



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

Entre; **BASELISA ALONSO BARRIOS**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, con cédula de identidad personal número 7-121-624, actuando en su condición de representante legal de **INMOBILIARIA GARALO S.A.**, sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, inscrita en el folio electrónico 264744, de la Sección de Mercantil del Registro Público, quien en adelante se denominará, **LA ARRENDADORA**, por una parte, y por la otra **FRANCISCO JOSE SALERNO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, portador de la cédula de identidad personal número 8-159-809, actuando en su condición de representante legal de la sociedad denominada **SANAE REAL STATE HOLDING, S.A.**, sociedad anónima, constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, en el folio electrónico número 326371 de la Sección de Mercantil del Registro Público, y quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, y que cuando actúen en conjunto se denominaran **LAS PARTES**, celebran y firman el presente Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra, el cual se regirá por los siguientes términos y condiciones:

I. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PRIMERO: LA ARRENDADORA da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, la finca inscrita en el folio real 12747, con Código de Ubicación 6001, de la Sección de la Propiedad, Provincia de



Herrera. El Folio real 12747 tiene una superficie inscrita de 5,000.05 metros cuadrados y consiste en un lote de terreno sin mejoras, en lo sucesivo **LA FINCA**.

LA ARRENDADORA se obliga a garantizar el goce y uso pacífico de **LA FINCA** a **EL ARRENDATARIO** durante la vigencia del presente contrato y sus extensiones si las hubiere.

EL ARRENDATARIO tendrá el derecho a la utilización de la finca arrendada para actividades de su Grupo Económico Comercial y cualquier actividad licita permitida en la República de Panamá, **EL ARRENDATARIO** por este medio se compromete a notificar a **LA ARRENDADORA** de las actividades que se desarrollaran en la finca arrendada.

SEGUNDO: El término de duración de este Contrato de Arrendamiento será de diez (10) años, contados a partir del quince (15) de enero de 2024, hasta el quince (15) de enero de 2034. **LAS PARTES** convienen que el termino de 10 años de vigencia del contrato es obligatorio para ambas, por lo tanto, **EL ARRENDATARIO** y **LA ARRENDADORA** se obligan a tal término, salvo que el mismo sea modificado o terminado por mutuo consentimiento de **LAS PARTES**, o por el ejercicio de la opción de compra de **LA FINCA** por parte de **EL ARRENDATARIO**.

PARAGRAFO: Periodo de Gracia

LA ARRENDADORA, en la fecha de firma del presente contrato, pone a disposición de **EL ARRENDATARIO LA FINCA**, con la finalidad que este realice todos los trabajos constructivos y remodelaciones necesarias para la realización de sus actividades comerciales. La arrendadora concede al arrendatario, a partir de la fecha de la firma del presente contrato, un **Periodo de Gracia de hasta tres meses**



durante los cuales no se causarán cánones de arrendamiento. El canon de arrendamiento se iniciará a pagar a partir del (16) de abril de 2024.

ASIGNACION Y USO DE SUELO

LA ARRENDADORA declara que **LA FINCA** objeto del presente contrato, están sujetas a los usos permitidos bajo el Código de Uso de Suelo IL-1 (Industrial Liviano). Declaran LAS PARTES que aceptan que esa designación bajo el Código de Uso de Suelo IL-1 cumple como requisito esencial del presente contrato de arrendamiento.

LA ARRENDADORA no podrá ofrecer a terceros en venta **LA FINCA** objeto del presente contrato de arrendamiento excepto por mutuo acuerdo de las partes. **EL ARRENDATARIO** tendrá en todo momento la primera opción de compra de **LA FINCA** durante la vigencia del presente contrato en base a la formula de precios establecidos en la clausula **DUODECIMA** de este contrato .En caso de que por mutuo acuerdo las partes acuerden que se puede vender la finca a terceros antes de cumplirse los 10 años del contrato, el futuro comprador deberá respetar las condiciones y el plazo restante del Contrato, para lo cual el presente contrato será inscrito en el Registro Público, a fin de que el mismo le sea oponible. En la Escritura de compraventa **LA ARRENDADORA** y el tercero comprador aceptarán esta cláusula y el futuro comprador deberá obligarse a cumplir con el plazo del Contrato de Arrendamiento que falte por ejecutar y respetar el plazo para el ejercicio de la opción de compra otorgada en favor de **EL ARRENDATARIO**.

[Handwritten signature]
134



TERCERO: EL ARRENDATARIO conviene en pagar un canon mensual de **TRES MIL DÓLARES (USD\$ 3,000.00)**, por el arrendamiento de **LA FINCA**, más el impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS), que corresponde, según la norma que se encuentre vigente.

