



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos, a saber, por una parte, **GABRIEL DIEZ MONTILLA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, vecino de esta Ciudad, portador de la cédula de identidad 8-398-813, en nombre y representación de la sociedad **URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita a Folio número 519322 la Sección de Mercantil del Registro Público, debidamente autorizado según consta en el Registro Público de Panamá, en Poder General otorgado e inscrito a Folio número 519322 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, con domicilio en PH Fortune Plaza, Piso 18, Obarrio, Avenida Samuel Lewis, quién en adelante se denominará **EL ARRENDADOR** y; por la otra, **RICARDO ROGELIO LUO ZOU**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula 8-927-1142, quien en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDATARIO**, y en conjunto con **EL ARRENDADOR**, se denominarán **LAS PARTES**, quienes convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento de terreno para la instalación y construcción de una Cancha de Padel con estacionamientos, de acuerdo a las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: LA FINCA

Declara **EL ARRENDADOR**, que cuenta con un derecho contractual dado por **PARQUE DEL NORTE, S.A.**, propietario del lote identificado como Lote No. 5, en adelante "el Lote" de la finca con folio real inmueble 340951, Urbanización Ciudadela de La Metrópoli, ubicado en La Avenida a Puente Centenario, detrás de AltaPlaza, Ciudad de Panamá, que le permite su uso y explotación.

LAS PARTES convienen y aceptan que se da en arrendamiento únicamente un área de 6,000 m² del Lote, en adelante "**LA FINCA** o **LA FINCA ARRENDADA**"

Declara el **ARRENDATARIO** conocer y aceptar las condiciones de **LA FINCA**, la cual será entregada sin mejoras.

SEGUNDA: DURACIÓN

Declaran **LAS PARTES** que sujeto a lo aquí pactado, el término de duración del contrato de arrendamiento será por **DIEZ (10) años, con la obligación de garantizar una permanencia mínima de CINCO (5) años de arrendamiento**, contados a partir de la fecha establecida para realizar el primer pago del canon de arrendamiento mensual, según los términos y condiciones establecidos en este documento.

Queda entendido y convenido que el contrato de arrendamiento que suscriben **LAS PARTES** contratantes, podrá ser prorrogado, a opción de **EL ARRENDADOR**, para esto, **EL ARRENDATARIO** deberá notificar, por escrito, a **EL ARRENDADOR**, su deseo de renovar, ciento ochenta (180) días calendarios previos al vencimiento del término inicial de vigencia del contrato de arrendamiento.

TERCERA: PERÍODO DE GRACIA.

Declara **EL ARRENDADOR** que por este medio concede a **EL ARRENDATARIO** un período de gracia, por un término no mayor de quince (15) meses o hasta la apertura del negocio, lo que ocurría primero, dentro del cual no se generará la obligación del pago del canon de arrendamiento que más adelante se pacta. Este plazo tiene el fin de que **EL ARRENDATARIO** pueda realizar en **LA FINCA** las mejoras y adecuaciones necesarias para el debido funcionamiento de su negocio, las cuales deberán haber sido previamente aprobadas por escrito por **EL ARRENDADOR**. Este período de gracia es única y exclusivamente para el desarrollo, aprobación de planos, construcción de mejoras, equipamiento y permisología de las mejoras a ser desarrolladas sobre **LA FINCA**. Dicho período de gracia iniciará a partir de la entrega de **LA FINCA**, el día 3 de octubre del 2023.

En consecuencia, a partir del vencimiento del período de gracia correspondiente, o a la apertura del negocio, lo que suceda primero, se generará para **EL ARRENDATARIO** la obligación de realizar el primer pago del canon de arrendamiento correspondiente.

Es entendido y aceptado por **EL ARRENDATARIO** que la demora, en la construcción de las mejoras sobre **LA FINCA**, indistintamente de su causa, no extenderá bajo ninguna circunstancia el período de gracia arriba detallado. En caso que **EL ARRENDADOR** tome alguna consideración especial adicional sobre el inicio del cobro de canon de arrendamiento, dicha consideración no afectará el inicio del plazo de arrendamiento ni ninguna otra condición que estuviese ligada al inicio del cobro de la renta.

Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido entre **LAS PARTES** que durante el período de gracia **EL ARRENDATARIO** tendrá la obligación de realizar las limpiezas del lote, cortar las malezas y fumigar **LA FINCA**, entendiéndose que la misma se generará a partir de la fecha de entrega de **LA FINCA** a que se refiere este contrato.

En caso de que **EL ARRENDATARIO** inicie operaciones antes de la fecha establecida, los pagos del canon de arrendamiento se generarán a partir de la apertura del negocio.

CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO

EL ARRENDATARIO conviene en pagar en concepto de canon de arrendamiento mensual a **EL ARRENDADOR** por **LA FINCA**, según se especifica en el cuadro adjunto.

AÑO	CANON MENSUAL	ITBMS (7%)	TOTAL A CANCELAR POR MES
1	\$13,000.00	\$910.00	\$13,910.00
2	\$13,500.00	\$945.00	\$14,445.00
3	\$13,500.00	\$945.00	\$14,445.00
4	\$15,000.00	\$1,050.00	\$16,050.00
5	\$15,000.00	\$1,050.00	\$16,050.00
6	\$15,000.00	\$1,050.00	\$16,050.00
7	\$16,100.00	\$1,127.00	\$17,227.00
8	\$16,100.00	\$1,127.00	\$17,227.00
9	\$16,100.00	\$1,127.00	\$17,227.00
10	\$16,100.00	\$1,127.00	\$17,227.00

LAS PARTES convienen y aceptan que en el caso en que **EL ARRENDATARIO** requiera menos de 6,000 m², no se le reducirá el costo del canon de arrendamiento, ya que el mismo no está asociado a la cantidad de m² que **EL ARRENDATARIO** esta utilizando.

Todos los pagos a realizarse a favor de **EL ARRENDADOR** se harán a la siguiente cuenta:

Nombre: **URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**
Número de Cuenta: **03-45-01-110348-8**
Tipo: **Cuenta Corriente**
Banco: **Banco General**

EL ARRENDADOR deberá comunicar por escrito al **ARRENDATARIO** cualquier cambio en esta cuenta por lo menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha del pago correspondiente.

LAS PARTES convienen en que el canon de arrendamiento mensual arriba descrito deberá ser cancelado por **EL ARRENDATARIO** por mes adelantado, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

En caso de que **EL ARRENDATARIO** no cancele el canon dentro del período antes establecido, deberá pagar a **EL ARRENDADOR** un recargo del **quince por ciento (15%)** sobre el canon de arrendamiento atrasado y así sucesivamente cada vez que no cancele dicho canon a tiempo.

Queda entendido entre **LAS PARTES**, que **EL ARRENDADOR** podrá, a su entera discreción, aplicar cualesquiera pagos recibidos de **EL ARRENDATARIO** a cualquier canon de arrendamiento, u otros cargos que se hubiesen vencido y fuesen pagaderos.

LAS PARTES convienen y aceptan que el canon de arrendamiento incluye la cuota mensual de mantenimiento de la Urbanización Ciudadela de la Metrópoli, el cual incluye las calles, áreas verdes y mantenimiento de la estación de bombeo.

QUINTA: DEPÓSITO Y ADELANTO DE RENTA

Para garantizar el cumplimiento del arrendamiento de **LA FINCA**, a la firma del contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar una suma de dinero en concepto de depósito de garantía equivalente a un mes de alquiler según el canon de arrendamiento del primer año, es decir la suma de **TRECE MIL DOLARES AMERICANOS (US\$13,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Este depósito corresponderá al pago parcial del último mes de vigencia del presente contrato de arrendamiento, siempre y cuando **EL ARRENDADOR** no presente reclamo alguno contra **EL ARRENDATARIO** en concepto de cánones adeudados o daños causados por **EL ARRENDATARIO**.

