



CONTRATO DE CONSTITUCION DE DERECHO DE USUFRUCTO

ENTRE

SONISA, S.A.

(EL PROPIETARIO)

Y

GRUPO ALTAMIRANO, S.A.

(EL USUFRUCTUARIO)

(EL PROPIETARIO Y EL USUFRUCTUARIO)

En adelante denominados en conjunto las partes.

Artículo 1 ANTECEDENTE

1.1 Existencia Legal de EL PROPIETARIO.

SONISA, S.A. es una sociedad anónima constituida de acuerdo con leyes de la Republica de Panama, con registro único de contribuyente numero 534-556-115622, dv 37, con domicilio fiscal en vía Domingo Díaz, Complejo Tocumen Commercial Park II, Lote N°9. Representada por Sonia Mantovani de Altamirano como Representante Legal de la sociedad con capacidad suficiente para suscribir el presente contrato.

1.2 Existencia Legal de EL USUFRUCTUARIO.

GRUPO ALTAMIRANO, S.A. es una sociedad anónima constituida de acuerdo con leyes de la Republica de Panama, con registro único de contribuyente numero 155707980-2-2021, dv 06, con domicilio fiscal en vía José Agustín Arango, Plaza Logística Balboa, N°5013. Representada por Juan-Felipe Vincensini Altamirano como Representante Legal de la sociedad con capacidad suficiente para suscribir el presente contrato.

Artículo 2 OBJETO DEL CONTRATO

Concede el uso y usufructo de las fincas N° 43054 de 5,561.02 mts2, con mejoras construidas, finca N° 109542 de 5,382.34 mts2, y finca N° 109543 de 743.16 mts2, las cuales manifiesta el propietario, que es el único y legítimo dueño. Las mismas con código de ubicación 8710 de la Sección de la Propiedad del Registro Público de Panamá, domiciliado en el Corregimiento de Rio Abajo, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá.



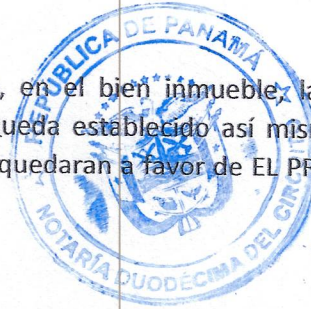
Artículo 3 COMPROMISO DEL USUFRUCTUARIO

3.1 Gastos incurridos.

EL USUFRUCTUARIO, asumirá todos los gastos que demande el consumo de energía eléctrica, agua y demás servicios de mantenimiento, seguridad y cualquier otro asociado a su uso durante el periodo pactado en el presente contrato.

3.2 Mejoras o Reformas.

EL USUFRUCTUARIO, llevara a cabo por su cuenta, en el bien inmueble, las mejoras, reformas o alteraciones que estime conveniente. Queda establecido así mismo que las mejoras, reformas o alteraciones que así se hicieran quedaran a favor de EL PROPIETARIO sin costo alguno para EL PROPIETARIO.



Artículo 4 RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES

4.1 Daños y Perdidas.

EL PROPIETARIO no será, en modo alguno responsable de los daños y perdidas que pudieran sufrir los bienes de EL USUFRUCTUARIO ni de las personas designadas por este.

4.2 Uso y Limpieza.

EL USUFRUCTUARIO se obliga a mantener en perfecto estado de uso y limpieza, la totalidad del bien inmueble dado en usufructo obligándose además a acatar todas las ordenes que impartan las autoridades sanitarias, seguridad y otras autoridades.

4.3 Uso y Goce Pacifico.

EL PROPIETARIO se compromete a garantizar a EL USUFRUCTUARIO el uso y goce pacifico del bien inmueble por todo el tiempo que dure el presente contrato.

Artículo 5 CONDICIONES ECONOMICAS

El presente usufructo se pacta de manera gratuita.

Artículo 6 DURACION DEL CONTRATO

El periodo de vigencia del presente contrato será de diéz (10) años contados a partir de la firma de este, y podrá ser prorrogado automáticamente por periodo similar. Las partes podrán rescindir el presente contrato, mediante comunicación escrita y sin necesidad de pagar indemnización alguna.



Artículo 7 ENTRADA EN VIGENCIA

El presente contrato entrara en vigencia y efectividad, a partir de su firma.

Las personas que firman el presente contrato en nombre de EL USUFRUCTUARIO Y de EL PROPIETARIO, representan y garantizan que han sido debidamente autorizados para efectuarlos.

Dado en Panamá, a los 27 días del mes de septiembre de 2022.

Por EL USUFRUCTUARIO

JUAN-FELIPE VINCENSINI ALTAMIRANO
REPRESENTANTE LEGAL
GRUPO ALTAMIRANO, S.A.

Por EL PROPIETARIO

SONIA MANTOVANI DE ALTAMIRANO
REPRESENTANTE LEGAL
SONISA, S.A.



Yo, Norma Marlenis Velasco C., Notaria Pública Duodécima del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que he cotejado detenidamente y minuciosamente esta copia fotostática con su original y la he encontrado en todo conforme.

