



CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

Comparecen en este acto con el fin de celebrar y suscribir el presente contrato:



Por una parte:

El señor, JULIO ISAAC MIRANDA CATTÁN, varón, panameño, mayor de edad, casado, de oficio comerciante, portador de la cédula de identidad personal número 8-240-614, quien actúa en nombre y representación de LA GARITA BOQUETE, S. A., inscrita como (MERCANTIL) Folio No. 155728765 del Registro Público de Panamá, por estar debidamente facultado para ello mediante Acta de Asamblea General de Accionistas celebrada el día 15 de septiembre de 2023, de la cual se adjunta copia certificada para que forme parte del presente contrato, ambos con domicilio en el Distrito de Boquete, provincia de Chiriquí, República de Panamá, a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le conocerá como LA SUBARRENDADORA, y en algunas ocasiones como, LA ARRENDATARIA, en referencia a su condición en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRINCIPAL.

Y por la otra:

El señor, FÉLIX ALBERTO ABADÍA BARRÍA, varón, panameño, mayor de edad, casado, de oficio comerciante, portador de la cédula de identidad personal número 4-706-731, quien actúa en nombre y representación de la Sociedad BOQUETE SPORT CLUB S. A., inscrita como (MERCANTIL) al Folio N° 155742040, del Registro Público de Panamá; por estar debidamente facultado para ello mediante Acta de Asamblea General de Accionistas celebrada el día 15 de septiembre de 2023, de la cual se adjunta copia certificada para que forme parte del presente contrato, con domicilio en el Distrito de Boquete, provincia de Chiriquí, República de Panamá; a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le conocerá como LA SUBARRENDATARIA;

Y juntos, a ambos se les conocerá como LAS PARTES, convienen en suscribir el presente contrato de Subarrendamiento de bien inmueble, en base a las disposiciones legales vigentes en la República de Panamá, y de acuerdo a las siguientes cláusulas y condiciones:

CONSIDERACIONES PREVIAS

CLÁUSULA 1. DECLARA "LA SUBARRENDADORA":

Que, el día 08 de septiembre del 2022, "LA SUBARRENDADORA" suscribió un contrato de alquiler de lotes con la señora FIALEILY BELEN NAVARRO PITTI DE JOYNER, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número 4-118-2148, (en adelante LA ARRENDADORA o la dueña de EL BIEN), mediante el cual arrendó las fincas distinguidas como Folio Real No. 20344, 20343 y 27305, las tres con Código de Ubicación





NOTARIA TERCERA
ESPAÑOL EN BLANCO



NOTARIA TERCERA
ESPAÑOL EN BLANCO





No. 4301, localizadas en el Corregimiento de Boquete, Distrito de Boquete, provincia de Chiriquí, el cual en adelante se le conocerá como “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRINCIPAL”, el cual, dentro de sus cláusulas, le permite a LA SUBARRENDADORA subarrendar total o parcialmente las fincas.

CLÁUSULA 2. DECLARA “LA SUBARRENDATARIA”:

Que es una sociedad comercial constituida de acuerdo con las leyes panameñas, cuyo interés es desarrollar actividades comerciales en el Distrito de Boquete, provincia de Chiriquí.

CLÁUSULA 3. Que, por lo anterior, LA SUBARRENDADORA y LA SUBARRENDATARIA celebran un contrato de subarrendamiento, sobre parte de las fincas descritas en las cláusulas anteriores, en base a las siguientes cláusulas y condiciones:

DISPOSICIONES ESPECIALES

CLÁUSULA 4. OBJETO. Por este medio LA SUBARRENDADORA concede a LA SUBARRENDATARIA, el uso y goce temporal en concepto de subarrendamiento, de un globo de terreno con una superficie de 456.67 mts², sobre la finca número 20343 y un globo de terreno con una superficie de 852.09 mts², sobre la finca número 20344, ambas con código de ubicación 4301, inscritas en la sección de propiedad del Registro Público de Panamá, cuya área total es de 1,308.76 mts², y cuyas características se encuentran descritas en el plano demostrativo adjunto, el cual se encuentra firmado por LAS PARTES, y forma parte integral del presente contrato, al cual en adelante se le conocerá como EL BIEN.

CLÁUSULA 5. CANON DE ARRENDAMIENTO. LA SUBARRENDATARIA se obliga a pagar a favor de LA SUBARRENDADORA, en concepto de canon de subarrendamiento, la suma mensual de US\$.1,500.00, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más los impuestos que correspondan de acuerdo con la ley. Este canon pactado se aumentará cada seis (6) meses con un incremento de B/. 500.00, hasta llegar a un tope máximo de B/.2,500.00 mensual. Todos los pagos deberán hacerse del 22 al 27 de cada mes.

