



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
GALERA 22**

- (a) **CONSORCIO INDUSTRIAL DE LAS AMÉRICAS S.A. (COINLA)** persona jurídica constituida según las leyes de la República de Panamá e inscrita a Folio Mercantil N°155606119 del Registro Público, con oficinas en el piso 11, Torre Global Bank, calle 50, ciudad de Panamá, República de Panamá, representada en este acto por Magda Echeverría Linares, mujer, venezolana, mayor de edad, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**; y
- (b) **BERTECH PANAMA S.A.** persona jurídica constituida según las leyes de la República de Panamá e inscrita a Folio Mercantil N° 155730510 del Registro Público, representada en este acto por Marco Antonio Picón Bernier, varón, chileno, casado, mayor de edad, portador del pasaporte N° P11868603, actuando en su condición de representante legal, en adelante, **EL ARRENDATARIO**.

EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, conjuntamente, las Partes, y cada una de ellas individualmente, la Parte.

EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO convienen en celebrar el presente Contrato sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: DECLARACION DE PROPIEDAD. Declara **EL ARRENDADOR** que es propietaria de la Finca N° 30280932, inscrita al Documento 8716 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, **P.H. DERIVADO ZONA FRANCA Y COMERCIAL LAS AMERICAS II, MANZANA 3**, ubicada en el Corregimiento de Pacora, Distrito y Provincia de Panamá, vía Panamericana 24 de diciembre, sobre la cual se ha construido un parque Industrial y logístico de Zona Franca PANAPARK FREE ZONE conformado por una serie de galeras que están sometidas a régimen de Propiedad Horizontal.


SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO. **EL ARRENDADOR** da en calidad de arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** el uso de la galera distinguida con el **número 22**, que corresponde a 748.00 metros cuadrados de los cuales 86 mts² corresponden a mezzanine y 662 mts² corresponden a planta baja, sobre un lote de terreno de 864 mts² en adelante, "**LA GALERA**". El alquiler de **LA GALERA** se hace en el entendimiento de que **EL ARRENDATARIO** correrá con los gastos de habilitar y adecuar dicha Galera a las especificaciones requeridas para su operación.

EL ARRENDATARIO declara que la actividad a realizar en **LA GALERA** es la fabricación y venta de resinas, adhesivos, pinturas y recubrimientos poliméricos para uso industrial.

EL ARRENDATARIO entiende y acepta que en el área donde se encuentra ubicada la Galera es una zona franca denominada **PANAPARK FREE ZONE**, debidamente autorizada como tal mediante Licencia N°10 de 7 de diciembre de 2016 y Registro Oficial N°10 de 7 de diciembre de 2016 emitida por la Dirección de Zonas Francas del Ministerio de Comercio e Industrias, y que en dicha área solamente se pueden realizar las actividades que permite la Ley 32 de 2011 en adelante ("**LA ZONA FRANCA**").

Declara **EL ARRENDATARIO** que conoce que es su obligación cumplir con todos los requisitos legales o contractuales, para obtener por su propia cuenta y riesgo, las autorizaciones, licencias o permisos requeridos para las empresas establecidas en **LA ZONA FRANCA**. De igual manera, declara **EL ARRENDATARIO** que conoce que, por la celebración de este contrato, **EL ARRENDADOR** no es responsable, ni adquiere compromiso ni obligación alguna, de garantizarle, tramitarle o gestionar en favor de **EL ARRENDATARIO**, en la obtención de las autorizaciones, licencias o permisos requeridos para las empresas establecidas en **LA ZONA FRANCA**. Por su parte, **EL ARRENDATARIO** declara que conoce que **EL ARRENDADOR** no es responsable de

MR



la obtención de los beneficios fiscales, migratorios o laborales, legalmente previstos para las empresas establecidas en **LA ZONA FRANCA**.

TERCERA: DURACION DEL CONTRATO. El término de duración del presente Contrato es de treinta y seis (36) meses contados partir de la fecha de entrega de la galera para lo cual se firmará entre las partes, un Acta de Entrega de esta. El presente contrato de arrendamiento incluye un periodo de gracia en el canon de arrendamiento de los dos primeros (2) meses y el cual no exime a **EL ARRENDATARIO** del pago del canon de mantenimiento mensual de áreas comunes.