26 ENE 2023

Panamá,

Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.
Notaria Pública Duodécima





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Por el presente documento, el Contrato de Arrendamiento (en adelante, el "Contrato"), suscrita por **JUAN-FELIPE VINCENSINI ALTAMIRANO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, con cédula de identidad personal número PE-10-2247, actuando en nombre y representación de **GRUPO ALTAMIRANO, S.A.**, sociedad anónima debidamente constituida bajo la leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita al Folio Mercantil número 155707980, de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, debidamente autorizado para este acto, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte, y, por la otra, **CHRISTIAN BETHANCOURT CROSBIE**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal No. 8-497-29, actuando en nombre y representación de **HOCABE, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita a Folio No. 155726998, de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, con RUC: 155726998-2-2022, DV: 42, debidamente autorizado para este acto mediante Acta de Junta Directiva de la sociedad, quienes en adelante se denominaran, **EL ARRENDATARIO**.

EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO serán denominados, para efectos de este Contrato y de forma conjunta como las "Partes", de conformidad con los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: Declara EL ARRENDADOR que es usufructuario legal del Folio Real No. 109542, con Código de Ubicación No. 8710, de la Sección de Propiedad, del Registro Público de Panamá, ubicada en la Vía España, Corregimiento de Río Abajo, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, que corresponde a un lote de terreno de aproximadamente 5,382.34 m² (en adelante la "Propiedad").

SEGUNDA: EL ARRENDADOR declara que da en arrendamiento a EL ARRENDATARIO, y EL ARRENDATARIO se obliga a arrendar para sí mismo, por este medio un área abierta de aproximadamente 5,382.34 metros cuadrados (en adelante la "Unidad"), tal y como aparece en el plano demostrativo adjunto al presente Contrato en calidad de Anexo "A" que forma parte integrante del mismo.

TERCERA: EL ARRENDATARIO solo podrá utilizar la Unidad dada en arrendamiento para uso comercial dedicado al negocio de dos (2) canchas de Kickball, zona social, lavadero de carros y parqueadero, bajo la denominación "KICKBALL ZONE" (en adelante el "Uso Permitido"), entendiéndose que no podrá incursionar en actividades distintas al Uso Permitido sin el consentimiento por escrito de EL ARRENDADOR, ni a permitir actividades o comercio ilícito o que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

CUARTA: Las Partes acuerdan que la Unidad será entregada por EL ARRENDADOR abierta, limpia de objetos, en el estado en que se encuentra actualmente, estado éste que EL ARRENDATARIO declara conocer. Cualquier mejora sobre la Unidad serán llevadas a cabo por EL ARRENDATARIO, a su costo, y responsabilidad. EL ARRENDADOR no ejecutará ningún trabajo sobre el piso o rodadura de la Unidad.

EL ARRENDADOR declara y EL ARRENDATARIO acepta que el canon de arrendamiento no incluirá ningún tipo de acabados, incluyendo pero no limitado a: costos de provisión de luminarias, construcciones, edificaciones, construcción de paredes o muros divisorios, edificaciones de ningún tipo, acabados para baños, instalación de pisos y o techos, ni ductos, cuyos costos serán por cuenta exclusiva de EL ARRENDATARIO.

QUINTA: El término del presente Contrato es de cinco (5) años y tres (3) meses, contados a partir de la fecha de entrega del área arrendada.

La obligación de EL ARRENDATARIO, de pagar los cánones de arrendamiento estipulados en el presente Contrato, surtirá efecto transcurrido el período de gracia de noventa (90) días calendarios, contados a partir de la fecha de emisión del Permiso de Construcción de las obras de adecuación a



reservar por EL ARRENDATARIO sobre el área arrendada, o en la fecha en que inicie efectivamente las obras de adecuación, lo que ocurra primero. Dentro del período de gracia EL ARRENDATARIO, tendrá acceso a la Unidad de acuerdo con lo acordado con EL ARRENDADOR, con el fin de acondicionar la misma para que pueda ser utilizada.

Declaran y aceptan las Partes, que el presente Contrato, podrá ser renovado de mutuo acuerdo, siempre y cuando EL ARRENDATARIO notifique a EL ARRENDADOR su intención de renovar el Contrato con una anticipación no menor a los noventa (90) días calendario a la fecha efectiva de terminación del plazo del Contrato. En caso de que ocurra la renovación del Contrato por un período adicional, el canon de arrendamiento estará sujeto a negociación, el cual no será inferior al canon de arrendamiento vigente en este Contrato, incluyendo los incrementos anuales aplicables.

PARÁGRAFO: Acuerdan las Partes que, en el caso de que EL ARRENDADOR reciba una oferta de compra de la Propiedad y decida aceptar la misma, antes de que EL ARRENDATARIO hubiera obtenido del permiso de construcción para sus adecuaciones, EL ARRENDADOR deberá comunicarlo de inmediato a EL ARRENDATARIO, y el presente Contrato quedará rescindido, sin responsabilidad para las Partes, y EL ARRENDADOR solo estará obligado a devolver el depósito de garantía, y el adelanto al canon de arrendamiento que le paga EL ARRENDATARIO a la firma del presente Contrato.