LAS PARTES pactan que, todo pago que se haga, pasada la fecha establecida en el párrafo anterior, conllevará la obligación de parte de LA SUBARRENDATARIA de pagar un recargo en SIETE PUNTO CINCO POR CIENTO (7.5%) sobre el monto adeudado. Cuando ocurrieren estos casos, LA SUBARRENDATARIA tiene la obligación de pagar el canon de arrendamiento y el recargo en un solo pago.

LA SUBARRENDATARIA debe hacer los pagos mediante transferencia o depósito a la cuenta de Ahorros N° 04-42-97-647144-0, cuyo titular es LA GARITA BOQUETE, S.A., del Banco General.

A la firma del presente contrato, LA SUBARRENDATARIA se obliga a pagar a favor de LA SUBARRENDADORA, el primer mes de arrendamiento, más una suma de dinero por



NOTA FÍA TERCERA
ESPACIO EN BLANCO



NOTA FÍA TERCERA
ESPACIO EN BLANCO



el monto de US\$ 1,500.00, moneda legal de los Estados Unidos de América, en concepto de depósito.

Las sumas entregadas en depósito serán devueltas a la terminación del presente contrato, siempre y cuando LA SUBARRENDATARIA esté al día en todas las obligaciones y compromisos adquiridos en el presente contrato.

LA SUBARRENDADORA acepta que, como un acto de buena fe de parte de LA SUBARRENDATARIA, y aun antes de que se suscribiese el presente contrato, recibió de esta la suma de US\$ 4,681.25, en concepto de arras.

CLÁUSULA 6. VIGENCIA O PLAZO DEL CONTRATO.

El presente contrato con todas y cada una de sus obligaciones entrará en vigor a partir del día de 22 de enero del año 2024, y tendrá vigencia hasta el 15 de septiembre de 2032.

LAS PARTES acuerdan que, no obstante, lo convenido en el párrafo anterior, el plazo de vigencia señalado en el presente CONTRATO podrá ser prorrogado, siempre y cuando se negocie su duración y el canon de arrendamiento que regirá durante esta prórroga, lo cual necesariamente debe constar en una adenda firmada por ambas partes. La duración del nuevo plazo dependerá de la vigencia otorgada en el contrato de arrendamiento celebrado entre LA ARRENDADORA y LA SUBARRENDADORA.

CLÁUSULA 7. USO DE EL BIEN.

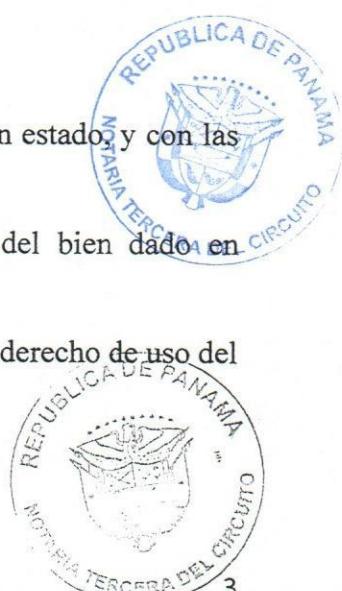
Declara LA SUBARRENDATARIA que conviene y se obliga en tomar EL BIEN arrendado, para fines comerciales de conformidad a la ley, la moral y las buenas costumbres. Además, se compromete LA SUBARRENDATARIA a utilizar EL BIEN dado en arrendamiento, con la diligencia de un buen padre de familia.

CLÁUSULA 8. OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES DE LAS PARTES.

Además de cualquier otra obligación a su cargo conforme a las leyes aplicables y/o el presente contrato, son Obligaciones de LAS PARTES las siguientes:

I. De LA SUBARRENDADORA:

- a. Entregar a LA SUBARRENDATARIA el bien arrendado en buen estado y con las condiciones mínimas requeridas para su uso.
- b. Permitir el uso y goce pacífico, inalterado e ininterrumpido del bien dado en arrendamiento durante la vigencia de este contrato
- c. Velar por que LA SUBARRENDATARIA no sea estorbada en su derecho de uso del bien arrendado durante la vigencia del presente contrato.



