

R

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ISOTANQUES TRANSPORTE Y QUIMICOS INC. (I.T.Q.) - P&A LOGISTICS INC

ENTRE:

(a) **ISOTANQUES TRANSPORTES Y QUIMICOS INC. (I.T.Q.)** persona constituida según las leyes de la República de Panamá e inscrita a Folio Mercantil N°835806(S) del Registro Público, con RUC 2614235-1-835806 DV 39 representada en este acto por Joel Joaquín Jiménez Escorihuela, varón, venezolano, mayor de edad, portador del Carné de Residente Permanente N° E-8-152497, actuando en su condición de Representante Legal, en adelante, **EL ARRENDADOR**,

(b) **P & A LOGISTICS, INC** persona jurídica constituida según las leyes de la República de Panamá e inscrita a Folio Mercantil N° 155684266 del Registro Público, con RUC 155684266-2-2019 DV 63 representada en este acto por Joaquin Javier Jimenez Escorihuela, varón, venezolano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N° E-8182356 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:

OBJETO DEL CONTRATO. **EL ARRENDADOR** da en calidad de arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** el uso del Lote identificado con código de Ubicación **8716**, Folio Real N° 30451753 (Propiedad Horizontal) ubicado en Edificio P.H originario Zona Franca y Comercial de las Américas II, Lote 18 F, Corregimiento Pacora, Distrito Panamá, Provincia de Panamá con una superficie inicial de 4,185.71m².

EL ARRENDATARIO entiende y acepta en el área donde se encuentra ubicado el lote es una zona franca denominada PANAPARK FREE ZONE, debidamente autorizada tal mediante Licencia No. 10 de 7 de diciembre de 2016 y Registro Oficial No.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").

DURACION DEL CONTRATO. El término de duración del presente Contrato es de (2) dos años, contados a partir del 01 de diciembre de 2022. El Contrato podrá renovarse con mutuo acuerdo realizando una revisión de los términos y condiciones por un periodo adicional que deberá ser acordado por escrito entre las Partes, a más tardar noventa días antes del vencimiento del presente Contrato.

EL ARRENDATARIO no podrá dar por terminado el presente Contrato sin antes responder e indemnizar a **EL ARRENDADOR** por un monto equivalente al valor del monto del depósito de garantía.

Asimismo, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir el desalojo inmediato del Lote Manzana 18 F, 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 aun cuando **EL ARRENDADOR** haya restituido tal monto adeudado del depósito de garantía de pago a que hace referencia la cláusula quinta de este contrato, aplica también pago de gastos comunes (cuota de administración) ; (2) cuando en el Lote Manzana 18 F, se lleven a cabo pesquisas o investigaciones de falta o ilícito; y (3) si **EL ARRENDADOR** recibe alguna indicación por parte de las autoridades de zona franca respecto a actividades irregulares por parte de **EL ARRENDATARIO**. (4) Si incumple con cualquiera de las cláusulas establecidas en el presente contrato.

EL ARRENDADOR podrá dar por terminado este Contrato con el aviso por escrito dado a **EL ARRENDATARIO** con treinta (30) días calendario de anticipación, y sin que ello le acarree a **EL ARRENDADOR** ningún tipo de responsabilidad frente a **EL ARRENDATARIO**, si este no cumple con las disposiciones de este contrato y se podrá exigir el desalojo inmediato del Lote Manzana 18 F, sin necesidad de recurrir a procedimiento o tribunal alguno, en el evento de que **EL ARRENDATARIO** sea reportado por alguna autoridad panameña competente cuando en el Lote Manzana 18 F, se lleven a cabo investigaciones de falta a las leyes panameñas.

EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado este Contrato con el aviso por escrito dado a **EL ARRENDADOR** con treinta (30) días calendario de anticipación, si este no cumple con las disposiciones de este contrato con las leyes panameñas.

DESTINO DEL ÁREA ARRENDADA. **EL ARRENDATARIO** solamente podrá destinar 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.