El canon de arrendamiento, así como el monto correspondiente al impuesto de ITBMS, deberán ser depositados en una cuenta bancaria que será indicada en documento aparte. **LA ARRENDADORA** expedirá los recibos correspondientes una vez efectuado el pago.

El canon pactado será aumentado por **LA ARRENDADORA** durante el plazo del Contrato, de la siguiente forma:

- 1) EL primer año y segundo año 2024-2026, se mantendrá el canon mensual de **TRES MIL DÓLARES (USD 3,000.00)**, más ITBMS.
- 2) El tercer año y cuarto año 2026-2028, el canon mensual se fija en **TRES MIL CIENTO CINCUENTA DÓLARES (USD 3,150.00)**, más ITBMS.
- 3) El quinto año y sexto año 2028-2030, el canon mensual se fija en **TRES MIL TRESCIENTOS DÓLARES (USD 3,300.00)**, más ITBMS.
- 4) El séptimo año y octavo año 2030-2032, el canon mensual se fija en **TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA DÓLARES (USD 3,450.00)**, más ITBMS.
- 5) El noveno año y décimo año 2032-2034, el canon mensual se fija en **TRES MIL SEISCIENTOS DÓLARES (USD 3,600.00)**, más ITBMS.



EL ARRENDATARIO se obliga a pagar el canon de arrendamiento mensual de forma adelantada, los cinco (5) primeros días del mes de arrendamiento. En caso de mora en el pago del canon, **EL ARRENDATARIO** pagará un recargo mensual por mora del cinco por ciento (5%), hasta la fecha de la cancelación.

CUARTO: EL ARRENDATARIO acepta pagar un mes de depósito y un mes por adelantado del canon establecido mensualmente en este contrato, es decir la suma de **TRES MIL DÓLARES (USD\$ 3,000.00)**, como depósito y **TRES MIL DOSCIENTOS DIEZ DÓLARES (USD.3,210.00)**, como pago del primer mes por adelantado incluyendo el ITBMS, al momento de la firma de este contrato.

El depósito no devengará intereses. Esa suma será entregada a **LA ARRENDADORA**, a cuyo cargo esta su control y manejo, y será devuelto a **EL ARRENDATARIO** al terminar el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** y/o sus prórrogas y/o que el arrendatario ejerza la opcion de compra antes del vencimiento del contrato, salvo caso de reclamo por parte de **LA ARRENDADORA** por daños causado a **LA FINCA**, imputables a **EL ARRENDATARIO**.

El depósito de **GARANTIA** no podrá ser utilizado por **EL ARRENDATARIO** para el pago de ningún mes de arrendamiento.

Tampoco podrá ser utilizado para el pago de aquellas utilidades que corran a nombre de **LA ARRENDADORA**.

EL ARRENDATARIO conviene en entregar en concepto de **DEPÓSITO**, la diferencia para cubrir el nuevo monto del depósito, junto con el primer mes de Arrendamiento de cada periodo anual, en el cual se aumenta el canon según lo convenido en la cláusula **TERCERA** de este contrato.

A



QUINTO: EL ARRENDATARIO queda facultado para hacer mejoras en **LA FINCA**. Las mejoras que se hagan quedarán a beneficio de **LA ARRENDADORA**, sin obligación de rembolsar su costo al vencerse el contrato, salvo aquellas mejoras que sean móviles y no permanentes. **EL ARRENDATARIO** será el único responsable de darle el mantenimiento adecuado a las mejoras que construya sobre **LA FINCA** durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento. Sin embargo, al cumplimiento del término de este contrato, pueden **LA ARRENDADORA** en cualquier caso exigir al **ARRENDATARIO** la remoción o eliminación de tales mejoras, alteraciones o reformas a costa exclusiva del **ARRENDATARIO**. **EL ARRENDATARIO** podrá remover las mejoras realizadas a **LA FINCA**, siempre que dichas mejoras no sean mejoras estructurales.

SEXTO: EL ARRENDATARIO deberá cumplir con todas las normas legales nacionales y municipales para la construcción y ocupación de las mejoras que se construyan. Previo a la presentación de los planos para la aprobación de las autoridades **EL ARRENDATARIO** deberá mostrar los planos a **LA ARRENDADORA**.

