



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE PREDIO AGRÍCOLA PARA CULTIVOS AGRÍCOLAS

Entre los suscritos a saber: MELQUIADES MOJICA GARCIA, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número 3-82-897, en su condición de Presidente y Representante Legal del COLEGIO DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE PANAMÁ (CINAP), organización sin fines de lucro, inscrita en el Registro Público, Sección de Sociedad común con ficha 1880, tomo 1564, imagen 67, con domicilio en Ciudad de Panamá, Avenida 12 de octubre, edificio Villas de Andalucía, Torre B, Apartamento 1C, quien en adelante se denominará EL ARRENDADOR e ITZELA IVETH GUEVARA VILLAMONTE DE ESTRADA, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número 2-89-1666, con domicilio en Altos del María, Granada, Calle Sacramento 531, en su calidad de Presidente y Representante Legal de ESTRADA COMPANY S.A., Sociedad Anónima, debidamente inscrita en el folio 823255, documento 2530402 de la Sección Mercantil del Registro Público, quien en lo sucesivo se denominará EL ARRENDATARIO, suscriben el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con fundamento en el Código Agrario de la República de Panamá y los artículos 1, 3, 22 y 59 del Estatuto General del CINAP, con la finalidad de mantener la actividad agrícola como modelo de producción, contribuir al desarrollo agropecuario y la seguridad alimentaria de manera colaborativa entre las partes, sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Declara EL ARRENDADOR que es propietario de la finca No.95496, inscrita en el rollo 3172, documento 7 y código de ubicación 8308 de la Sección de Propiedad del Registro Público, denominada La Faustina, cuya superficie total registrada es de 100 hectáreas con 4,262.02 m². La finca 95496 está ubicada en el Corregimiento de Nueva Gorgona, Distrito de Chame, Provincia de Panamá Oeste. Los linderos de la finca son los siguientes: Norte: resto libre de la finca número 5865, tomo 187, folio 166 y río Chame; sur: resto de la finca número 5865, tomo 187 folio 166; este: resto libre de la finca número 5865, tomo 187, folio 166; oeste: río Chame, camino que intercepta la carretera a Nueva Gorgona y resto libre de la finca número 5865, tomo 187 folio 166.

SEGUNDA: Declara EL ARRENDADOR y así lo acepta EL ARRENDATARIO, que arrienda una parte de la finca descrita en la cláusula primera, por el término de cuatro (4) años, por el periodo comprendido desde el 03 de julio de 2024 hasta el 03 de julio de 2028 improrrogable, correspondiente a una superficie de noventa (90) hectáreas agrícolas para el uso exclusivo en cultivos agrícolas, de ciclo anual.

TERCERA: Declaran las partes que el valor total del canon de arrendamiento por los cuatro años de duración del contrato es de un total de B/.130,500.00 (ciento treinta mil quinientos con 00/100), que deberá pagar EL ARRENDATARIO mediante cheque o transferencia bancaria a favor de EL ARRENDADOR, según el desglose por periodo y monto en balboas que se detallan a continuación:

Año del Arrendamiento	Canon por Hectárea por Año en Balboas	Canon Total Anual en Balboas
Año 1: 03 de julio de 2024 a 02 julio de 2025	B/.400.00	B/.36,000.00
Año 2: 03 de julio de 2025 a 02 julio de 2026	B/.350.00	B/.31,500.00
Año 3: 03 de julio de 2026 a 02 julio de 2027	B/.350.00	B/.31,500.00
Año 4: 03 de julio de 2027 a 02 julio de 2028	B/.350.00	B/.31,500.00

CUARTA: Las partes acuerdan que el valor anual del canon de arrendamiento descrito en la cláusula tercera de este contrato será pagado así:

-Cien por ciento (100%) del pago del primer año (03 de julio-2024-02 de julio de 2025) en el mes de diciembre de 2024.

[Handwritten signature]





-Cincuenta por ciento (50%) durante el mes de julio de los años 2025, 2026, 2027 y 2028.

-Cincuenta por ciento (50%) durante el mes de diciembre de los años 2025, 2026 y 2027.