CANON Y FORMA DE PAGO. **EL ARRENDATARIO** conviene en pagar en concepto de canon de arrendamiento a **EL ARRENDADOR** la suma de **Mil ocho dólares con 56/100 (US\$ 1,008.56)** **mensuales** equivalente a un costo por metro cuadrado de \$2.00, durante el primer año. 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 pago del primer mes de arrendamiento deberá realizarse a la firma del presente contrato junto con los depósitos de garantía.

El canon de arrendamiento tendrá un incremento anual del 3% o el índice inflacionario de Panamá lo que resulte mayor. Y se aplicará en el mes de **aniversario** del presente contrato.

EL ARRENDATARIO cubrirá, además, el pago de los gastos comunes de la Zona Franca, los cuales se estiman en **US \$0.30** por metro cuadrado mensual de Lote Manzana 18 F, arrendado para el año **2022**, este monto puede variar según inflación y otras variables que serán notificadas por la Administración del PH.

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

1. Dos meses de depósito para garantizar el pago de alquileres vencidos, es decir la suma de Dos mil diecisiete dólares con 12/100 dólares (US\$2,017.12).
2. Adelanto del primer mes de renta base, es decir la suma de Mil ocho dólares con 56/100 dólares (US\$1,008.56).

Estos depósitos de garantía y/o de pago serán devueltos a **EL ARRENDATARIO** al término del presente Contrato, y previo al desalojo del Lote Manzana 18 F, por parte de **EL ARRENDATARIO**, siempre y cuando no haya reclamos pendientes de daños o de cuentas por cobrar a favor de **EL ARRENDADOR**.

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

1. Pagar por su cuenta los gastos de energía eléctrica y de teléfono, internet, demás servicios, etc.
2. Obtener todos los permisos necesarios de las autoridades competentes para la operación de sus instalaciones en el Lote Manzana 18 F, 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 el citado Lote
3. Ser responsable del cuidado y mantenimiento del Lote Manzana 18 F.
4. Pagar y mantener vigente durante la duración del presente contrato un seguro de incendio y riesgos para el citado Lote Manzana 18 F.
5. Pagar el importe correspondiente a la tasa de basura, en caso de que se requiera el pago de este servicio público.
6. Asumir la cuenta de consumo de agua correspondiente al área alquilada, en caso de que se requiera el pago de este servicio público.
7. Mantener la limpieza interna y limpieza externa del Lote Manzana 18 F.
8. Mantener el Lote Manzana 18 F, en buenas condiciones y a entregarlo en la fecha

de terminación del contrato en buenas condiciones menos el desgaste natural por su uso.

9. Poner en conocimiento de EL ARRENDADOR al día siguiente de cualquier hallazgo de novedad dañosa relativo a la infraestructura del Lote Manzana 18 F.
10. 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
11. única responsabilidad de EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO deberá indemnizar a EL ARRENDADOR por cualquier restricción puesta sobre Lote Parcial B, incluyendo sin limitarse a daños directos, daños morales, indirectos y lucro cesante.

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

1. Garantizar a **EL ARRENDATARIO** el uso, goce y disfrute pacífico del Lote Manzana 18 F, durante toda la vigencia del presente Contrato.
2. Garantizar a **EL ARRENDATARIO** el funcionamiento de la Zona Franca.

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, ninguna parte del mismo, 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.

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.

PARA CONSTANCIA SE EXTIENDE Y FIRMA este Contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, a los Veintinueve (29) días de noviembre de dos mil veintidós (2022).

EL ARRENDADOR

ISOTANQUES TRANSPORTES Y QUIMICOS INC. (I.T.Q.)

Joel Joaquín Jiménez Escorihuela
CEDULA N° E-152497

EL ARRENDATARIO

P & A LOGISTICS, INC

Joaquín Javier Jiménez Escorihuela
CEDULA N° E-8-182356

La Suscrita, NORMA MARLENIS VELASCO C., Notaria Pública Duodecima del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) fechada (n) ha sido reconocida (s) como tal ya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) tiene (son) auténtica (s).

25 ENERO 2024

Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.
Notaria Pública Duodécima