De igual forma, acuerdan las Partes que, en el caso de que EL ARRENDADOR reciba una oferta de compra de la Propiedad y decida aceptar la misma, en cualquier momento de la vigencia del presente Contrato, después de que EL ARRENDATARIO hubiera conseguido el permiso de construcción para sus adecuaciones, EL ARRENDADOR deberá comunicarlo de inmediato a EL ARRENDATARIO, y además deberá comunicarlo a el ofertante, entendiendo que el nuevo propietario deberá respetar el plazo y demás términos y condiciones del presente Contrato.

SEXTA: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR en concepto de canon de arrendamiento mensual por la Unidad, la suma mensual de CINCO MIL DÓLARES (US\$5,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más el Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y Prestación de Servicios (ITBMS), es decir, la suma total mensual de CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA DÓLARES (US\$5,350.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

El canon de arrendamiento mensual tendrá un incremento anual de seis por ciento (6%), siendo el primero a partir del segundo año de vigencia del plazo, o del mes trece (13) del Contrato, más su respectivo ITBMS.


Adicionalmente las Partes declaran que en el evento que el Gobierno de la República de Panamá incremente el ITBMS durante el término de este Contrato, este incremento se reflejarán de inmediato en el canon de arrendamiento, y EL ARRENDATARIO estará obligado a pagarlo a EL ARRENDADOR.

SÉPTIMA: Acuerdan las Partes que el canon de arrendamiento se pagará mediante cheque a nombre de GRUPO ALTAMIRANO, S.A. y depositarlo a la cuenta abajo mencionada, o mediante depósito a cuenta o transferencia bancaria ACH a la siguiente cuenta:

- Titular : GRUPO ALTAMIRANO, S.A.
- Nombre del Banco : Banco General
- Tipo de Cuenta : Cuenta Corriente
- Número de Cuenta : 03-72-01-138139-9

El canon de arrendamiento será pagado por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la entrega de la factura mensual según lo establecido en la cláusula anterior.

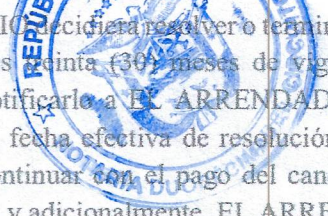
En el evento de que EL ARRENDATARIO no pague el canon de arrendamiento dentro del término aquí establecido, EL ARRENDADOR cobrará un recargo equivalente al diez por ciento (10%) sobre el canon mensual a pagar por EL ARRENDATARIO en concepto de penalización hasta que se realice el pago efectivo del canon de arrendamiento.



ARTÍCULO OCHO: A la fecha de firma del presente Contrato, EL ARRENDATARIO se obliga a entregarle a EL ARRENDADOR un cheque certificado o cheque de gerencia a favor del "Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial" por la suma de SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES CON DOCE CENTAVOS (US\$6,691.12) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, equivalente a un mes de renta del último año del contrato, en concepto de depósito de garantía (en adelante el "Depósito"). EL ARRENDADOR deberá consignar el Depósito en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (en adelante el "MIVIOT"), a cuyo cargo estará su control y manejo, y será devuelta a EL ARRENDATARIO al terminar el presente Contrato, salvo en el caso de reclamos por parte de EL ARRENDADOR en concepto de cánones adeudados o daños causados por EL ARRENDATARIO, distintos de aquellos debidos al uso o desgaste normal del bien arrendado.

En adición, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar la suma de CINCO MIL DÓLARES 0 (US\$5,000.00) más ITBMS, en concepto de adelanto de canon de alquiler, el cual se aplicará al primer mes de arrendamiento.

NOVENA: Las Partes acuerdan que no podrán resolver el Contrato antes del término del plazo de vigencia fijado para el mismo.





Por lo anterior, en caso de que EL ARRENDATARIO decidiera resolver o terminar sin causa el presente Contrato antes de haberse cumplido los primeros treinta (30) meses de vigencia del contrato de arrendamiento, EL ARRENDATARIO deberá notificarlo a EL ARRENDADOR con por lo menos noventa (90) días calendario de anticipación a la fecha efectiva de resolución del contrato, periodo durante el cual EL ARRENDATARIO deberá continuar con el pago del canon de arrendamiento y mantenimiento establecido en el presente contrato, y adicionalmente, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR, en concepto de penalidad, la suma que resulte mayor entre: (i) la suma equivalente a la totalidad de los cánones de arrendamiento que hagan falta desde la fecha en que se dé por terminado el Contrato, hasta la fecha en que se cumplan treinta (30) meses del plazo del Contrato, aunque dichos meses no se hayan devengado, o; (ii) la suma equivalente a seis (6) meses del canon de arrendamiento vigente a la fecha efectiva de terminación.

