



## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL**

**INMUEBLE FOLIO REAL #344703-8002**

Entre los suscritos, a saber: **YAN XIA HUANG** (Nombre Legal) **YIEN JA WONG** (Nombre Usual), mujer, natural de China, mayor de edad, soltera, comerciante, vecina de esta ciudad, portadora del carné de residente permanente No. E – ocho - sesenta y un mil doscientos setenta y nueve (E-8-61279), actuando en su propio nombre, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte y por la otra, **PASCUALA MIRANDA DE GONZALEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, comerciante, vecina de esta ciudad, portadora de cédula de identidad personal cuatro – cincuenta y siete – ciento sesenta y ocho (No. 4-57-168), quien actúa en calidad de Presidente y Representante Legal de **COMBUSTIBLES DEL OESTE S.A.**, sociedad anónima debidamente constituida e inscrita a Folio (Mercantil) 753512 (S) del Registro Público, que en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, y cuando se refiera a todos en conjunto se denominarán **LAS PARTES**, convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL**, con sujeción a las siguientes condiciones y términos:

**PRIMERO:** (LA PARCELA) Declara **EL ARRENDADOR** que es propietario del inmueble Folio Real número 344703, inscrita con código de ubicación número 8002, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicado en el corregimiento de Juan Demóstenes Arosemena, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá, cuyas medidas, superficie, linderos y demás detalles constan en la referida inscripción del Registro Público, en lo sucesivo se denominará como LA PARCELA y/o EL BIEN ARRENDADO indistintamente.

**SEGUNDO:** (ARRENDAMIENTO) Declara **EL ARRENDADOR** que da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, una parcela de terreno con una superficie de mil doscientos metros cuadrados (1,200 mts<sup>2</sup>) que forman parte del inmueble **FOLIO REAL No.344703**, superficie conforme al dibujo o plano demostrativo identificado como Anexo 2 del presente contrato, y de acuerdo con los términos y condiciones que se detallan más adelante.

Por su parte, declara **EL ARRENDATARIO** que acepta dicho arrendamiento y que **LA PARCELA** será utilizada para la construcción, operación e instalación de equipos de despacho de la Estación de Expendio de Combustible y Lubricantes; Kiosco para la venta de mercancía y tienda de conveniencia.

El detalle y descripción del uso que dará **EL ARRENDATARIO** a **LA PARCELA** se hará constar en el dibujo o plano demostrativo de distribución de planta que deberá confeccionar a su propio costo

W  
PQ

**EL ARRENDATARIO**, identificado como Anexo Uno (I) y formará parte integral de este CONTRATO.

**EL ARRENDATARIO** será el único responsable de mantener, cuidar y salvaguardar todo su inventario de mercancía, documentos, papelería, valores y otros que se encuentren en **LA PARCELA**, siendo de su único riesgo las pérdidas o menoscabos sufridos por motivo o como consecuencia de hurtos, daños o siniestros causados por eventos naturales, por actos de **EL ARRENDATARIO** y sus dependientes, fuerza mayor o por terceros, sin prejuicios o reclamo alguno a **EL ARRENDADOR**.

Igualmente, **EL ARRENDATARIO** será el único responsable de los trabajadores u operarios que tengan a su servicio en **LA PARCELA**, exonerando totalmente a **EL ARRENDADOR** de cualquier tipo de responsabilidad sobre los mismos, ya sea esta civil, penal, administrativa, laboral y de cualquier otra índole.

**TERCERO:** (PLAZO DE ARRENDAMIENTO) El término de duración del presente Contrato de Arrendamiento es de QUINCE (15) años, contados a partir de la aprobación formal por parte de las autoridades competentes (Municipio, Bomberos, Anam, Minsa, etc.) del permiso para la construcción de la estación de combustible que operará dentro de **LA PARCELA**.

**PÁRAGRAFO:** (INTENCIÓN DE PRORROGA AL VENCIMIENTO). LAS PARTES aceptan y convienen que el término de arrendamiento pactado en el presente contrato podrá ser prorrogado por un periodo igual, es decir, por quince (15) años adicionales.

