arrendatario, o cualquier agente, contratista, empleado, o invitado del Arrendatario, y de todos los costos, honorarios de abogados, gastos y responsabilidades incurridas en, o sobre cualquier reclamo o cualquier acción o proceso iniciado en consecuencia siempre que no haya mediado negligencia grave, dolo o culpa del Arrendador. Esta indemnización sobrevivirá la expiración o terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento, siempre que los hechos que den lugar a la obligación de indemnizar hayan ocurrido con anterioridad a la terminación del Contrato de Arrendamiento.

DECIMOQUINTA: (Eventos de Incumplimiento por Parte del Arrendatario) Son eventos de incumplimiento ("Eventos de Incumplimiento") por parte del Arrendatario, los supuestos de hecho que se listan más adelante. La ocurrencia de un Evento de Incumplimiento dará derecho al Arrendador i) a dar por terminado anticipadamente el Contrato de Arrendamiento, sin ninguna responsabilidad para el Arrendador y sin necesidad de resolución judicial, y ii) a reclamar el pago de una indemnización equivalente al total de los pagos mensuales de arrendamiento que el Arrendador tuviese derecho a recibir, según lo establecido en la cláusula 2.1. y 2.2., si el Contrato de Arrendamiento no se hubiese terminado anticipadamente por incumplimiento, calculados desde la fecha en que el Arrendador notifique al Arrendatario del incumplimiento, hasta el vencimiento del plazo originalmente pactado, lo anterior como única indemnización por la terminación anticipada por incumplimiento del Contrato de Arrendamiento. El pago de la indemnización se deberá efectuar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la desocupación del Area Arrendada, debiendo el Arrendatario desocupar el Area Arrendada, dentro de los treinta (30) días calendarios contados a partir de la fecha en que reciba la notificación de terminación.

Son Eventos de Incumplimiento los siguientes, a saber:

- a. Si el Arrendatario incumple, por cualquier razón, con dos o más pagos del canon de arrendamiento mensual establecido en la cláusula 2.1. y 2.2., o cualquier otra cantidad adeudada de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento.
- b. Si el Arrendatario incumple, por cualquier razón, con cualquier compromiso, condición, acuerdo, u otra obligación que deba ser observada o realizada de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento (distinto al pago de cualquier cantidad adeudada) y tal omisión continúe por treinta (30) días calendarios después de la notificación por escrito del incumplimiento.
- c. Si el Arrendatario abandona el Area Arrendada.
- d. La quiebra del Arrendatario, declarada judicial o extrajudicialmente;
- e. La aplicación de una medida cautelar, secuestro, o embargo de los bienes del Arrendatario, por un período que exceda de sesenta (60) días calendarios, sin que el Arrendatario haya consignado una fianza o interpuesto recurso para el levantamiento de dicha medida y que pudiese, a juicio del Arrendador, afectar el cumplimiento del Contrato de Arrendamiento; y,



f. Si el Arrendatario cede o traspasa a cualquier título, en todo o en parte, los derechos dimanantes de este Contrato de Arrendamiento, sin la autorización previa y por escrito del Arrendador.

DECIMOSEXTA: (Eventos de Incumplimiento por Parte del Arrendador) Son “Eventos de Incumplimiento” por parte del Arrendador, los supuestos de hecho que se listan más adelante. La ocurrencia de un Evento de Incumplimiento dará derecho al Arrendatario i) a dar por terminado anticipadamente el Contrato de Arrendamiento, sin ninguna responsabilidad para el Arrendatario y sin necesidad de resolución judicial, salvo el pago por parte del Arrendatario de los pagos mensuales de arrendamiento, según lo establecido en la cláusula 2.1. y 2.2., y demás sumas que adeude al momento en que desocupa el Área Arrendada, y ii) a reclamar al Arrendador a) la devolución de los cánones de arrendamiento que el Arrendatario hubiese pagado por adelantado, si dicho fuere el caso, y b) el pago de una indemnización equivalente a los costos comprobados de las mejoras no amortizadas, construidas por el Arrendatario en el Área Arrendada, lo anterior como única indemnización por la terminación anticipada por incumplimiento del Contrato de Arrendamiento. El pago de la indemnización se deberá efectuar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la desocupación del Área Arrendada, debiendo el Arrendatario desocupar el Área Arrendada, dentro de los treinta (30) días calendarios contados a partir de la fecha en que el Arrendador reciba la notificación de terminación.

Son Eventos de Incumplimiento los siguientes, a saber:

a. Si el Arrendador incumple, por cualquier razón, con cualquier compromiso, condición, acuerdo, u otra obligación que deba ser observada o realizada de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento, y tal omisión continúe por treinta (30) días calendarios después de la notificación por escrito del incumplimiento.