SEPTIMO: Los gastos por consumo de energía eléctrica, aseo, mantenimiento, y reparaciones de plomería de cualquier tipo e instalaciones y reparaciones eléctricas de las mejoras que se construyan sobre **LA FINCA**, correrán a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar la factura que emita el IDAAN con relación al servicio de agua, acueducto y alcantarillado. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** asume los gastos de cualquier otro servicio público o privado que requiera la actividad comercial que realice en **LA FINCA**, al igual que los gastos que se occasionen por acto culposo o negligente por parte de **EL ARRENDATARIO**, o su clientela, que afecte a **LA FINCA**, los cuales hayan sido debidamente



demostrados e imputados en juicio a **EL ARRENDATARIO** como responsable de estos.

OCTAVO: Los gravámenes nacionales y municipales que afecten el negocio que operará **EL ARRENDATARIO** sobre **LA FINCA** correrán por cuenta de este, y los que afecten a **LA FINCA** tales como impuesto de inmueble, valorización y otros, correrán a cargo de **LA ARRENDADORA**.

NOVENO: EL ARRENDATARIO conviene y se obliga a lo siguiente:

- a. Usar **LA FINCA** en forma responsable;
- b. Permitir a **LA ARRENDADORA**, previa notificación y durante las horas laborables a realizar inspecciones periódicas a **LA FINCA** arrendada, con el objeto de verificar sus condiciones;
- c. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado;
- d. Comunicar a **LA ARRENDADORA**, en el menor tiempo posible cualquier perturbación, usurpación y daños que se causen a **LA FINCA** arrendada;
- e. Entregar a **LA ARRENDADORA**, al final del contrato, **LA FINCA** en similares condiciones a las que las recibió.
- f. **EL ARRENDATARIO** se obliga a acatar todas las órdenes que imparten las autoridades de Sanidad y Seguridad, razón por la cual se hace directamente responsable por las infracciones de tales órdenes y de las multas que consecuentemente procedan.

EL ARRENDATARIO tiene el derecho de subarrendar en todo o parte de la finca a un tercero con solo la previa notificación a **LA ARRENDADORA**.

DÉCIMO: Además de las obligaciones contenidas en el presente contrato **LA ARRENDADORA**, se compromete a:



1. Garantizar a **EL ARRENDATARIO** el goce pacífico del bien inmueble arrendado por todo el tiempo del contrato.
2. En caso de que, sobre **LA FINCA**, pesen hipotecas previas o futuras o algún otro gravamen, **LA ARRENDADORA** deberá informar y obtener las autorizaciones necesaria del acreedor hipotecario, para la inscripción en el Registro Público del presente contrato de arrendamiento con opción de compra.
3. Pagar el impuesto de inmueble y cualquier impuesto creado con posterioridad que recaiga sobre **LA FINCA**.
4. Realizar el pago oportuno de las hipotecas o gravámenes que pesan sobre **LA FINCA**, en caso de que las hubiere.

UNDECIMO: **LA ARRENDADORA** podrá solicitar la resolución del presente contrato si **EL ARRENDATARIO** se encuentra en mora en el pago de dos (2) mensualidades, obligándose este último a pagar los arrendamientos y recargos por mora que se causen hasta la fecha de la correspondiente desocupación, más costas y gastos que puedan ocasionar cualquier acción judicial necesaria por el incumplimiento de este contrato, siempre que **EL ARRENDATARIO** fuere condenado a ello mediante resolución judicial. **LA ARRENDADORA** podrán solicitar la entrega inmediata de **LA FINCA**.

II. PROMESA DE VENTA DE LA FINCA Y OPCION DE COMPRA

DUODECIMO: En el evento que el arrendatario opte por ejercer la opción de compra, **LA ARRENDADORA** se compromete vender **LA FINCA** a **EL ARRENDATARIO**, bajo las siguientes condiciones:



- 1) **EL ARRENDATARIO** podrá hacer su oferta de compra en cualquier momento durante el Plazo de diez (10) años del Contrato de Arrendamiento contados a partir del quince (15) de enero de 2024.
- 2) El precio de venta negociado en caso de venta es el siguiente:
 - 2.1. Si la oferta de compra se ejerce durante los cinco (5) primeros años del Contrato de Arrendamiento, el precio de venta será la suma de USD\$200.00, por metro cuadrado.
 - 2.2. Si la oferta de compra se ejerce a partir del sexto año hasta el final del séptimo año del Contrato de Arrendamiento, el precio de venta será la suma de USD\$225.00, por metro cuadrado.
 - 2.3. Si la oferta de compra se ejerce durante el octavo año hasta el décimo año del Contrato de Arrendamiento, el precio de venta será la suma de USD\$235.00, por metro cuadrado.
- 3) Los términos y condiciones del Contrato de Compraventa serán negociados por **LAS PARTES** en ese momento.
- 4) **LA FINCA** serán vendidas libre de gravámenes.
- 5) Los cánones de arrendamiento no serán imputables al precio de venta.