De igual forma, en caso de que EL ARRENDADOR decidiera resolver o terminar sin causa justificada el presente Contrato antes de haberse cumplido los primeros treinta (30) meses de vigencia del contrato de arrendamiento, EL ARRENDADOR deberá notificarlo a EL ARRENDATARIO con por lo menos noventa (90) días calendario de anticipación a la fecha efectiva de resolución del contrato, periodo durante el cual EL ARRENDADOR deberá permitir el uso, y EL ARRENDATARIO deberá continuar con el pago del canon de arrendamiento y mantenimiento establecido en el presente contrato, y adicionalmente, EL ARRENDADOR se obliga a pagar a EL ARRENDATARIO, en concepto de penalidad, la suma que resulte mayor entre: (i) la suma equivalente a la totalidad de los cánones de arrendamiento que hagan falta desde la fecha en que se dé por terminado el Contrato, hasta la fecha en que se cumplan treinta (30) meses del plazo del Contrato, aunque dichos meses no se hayan devengado, o; (ii) la suma equivalente a seis (6) meses del canon de arrendamiento vigente a la fecha efectiva de terminación.

En caso de que EL ARRENDATARIO decidiera resolver o terminar de cualquier forma el presente Contrato después de haberse cumplido los primeros treinta (30) meses de vigencia del contrato de arrendamiento, EL ARRENDATARIO deberá notificarlo a EL ARRENDADOR con por lo menos ciento ochenta (180) días calendario de anticipación a la fecha efectiva de resolución del contrato, periodo durante el cual EL ARRENDATARIO deberá continuar con el pago del canon de arrendamiento y mantenimiento establecido en el presente contrato.


De igual forma, en caso de que EL ARRENDADOR decidiera resolver o terminar de cualquier forma el presente Contrato después de haberse cumplido los primeros treinta (30) meses de vigencia del contrato de arrendamiento, EL ARRENDADOR deberá notificarlo a EL ARRENDATARIO con por lo menos ciento ochenta (180) días calendario de anticipación a la fecha efectiva de resolución del contrato, periodo durante el cual EL ARRENDADOR deberá permitir el uso, y EL ARRENDATARIO deberá continuar con el pago del canon de arrendamiento y mantenimiento establecido en el presente contrato.




DÉCIMA: EL ARRENDADOR conviene en:

- a. Entregar la Unidad en las condiciones que en se encuentra actualmente y que EL ARRENDATARIO declara conocer.
- b. Garantizar a EL ARRENDATARIO el goce pacífico de la Unidad por todo el tiempo que dure el contrato.

DÉCIMA PRIMERA: EL ARRENDATARIO conviene en:

- a. Recibir formalmente la Unidad arrendada a más tardar a los cinco (5) días calendario siguientes a la firma del presente Contrato, entendiendo que EL ARRENDATARIO no podrá realizar mejoras o adecuaciones de ningún tipo, sin la autorización escrita de EL ARRENDADOR, hasta que haya obtenido el permiso de construcción de sus adecuaciones, fecha en que iniciará su período de gracia según lo dispuesto en la cláusula Quinta anterior. En el caso de que EL ARRENDATARIO iniciara adecuaciones o mejoras, antes de contar con el permiso de construcción para sus adecuaciones, el período de gracia de noventa (90) días calendario iniciará a partir de la fecha en que haya iniciado cualquier mejora o adecuación.
 - b. Usar la Unidad arrendada como diligente padre de familia y exclusivamente para los fines establecidos en la Cláusula TERCERA de este Contrato.
 - c. EL ARRENDATARIO podrá colocar las mejoras, infraestructuras, mobiliarios y equipos para la prestación de sus servicios, y para ello deberá enviar previamente a EL ARRENDADOR el diseño y/o planos para la debida aprobación por escrito. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras, cambios o instalaciones adicionales a la Unidad sin el consentimiento previo y expreso de EL ARRENDADOR.
 - d. Mantener la Unidad y sus alrededores en estado de limpieza en todo tiempo. EL ARRENDADOR podrá llevar a cabo inspecciones periódicas de la Unidad y verificar sus condiciones. El mantenimiento normal de la Unidad es responsabilidad de EL ARRENDATARIO y el costo del mantenimiento correrá por su cuenta.
 - f. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado.
 - g. Comunicar a EL ARRENDADOR, en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen a la Unidad.
 - h. Pagar los gastos de reparación de los daños causados a la Unidad cuando éstos le sean imputables; y si EL ARRENDADOR hubiere incurrido en esos gastos, reembolsárselos.
 - i. Cuidar y conservar la Unidad en el estado que le hubiere sido entregado, siendo responsable de los deterioros causados por la culpa inexcusable o dolo de EL ARRENDATARIO y/o la de sus empleados y/o terceros, corriendo por cuenta de EL ARRENDATARIO la reparación de éstos e igualmente se compromete a mantener indemne a EL ARRENDADOR por cualquier daño, perjuicio o menoscabo que sufra como consecuencia del deterioro o daño causado por culpa de un cliente u otras terceras personas y a reembolsar todos los gastos en los que hubiera incurrido por dicha causa, en un plazo de quince (15) días calendario contados desde la notificación de EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO.
 - j. Entregar la Unidad, al finalizar este Contrato o cualquier prórroga del mismo, en las mismas condiciones que lo recibió, salvo los deterioros ordinarios imputables al uso diligente y a la acción del tiempo. Si la Unidad no fuera devuelto por EL ARRENDATARIO a la fecha del vencimiento del plazo del Contrato, EL ARRENDADOR estará facultado para exigir el pago de un monto equivalente a un (01) canon, siempre que la demora de EL ARRENDATARIO en la devolución no exceda de treinta (30) días, de lo contrario, se sumará el pago de un (01) canon adicional.
 - k. Satisfacer, por su cuenta y con toda puntualidad, todos los impuestos, tasas, gravámenes, contribuciones o arbitrios de carácter nacional, municipal o de cualquiera otra índole que se genere como consecuencia del presente Contrato o por el giro del negocio de EL ARRENDATARIO.
 - l. Satisfacer, por su cuenta y con toda puntualidad, todos los impuestos, tasas, gravámenes, contribuciones o arbitrios de carácter nacional, municipal o de cualquiera otra índole que se genere como consecuencia de la instalación y/o uso y/o mantenimiento de rótulos, avisos, letreros o anuncios existentes y demás relacionados, que existan por iniciativa de EL ARRENDATARIO.
 - m. Obtener por su cuenta y costo todos los permisos y licencias, de cualquier índole, que la Ley requiera para el funcionamiento del negocio en general de EL ARRENDATARIO y el desarrollo de sus actividades dentro de la Unidad, así como para las mejoras que EL ARRENDATARIO (permiso de construcción y permiso de ocupación), con previa autorización de EL ARRENDADOR, requiera desarrollar en la Unidad. Así mismo, se obliga a causar que sus subcontratistas, subarrendatarios y terceros que operen en la Unidad cuenten con todos los permisos, autorizaciones y licencias que la Ley requiera para sus actividades.
- 