DECIMOSEPTIMA: (Cesión) El Arrendatario no podrá ceder los derechos y obligaciones adquiridos bajo este Contrato, sin autorización previa y por escrito del Arrendador.

DECIMOCTAVA: (Actos Propios) 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 correspondan, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente Contrato de Arrendamiento, no obstará en ningún caso para que dicha Parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra, o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

DECIMONOVENA: (Impuesto de Timbre) Cada Parte pagará por su cuenta los timbres fiscales que deban adherirse al ejemplar del Contrato de Arrendamiento que conservará en su poder.

VIGESIMA: (Ley Aplicable y Arbitraje) Este Contrato de Arrendamiento y los derechos y obligaciones de las Partes dimanantes del mismo serán regidos por la legislación aplicable de la República de Panamá.

Conviene a las partes que todas las controversias que surjan entre ellos en relación con el presente Contrato de Arrendamiento serán resueltas mediante arbitraje en derecho, previo intento de conciliación, utilizando como foro el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá, con sujeción a su reglamento de arbitraje.

VIGESIMOPRIMERA: (Nulidad de Ciertas Secciones) La declaratoria de nulidad, invalidez o ineficacia de algunas de las cláusulas o estipulaciones de este Contrato no se entenderá que afecta de modo alguno la plena validez, obligatoriedad, y eficacia de las demás cláusulas y estipulaciones del Contrato, las cuales serán interpretadas y aplicadas para darles la máxima validez, obligatoriedad, y eficacia según lo pactado.

VIGESIMOSEGUNDA: (Notificaciones) Toda documentación o notificación que deba ser cursada por cualquiera de las partes por razón del presente deberá ser entregada en las direcciones correspondientes:

El Arrendador

Dirección: Edificio Este Piso 6, Business Park Costa del Este

Teléfono: 303-3333

Fax: 303-3334

E-mail: a.petrosky@invbahia.com

Atención: Alexander Petrosky

El Arrendatario

Dirección: Ave. Martin Luther King, PH Park Avenue Tower

Teléfono: 62128273

E-mail: gguariente@gmail.com

Atención: Gianpiero Guariento

A menos que se indique de otra forma, todas las notificaciones se harán por escrito y se entregarán personalmente, con acuse de recibo en las oficinas arriba indicadas.

VIGESIMOTERCERA: (Gastos) Cada una de las Partes asumirá los gastos en que ésta incurra en relación con la negociación, firma y otorgamiento de este Contrato. Los honorarios de los abogados serán por cuenta de la Parte que directamente lo hubiere contratado.

VIGESIMOCUARTA: (Modificaciones al Contrato) Cualquier modificación del presente Contrato deberá efectuarse mediante acuerdo expreso realizado por escrito y firmado por ambas Partes. En caso de realizar cualquier modificación al Contrato, la misma únicamente afectará la materia sobre la que expresamente verse, manteniéndose en vigor todas las demás cláusulas, términos y condiciones del presente Contrato.

VIGESIMOQUINTA: (Único Acuerdo) El 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.

VIGESIMOSEXTA: (Reserva Confidencial) Cada una de las Partes se compromete a no revelar los términos de este Contrato a ninguna persona o compañía sin el consentimiento de la otra Parte, durante la vigencia de este Contrato, a no ser que:

- a. Esos términos se hayan hecho de conocimiento público sin que mediara violación de esta cláusula;
- b. La divulgación la requiera alguna ley u orden judicial o las reglas o los reglamentos de alguna bolsa de valores o de otra autoridad gubernamental administrativa o reguladora a que esa Parte esté sujeta; o
- c. La divulgación se haga con un cesionario potencial de este Contrato o a aquellos prestamistas o asesores profesionales de esa Parte, ya sea jurídicos, financieros o de otra índole, con la condición de que esas personas convengan en quedar obligadas por los mismos deberes de reserva confidencial que están contenidos en esta cláusula.

VIGESIMOSEPTIMA: Declaran las Partes que aceptan en todo el presente Contrato.

EN FE DE LO CUAL, se firma el presente Contrato de Arrendamiento, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, al día 19 del mes de septiembre de 2022.

El Arrendador


Alberto Motta Page
CIP. 3-101-272



El Arrendatario


Gianpiero Guariento
CIP. No. E-8-128398



Yo, LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Sexto del Circuito de Panamá
con Cédula No. 4-157-725

CERTIFICO:

Que dada la certeza de la identidad de la (s) persona (s) que firma
(firmamos) el presente documento, su (s) firma (s) es (son) auténtica
(s) (Art. 1736 C.C. Art. 835 C.I.) En virtud de identificación que se
me presentó.

Panamá,

21 SEP 2022



Testigos


Testigos

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Sexto