Para efectos antes del vencimiento del término de arrendamiento, LAS PARTES convienen en negociar un nuevo contrato, si con noventa (90) días de antelación al vencimiento de este, **EL ARRENDATARIO** notifica en forma escrita a **EL ARRENDADOR** su deseo de negociar un nuevo contrato, bajo el entendimiento de que nuevos términos y condiciones serán establecidos. En caso de que **EL ARRENDATARIO** no haga la referida notificación, en el término indicado, se entenderá que no tiene interés alguno en la renovación, por lo cual el presente contrato se dará por terminado transcurrido el plazo respectivo.

En caso de culminación del término del presente contrato o de sus prorrogas si las hubiere, y/o en caso de terminación anticipada del presente contrato por cualquier causa, **EL ARRENDATARIO** deberá entregar **LA PARCELA** en estado de utilización y en el estado en que la encontró, para la cual tendrá (90) días para remover todas las mejoras realizadas.

Retirar los equipos de su propiedad y demás bienes muebles que sean removibles y no permanentes, incluyendo los tanques o depósitos subterráneos existentes en **LA PARCELA** y, siempre procurando que con esta remoción no se causare deterioro, daño o menoscabo a **LA PARCELA**. No obstante, **EL ARRENDADOR** se reserva el derecho de indicarle a **EL ARRENDATARIO** si desea parte o todas las mejoras realizadas o construidas sobre **LA PARCELA** de carácter permanentes, las cuales no tendrán ningún costo para **EL ARRENDADOR** y para lo cual bastará una notificación por escrito de parte de **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO**, de su deseo de conservar para sí las mejoras.

**EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar **LA PARCELA** libre de deudas con las entidades gubernamentales y proveedores de los servicios públicos (electricidad, agua, teléfono e impuestos municipales y cualquier otra) en que hubiere incurrido **EL ARRENDATARIO** que pudiese afectar **LA PARCELA**.

**CUARTO:** (CANON DE ARRENDAMIENTO). El canon mensual de arrendamiento que pagará **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** por los quince (15) años de duración del presente contrato será lo siguiente:

---

Al canon de arrendamiento pactado en el presente contrato según la tabla anterior, se le deberá adicionar el impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (I.T.B.M.S.). Los pagos se realizarán mediante depósitos en la cuenta bancaria que defina **EL ARRENDADOR** o

realizado en las oficinas de EL ARRENDADOR. Dichos pagos deben ser realizados dentro de los primeros diez (10) días laborales de cada mes y año que corresponda el pago.

En el caso de atraso del pago del canon de arrendamiento mensual, se aplicará automáticamente a su canon de arrendamiento un recargo de diez (10%) por ciento mensual sobre el canon pactado y sobre el saldo adeudado de forma acumulativa.

**PARAGRAFO No.1:** Para los efectos del pago del canon de arrendamiento, por este medio declara **EL ARRENDADOR** que le otorga a **EL ARRENDATARIO** un período de gracia que comprenderá hasta la fecha en que **EL ARRENDATARIO** obtenga el permiso de construcción para que inicie a pagar los cánones de arrendamientos pactados en el presente contrato.

**PARAGRAFO No.2:** En adición al pago puntual del canon de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar a **EL ARRENDADOR** una suma de dinero equivalente a dos (2) meses de canon de arrendamiento. Esta suma se distribuirá de la siguiente manera: un (1) depósito equivalente a un mes de arrendamiento del canon estipulado para el último año de contrato, es decir, la suma de **SIETE MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO DOLARES CON 00/100 (US\$7,174.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que deberá depositarse en el Ministerio de Vivienda, depósito este que no generará intereses y no podrá ser alegada como pago de canon de arrendamiento bajo ningún concepto por parte de **EL ARRENDATARIO**; y otra suma equivalente a un mes de arrendamiento, es decir, la suma de **SIETE MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO DOLARES CON 00/100 (US\$7,174.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que **EL ARRENDATARIO** deberá entregar a **EL ARRENDADOR** como una garantía adicional, la cual no generará intereses y no podrá ser alegada como pago de canon de arrendamiento bajo ningún concepto por parte de **EL ARRENDATARIO**. En tal sentido, una vez finalizado el presente contrato **EL ARRENDADOR** deberá devolver dichas sumas a **EL ARRENDATARIO**, excepto en el caso de daños causados a la propiedad, en cuyo evento, será aplicada a la reparación de estos.