El Contrato podrá renovarse de mutuo acuerdo en los mismos términos y condiciones por un período adicional que deberá ser acordado por escrito entre las Partes, a más tardar noventa (90) días antes del vencimiento del presente Contrato.

EL ARRENDADOR podrá dar por terminado este Contrato con el aviso por escrito dado a **EL ARRENDATARIO** con sesenta (60) días calendario de anticipación, y sin que ello le acarree a **EL ARRENDADOR** ningún tipo de responsabilidad frente a **EL ARRENDATARIO** sin necesidad de recurrir a procedimiento o tribunal alguno, en el evento de que **EL ARRENDATARIO**: (1) Se encuentre en estado de morosidad de tres meses en el pago del alquiler, (2) Se encuentre en morosidad de tres meses en el pago de gastos comunes (cuota de administración).

EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado el presente Contrato con al menos sesenta (60) días calendarios de anticipación mediante comunicación formal por escrito y con una penalidad de seis (6) meses de canon de arrendamiento mensual.

Lo indicado en el párrafo anterior quedará sin efecto en el caso que **EL ARRENDATARIO** opte por las siguientes opciones: 1) Reubicación dentro de **PANAPARK FREE ZONE** por la ampliación de sus operaciones, 2) La contratación y entrega de nuevas instalaciones a la medida ("Llave en Mano") dentro del Plan Maestro de desarrollo de **PANAPARK FREE ZONE**.

CUARTA: DESTINO DE ÁREA ARRENDADA. **EL ARRENDATARIO** solamente podrá destinar el área arrendada para las actividades permitidas por la Ley 32 de 2011 y que deberán estar debidamente acreditadas en licencia de usuario de zona franca emitida por la Dirección de Zonas Francas del Ministerio de Comercio e Industrias. El cambio de uso del área arrendada, a alguna actividad no permitida por la Ley 32 de 2011 o no acreditada en la licencia de usuario de zona franca, constituye causal de terminación inmediata del presente Contrato.

QUINTA: CANON Y FORMA DE PAGO. **EL ARRENDATARIO** conviene en pagar en concepto de canon de arrendamiento a **EL ARRENDADOR** la suma de siete dólares con sesenta y cinco centavos por metro cuadrado (**US\$7.65**) mensuales. El canon de arrendamiento será pagadero en mensualidades adelantadas dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Si **EL ARRENDATARIO** pagara después de los primeros cinco (5) días del mes, deberá pagar **10%** adicional en concepto de penalización por pago atrasado. Los pagos deberán llevarse a cabo por medio de transferencia bancaria o depósito a cuenta, según las instrucciones dadas por **EL ARRENDADOR**.

El canon de arrendamiento tendrá un incremento anual del **3%** o el Índice de Precio del Consumidor (**IPC**), hasta un máximo de 5%, el que ocurra mayor entre los dos, el cual se aplicará en el mes de enero de cada año en alquiler. Las Partes acuerdan que este ajuste se suspenderá en el momento en que **EL ARRENDATARIO** confirme a **EL ARRENDADOR** que procederá con la expansión a que hace referencia la cláusula Novena de este Contrato, en el entendimiento que el pago del excedente podría ser parcial, dependiendo de la fecha en que se dé la notificación.

EL ARRENDATARIO cubrirá, además, el pago de los gastos comunes de la Zona Franca, los cuales se estiman en **US\$ 0.60** por metro cuadrado de lote mensuales.

Finalmente, **EL ARRENDATARIO** deberá realizar los siguientes pagos:

1. Un depósito de garantía para cubrir daños al bien arrendado equivalente a un mes de canon de arrendamiento equivalente a cinco mil setecientos veintidós con 20/100 (**US\$5,722.20**).

2. Dos meses de depósito para garantizar el pago de alquileres vencidos equivalente a dos meses de canon de arrendamiento equivalente a Once mil cuatrocientos cuarenta y cuatro con 40/100 (**US\$11,444.40**).

