

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRÁ**

Entre los suscritos a saber: KUI YONG WONG CHU, varón, naturalizado panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal No. N-18-837, vecino de la ciudad de Chitré, provincia de Herrera, comerciante, actuando en nombre y representación, en calidad de presidente y representante legal de la sociedad anónima AZUERO-PANAMA, S.A, con número de ficha 776139, documento 2218709, debidamente inscrita en la Sección de Mercantil del Registro Público, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte, y por la otra ENGEL SERGEV SANCHEZ BONILLA, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No.4-744-905, actuando en nombre y representación, en calidad de presidente y representante legal de la sociedad anónima LIFE SPORT CLUB, S.A, con número de ficha 155751518, debidamente inscrita en la Sección de Mercantil del Registro Público, y que para los efectos del presente contrato se le llamará **LA ARRENDATARIA**, acuerdan suscribir contrato de arrendamiento sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: (El bien): Declara **EL ARRENDADOR** que es propietario de la finca No. 19193, código de ubicación 6002 y que por este medio da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, única y exclusivamente un espacio de terreno de **CINCO MIL METROS CUADRADOS (5,000 mta²)** de la **PROPIEDAD**, sin incluir infraestructuras de ninguna clase que estén construidas en dicho espacio, solo terreno (mirando hacia el frente de la calle a mano derecha).

SEGUNDA: Declara **EL ARRENDATARIO** que destinará el terreno exclusivamente como canchas de Padel, torneos deportivos de Padel, auto baño, otras canchas deportivas, venta de comidas y bebidas alcoholicas con los debidos permisos que la actividad amerite según las leyes vigentes municipales y del pais, venta de souvenirs, y cualquier otro tipo de actividad lícita que su objeto social requiera, dándole un uso al bien en forma responsable y comprometiéndose a no realizar actividades que perturben la tranquilidad y el sosiego de los vecinos, cumpliendo con las normativas aplicables para actividades en dicha área y las leyes vigentes de la República de Panamá y con todas la normatividad legal inherente al desarrollo de la actividad comercial. **EL ARRENDATARIO** conoce las condiciones del bien y lo acepta como esta.

TERCERA: **EL ARRENDATARIO** solo podrá utilizar **EL TERRENO** para las actividades estipuladas en la **CLÁUSULA SEGUNDA** y estará obligado a obtener todos los permisos y licencias de las entidades públicas o privadas que requiera la actividad a ser desarrollada en **EL TERRENO**, objeto del presente contrato y todos aquellos permisos que requiera para que el personal de este pueda laborar. **EL ARRENDATARIO** exonerá de toda responsabilidad a **EL ARRENDADOR** por cualquier controversia civil, laboral, penal o administrativa que pudiese surgir por las actividades que desarrollase **EL ARRENDATARIO**, en virtud del presente contrato. En adición a lo establecido en esta cláusula, en la **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA** se detallan las obligaciones y restricciones específicas del uso de **EL TERRENO**.

CUARTA: Declaran ambas partes que el término de este contrato será de **DIEZ (10) años** prorrogables de común acuerdo entre las partes, contados a partir del dia 01 de Junio de 2024, hasta el 31 de mayo de 2034.



por mes entre los cinco (05) primeros días consecutivos después del día uno (01) de cada mes, a partir del **CUARTO AÑO HASTA EL SEXTO AÑO** (de 01 de junio de 2027 hasta 31 de mayo de 2030) el canon de arrendamiento mensual será por la suma de **DOS MIL DÓLARES CON 00/100 (US \$2,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, pagadero por mes entre los cinco (05) primeros días consecutivos después del día uno (01) de cada mes, y a partir del **SEPTIMO AÑO HASTA EL DÉCIMO** (de 01 de junio de 2030 hasta 31 de mayo de 2034) el canon de arrendamiento mensual será por la suma de **DOS MIL TRESCIENTOS DÓLARES CON 00/100 (US \$2,300.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, pagadero por mes entre los cinco (05) primeros días consecutivos después del día uno (01) de cada mes, este canon.

PARAgraFO:

A la firma del presente contrato **EL ARRENDATARIO** entregará la suma de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS DÓLARES (10,800.00)** que cubre los primeros seis (6) meses de canon de arrendamiento. **EL ARRENDADOR** otorga a **EL ARRENDATARIO** cuatro (4) meses de gracia para continuar con el canon mensual consecutivo acordado en la cláusula cuarta hasta la terminación del presente contrato de arrendamiento. En caso de que **EL ARRENDATARIO** decida terminar el contrato antes de cumplir con el término estipulado de este contrato y/o en caso de Fuerza Mayor tales como y limitado a inundaciones, pandemia, invasión, cese total o parcial de operaciones ordenado por autoridad competente, conflictos armados, secuestros, saqueos, vandalismo, se deberá dar un preaviso de 90 días a **EL ARRENDADOR** y no se devolverá el depósito y el pago abonado.