**QUINTO: (DERECHO DE INTRODUCIR MEJORAS)** **EL ARRENDATARIO** podrá construir e introducir las mejoras en **LA PARCELA**, tanto de carácter temporal como permanentes que considere deseables o necesarias para las actividades a que se dedique en la misma, tales como tiendas o kioscos para la venta de combustible y lubricantes; servicios de autos y lava autos; y entre otras actividades a fines.

Durante la vigencia de este contrato, **EL ARRENDATARIO** se obliga a informar previamente y por escrito a **EL ARRENDADOR** sobre su intención de realizar mejoras, remitiendo copias simples de los planos respectivos para aprobación de **EL ARRENDADOR**.

Todas las mejoras, tanto de carácter temporal como permanentes que construya o introduzca **EL ARRENDATARIO** en el bien arrendado, las realizará a su propio costo y riesgo obligándose **EL ARRENDATARIO** a obtener los permisos y autorizaciones de las autoridades competentes, que sean requeridos y necesarios, asumiendo toda responsabilidad por la buena ejecución de estas. En consecuencia, **EL ARRENDATARIO** asumirá cualquier multa o sanción, tasa y/o impuesto que pueda generarse; así mismo, exonerando a **EL ARRENDADOR** de cualquier multa o sanción, tasa y/o impuesto que pueda generarse en cualquier caso por todo lo indicado. En efecto, el establecimiento o construcción de mejoras en **LA PARCELA** por parte de **EL ARRENDATARIO** no puede significar nunca ningún tipo de pago, contribución o desembolso por parte de **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**.

Queda entendido entre las partes que, a la terminación del presente contrato, todas las mejoras, tanto de carácter temporal como permanente, que hayan sido construidas o introducidas en **LA PARCELA** por **EL ARRENDATARIO**, deberán ser demolidas y removidas por este a su propio costo y riesgo, obligándose **EL ARRENDATARIO** a obtener los permisos y autorizaciones que sean requeridos y necesarios y, asumiendo toda responsabilidad por dicha demolición y remoción.

También, queda entendido que **LA PARCELA** será devuelta a **EL ARRENDADOR** a la terminación del presente contrato, en el mismo estado en que le fue entregada a **EL ARRENDATARIO**.

No obstante lo indicado, **EL ARRENDADOR** se reserva el derecho de, mediante una notificación por escrito con treinta (30) días de anticipación a la terminación y/o al momento que por cualquier razón se dé por terminado el presente contrato, solicitar a **EL ARRENDATARIO** cuales mejoras desea que se conserven en **LA PARCELA** y cuales deberá remover **EL ARRENDATARIO**, en los términos antes indicados y, ningún caso ello constituirá o representará algún costo y/o cargo adicional para **EL ARRENDADOR**.

Le está estrictamente prohibido a **EL ARRENDATARIO** solicitar o intentar solicitar título constitutivo de dominio sobre las mejoras construidas o introducidas por **EL ARRENDATARIO** en **LA PARCELA**, excepto que cuente con la autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** que deberá constar en la misma Escritura Pública respectiva.

**SEXTA:** (SEGUROS) Durante la construcción o introducción de mejoras al bien arrendado, **EL ARRENDATARIO** conviene en mantener debidamente aseguradas por su cuenta, tales mejoras contra daños a terceros y a la propiedad ajena, de manera que **EL ARRENDADOR** no será responsable de ningún daño a terceros, a la propiedad ajena o daños resultantes de riesgos profesionales durante dicha construcción.

Una vez terminada la obra, **EL ARRENDATARIO** se compromete a asegurar la propiedad contra daños a terceros, con una póliza de responsabilidad civil, bajo riesgo de lesiones corporales y daños a la propiedad ajena, en una suma razonable para cubrir adecuadamente estos riesgos.