Estos depósitos de garantía y/o de pago serán devueltos a **EL ARRENDATARIO** al término de presente Contrato, y previo al desalojo de la Galera por parte de **EL ARRENDATARIO**, siempre y cuando no haya reclamos pendientes de daños o de cuentas por cobrar a favor de **EL ARRENDADOR**. Las Partes acuerdan que estos depósitos de garantía y/o pago podrán hacerse y/o ser reemplazados por Carta de Garantía Bancaria de un banco de la localidad aceptable para **EL ARRENDADOR**, en el entendimiento de que **EL ARRENDADOR** podría requerir el pago al banco en caso de incumplimiento de pago de arrendamiento y/o daños ocasionados a la propiedad a la devolución de **LA GALERA**, que no hayan sido reparados al momento de la entrega correspondiente.

Las Partes acuerdan que al momento de entregar **LA GALERA** a **EL ARRENDATARIO**, las Partes realizarán conjuntamente una inspección a la misma para dejar constancia de las condiciones de entrega, levantándose a tales efectos un Acta de Entrega, que formara parte integral de este Contrato.

Al término del presente contrato **EL ARRENDATARIO** será responsable de devolver a **LA GALERA** en las condiciones físicas y cosméticas entregadas originalmente y que constaran en el Acta de Entrega. Toda reparación derivada del desgaste de **LA GALERA** sobre los elementos que tengan carácter de estructura o afecten a elementos fijos, como las paredes o muros, columnas, baños, piso/losa, así como también en los sistemas eléctricos, especiales como alarma y sistemas de detección de incendio, aspersores contra incendio (si aplica) correspondiente a **LA GALERA** formarán parte de las áreas sujetas a inspección para posterior reparación de ser necesario y estos serán a costo de **EL ARRENDATARIO** previo a la devolución de **LA GALERA**. Queda entendido que las condiciones de devolución de **LA GALERA** será documentada en un Acta de Devolución.

El precio de alquiler establecido en el presente Contrato de Arrendamiento no incluye el sistema contra incendio de **LA GALERA**. Exceptuando el básico a través de cajas de mangueras y extintores.

SEXTA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO** las siguientes:

- 6.1 Pagar por su cuenta los gastos de energía eléctrica y de teléfono, internet, demás servicios, etc.
- 6.2 Obtener todos los permisos necesarios de las autoridades competentes para la operación de sus instalaciones en la Galera, en particular, la licencia de usuario de zona franca emitida por la Dirección de Zonas Francas del Ministerio de Comercio e Industrias – en el entendimiento de que éste es un requisito previo para la operación en la citada Galera.
- 6.3 Ser responsable del cuidado y mantenimiento de **LA GALERA**.
- 6.4 Pagar y mantener vigente durante la duración del presente contrato un seguro de incendio y riesgos para **LA GALERA**, endosada a favor de **EL ARRENDADOR**, que cubra el valor de mercado de la misma, así como las actividades a realizar por **EL ARRENDATARIO**, la cual será entregada a **EL ARRENDADOR**, a más tardar 30 días después de la firma del Acta de Entrega de **LA GALERA**. Queda entendido que la actividad declarada en la cláusula Segunda de este Contrato será incluida en un endoso a la póliza respectiva una vez se obtenga el permiso de ocupación de **LA GALERA**.
- 6.5 Pagar el importe correspondiente a la tasa de basura, en caso de que se requiera el pago de este servicio público.
- 6.6 Asumir la cuenta de consumo de agua correspondiente al área alquilada, en caso de que se requiera el pago de este servicio público.
- 6.7 Mantener la limpieza interna y limpieza externa de **LA GALERA**.
- 6.8 Mantener **LA GALERA** en buenas condiciones y a entregarlo en la fecha de terminación del contrato en buenas condiciones menos el desgaste natural por su uso.
- 6.9 Poner en conocimiento de **EL ARRENDADOR** al día siguiente de cualquier hallazgo de novedad dañosa relativa a la estructura de **LA GALERA**.