Igualmente al momento de la firma de este contrato **EL ARRENDATARIO** acepta entregar también un mes de depósito por la suma de **MIL OCHOCIENTOS DÓLARES CON 00/100 (US \$1,800.00)**. Este depósito no devengará intereses y será devuelto a **EL ARRENDATARIO** al término del presente contrato, salvo en caso de reclamo por parte del **EL ARRENDADOR**, distintos de aquellos debido al uso o desgaste normal de los bienes. Cualquier daño por mal uso o negligencia será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**. Todos los cánones de arrendamiento serán pagados en **USS DÓLARES (USS)** moneda legal y corriente de los Estados Unidos de Norteamérica o en **BALBOAS (B/.)** moneda legal de la República de Panamá.

SEXTA: (Lugar de Pago): **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar dicho canon en los términos y condiciones previstos en la cláusula CUARTA a **EL ARRENDADOR**.

Los pagos se efectuarán mediante transferencia, moneda, depósito o cheque,
A la cuenta de: **KUI YONG WONG CHU**
BANCO GENERAL
CUENTA AHORRO
NO. 04-13-99-401228-0

SEPTIMA: (Falta de Pago): Además ambas partes acuerdan, que la falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas, dará derecho a **EL ARRENDADOR** para disolver este contrato sin necesidad de recurrir a los tribunales de justicia, reteniendo además el depósito y cualquier bien mueble que este dentro de la propiedad, reservándose **EL ARRENDADOR** el derecho de presentar un reclamo mediante el mecanismo establecido en la cláusula **DECIMA PRIMERA** para exigir el fiel



días calendarios exponer lo que a su derecho convenga, a fin de dar una solución favorable para ambas partes de manera amigable y razonable.

OCTAVA: (GASTOS E IMPUESTOS): Son por la cuenta de **EL ARRENDATARIO** todos los gastos por consumo de agua, aseo, energía eléctrica, teléfono, Internet, gas y cualquier otro servicio público o servicio opcional que contrate, instale y utilice **EL ARRENDATARIO**. Asimismo, correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** todos los gastos de limpieza y mantenimiento de **EL TERRENO**, incluyendo impuestos municipales, impuestos nacionales o cualquier otro impuesto o servicio que cause el negocio que opere en **EL TERRENO** arrendado, incluyendo cualquier nuevo impuesto o aumento de los ya existentes. Por su parte, **EL ARRENDADOR** se obliga a pagar todos los impuestos, tasas, contribuciones u otros gravámenes que recaigan sobre **EL TERRENO** arrendado.

NOVENA: (Prohibiciones) **EL ARRENDATARIO** no podrá vender, ceder ni transferir los derechos y obligaciones que adquiera con arreglo a este contrato sin el consentimiento previo y escrito de **EL ARRENDADOR**. Es entendido que **EL ARRENDATARIO** no podrá subarrendar **EL TERRENO** en todo o en parte, a menos que obtenga previamente el consentimiento escrito de **EL ARRENDATARIO**. Es entendido que **EL ARRENDATARIO** no podrá construir algo contundente dentro del terreno arrendado sin previo aviso de **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDADOR** no se hará responsable de cualquier naturaleza por daños ocasionados en la propiedad tales como: hurto, pillajes, inundaciones, incendio, accidentes y cualquier otro acto civil y penal, ocasionado dentro de la propiedad arrendada.

DECIMA: **EL ARRENDATARIO** se compromete a contratar servicios de agua, aseo, electricidad, telefónica e Internet o cualquier otro servicio adicional y serán de su responsabilidad, quien correrá con todos los gastos relacionados con los mismos, así como la debida cancelación de dichos servicios al momento de la culminación de este de este contrato. **EL ARRENDATARIO** deberá entregar a requerimiento de **EL ARRENDADOR** cuando este así se lo solicite, evidencia de que **EL ARRENDATARIO** se encuentra al día con el pago de los servicios públicos de **EL TERRENO**.

PARAÑOFO: (SEGUROS): Será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** contratar los respectivos seguros contra incendio de mercancías, enseres, valores y propiedades de **EL ARRENDATARIO** construidas y contenidas sobre y dentro de **EL TERRENO** arrendado. También será por cuenta de **EL ARRENDATARIO** el seguro contra robos, inundaciones de cualquier tipo y seguro para las instalaciones construidas y contenidas en **EL TERRENO**. Asimismo, queda bajo responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** contratar una Póliza de Responsabilidad Civil contra daños a terceros con un nivel de cobertura suficiente para cubrir tales eventualidades. **EL ARRENDADOR** no será responsable de cualquier incidente o daños a terceros. **EL ARRENDADOR** no será responsable en modo alguno por los daños o pérdidas que pudieren sufrir las personas, bienes, muebles, enseres o cualquier pertenencia o valor de **EL ARRENDATARIO**, sus trabajadores o visitantes dentro de **EL TERRENO**, ocasionadas por concepto de hurtos, robos, asaltos, incendio, pandemias, inundaciones, terremotos, rayos, actos de guerra, actos terroristas, motines o cualquier otra naturaleza.