DECIMA SEGUNDA: Serán por cuenta única y exclusivamente de EL ARRENDATARIO todos los gastos de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones, servicios de gas, tasa de recolección de basura, así como las tasas e impuestos que graven las actividades de EL ARRENDATARIO y otros de cualquier índole imputables a su negocio.

Todo trámite y trabajos efectuados con electricidad, gas o regulados, deberán ser realizados por empresas y personal idóneo, y correrá por cuenta de EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA TERCERA: EL ARRENDADOR se obliga a pagar todos los impuestos, tasas, contribuciones, derechos y otros gravámenes que pesen o graviten sobre la Propiedad, ya sean nacionales o municipales.

DÉCIMA CUARTA: Para obtener la aprobación de EL ARRENDADOR para las adecuaciones, aunque las mismas sean temporales, EL ARRENDATARIO deberá entregar todos los planos e información relevante a su diseño y/o mejoras, para que EL ARRENDADOR pueda dar su aprobación, que estará condicionada a la entrega a EL ARRENDADOR de los permisos y aprobaciones gubernamentales correspondientes, entendiéndose que EL ARRENDATARIO no podrá iniciar trabajos sin haber entregado estos permisos previamente a EL ARRENDADOR. Para lo cual EL ARRENDADOR se compromete a proporcionar todos los documentos y firmas que se requieran por las autoridades, exclusivamente para el trámite de licenciamiento y permisos de construcción y/o funcionamiento y aprobaciones gubernamentales correspondientes, entendiéndose que EL ARRENDATARIO no podrá iniciar trabajos sin haber entregado estos permisos previamente a EL ARRENDADOR.



EL ARRENDADOR tendrá el derecho de inspeccionar la infraestructura colocada o las mejoras construidas por EL ARRENDATARIO y requerir del ARRENDATARIO el cese o suspensión de las mismas (i) si afectan la seguridad de la Unidad y/o la Propiedad, sin importar que hayan sido previamente aprobadas por EL ARRENDADOR, siempre y cuando dicha petición de cese sea sustentada por un perito idóneo nombrado por EL ARRENDADOR, o (ii) si están siendo realizadas de una forma distinta a la aprobada por EL ARRENDADOR.



Al finalizar el plazo del Contrato, EL ARRENDATARIO podrá remover las mejoras no permanentes introducidas en la Unidad, siempre y cuando dicha remoción no afecte la estructura o de alguna otra manera la Unidad y/o de la Propiedad, y ello se realizará por cuenta, cargo y responsabilidad de EL ARRENDATARIO, y será responsable de todos los daños que ello ocasione en la Unidad y/o la Propiedad. En caso de no poder remover mejoras no permanentes, sin causar afectaciones a la Unidad, la Propiedad, o su estructura, EL ARRENDATARIO se verá obligado a mantener dichas mejoras en la Unidad a beneficio de EL ARRENDADOR, sin que EL ARRENDADOR deba pagar a su favor suma alguna por concepto de mejoras o cualquier otro concepto relacionado con ellas. De igual forma, queda entendido que todas las mejoras permanentes, quedarán a beneficio de EL ARRENDADOR, sin que EL ARRENDADOR deba pagar a su favor suma alguna por concepto de mejoras o cualquier otro concepto relacionado con ellas.


EL ARRENDATARIO será el único responsable, y mantendrá indemne a EL ARRENDADOR, por cualquier multa emitida por las autoridades gubernamentales en relación con las mejoras, incluyendo pero no limitado al inicio de la construcción sin el correspondiente permiso de construcción.