Ambas partes acuerdan que habrá un porcentaje de recargo por mora en el pago del canon así: Dos (2%) por más de 6 meses de atraso en el pago que será efectivo dentro del año en que ocurra la mora. Será causal de nulidad del contrato el incumplimiento del pago cumplido un año de la mora, por razones atribuibles a EL ARRENDATARIO.

QUINTA: Ambas partes acuerdan y así aceptan que EL ARRENDATARIO no construirá nuevas estructuras permanentes a las que existan en el terreno de la finca arrendada a la firma del presente contrato, sin la debida autorización de EL ARRENDADOR. Las estructuras permanentes actuales, ya autorizadas por EL ARRENDADOR, y nuevas obras civiles desmontables, incluidas las posibles modificaciones al sistema de riego actual, de mantenerse más de seis (6) meses, posterior al término de este contrato, serán traspasadas a EL ARRENDADOR o en su efecto EL ARRENDATARIO pagará un alquiler si EL ARRENDADOR así lo exige, en pago del tiempo que EL ARRENDATARIO las dejó ocupando un espacio en la finca a su costo.

SEXTA: EL ARRENDADOR solicitará un avalúo idóneo de las infraestructuras permanentes, por acuerdo de las partes y se cancelará el valor acordado, que no será superior al 50% del valor del avalúo. No se incluye las obras permanentes del sistema de riego establecido previo a este contrato ni las infraestructuras permanentes construidas sin autorización de EL ARRENDADOR.

SEPTIMA: Ambas partes acuerdan que se comprometen a notificar con al menos seis (6) meses de anticipación en caso de que una de las partes, decida rescindir el presente contrato de arrendamiento, durante su vigencia, sin que el mismo conlleve alguna clase de indemnización por ninguna de las partes. En todo caso, las partes respetarán el ciclo de cultivo hasta su cosecha, por parte de EL ARRENDATARIO.

OCTAVA: EL ARRENDATARIO se compromete a mantener las buenas condiciones de las cercas perimetrales de la finca arrendada, para lo cual realizará el mantenimiento respectivo.

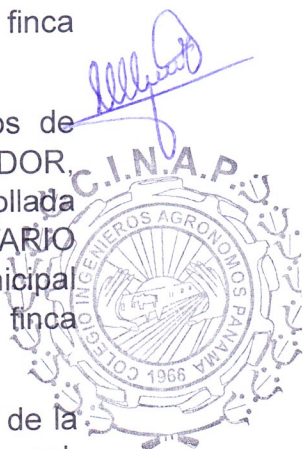
NOVENA: Declara EL ARRENDADOR que EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar o dar cesión de derechos a terceros que no sean de la empresa, en parte o en su totalidad la finca arrendada, en ninguna circunstancia.

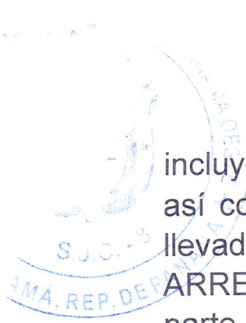
DECIMA: Declara EL ARRENDADOR que para los trámites de préstamo agrícola el titular de este puede ser cualquiera de los directores o el gerente de EL ARRENDATARIO.

DECIMA PRIMERA: EL ARRENDATARIO acepta no desmejorar bajo ningún concepto, las condiciones edáficas y de paisaje; así como garantizar la aplicación de las normas ambientales vigentes en la República de Panamá en la finca arrendada.