ESPACIO EN BLANCO



ESPACIO EN BLANCO



- d. Pagar en tiempo y forma los impuestos, contribuciones y derechos municipales que le correspondan por la actividad que realiza como ARRENDATARIA del bien arrendado.
- e. Actuará de buena fe y coadyuvará ante eventualidades con relación a permisos y licencias que LA SUBARRENDATARIA pudiese requerir para el uso de EL BIEN.
- f. Garantizar una zona para los estacionamientos generales.
- g. Asignar a LA SUBARRENDATARIA una tinaquera destinada a la disposición de los desechos.
- h. Proporcionar el servicio de agua potable cuya cuota está comprendida dentro del canon de arrendamiento pactado. Cuando se produzca un alza en el consumo general del agua dentro de las fincas arrendadas por la SUBARRENDADORA, que conlleve un aumento en el costo de la tarifa del servicio de agua; dicho aumento será distribuido proporcionalmente entre todos los negocios que operen dentro de las fincas arrendadas por LA SUBARRENDADORA. Cuando se dé este supuesto, LA SUBARRENDADORA deberá acreditarle a LA SUBARRENDATARIA dicho aumento.
- i. Permitir a LA SUBARRENDATARIA la instalación de publicidad para su negocio en el área destinada por LA SUBARRENDADORA para ello. LA SUBARRENDATARIA se obliga a retirar todas las propagandas y publicidades una vez finalice el presente contrato.
- j. Se compromete a corregir en el término oportuno, cualquier situación causada por su parte, que impide el uso y disfrute pleno del EL BIEN.
- k. Atender en debida forma, pagar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones adquiridas en el contrato de arrendamiento suscrito con LA ARRENDADORA (o propietaria de EL BIEN).
- l. Coordinar y servir de enlace, en cuanto fuere necesario, entre LA ARRENDADORA y LA SUBARRENDATARIA, para todo aquello que requiere ésta de aquella en cuanto a la obtención de permisos y demás trámites indispensables para la puesta en marcha y operatividad del negocio de LA SUBARRENDATARIA.
- m. Servir de enlace y coordinar todo cuanto fuere necesario para que LA ARRENDADORA apruebe las mejoras que LA SUBARRENDATARIA necesita realizar sobre EL BIEN.
- n. Firmar en su calidad de ARRENDATARIA, y cuando así lo requiera las autoridades o las empresas que presten servicios públicos, los documentos necesarios para que el negocio de LA SUBARRENDATARIA pueda operar.
- o. A notificar a LA SUBARRENDATARIA, dentro del plazo de cinco (5) días calendario, cualquiera cambio o modificación al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRINCIPAL. El plazo inicia a partir de la firma de la referida adenda.
- p. A no realizar cambios o modificaciones al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRINCIPAL, que puedan afectar directa o indirectamente los intereses de LA SUBARRENDATARIA.





ESPACIO EN BLANCO



ESPACIO EN BLANCO





II. De LA SUBARRENDATARIA:

- a. Hacer uso del bien otorgado en arrendamiento con la debida diligencia y se obliga a no subarrendar el bien.
- b. Pagar el precio del canon en la forma y plazos establecidos.
- c. Devolver EL BIEN una vez finalice el presente contrato, en las mismas condiciones que lo recibió.
- d. Cumplir con todas sus obligaciones ante la ley, que nazcan como consecuencia de la operación comercial que realiza.
- e. Utilizar el bien arrendado para la construcción de un complejo deportivo (restaurante y bar).
- f. A comunicar a LA SUBARRENDADORA, una vez tenga conocimiento de cualquier acto que se ejecute contra EL BIEN, por parte de terceros, incluyendo autoridades, para que LA SUBARRENDADORA pueda salvaguardar y proteger sus intereses.
- g. LA SUBARRENDATARIA, se compromete a darle mantenimiento, limpieza y cuidado a EL BIEN.
- h. A cumplir con todas las medidas y normas exigidas por las autoridades nacionales y municipales.
- i. A prevenir que LA SUBARRENDADORA reciba cualquier forma de daño, por la actividad que realiza sobre EL BIEN.
- j. A cubrir cualquier gasto que se genere, por la prestación que reciba de las empresas o instituciones que le brinden servicios públicos.
- k. A responder por cualquier reclamación de terceros o de autoridades, cuando estas deriven exclusivamente del ejercicio de la operación comercial que desarrolla.
- l. A no efectuar mejoras o cambios en el bien arrendado, sin el consentimiento previo y por escrito de la ARRENDADORA.
- m. Tramitar y mantener visible todos aquellos permisos relacionados a la operación del negocio. También a mantener una poliza de responsabilidad civil.
- n. LA SUBARRENDATARIA, está obligada a correr con los gastos de luz, teléfono, tv por cable, internet, agua y tasa de aseo, siempre y cuando sean del uso exclusivo del bien arrendado.
- o. A mantener limpio el área que comprende EL BIEN.