PARÁGRAFO: Queda entendido que las obras de movimiento de tierra que realizará EL ARRENDATARIO, a su cuenta, riesgo y responsabilidad, en la ubicación marcada en el Anexo B, deberán ser realizadas según las instrucciones y bajo la supervisión de un inspector de obra designado por EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO deberá reembolsar a EL ARRENDADOR los honorarios profesionales del inspector de obra designado, a una tarifa diaria de US\$100.00 más ITBMS (en caso que aplique), por todo el tiempo que duren dichas obras.

DÉCIMA QUINTA: EL ARRENDATARIO tiene la obligación de contratar las pólizas de seguro que cubran su actividad, y la Unidad, y que protejan en todo momento a EL ARRENDADOR por los perjuicios que pudieran ser causados por siniestros ocurridos en la Unidad.

EL ARRENDATARIO deberá contar con una Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual (que por lo menos incluya lo siguiente: (i) Responsabilidad Civil General Contra Daños a Terceros (incluyendo incendio y demás siniestros), (ii) Responsabilidad Civil de Predios y Operaciones, (iii)






Responsabilidad Civil de Dueños, Propietarios y Arrendatarios, (vi) Responsabilidad Civil Legal contra Incendio o Explosión o Colapso, (vii) Responsabilidad Civil por Letreros y/o Vallas Publicitarias, (viii) Responsabilidad Civil Patronal; así como cualquier otro seguro requeridos por las autoridades correspondientes.

Asimismo, la cobertura de este seguro deberá ser como mínimo de US\$ 150,000.00 (ciento cincuenta mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

Además, EL ARRENDATARIO deberá exigir a sus subcontratistas, subarrendatarios y demás terceros que mantengan negocios sobre la Unidad, que cuenten con los seguros correspondientes, y éstos deberán estar cubiertos por la póliza de EL ARRENDATARIO.


DÉCIMA SEXTA: EL ARRENDATARIO podrá colocar o instalar en el bien dado en arrendamiento, todos aquellos equipos, mobiliarios, enseres y otros objetos que considere conveniente para el desempeño de sus actividades. Igualmente, tendrá derecho a colocar anuncios comerciales alusivos a su nombre comercial o a su presencia en la Propiedad y/o la Unidad; siempre y cuando respete los lineamientos señalados por EL ARRENDADOR.




DÉCIMA SÉPTIMA: Ambas Partes convienen en que EL ARRENDATARIO, podrá libremente y en cualquier tiempo y a su costa, sin tener que pagar suma o prestación alguna a EL ARRENDADOR, retirar o remover total o parcialmente, todos aquellos equipos, mobiliarios y enseres que haya colocado en la Unidad, siempre y cuando dicha remoción no afecte las estructuras de la Unidad y/o de la Propiedad, y no suponga el abandono o salida intempestiva de la Unidad. No obstante lo anterior, queda entendido que para cualquier movimiento de equipos y mobiliarios deberá anunciar a EL ARRENDADOR y coordinar con la oficina de administración de la Propiedad.

DÉCIMA OCTAVA: Son causas que facultan a EL ARRENDADOR para dar por terminado el presente contrato de inmediato, las siguientes:

- a. La falta de pago de dos (2) meses de los cánones de arrendamiento, consecutivos o alternados, del canon de arrendamiento y/o cualquier otro pago de responsabilidad de EL ARRENDATARIO.
- b. Si se inician uno o varios juicios en contra de EL ARRENDATARIO o secuestros o embargos en contra de sus bienes.
- c. Si EL ARRENDATARIO quedare en concurso de acreedores o fuere declarado en quiebra.
- d. Si EL ARRENDATARIO incumpliera con la entrega de los permisos reglamentarios correspondientes para su operación o de las pólizas de seguro requeridas en el presente Contrato, y hubieren transcurrido quince (15) días calendario desde que EL ARRENDADOR los hubiere solicitado.
- e. Si EL ARRENDATARIO incumpliere cualquiera de las obligaciones contraídas por medio de este Contrato.
- f. Si EL ARRENDATARIO abandona la Unidad. Se entiende por abandono de la Unidad, a la situación que se produce una vez que EL ARRENDATARIO, sin aviso previo a EL ARRENDADOR y sin causa justificada, deje de operar comercialmente en la Unidad o cese sus operaciones, por más de diez (10) días consecutivos, incluyendo ausencia física de éste y sus empleados en la Unidad. No obstante lo anterior, no será considerado abandono si EL ARRENDATARIO mantiene el cumplimiento de sus compromisos económicos. Cuando EL ARRENDATARIO abandone la Unidad según ha sido definido el abandono en este literal, EL ARRENDADOR quedará facultado de forma automática para declarar incumplido el Contrato, terminarlo de pleno derecho y requerir resarcimiento judicial por incumplimiento, pudiendo utilizar las medidas correspondientes para la retención y embargo de bienes, y su venta judicial como bien proceda en derecho, con la finalidad de asegurar cualquier suma que corresponda por obligaciones pendientes vencidas.