**SEPTIMO:** (SIGNOS DISTINTIVOS) **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho a colocar o instalar en **LA PARCELA** el logo, anuncio, aviso, letrero o denominación comercial que desee, previo cumplimiento de las leyes y reglamentaciones vigentes. Será por cuenta de **EL ARRENDATARIO** el pago de todos los derechos, tasas, impuestos, contribuciones u otros gravámenes vigentes o que se establezcan en el futuro sobre el o los logos, anuncios, avisos o letreros que sean instalados por **EL ARRENDATARIO** a tenor de esta cláusula.

**OCTAVO:** (GASTOS POR CUENTA DE EL ARRENDADOR) Declara **EL ARRENDADOR** que correrá por su cuenta el pago de los Impuestos de Inmueble.

**NOVENO:** (GASTOS POR CUENTA DE EL ARRENDATARIO) Serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** el mantenimiento y reparación de todas las mejoras construidas o introducidas en **EL BIEN ARRENDADO**, al igual que los gastos por consumo de energía eléctrica, agua, tasa de aseo, teléfono, y/o servicios públicos y privados que contrate, así como todos aquellos impuestos nacionales o municipales que se causen por razón de las actividades comerciales de **EL ARRENDATARIO**.

**DECIMO:** (OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO) **EL ARRENDATARIO**, aparte de las otras establecidas en el resto de las cláusulas de este contrato, tendrá a su cargo las siguientes obligaciones:

- a) Pagar puntualmente el canon de arrendamiento pactado;
- b) No destinar **EL BIEN ARRENDADO** a fines ilícitos o contrarios a la moral y las buenas costumbres y/o distintos a los pactados en este contrato;
- c) Permitir a **EL ARRENDADOR** realizar inspecciones periódicas, durante las horas diurnas, a **EL BIEN ARRENDADO**, previa notificación a **EL ARRENDATARIO**, con el propósito de

establecer si EL ARRENDATARIO está cumpliendo con las obligaciones que mediante esta contratación adquiere.

d) Cumplir fielmente con las normas y leyes de protección ambiental.

e) Asumir completa responsabilidad y, por medio del presente contrato releva a **EL ARRENDADOR** de cualquier perdida, daño o perjuicio que se cauce a terceras personas, incluyendo pero sin limitar, lesiones personales, muerte, o daños a la propiedad, como resultado directo o indirecto de un acto u omisión negligente de EL ARRENDATARIO durante el ejercicio de sus actividades comerciales en LA PARCELA, obligándose a indemnizar a **EL ARRENDADOR** por cualquier reclamo que pueda ser sujeto por tal motivo.

f) Correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO todos los gastos de servicios públicos, incluyendo pero no limitado, a Agua, Luz, teléfono, internet, Aseo, Publicidad, impuestos o tasas municipales y demás que existan o puedan existir y que estén relacionados con las actividades que realice EL ARRENDATARIO en LA PARCELA. En todo momento EL ARRENDADOR podrá requerir comprobantes y recibos de pago de estos rubros.

**DECIMO PRIMERO:** (OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR). EL ARRENDADOR tendrá a su cargo las siguientes obligaciones, aparte de las otras establecidas en el resto de las cláusulas de este contrato:

a) Entregar a EL ARRENDATARIO EL BIEN ARRENDADO totalmente al día en el pago de cualesquiera impuestos (nacionales y municipales), contribuciones, o tasa de valoración que recaigan sobre LA PARCELA, así como los recibos de pago que demuestren la cancelación de los mismos.

b) Garantizar a EL ARRENDATARIO el uso y goce pacífico de LA PARCELA por todo el tiempo que dure el Contrato.

c) Contra el pago de los canones de arrendamiento o cualquier otra cantidad por parte de **EL ARRENDATARIO** con motivo y por la ejecución del presente contrato, **EL ARRENDADOR** deberá entregarle a **EL ARRENDATARIO** los recibos que en derecho correspondan como constancia de dichos pagos, los cuales deberán reunir todos y cada uno de los requisitos que señala la legislación fiscal de la República de Panamá.