DECIMA SEGUNDA: EL ARRENDATARIO será responsable de los gastos de energía eléctrica, consumo de agua que están a nombre de EL ARRENDADOR, créditos y de otros que implique el desarrollo de la actividad agrícola desarrollada en el área de la finca estipulada en este contrato. Por lo que EL ARRENDATARIO exime a EL ARRENDADOR de todo compromiso económico, laboral y/o municipal o pago de servicio público o privado que esta actividad conlleve en la finca arrendada

DÉCIMA TERCERA: EL ARRENDATARIO debe asumir hasta el vencimiento de la prescripción de la acción respectiva, cualquier responsabilidad civil, penal, ambiental, administrativa o de cualquier naturaleza, pendiente o en ciernes,





incluyendo el pago de indemnizaciones y gastos, causados por daños a terceros, así como por daños causados a EL ARRENDADOR con motivo de la operación llevada a cabo por EL ARRENDATARIO en la finca arrendada e imputables a EL ARRENDATARIO, así como por actos causados por dolo, culpa o negligencia por parte de los empleados, clientes, contratista y/o proveedores durante la ejecución del presente contrato y con motivo de la operación llevada a cabo por EL ARRENDATARIO en la finca arrendada.

DÉCIMA CUARTA: Las partes acuerdan firmar un convenio de colaboración para que EL ARRENDADOR promueva la finca La Faustina como una vitrina agrotecnológica al servicio de estudiantes a nivel universitario, técnico y bachillerato nacional e internacionalmente, principalmente en el área agropecuaria y ambiental. estableciendo pautas como parte del presente contrato.

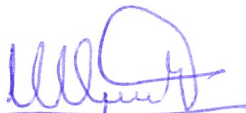
DÉCIMA QUINTA: Previo acuerdo de las partes EL ARRENDADOR podrá establecer una oficina en la finca, lo cual no interferirá con el normal desarrollo de las actividades. Esta notificación debe realizarse con seis (6) meses de anticipación.

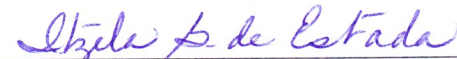
DÉCIMA SEXTA: Las partes reconocen y aceptan que son causales de nulidad y resolución del presente contrato las incluidas en el artículo 48 del Código Agrario y la contemplada en la cláusula cuarta y séptima del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, EL ARRENDADOR podrá rescindir el presente contrato en forma inmediata, en el evento de que EL ARRENDATARIO se vea envuelto o vinculado a actividades relacionadas con el blanqueo de capitales, o actividades relacionadas con lavado de dinero o narcotráfico.

DÉCIMA SÉPTIMA: Cualquier litigio o controversia proveniente de o relacionado con este contrato, así como, la interpretación, aplicación, ejecución y terminación de este, deberá resolverse por medio de arbitraje, previo intento de Conciliación, por el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá, conforme sus reglas de procedimientos.



DÉCIMA OCTAVA: Si alguna de las estipulaciones del presente contrato resultare nula según las leyes de la República, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que éste se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que se le declaren nulas y los derechos y obligaciones de las partes contratantes serán interpretados conforme a derecho.

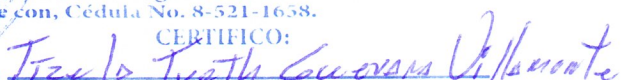


Para constancia de su aceptación, ambas partes firman el presente contrato, a los 21 (veintiún) días del mes de junio de 2024.


POR EL ARRENDADOR
MELQUIADES MOJICA
GARCIA
C.I.P. 3-82-897


POR EL ARRENDATARIO
ITZELA IVETH GUEVARA VILLAMONTE
DE ESTRADA
C.I.P. 2-89-1666



Yo, Licda. SUMAYA JUDITH CEDENO Notaria Publica Segunda del Circuito de Panama Oeste, con cédula No. 8-521-1658
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 mi parecer son similares por consiguiente dicha(s) firma(s) es(son) auténtica(s).
Panama 02 JUL 2024
 TESTIGO
 TESTIGO
Licda. SUMAYA JUDITH CEDENO
Notaria Publica Segunda del Circuito de Panama Oeste

La suscrita Licda. SUMAYA JUDITH CEDENO, Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá Oeste con, Cédula No. 8-521-1658.
CERTIFICO:
Que: 
Quien certifica ha (a) firmado este documento en mi presencia y en la de los testigos que suscriben, y por consiguiente esta (s) es (son) auténtica (s).
Panama, 02 JUL 2024
Testigos  
Licda. SUMAYA JUDITH CEDENO
Notaria Publica Segunda del Circuito de Panama Oeste