PARAGRAFO: En cualquier evento de incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO bajo el presente Contrato y transcurrido el plazo antes mencionado, sin que EL ARRENDATARIO haya subsanado su incumplimiento, EL ARRENDADOR tendrá el derecho a ejercer, conjunta o individualmente, cualquier de las siguientes medidas de saneamiento, sin necesidad de notificar a EL ARRENDATARIO y bajo su propia discreción: 





- a. Resolver el Contrato.
- b. EL ARRENDADOR podrá declarar de plazo vencido todos los cánones de arrendamiento pendientes de pago, para su pago inmediato;
- c. EL ARRENDADOR podrá iniciar procesos legales para recuperar mediante sentencia judicial la totalidad de los cánones de arrendamiento y demás cargos adeudados, ya sea que EL ARRENDADOR retome o no la posesión de la Unidad;
- d. Si EL ARRENDADOR ejecuta cualquiera de los preceptos de esta cláusula, el ARRENDATARIO deberá pagar los honorarios razonables de abogados, costos de tribunales y cualesquiera otros gastos incurridos para la ejecución de dichos preceptos, inclusive en el caso que no se inicie un proceso judicial o que no se consiga una sentencia condenatoria.

DÉCIMA NOVENA: Cualquier modificación al presente Contrato deberá contar con el consentimiento de las Partes y constar en un documento por escrito.

EL ARRENDATARIO no podrá vender, ceder o de alguna otra forma transferir el Contrato ni los derechos y obligaciones que surjan de este Contrato, salvo que cuente con la aprobación previa y por escrito de EL ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO solo podrá subarrendar o transferir sus derechos sobre la posesión, en todo o en parte, de la Unidad, salvo que cuente con la aprobación previa y por escrito de EL ARRENDADOR.

VIGÉSIMA: Declaran las Partes, que durante la vigencia del presente Contrato, EL ARRENDADOR no será responsable en forma alguna por los daños, robos, asaltos, incendios, inundaciones, u otros perjuicios que se produzcan en la Unidad, los bienes que se encuentren dentro de la misma o en las instalaciones de la Propiedad, el inventario o las Mejoras, causados por causas atribuibles a EL ARRENDATARIO, sus empleados, proveedores, clientes y/o terceros, o como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. Esta disposición se hace extensiva a los vehículos de propiedad de EL ARRENDATARIO, empleados, proveedores, clientes y/o terceros que se encuentren en el área de estacionamientos de la Propiedad.

Asimismo, las Partes acuerdan que EL ARRENDADOR no será responsable por los daños y/o perjuicios que pueda ocurrirle a la Propiedad, la Unidad o a los materiales de EL ARRENDATARIO en conexión con las Mejoras realizadas por EL ARRENDATARIO y/o sus contratistas, subcontratistas, empleados y/o terceros en la Unidad, a menos que dichos daños sean causados por culpa inexcusable o dolo de EL ARRENDADOR.

VIGÉSIMA PRIMERA: EL ARRENDATARIO se compromete a defender y mantener indemne a EL ARRENDADOR, sus afiliadas, accionistas, directores, dignatarios, representante legal, apoderados, trabajadores, frente a cualquier reclamo, juicio, acción, proceso, daño, pérdida, interés, multas, gastos (incluidos los gastos de abogados) y/o costos relacionados con cualquier acto u omisión de EL ARRENDATARIO, que guarden relación directa o indirecta con el Contrato, sin reserva ni limitación alguna; en los que haya tenido que incurrir EL ARRENDADOR por dicha causa.

VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá como modificación del presente contrato, ni 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.

VIGÉSIMA TERCERA: Queda entendido y convenido entre las Partes contratantes que si alguna de las estipulaciones del presente Contrato resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el Contrato en su totalidad, sino que éste se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que se declaren nulas, y los derechos y obligaciones de las partes contratantes serán interpretadas y observadas en la forma que en derecho proceda.



VIGÉSIMA CUARTA: Ambas Partes se obligan a firmar el formulario de Contrato de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, y a incorporar en el mismo, por vía de referencia, los términos y condiciones del presente Contrato. En caso de discrepancia entre lo dispuesto por el formulario y este Contrato, prevalecerán los términos de este último.

Así mismo, EL ARRENDATARIO se obliga a completar el formulario preparado en base a la Ley 23 de 2015, y a entregar la documentación e información que se indica en dicho formulario, entendiéndose que garantiza que toda la información proporcionada es correcta y verdadera. Se compromete además a actualizar la información y/o documentación cuando EL ARRENDADOR de tiempo en tiempo se lo solicite.

Queda entendido que EL ARRENDATARIO es y será el único responsable del origen de los fondos utilizados para el pago del canon de arrendamiento o de la cuota de mantenimiento que le corresponde según el presente Contrato.

VIGÉSIMA QUINTA: Todos los avisos y/o notificaciones que se requieran conforme al presente Contrato, deberá ser hechos por escrito y a través de:

- a. Entrega personal, en cuyo caso la notificación o aviso será considerado efectivo desde la fecha en la que se entrega la notificación o aviso en las direcciones que abajo se establecen para cada una de las Partes, o
- b. A través de correo electrónico o a las direcciones que abajo se establecen para cada una de las Partes, en cuyo caso se entenderá como recibida el día siguiente de la fecha en que el correo electrónico o notificación fue enviada, siempre que la recepción haya sido confirmada por medios electrónicos u otros medios.