CLÁUSULA 9. TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR CAUSAS JUSTIFICADAS.

Son causas justificadas que facultan a cualquiera de LAS PARTES a dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de resolución judicial, y con la obligación de resarcir los daños y perjuicios causados a la parte afectada, aparte de las consagradas en las leyes, las siguientes:

- a. El incumplimiento de una de LAS PARTES, de las obligaciones establecidas por las autoridades nacionales o municipales, cuando esto afecte directamente los intereses de la otra.
- b. Cualquier incumplimiento de alguna disposición legal a la que se encuentre obligado.



ESPACIO EN BLANCO



ESPACIO EN BLANCO





- c. El utilizar, en el desarrollo sus actividades, recursos provenientes de actividades ilícitas. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar.
- d. Cuando por causas atribuibles a una de LAS PARTES, medie resolución de autoridad en firme que impida la continuidad de la operación comercial del negocio, que afecte directa o indirectamente a la otra.
- e. Por el hecho de que LA SUBARRENDATARIA no realice los pagos en al menos dos (2) meses consecutivos en la forma y fecha acordada en el presente contrato.
- f. El incumplimiento de alguna de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
- g. Por el hecho de que LA ARRENDATARIA no cumpla con alguna de las obligaciones adquiridas en el contrato de arrendamiento principal, suscrito con LA ARRENDADORA o propietaria de EL BIEN.

Estas causales de resolución sólo podrán ser invocadas por la parte afectada.

También acuerdan LAS PARTES que LA SUBARRENDATARIA podrá dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de requerir resolución judicial y sin ningún tipo de responsabilidad para ella:

- a. si por alguna razón las autoridades no conceden los permisos requeridos por LA SUBARRENDATARIA para operar su negocio.
- b. Cuando LA ARRENDADORA o dueña de EL BIEN, no autorice las mejoras que LA SUBARRENDATARIA desea construir sobre EL BIEN.
- c. O, si LA SUBARRENDADORA no inscribe en el Registro Público de Panamá, dentro de los treinta días hábiles siguiente a la firma del presente contrato, el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRINCIPAL, quedando obligada además, a devolverle a LA SUBARRENDATARIA los US\$.4,681.25, recibidos en concepto de arras.

En estos casos LA SUBARRENDATARIA solamente debe notificar por escrito a LA SUBARRENDADORA que ha ocurrido alguno de los supuestos anteriores, y la fecha de terminación del contrato.

LA SUBARRENDATARIA acepta que no podrá, en ninguna circunstancia, dar por terminado el presente contrato, basándose para ello en la información o conocimiento que tenga o llegue a tener de las condiciones bajos las cuales se pactó el contrato de arrendamiento celebrado entre LA ARRENDADORA (o dueña de EL BIEN) y LA ARRENDATARIA; ni aún cuando alegue a su favor que tales condiciones no le son favorables, ya que reconoce la independencia y libertad contractual que tienen las partes que lo suscribieron.

CLÁUSULA 10. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Toda controversia derivada de este contrato o que guarde relación con él -incluida cualquier cuestión relativa a su existencia, validez, terminación, interpretación o ejecución- se someterá para su resolución en primer lugar a una mediación. Si la mediación resultare infructuosa, la



ESPACIO EN BLANCO



ESPACIO EN BLANCO



controversia será resuelta definitivamente mediante los tribunales ordinarios de justicia, establecidos en la provincia de Chiriquí.

CLÁUSULA 11. FORMALIDAD PARA EFECTUAR MODIFICACIONES AL CONTRATO

El presente CONTRATO podrá ser modificado o adicionado de común acuerdo, de conformidad con los términos establecidos en la legislación aplicable, y sólo serán válidas cuando hayan sido hechas por escrito y firmadas por LAS PARTES mediante sus representantes o apoderados legales autorizados y con facultades para los efectos.

Todos los acuerdos previos a este Contrato ya sean verbales, escritos, por correo, documentales o de cualquier otra forma, a los que LAS PARTES hayan llegado antes de la celebración del presente contrato, quedan derogados y sin valor alguna.

CLÁUSULA 12. INSPECCIÓN DEL BIEN SUBARRENDADO.

LA SUBARRENDADORA, LA ARRENDADORA o la persona que esta designe, podrá durante toda la vigencia del contrato, realizar inspecciones para conocer el estado del bien arrendado.