- 42
- 6.10 No podrá subarrendar en todo o en parte el espacio arrendado, ceder, transferir este Contrato o los derechos emanados del mismo, salvo el consentimiento previo y por escrito de **EL ARRENDADOR**, a menos que sea una empresa del mismo grupo y esta cumpla con todos los permisos y licencia para operar en la citada Galera en Zona Franca.
- 6.11 No podrá llevar a cabo actos violatorios al ordenamiento jurídico, ya sea de naturaleza penal, fiscal, bancario, financiero, comercial de cualquier otra naturaleza jurídica no especificada. Cualquier investigación que las autoridades especiales u ordinarias realicen dentro del bien arrendado en ocasión de pesquisa o investigación de falta o ilícito, o irregularidad en el manejo de sus operaciones correrá por cuenta y única responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDATARIO** deberá indemnizar a **EL ARRENDADOR** por cualquier restricción puesta sobre la Galera, incluyendo sin limitarse a daños directos, daños morales, indirectos y lucro cesante.
- 6.12 **EI ARRENDATARIO** podrá usar **LA GALERA** objeto del presente contrato para almacenaje, depósito de la mercancía, oficina y todos los negocios lícitos y permitidos en la República de Panamá que cumplan con las actividades establecidas en la Ley 32 de 2011. **EI ARRENDATARIO** podrá utilizar **LA GALERA**, única y exclusivamente para el ejercicio de sus actividades. Durante el período de vigencia del presente contrato, se obliga a cumplir en forma irrestricta con todas las leyes, normas, reglamentos y demás disposiciones aplicables a los comerciantes que realizan negocios dentro del Proyecto.
- 6.13 **EI ARRENDATARIO** le está prohibido almacenar o guardar en **LA GALERA** sustancias explosivas, tóxicas, o perjudiciales para la conservación e higiene del inmueble donde se encuentra **LA GALERA**. Queda entendido que esta restricción no aplica a los insumos y/o producto terminado que fabrique, almacene, transforme, maneje o de cualquier forma requiera **EL ARRENDATARIO** en **LA GALERA** como parte de las actividades reportadas en la cláusula Segunda de este Contrato. En igual forma le está prohibido almacenar o guardar drogas, estupefacientes, o sustancias ilícitas en general, así como armas de uso privativo de las fuerzas armadas o sin los correspondientes permisos o controles de armas.
- 6.14 Dar el uso de acuerdo con la actividad establecida en su licencia.
- 6.15 No alterar la fachada exterior o realizar ninguna modificación que afecte o varíe la estructura de la galera.
- 6.16 Los avisos deben ser colocados en la fachada principal de vidrio en Planta Baja.
- 6.17 No utilizar los estacionamientos como depósito de ningún tipo de material, equipo o producto, ni disposición de desechos o basura. Estos están destinados solamente para estacionar vehículos livianos y pesados, donde corresponda.
- 6.18 Cumplir con todos los requisitos que se exijan en las empresas establecidas en **LA ZONA FRANCA**.
- 6.19 Pagar mensualmente la cuota de mantenimiento de zonas comunes acorde a la cuota por metro cuadrado estipulada por la Administración de la zona franca sobre metro cuadrado de área de lote.
- 6.20 La recolección de basura por parte de la administración de la zona franca solo corresponde a desechos de oficina. La recolección de los desechos de procesos industriales va por cuenta de **EL ARRENDATARIO** y su disposición será en la parte interna de **LA GALERA**.
- 6.21 Cumplir con los requerimientos para el cumplimiento de la Ley 23 de Prevención de Blanqueo de Capitales.

SEPTIMA: DERECHOS DE EL ARRENDATARIO. Son derechos de **EL ARRENDATARIO** los siguientes:

- 7.1 Realizar en el área arrendada, las adecuaciones que considere convenientes para el desarrollo de su negocio, previo consentimiento de **EL ARRENDADOR**.
- 7.2 Al darse por terminado el presente Contrato, **EL ARRENDATARIO** tendrá 30 días calendario para retirar todas las estructuras o mejoras movibles realizadas en la Galera.
- 7.3 Si en común acuerdo entre Las Partes, se decide dejar las mejoras realizadas, estas no serán reconocidas a **EL ARRENDATARIO** y quedarán en beneficio de **EL ARRENDADOR**.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR** las siguientes:

- 8.1 Garantizar a **EL ARRENDATARIO** el uso, goce y disfrute pacífico de la Galera durante toda la vigencia del presente Contrato.