**DECIMO SEGUNDO:** (DERECHOS DEL ARRENDATARIO) Durante la vigencia del presente contrato, EL ARRENDATARIO tendrá las siguientes facultades:

- a) Llevar a cabo los trámites y gestiones que sean necesarios con el objetivo de que las autoridades proporcionen a LA PARCELA los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono, recolección de basura, y drenaje de aguas negras que sean requeridos por EL ARRENDATARIO para operar una estación de servicio de combustible y productos derivados del petróleo, y una tienda de venta al por menor de productos alimenticios y bebidas, con la consecuente obligación de cubrir y sufragar todos y cada uno de los gastos que tales gestiones originen, así como también el pago de las tasas correspondientes por su consecuente uso.
- b) Subarrendar, previa autorización por escrito de **EL ARRENDADOR**, todo o parte de **LA PARCELA** objeto del presente contrato a un concesionario u comisionista que operará en el mismo, un negocio de estación de servicio de combustible y de productos derivados del petróleo, y de ventas al por menor de productos alimenticios y bebidas, o a cualquier empresa afiliada, subsidiaria, controladora o de cualquier otra forma relacionada a **EL ARRENDATARIO** y/o sus sociedades controladoras, quedando en todo momento, **EL ARRENDATARIO**, como obligado solidario con el subarrendatario frente a **EL ARRENDADOR**. Es decir, **EL ARRENDATARIO** será responsable frente a **EL ARRENDADOR** y se compromete a que se cumplan todas las obligaciones pactadas mediante el presente CONTRATO.

**DECIMO TERCERO:** (CAUSAS GENERALES DE TERMINACION) Además de las causas previstas en la ley y en este contrato, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado anticipadamente este contrato, de pleno derecho y sin más trámites que una notificación por escrito en este sentido, de ocurrir cualquiera de las siguientes eventualidades:

- (a) El incumplimiento por **EL ARRENDATARIO** de cualquiera obligación prevista en este contrato. En este caso, **EL ARRENDADOR** deberá notificarle por escrito a **EL ARRENDATARIO** la causa o motivo de incumplimiento del contrato, a fin de que este subsane dicho incumplimiento dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la notificación. Pasado ese plazo sin que **EL ARRENDATARIO** subsane el incumplimiento, entonces **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado este contrato de pleno derecho, previa notificación por escrito en este sentido.
- (b) Por mora en el pago de dos (2) mensualidades consecutivas del canon de arrendamiento.
- (c) Por quiebra, cesación de pagos, intervención o insolvencia evidente de **EL ARRENDATARIO**, como quiera que esto último se manifieste, aunque no exista ningún procedimiento judicial al respecto.

Por su parte, EL ARRENDATARIO no podrá en forma unilateral ceder, transferir, o traspasar EL CONTRATO de manera individual a menos que resulte parte de una cesión general de los contratos de EL ARRENDATARIO ya sea por venta o fusión; en cuyo caso será obligación de EL ARRENDATARIO notificar con por lo menos 60 días de anticipación a EL ARRENDADOR sobre la posibilidad o efectiva venta o fusión con indicación del nombre del nuevo arrendatario.

**DECIMO SEXTO:** Acuerdan las partes que EL ARRENDATARIO podrá dar por finalizado el presente contrato de arrendamiento sin necesidad de pronunciamiento judicial alguno y para lo cual bastara un simple aviso de notificación a EL ARRENDADOR solamente en el caso de que por algún motivo ajeno a su voluntad no pueda obtener los permisos de construcción que incluyen (entre otros) uso de suelo, bomberos etc. De LA PARCELA que le permita la construcción y operación de la Estación de combustible que se edificará en LA PARCELA. Si llegase a suceder que alguno de los permisos no sea otorgado a EL ARRENDATARIO y por ello se de por finalizado el presente contrato de arrendamiento comercial, EL ARRENDADOR se compromete a devolver a EL ARRENDATARIO las sumas de dinero dadas en concepto de garantía según lo establecido en el Parágrafo No. 2 de la clausula cuarta del presente contrato.