La totalidad de **EL DEPÓSITO** entregado a **EL ARRENDADOR**, en atención a lo previsto en el párrafo inmediatamente anterior, será utilizado para consignar la garantía del arriendo por el término



estipulado en el presente contrato y la utilización de **LA FINCA** para el fin asignado, bajo el entendimiento de que dicho depósito no devengará intereses.

El depósito arriba pactado será cancelado al momento de la firma del presente contrato.

De igual manera, **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar, en concepto de adelanto de renta, la suma de **TRECE MIL NOVECIENTOS DIEZ DOLARES AMERICANOS (US\$13,910.00)**, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, I.T.B.M.S. incluido, el cual es equivalente a UN (1) canon mensual de arrendamiento de **LA FINCA**. La suma antes mencionada será aplicada a la factura generada en concepto de canon de arrendamiento del primer mes de arrendamiento de **LA FINCA**.

El adelanto arriba pactado será cancelado al momento de la firma del presente contrato.

SEXTA: USO DE LA FINCA

De conformidad con el presente Contrato, **EL ARRENDATARIO** podrá utilizar **LA FINCA** para instalaciones de Canchas de Padel, Voleibol, Restaurante Techado, Restaurante al aire libre, Bar y Tienda de Ropa y Accesorios Deportivos, con sus respectivos estacionamientos y áreas de servicio. Cualquier cambio en las actividades realizadas en **LA FINCA** deberá ser notificado por escrito a **EL ARRENDADOR**, para su aprobación, en caso de que se nieguen las nuevas actividades **EL ARRENDATARIO** no estará autorizado para realizar las mismas.

SÉPTIMA: SUBARRENDAR

Declaran **LAS PARTES** que el **ARRENDATARIO** acepta y reconoce que no podrá subarrendar **LA FINCA ARRENDADA**, sin la autorización previa y escrita de **EL ARRENDADOR**.

OCTAVA: SERVICIOS

A partir de la Fecha de entrega de **LA FINCA**, **EL ARRENDATARIO** se obliga a asumir todos los gastos por el uso del servicio de energía eléctrica y agua dentro de **LA FINCA**, para lo cual contratará directamente el servicio en cada caso con los proveedores respectivos.

NOVENA: OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE EL ARRENDATARIO

OBLIGACIONES:

1. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento a **EL ARRENDADOR** de conformidad con lo señalado en el presente Contrato.
2. Entregar una copia de los planos "as Built" y de todos los permisos a **EL ARRENDADOR** previo a la apertura.
3. Construir un mínimo de 60 estacionamientos para el uso de sus clientes de manera de que los mismos no se estacionen en la vía y causen la obstrucciones de las mismas.
4. Construir una pequeña planta de tratamiento de aguas residuales en el terreno para tratar las aguas antes que las mismas sean descargadas.
5. Desalojar **LA FINCA** al vencimiento del presente contrato, previa cancelación de cualquier canon de arrendamiento pendiente; del consumo de la energía eléctrica, consumo de agua potable, teléfono y cualquier otro servicio contratado.
6. Conservar y mantener **EL FINCA** en condiciones limpias, sanitarias y de seguridad de acuerdo con la ley aplicable y todas las directrices, normas y regulaciones dictadas por las autoridades de salud; bomberos, construcciones y otras entidades gubernamentales que rijan la actividad comercial de **EL ARRENDATARIO** e igualmente, **EL ARRENDATARIO** se obliga a cumplir con todos los requisitos y permisos que exija la legislación aplicable a su actividad, bajo su propia cuenta, cargo y riesgo.
7. Pagar los impuestos y/o tasas, ya sean de índole municipal o nacional que se deriven de la actividad comercial llevada a cabo por **EL ARRENDATARIO** en **LA FINCA**.
8. Operar comercialmente en un horario de 6:00 de la mañana a 12 media noche.
9. Cuidar y conservar **LA FINCA** arrendada como un buen padre de familia.
10. Realizar la fumigación requerida por Ley, colocando los certificados de fumigación en un lugar visible, dentro de las mejoras realizadas sobre **LA FINCA**. Realizar las debidas limpiezas de **LA FINCA**.
11. Contratar durante el periodo de construcción una póliza CAR por el monto mínimo de UN MILLÓN de dólares americanos (US\$1,000,000.00) cuyos términos y condiciones deberán ser previamente aprobada por **EL ARRENDADOR**. Esta póliza deberá ser entregada a **EL ARRENDADOR** previo al inicio de la construcción.
12. Mantener durante la vigencia del presente contrato una póliza de responsabilidad civil y daños a terceros por un monto mínimo de UN MILLÓN de dólares americanos (US\$1,000,000.00) cuyos términos y condiciones deberán ser previamente aprobada por **EL ARRENDADOR**. Esta póliza deberá ser entregada a **EL ARRENDADOR** previo al inicio de la construcción.