Las inspecciones deberán de realizarse en el horario laboral vigente, y se debe notificar para ello a LA SUBARRENDATARIA, con al menos 48 (cuarenta y ocho horas) de anticipación.

CLÁUSULA 13. CONSTRUCCIONES PERMANENTES Y CONSTRUCCIONES REMOVIBLES.

LAS PARTES acuerdan que todas las construcciones que llegue a realizar LA SUBARRENDATARIA dentro de EL BIEN, como consecuencia del presente contrato, serán de su propiedad, y deberán ser retiradas en su totalidad por esta al finalizar el presente contrato.

CLÁUSULA 14. PERMISIBILIDAD DE INCUMPLIMIENTO.

El hecho de que una de LAS PARTES incumpla las obligaciones que le impone el presente contrato, así como sus anexos, o que las cumpla imperfectamente, o en forma distinta a la pactada, sin que la otra parte le exija el exacto y fiel cumplimiento de tales obligaciones, ya sea judicial o extrajudicialmente, tal actitud, por parte de esta no implica, ni se reputa como modificación a los términos del presente contrato, ni como aceptación de los incumplimientos, cumplimientos imperfectos, cumplimientos tardíos o cumplimientos distintos a los pactados y tampoco se tendrá como renuncia a los derechos contractuales o legales que le correspondan a la parte afectada y no obstará para que esta le exija a la otra parte, judicial o extrajudicialmente, el fiel cumplimiento de las obligaciones pactadas o ejerza los derechos contractuales o legales de que es titular.

CLÁUSULA 15. OBLIGACIÓN ESPECIAL DE LA SUBARRENDADORA.



ESPACIO EN OJO





LA SUBARRENDADORA se obliga a mantener informada a LA SUBARRENDATARIA sobre cualquier aspecto relevante que surja como consecuencia o en relación con el contrato principal de arrendamiento suscrito entre ella y la propietaria del terreno; sobre todo cuando por alguna razón haya el riesgo de que éste, o sea el contrato principal, pueda ser resuelto por incumplimiento o causas imputables a LA ARRENDATARIA.

CLÁUSULA 16. LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regirá en todo por las leyes vigentes en la República de Panamá, y le serán aplicables, siempre y cuando la Constitución Política y las leyes de la república de Panamá así lo establezcan, los usos y costumbres del lugar.

CLÁUSULA 17. CESIÓN DEL CONTRATO.

Ninguna de LAS PARTES podrá ceder total o parcialmente el presente contrato, sino cuenta con la previa y expresa autorización de la otra.

CLÁUSULA 18. FINALIZACIÓN ANTICIPADA Y PENALIZACIÓN.

Si LA SUBARRENDATARIA desea dar por finalizado el presente contrato, sin mediar justa causa, deberá notificarlo a LA SUBARRENDADORA con sesenta (60) días de anticipación. En este caso LA SUBARRENDATARIA pagará a la SUBARRENDADORA una suma igual a dos meses de alquiler, en concepto de indemnización, por cualquier perjuicio que pudiera resultar debido a la finalización anticipada del contrato.

CLÁUSULA 19. DAÑOS O LESIONES:

LA SUBARRENDADORA no será responsable de ninguna lesión o daño ocurrido a LA SUBARRENDATARIA, sus invitados, clientes, agentes, empleados, mercancías, equipos o estructuras; salvo que estos provengan directamente del actuar de sus directores, dignatarios, accionistas, trabajadores, dependientes, clientes, invitados, personal de empresas proveedoras de servicio, etc.

En señal de aceptación, se firma el presente contrato en dos ejemplares, en el Distrito de David, Provincia de Chiriquí, el día 22 de enero de 2024.

Suscriben el presente contrato:

JULIO ISAAC MIRANDA CATTÁN
LA GARITA BOQUETE, S.A.
LA SUBARRENDADORA



FÉLIX ALBERTO ABADÍA BARRÍA
BOQUETE SPORT CLUB S. A.
LA SUBARRENDATARIA



NOTARIA TERCERA

Esta autenticación no implica
confidencialidad alguna de nuestra parte.

A circular stamp from the Republic of Panama. The outer ring contains the text "NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ". Inside the circle is a detailed map of the Republic of Panama.



Pública Tercera del Circuito de Chiriquí, con	cedula N° 4-728-2468.	CERTIFICO: Que este documento es Fiel	Copia de su Original	Chiriquí 23 de febrero de 2004
Gobernación de Panamá				
Notaria Pública Tercera de Chiriquí				
Oficina Centralizada de Organización				
Teléfono: 322-2300				