**DECIMO SEPTIMO:** (CAMBIOS EN VIAS) En caso de darse cambios en la extensión de las vías adyacentes que incidan directamente la operación de los negocios a los que se dedica EL ARRENDATARIO y/o incida directamente en el metraje del BIEN ARRENDADO, dará la opción en primer lugar a EL ARRENDATARIO de negociar un nuevo canon de arrendamiento conforme a los resultados posteriores a la alteración del BIEN ARRENDADO. Los cambios en el canon de arrendamiento deberán ser consensuados entre LAS PARTES y constarán en una adenda formalmente suscrita y firmada. En el evento que LAS PARTES no se pongan de acuerdo en los nuevos términos y condiciones, EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato sin necesidad de pronunciamiento judicial y sin indemnización para ninguna de LAS PARTES. En tal sentido, el arrendatario deberá entregar LA PARCELA dentro de los sesenta (60) días calendarios desde que así lo comunique a EL ARRENDADOR, periodo dentro del cual tendrá para retirar los equipos de su propiedad y demás bienes muebles que se encuentren en LA PARCELA. En cualquier caso, dado que las circunstancias son ajenas a EL ARRENDADOR, este no tendrá ningún tipo de responsabilidad por una terminación contractual basada en un cambio en las vías.

**DECIMO OCTAVO:** (NOTIFICACIONES) Toda notificación que deba efectuarse de acuerdo con lo dispuesto en este contrato se hará mediante la entrega personal de una nota a la parte

Por su parte, EL ARRENDATARIO no podrá en forma unilateral ceder, transferir, o traspasar EL CONTRATO de manera individual a menos que resulte parte de una cesión general de los contratos de EL ARRENDATARIO ya sea por venta o fusión; en cuyo caso será obligación de EL ARRENDATARIO notificar con por lo menos 60 días de anticipación a EL ARRENDADOR sobre la posibilidad o efectiva venta o fusión con indicación del nombre del nuevo arrendatario.

DECIMO SEXTO: Acuerdan las partes que EL ARRENDATARIO podrá dar por finalizado el presente contrato de arrendamiento sin necesidad de pronunciamiento judicial alguno y para lo cual bastara un simple aviso de notificación a EL ARRENDADOR solamente en el caso de que por algún motivo ajeno a su voluntad no pueda obtener los permisos de construcción que incluyen (entre otros) uso de suelo, bomberos etc. De LA PARCELA que le permita la construcción y operación de la Estación de combustible que se edificará en LA PARCELA. Si llegase a suceder que alguno de los permisos no sea otorgado a EL ARRENDATARIO y por ello se de por finalizado el presente contrato de arrendamiento comercial, EL ARRENDADOR se compromete a devolver a EL ARRENDATARIO las sumas de dinero dadas en concepto de garantía según lo establecido en el Parágrafo No. 2 de la clausula cuarta del presente contrato.

DECIMO SEPTIMO: (CAMBIOS EN VIAS) En caso de darse cambios en la extensión de las vías adyacentes que incidan directamente la operación de los negocios a los que se dedica EL ARRENDATARIO y/o incida directamente en el metraje del BIEN ARRENDADO, dará la opción en primer lugar a EL ARRENDATARIO de negociar un nuevo canon de arrendamiento conforme a los resultados posteriores a la alteración del BIEN ARRENDADO. Los cambios en el canon de arrendamiento deberán ser consensuados entre LAS PARTES y constarán en una adenda formalmente suscrita y firmada. En el evento que LAS PARTES no se pongan de acuerdo en los nuevos términos y condiciones, EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato sin necesidad de pronunciamiento judicial y sin indemnización para ninguna de LAS PARTES. En tal sentido, el arrendatario deberá entregar LA PARCELA dentro de los sesenta (60) días calendarios desde que así lo comunique a EL ARRENDADOR, periodo dentro del cual tendrá para retirar los equipos de su propiedad y demás bienes muebles que se encuentren en LA PARCELA. En cualquier caso, dado que las circunstancias son ajenas a EL ARRENDADOR, este no tendrá ningún tipo de responsabilidad por una terminación contractual basada en un cambio en las vías.

DECIMO OCTAVO: (NOTIFICACIONES) Toda notificación que deba efectuarse de acuerdo con lo dispuesto en este contrato se hará mediante la entrega personal de una nota a la parte

correspondiente y/o correo electrónico, en donde pueda evidenciarse expresamente la recepción de este por parte del destinatario, a alguna de las siguientes direcciones:

**EL ARRENDADOR:** YAN XIA HUANG (nombre legal) YIEN JA WONG (nombre usual),

Dirección: Materiales de Construcción JN, Calle Principal, Corregimiento de Juan Demóstenes Arosemena, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá.