deberá nombrar a **EL ARRENDATARIO** y al Propietario del Lote como Asegurado Adicional y Tercero a la vez.

PROHIBICIONES:

1. Realizar movimientos de tierras o construcciones salvo con la autorización escrita de **EL ARRENDADOR**. Los planos del desarrollo deben ser previamente aprobados por **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** se compromete a construir las instalaciones tal cual fueron diseñadas y aprobadas por **EL ARRENDADOR**.
2. Utilizar **LA FINCA** para usos distintos a los estipulados en el presente contrato sin previa autorización de **EL ARRENDADOR**.
3. Transferir la explotación del negocio establecido en **LA FINCA** a terceras personas, sin permiso escrito de **EL ARRENDADOR**, entendiéndose como transferencia la venta de derechos de explotación, contratos de explotación de la actividad, o la venta, cesión o traspaso de las acciones de la empresa a otra persona, quedando entendido que **EL ARRENDATARIO** es el responsable de la explotación del negocio; salvo que medie consentimiento expreso y por escrito de **EL ARRENDADOR**.
4. Obstruir o usar para otro propósito las vías de acceso, aceras y áreas verdes de la Urbanización Ciudadela de la Metrópoli.
5. Realizar conciertos o colocar música estruendosa o actividades que generen ruidos y malestares a los residentes de la zona. Se deben mantener los ruidos ambientales de acuerdo a los decibles aprobados por ley.
6. Permitir el uso de **LA FINCA** para realizar actividades contrarias a la Ley, la tranquilidad, la decencia, el decoro, la moralidad y que a su vez puedan perturbar el sosiego de los demás propietarios de la Urbanización Ciudadela de la Metrópoli. A llevar a cabo en **LA FINCA** actividades que vayan en contra de la ley, la moral o el orden público, así como introducir sustancias prohibidas por la ley, tales como, pero sin limitar a gases o líquidos inflamables, armas o explosivos.
7. Mantener tanques o recipientes abiertos en donde se pueda acumular agua, a fin de evitar los criaderos de mosquitos aedes aegypti.
8. Almacenar o tener en **LA FINCA** artículos que puedan aumentar el riesgo de fuego o que puedan contravenir leyes o reglamentos del Departamento de Bomberos.
9. Colocar rótulos, propaganda o papeles fuera de **LA FINCA** sin previo permiso escrito de **EL ARRENDADOR**.

DECIMA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR

EL ARRENDADOR tendrá además de las obligaciones mananentes del presente contrato y la Ley, las siguientes:

1. Entregar **LA FINCA** al **ARRENDATARIO**.
2. Garantizar a **EL ARRENDATARIO** el uso y goce pacífico e ininterrumpido de **LA FINCA** durante toda la vigencia del presente Contrato.
3. Tomar todas aquellas medidas que deban ser ejecutadas para prevenir el uso o intentos de uso por parte de personas distintas a **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA PRIMERA: MEJORAS Y REMOCIÓN POR EL ARRENDATARIO.