CLÁUSULAS GENERALES

DÉCIMO TERCERO: El hecho de que **LAS PARTES** permitan, una o varias veces que la otra parte incumpla sus obligaciones o las Cumpla imperfectamente o en forma distinta de la pactada o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones, o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a renuncia de derechos,



condonación de cualquier suma adeudada, alteración o modificación del presente contrato y no impedirá en ningún caso para que **LAS PARTES** en el futuro, insistan en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones mutuas que corren a cargo de cada una o ejerzan los derechos convencionales o legales de que cada una es titular.

DÉCIMO CUARTO: **LAS PARTES** convienen que, si alguna de las estipulaciones contenidas en este 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 tal estipulación o estipulaciones declaradas nulas y los derechos y obligaciones de **LAS PARTES** contratantes serán interpretados y observados en la forma que en derecho proceda.

DÉCIMO QUINTO: En caso de la ocurrencia de vicios ocultos, eviciones, afectaciones por obra pública, expropiación donde **LA FINCA** fuese afectada en su superficie, uso, destino, y titularidad, y se afecten los derechos de **EL ARRENDATARIO** adquiridos en virtud de la suscripción del presente contrato, **LA ARRENDADORA** será responsable por los daños y perjuicios que tales situaciones puedan ocasionar a **EL ARRENDATARIO**, y estará en la obligación **LA ARRENDADORA** por los daños y perjuicios que se demuestren.

Es recomendable que **EL ARRENDATARIO** mantenga asegurada(s) las mejoras que construya sobre **LA FINCA**.

DÉCIMO SEXTO: Declara **LA ARRENDADORA** que dará por terminado el presente Contrato sin que medie declaración judicial y podrá exigir a **EL ARRENDATARIO** el desalojo, entrega y retiro de **LA FINCA** arrendadas más el pago de los cánones pendientes a la fecha, por alguna de las siguientes causas:



1. La insolvencia o proceso concursales de insolvencia de **EL ARRENDATARIO**.
2. La falta de pago de dos (2) mensualidades de canon de arrendamiento.
4. El incumplimiento de alguna de las condiciones estipuladas en el contrato.

DECIMO SEPTIMO: EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado sin responsabilidad el presente contrato, en caso de la concurrencia de los siguientes hechos:

- a. La insolvencia o proceso concursales de insolvencia de **LA ARRENDADORA**
- b. El incumplimiento de **LA ARRENDADORA** de cualquiera de las obligaciones contempladas en las cláusulas convenidas en el contrato de arrendamiento.
- c. Si **LA FINCA** objeto de este contrato fueren secuestradas, embargadas, sin que **LA ARRENDADORA** solicite el levantamiento de las medidas cautelares dentro de los noventa (90) días siguientes a la ejecución de estas.
- d. Si por causas imputables a **LA ARRENDADORA, EL ARRENDATARIO** no pudiere ejercer libremente sus derechos como arrendatario.

DECIMO OCTAVO: LAS PARTES acuerdan que el presente contrato se rige por las leyes de la República de Panamá y cualquiera disputa relacionada con el cumplimiento o interpretación del contrato será sometido a conocimiento de los tribunales ordinarios civiles.




DÉCIMO NOVENO: LAS PARTES acuerdan que cualquiera de ellas podrá protocolizar e inscribir en el Registro Público el presente contrato.

VIGESIMO: LA ARRENDADORA Y EL ARRENDATARIO hacen constar que aceptan los derechos y obligaciones contenidos en las cláusulas que anteceden, en los términos que allí aparecen consignados.

Dado en la Ciudad de Panamá a los quince (15) días del mes de enero de 2024. **LAS PARTES** suscriben este documento en tres (3) ejemplares originales del mismo tenor.

POR LA ARRENDADORA



BASELISA ALONSO BARRIOS

INMOBILIARIA GARALO S.A

POR EL ARRENDATARIO


FRANCISCO JOSE SALERNO

SANAE REAL STATE HOLDING, S.A.

Yo Licdo. Erick Barciela Chambers, Notario Público Octavo del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. B-711-694

CERTIFICO:
Que hemos cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original que se me presentó y la ha encontrado en su todo conforme.



22 ABR 2024

Panamá

Licdo. Erick Barciela Chambers
Notario Público Octavo