Correo electrónico: jnmateriales@gmail.com

Teléfono: 259-4994 68007268 whatsapp

**EL ARRENDATARIO:** PASCUALA MIRANDA DE GONZALEZ

Dirección: Cl. Darién Edificio Santa Regis No. 14-40

Apartado:

Teléfono: 830-4035 / 04036

Correo electrónico: cmattos@cableonda.net o cmattos67@gmail.com

**DECIMO NOVENO:** (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 exato de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que correspondan no se reputara ni equivaldrá a modificación del presente contrato, ni obstará en ningún caso para que dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento y fines específicos de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o , legales de que sea titular.

**VIGECIMO:** LAS PARTES convienen en que cualquier conflicto o controversia provenientes de o relacionados con el presente contrato, así como en su interpretación o ejecución, se regirá, interpretará y ejecutará conforme a las Leyes de la Republica de Panamá, y a los tribunales ordinarios radicados en el país.

**VIGECIMO PRIMERO:** (CONFIDENCIALIDAD). LAS PARTES mantendrán en confidencialidad, y causarán que sus afiliados, consejeros, funcionarios, empleados, agentes y consultores mantengan en confidencialidad, cualquier información oral o escrita obtenida de la otra parte en conexión con este contrato, salvo por aquella información que: (i) se encuentre disponible al público en general; (ii) haya sido proporcionada a las partes por tercero sin obligación de no revelar dicha información; (iii) se encuentre a disposición de LAS PARTES con anterioridad a la fecha de este contrato sin obligación de las partes de no revelar dicha información; o (iv) deba ser revelada por

cualquiera de LAS PARTES en cumplimiento de cualquier disposición de cualquier ley, reglamento, orden, requerimiento, decreto o sentencia de cualquier autoridad o tribunal competente.

**VIGECIMO SEGUNDO:** Declara y garantiza EL ARRENDATARIO lo siguiente:

a. EXISTENCIA Y CAPACIDAD.

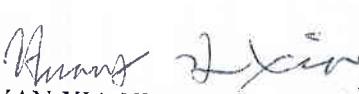
1. Que tiene plenas facultades, derechos legales y autorizaciones para suscribir, firmar, perfeccionar, entregar y cumplir con el presente contrato, así como para ejecutar las transacciones contempladas en el mismo.
2. Que las obligaciones establecidas en este contrato y su ejecución no violan la ley vigente alguna, normas administrativas, resoluciones judiciales, laudos arbitrales o cualquier otra disposición legal o acuerdo privado aplicable a EL ARRENDATARIO.

b. AUSENCIA DE CONTRAVENCIONES: ni la firma, ni el otorgamiento del presente contrato por parte del arrendatario: (i) contravienen su documento de constitución, ni ninguna otra normativa corporativa del arrendatario, ni (ii) contraviene o viola la ley, decreto, resolución o sentencia u orden judicial, administrativa o arbitral en Panamá, que le pueda ser aplicable a EL ARRENDATARIO.

**VIGECIMO TERCERO:** (FORMULARIO DEL MIVI) Las partes se obligan a firmar el formulario de contrato de arrendamiento del Ministerio de Vivienda y a incorporar el presente contrato en dicho formulario. Por referencia, los términos y condiciones de este contrato, agrandado copia del formulario en cuestión. En caso de que hubiere contradicción entre el formulario y el presente contrato, prevalecerán los términos y condiciones de este último. Correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO el pago de los timbres a ser adheridos al formulario del MIVI.

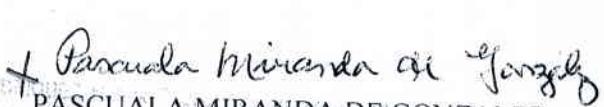
EN FE DE LO CUAL se firma el presente contrato en tres (3) originales del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los tres (3) días del mes de marzo de 2019.

**EL ARRENDADOR**

  
YAN XIA HUANG (nombre legal)

C.R.P. No. E-8-61279

**EL ARRENDATARIO**

  
PASCUALA MIRANDA DE GONZALEZ

C.I.P. No. 4-57-168

18 MAY 2019