LAS PARTES convienen y aceptan que, toda mejora o cambio arquitectónico que se introduzca en **LA FINCA**, según los términos pactados en el presente documento, deberá ser previamente aprobada por escrito por **EL ARRENDADOR** para que **EL ARRENDATARIO** esté autorizado a efectuarlas.

Queda entendido que toda mejora o cambios arquitectónicos que se introduzcan a **LA FINCA**, en atención a lo previsto en el párrafo anterior, deberán cumplir con las normas promulgadas por Ingeniería Municipal y demás autoridades competentes y contar con los permisos y autorizaciones correspondientes para su ejecución.

Todas las modificaciones, decoraciones, adiciones y mejoras realizadas por **EL ARRENDATARIO** se considerarán que están vinculadas a **LA FINCA** y se han convertido en propiedad de **EL ARRENDADOR** a partir de tal vinculación. A la expiración o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** no podrá eliminar ninguna de esas modificaciones, decoraciones, adiciones y mejoras, a excepción de los accesorios comerciales, equipo y demás propiedad mueble instalada por **EL ARRENDATARIO** ("LOS BIENES") y no vinculada estructuralmente a **LA FINCA** que pueda ser removida, si todos los cánones y demás cargos adeudados conforme el presente documento son pagados en su totalidad y **EL ARRENDATARIO** no está de otro modo en mora conforme el presente documento; siempre que **EL ARRENDATARIO** repare de inmediato cualquier daño causado por dicha remoción.

Además, **EL ARRENDADOR** podrá solicitar mediante aviso por escrito al **EL ARRENDATARIO** la remoción de aquellas modificaciones, decoraciones, adiciones y mejoras que a su criterio deban ser removidas con 15 días calendarios de antelación a la expiración o terminación de este Contrato

de Arrendamiento, y **EL ARRENDATARIO** deberá, a costo y gasto suyo, remover con prontitud los mismos y reparar de inmediato cualquier daño causado al **LA FINCA** por dicha remoción.



EL ARRENDATARIO declara por este medio que si, por cualquier razón, dejara de remover cualquier parte, mobiliario o mercancía de su propiedad, **EL ARRENDADOR** podrá, a su opción, retener ya sea todo o cualquier parte de éstas, y su propiedad por consiguiente le corresponderá a **EL ARRENDADOR** sin compensación para **EL ARRENDATARIO**; o remover todo o cualquier parte de LOS BIENES de **LA FINCA** y disponer de LOS BIENES en cualquier forma sin compensación para **EL ARRENDATARIO**. En este último caso, **EL ARRENDATARIO** deberá, a solicitud, pagar a **EL ARRENDADOR** el gasto actual de dicha remoción y disposición y la reparación de cualquier daño a **LA FINCA** que resultará de o fuera causada por dicha remoción. Las obligaciones incluidas en esta cláusula sobrevivirán la expiración o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento.

Todo trabajo de mejora o cambio arquitectónico o decorativo deberá ser realizado por contratistas de primer nivel y deben ser aprobados por **EL ARRENDADOR** previo al inicio de los trabajos.

DÉCIMA SEGUNDA: RECLAMACIÓN DE CONTRATO

EL ARRENDADOR podrá terminar de manera anticipada el Contrato sin responsabilidad alguna y sin necesidad de resolución judicial, en los siguientes casos:

1. La mora de más de dos (2) meses en el pago del Canon de Arrendamiento por parte del **ARRENDATARIO**.
2. Cuando **EL ARRENDATARIO** utilice **LA FINCA** para fines distintos a los descritos en el presente contrato.
3. La falta de cumplimiento de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones descritas en el presente contrato.