Todas las notificaciones deberán ser hechas a las siguientes direcciones físicas o electrónicas:

EL ARRENDADOR: GRUPO ALTAMIRANO, S.A	EL ARRENDATARIO: HOCABE, S.A.
Nombre: JUAN-FELIPE VINCENSINI	Nombre: CHRISTIAN BETHANCOURT CROSBIE
Cargo: Representante Legal	Cargo: Representante Legal
Dirección: Plaza Logística Balboa, #5013, Rio Abajo final (Balboa)	Dirección: P.H. EMBASY VILLAGE, Apto. AD3, Calle Arboleda, Albroom, Corregimiento de Ancón, Distrito de Panamá
Teléfono: 6613-1617	Teléfono: 6615-9740
Correo: info@grupoaltamirano.net	Correo: gerencia@lagramaf6.com
Ciudad: Panamá	Ciudad: Panamá

Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado a la otra parte con una antelación de cinco (5) días calendario a la fecha efectiva de su validez, a fin de considerar que la notificación se ha realizado correctamente.

VIGÉSIMA SEXTA:

- a. Las Partes acuerdan que se considera información confidencial y privilegiada toda aquella información, relacionada directa y/o indirectamente con el Contrato, cualquiera sea su naturaleza y sin importar el medio en el que se encuentre (en adelante, la "Información Confidencial").
- b. Las Partes acuerdan que ninguna de ellas podrá revelar, comunicar, divulgar y/o utilizar la Información Confidencial, salvo a favor de personas relacionadas con personas quienes, de manera esencial, requieran conocer dicha información a fin de definir la conveniencia de este Contrato (quienes también asumirán la obligación de confidencialidad y las consecuencias de su incumplimiento); o cuente con el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.
- c. La obligación de confidencialidad estará vigente por el término de dos (2) años contados a partir de la fecha de culminación del plazo inicial del Contrato o de cualquier de sus prórrogas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: En el caso de cualquier situación que impida el uso, apertura o explotación del área arrendada, ya sea por determinación de ley o regulación del gobierno nacional, por causa no imputable a EL ARRENDATARIO, ya sea por fuerza mayor o caso fortuito, pandemia, cuarentena o cualquier restricción que impida la operación del negocio de EL ARRENDATARIO, o acceso al

del mismo, las Partes podrán acordar la suspensión de la obligación de pago del canon de arrendamiento por el plazo que dure la situación que impide la explotación del negocio. En el caso de que el impedimento o situación que cause el impedimento dure más de seis (6) meses, las Partes podrán acordar la terminación anticipada del Contrato, sin responsabilidad, ni penalidades, para ninguna de las Partes.

VIGÉSIMA OCTAVA: Declaran las Partes que el presente Contrato se interpretará (tanto en lo que respecta a su validez como a su cumplimiento, e implementación), en virtud de la legislación de la República de Panamá.

VIGÉSIMA NOVENA: Toda controversia derivada de la interpretación y/o ejecución del presente acuerdo será resuelta directamente por las Partes, para cuyo efecto éstas se comprometen a realizar sus mayores esfuerzos para la solución armónica de sus controversias con base en las reglas de la buena fe y atendiendo a la común intención expresada en este acuerdo, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la existencia de una controversia o inconformidad. Una vez vencido este plazo sin haberse resuelto las controversias, las partes podrán acudir a los Tribunales Ordinarios de Justicia de la República de Panamá.

TRIGÉSIMA: Declaran las Partes que aceptan el presente Contrato de arrendamiento, en los términos y condiciones antes expuestos. Así mismo declaran y aceptan que el presente Contrato y sus anexos contienen la totalidad de los derechos y las obligaciones de las Partes, y cumplen cualesquiera otros contratos, escritos o verbales, u otras declaraciones realizadas por las Partes relativas a las transacciones contempladas en el presente Contrato.

EN FE DE LO CUAL, las partes expiden y firman el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los 28 días del mes octubre de 2022.

EL ARRENDADOR
GRUPO ALTAMIRANO, S.A.

Nombre: **JUAN-FELIPE VINCENSINI ALTAMIRANO**
Representante Legal
Cédula: PE-10-2247

EL ARRENDATARIO
HOCABE, S.A.

Nombre: **CHRISTIAN BETHANCOURT CROSBIE**
Representante Legal
Cédula: 8-497-29

Yo, Norma Marlenis Velasco C., Notaria Pública Duodécima del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

El suscrito, **LICDO. NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR**,
Notario Público Décimo Tercero, del Circuito de Panamá, con Cédula No. 2-106-1790.

Quien conozco ha(n) firmado este documento en mi presencia y en la de los testigos que suscriben, y por consiguiente esta(s) firma(s) es (son) auténtica(s).

Panamá, 28 OCT. 2022

Testigos

LICDO. NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR
Notario Público Décimo Tercero

CERTIFICO:

que el presente documento y sus anexos continúan en siguiente página y minuciosamente esta copia fotostática con su original y la he encontrado en todo conforme.

26 ENE 2023

Panamá

NORMA MARLENIS VELASCO C.
Notaria Pública Duodécima



ANEXO A

UBICACIÓN DEL LOCAL DENTRO DE LA PROPIEDAD