8.2. Garantizar a **EL ARRENDATARIO** el funcionamiento de la Zona Franca.

NOVENA: ÁREA PARA EXPANSIÓN. **EL ARRENDADOR** garantizará a **EL ARRENDATARIO** la reserva del **Lote M27-A** con un metraje total de **4,869.68 M2**. Ubicado en la segunda etapa del Plan Maestro de **PANAPARK FREE ZONE** por un periodo de veinticuatro (24) meses a partir de la firma del presente Contrato de Arrendamiento para fines de su crecimiento, para lo cual **EL ARRENDATARIO** deberá notificar su expansión por escrito con una antelación de ciento veinte (120) días antes de finalizar el plazo de reserva aquí mencionado, a fin de iniciar en **enero de 2025** la construcción de la primera fase de edificación de **1,892.88 M2** sobre un área de lote de terreno de **2,648.15 M2** y tendrá un periodo de reserva por un (1) año adicional hasta **enero 2027** para iniciar la construcción de la segunda fase de edificación de **1,680.00M2** sobre un área de lote de terreno **2,221.53 M2**. Los términos y condiciones de compraventa de las edificaciones a construir en dicho lote reservado se establecerán en común acuerdo entre las partes. Se anexa a este Contrato, como parte integral del mismo, un plano que identifique la ubicación y el área reservada para la expansión.

DECIMA: OMISIONES. La omisión en hacer cumplir o requerir el cumplimiento de cualesquiera disposiciones de este Contrato en cualquier momento, no se entenderá como una renuncia a dicha disposición y no afectará, ni la validez de este Contrato, ni ninguna parte de este, o el derecho de cualesquiera de las Partes de hacer cumplir en lo sucesivo todas y cada una de las disposiciones de conformidad con los términos de este Contrato.

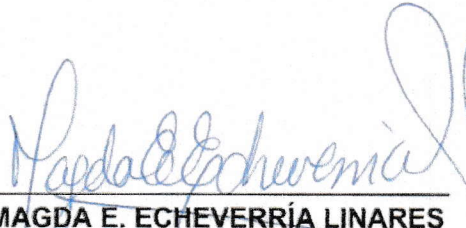
DECIMA PRIMERA: JURISDICCIÓN. El presente Contrato se rige por las leyes de la República de Panamá y todas las controversias que surjan entre las partes como consecuencia de este Contrato, que no puedan ser resueltas amigablemente, se someterán a los tribunales competentes panameños.

DÉCIMA SEGUNDA: EL ARRENDADOR podrá ceder, transferir o de otra manera disponer de sus obligaciones y derechos dimanantes del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sin el previo consentimiento de **EL ARRENDATARIO**, pero notificando debidamente por escrito a **EL ARRENDATARIO** sobre dicha cesión.

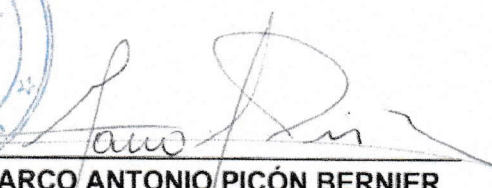
DÉCIMA TERCERA: EL ARRENDATARIO bajo el consentimiento previo y por escrito de **EL ARRENDADOR** podrá ceder o traspasar los derechos y obligaciones de este contrato siempre y cuando sea a otra empresa del mismo grupo accionario, y para lo cual **EL ARRENDATARIO** debera notificar por escrito a **EL ARRENDADOR** sobre dicha cesión y esta cumpla con todos los permisos y licencia para operar en la citada Galera en Zona Franca.

PARA CONSTANCIA SE EXTIENDE Y FIRMA este Contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, el día **22 de diciembre de 2022**.

EL ARRENDADOR:


MAGDA E. ECHEVERRÍA LINARES
PASAPORTE N°119550782

EL ARRENDATARIO:


MARCO ANTONIO PICÓN BERNIER
PASAPORTE N° P11868603


Yo Lcdo. Erick Barciela Chambers, Notario Público Octavo del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-711-694

CERTIFICO:

Que hemos cotejado la(s) firma anterior (es) con la que aparece en la cédula o pasaporte del firmante (s) y a nuestro parecer son iguales por la que la consideramos auténtica.

19 ENE 2023

Panamá _____



Testigos



Testigos


Lcdo. Erick Barciela Chambers
Notario Público Octava