DÉCIMA TERCERA: TERMINACIÓN ANTICIPADA

Este Contrato de Arrendamiento podrá ser considerado como terminado en forma anticipada al ocurrir cualquiera de los siguientes casos:

1. Si es terminado por consentimiento mutuo, se considerará como terminación anticipada, para lo cual se suscribirán los documentos correspondientes estipulando las condiciones para dicha terminación.
2. En el caso de que **EL ARRENDATARIO** rescinda unilateralmente el presente contrato en cualquier momento antes los primeros cinco (5) años de forzoso cumplimiento, éste deberá notificarlo al **EL ARRENDADOR** dando aviso previo por escrito de no menos de seis (6) meses. **EL ARRENDATARIO** indemnizará al **EL ARRENDADOR** como se indica a continuación:
 - a. Si la cancelación se produce antes del quinto año, **EL ARRENDATARIO** indemnizará a **EL ARRENDADOR** con el monto equivalente a los meses faltantes para cumplir con los 5 años de arrendamiento, más la suma aportada en concepto de Depósito de Garantía;
 - b. Si la cancelación se produce después del quinto año, **EL ARRENDATARIO** indemnizará a **EL ARRENDADOR** con el monto equivalente a la suma aportada en concepto de Depósito de Garantía;

DÉCIMA CUARTA: NOTIFICACIONES

Para los efectos de este contrato, las notificaciones que las partes deban efectuarse se harán por escrito mediante o por correo electrónico con acuse de recibo, a las siguientes direcciones:

POR EL ARRENDATARIO:

Atención: Ricardo Rogelio Luo Zou / Weishu Luo
Dirección: Altos del Parque, Casa #22
Celular: (507) 6393-7625 / 6997-9138
E-mail: ricardo_luo99@hotmail.com
JaimeLuo33@gmail.com

POR EL ARRENDADOR:

Atención: Gabriel Diez / Mónica L. Diez / Jeannié de Menchaca
Dirección: Urbanización Obarrio, PH Fortune Plaza – Piso 18
Teléfono: (507) 265-0310
E-mail: monica10@udggroup.com / Jdemenchaca@udggroup.com

DÉCIMA QUINTA: EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD

EL ARRENDATARIO será el único responsable por las mejoras construidas, los bienes, equipos y maquinarias, y por cualquier daño que se produzca a terceros productos de las actividades comerciales.

Página 5 de 6

desarrolladas en **LA FINCA**. **EL ARRENDATARIO** conviene y acepta dejar indemne a **EL ARRENDADOR** y al propietario de Lote de cualquier reclamación civil, penal o administrativa que pueda surgir en virtud de los bienes, maquinarias y equipos almacenados en **LA FINCA** y de daños a terceros que se puedan suscitar.

EL ARRENDADOR no será responsable bajo ninguna circunstancia por las perdida, robo y daños producidos por inundaciones o desastres naturales que se puedan producir a los bienes, equipos y maquinarias almacenados en **LA FINCA** y será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** de contratar vigilancia y los seguros necesarios para proteger los mismos.

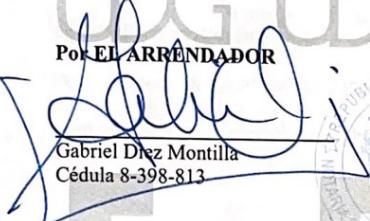
DÉCIMA SEXTA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Declaran **LAS PARTES** que el presente contrato se regirá en su totalidad por las Leyes de la República de Panamá y que a tales efectos, **LAS PARTES** se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de sus tribunales ordinarios de justicia.

DÉCIMA SÉPTIMA: ACEPTACIÓN

En fe de lo cual, las Partes suscriben el presente Contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá República de Panamá, a los tres (3) días del mes de octubre de 2023.

Por **EL ARRENDADOR**


Gabriel Díez Montilla
Cédula 8-398-813

Por **EL ARRENDATARIO**


Ricardo Rogelio Luo Zou
Cédula 8-927-1142

Yo, LICDO. NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR, Notario Público Décimo Tercero del Circuito de Panamá, con cédula N° 2-106-1790

CERTIFICO

Que se ha cotejado la(s) firma(s) anterior(es) con la que aparece en la copia de la cédula o pasaporte del(los) firmante(s) y a mí parecer son similares por consiguiente dicha(s) firma(s) os(són) auténtica(s).

Panamá,

11 OCT. 2023

TESTIGO

TESTIGO

LICDO. NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR
Notario Público Décimo Tercero