DECIMA PRIMERA: **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar a **EL ARRENDADOR** copia de los planos de las obras a realizar sobre **EL TERRENO** una vez los mismos hayan sido aprobados por la Dirección de Obras y Construcciones Municipales, así como también copia del permiso de construcción



DECIMA SEGUNDA: EL ARRENDATARIO deberá contar con todos los permisos necesarios para realizar las mejoras que estime conveniente, dentro de las regulaciones exigidas por Municipio, autoridades del Corregimiento de Chitré y cualquier otra autoridad que regule la materia. **EL ARRENDADOR** no será responsable de cualquier multa, infracción o cualquier delito que cometa **EL ARRENDATARIO** ya sea por causa de su actividad comercial o por falta de cualquier permiso o autorización por parte de las autoridades.

DECIMA TERCERA: LAS PARTES acuerdan que el diseño contenido en los planos aprobados por **EL ARRENDADOR** no podrá ser modificado sin el consentimiento previo de éste. Siendo esto así, queda entendido que los planos de las obras de adecuación que hayan sido aprobados por las autoridades respectivas no podrán presentar variaciones significativas respecto al diseño incluido en los planos que hayan sido aprobados por **EL ARRENDADOR**. Las obras de adecuación que realice **EL ARRENDATARIO** en **EL TERRENO**, las realizará a su propio costo y riesgo, obligándose **EL ARRENDATARIO** a obtener los permisos y autorizaciones que sean necesarios conforme a la legislación panameña y asumiendo toda responsabilidad por la buena ejecución de estas.

DECIMA CUARTA: EL ARRENDADOR no será responsable de ningún cambio en las condiciones de **EL TERRENO** por los trabajos de remodelación y adecuación realizados por **EL ARRENDATARIO** y cualquier otra que no haya sido realizada por **EL ARRENDADOR**. A la fecha de terminación del Contrato de Arrendamiento, las mejoras realizadas serán removidas por **EL ARRENDATARIO** salvo que en su momento realicen una nueva negociación sobre este punto en específico.

DECIMA QUINTA: (ANUNCIOS COMERCIALES): El letrero que sea instalado en **EL TERRENO** deberá cumplir con las leyes panameñas y reglamentaciones vigentes, incluidas las del Municipio de Chitré. Será por cuenta de **EL ARRENDATARIO** el pago de todos los derechos, tasas, impuestos, contribuciones u otros gravámenes vigentes o que se establezcan en el futuro sobre el o los logos, anuncios, avisos o letreros que sean instalados por **EL ARRENDATARIO** en **EL TERRENO** a tenor de esta cláusula.

DECIMA SEXTA: (LIMPIEZA DE EL TERRENO): **EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener en buen estado y limpio la totalidad de **EL TERRENO** arrendado, así como todas las mejoras que este realice y áreas accesorias obligándose a acatar todas las órdenes que imparten las autoridades de sanidad, seguridad y municipales del área, siendo **EL ARRENDATARIO** directamente responsable por las infracciones de tales órdenes en caso de que ello ocurra.

DECIMA SEPTIMA: (USO DEL TERRENO): Respecto al destino y uso de **EL TERRENO**, **EL ARRENDATARIO** se obliga a lo siguiente:

- a. Destinar **EL TERRENO** única y exclusivamente para la operación del negocio descrito en la CLÁUSULA SEGUNDA de este contrato.
- b. Mantener tanto **EL TERRENO**, como las mejoras que incorpore a éste en buenas condiciones sanitarias e higiénicas, y a cumplir todas las reglamentaciones administrativas y



- c. No tener en **EL TERRENO**, en forma permanente o accidental, objetos prohibidos o habidos en forma irregular, así como tampoco sustancias tóxicas, contaminantes, explosivas, corrosivas o inflamables, sin la debida autorización de las autoridades correspondientes.
- d. Cumplir con todas las normativas de la República de Panamá, incluyendo todas las leyes, leyes especiales, decretos, acuerdos, leyes o acuerdos municipales, regulatorias, o cualesquiera aplicables al momento de realizar cualquier actividad en **EL TERRENO**.
- e. No permitir que ninguna persona hable **EL TERRENO** o mejoras que en este se construyan.

DECIMA OCTAVA: (OPCIÓN A COMPRA): Declara **EL ARRENDATARIO** que da a **EL ARRENDADOR** la opción de comprar en cualquier momento única y exclusivamente los **CINCO MIL METROS CUADRADOS (5,000 mts²)** de la **PROPIEDAD**, que mantiene arrendado del folio real descrito en la cláusula primera de este contrato y que de darse la venta serán posteriormente segregados de la finca madre, por la suma descrita de la siguiente manera:

- Si **EL ARRENDATARIO** opta comprar la propiedad en los primeros **CINCO (5)** años, a partir de la firma de este contrato, el valor de la venta será estimado en la suma de **US\$ 180.00 DÓLARES**, por metro cuadrado, haciendo un valor de venta del lote de terreno de **NOVECIENTOS MIL DÓLARES (US\$ 900,000.00)**, monedad de curso legal de Los Estados Unidos de América.
- Si **EL ARRENDATARIO** opta por comprar la propiedad después de pasados **CINCO (5)** años a partir de la firma de este contrato, el valor de la venta será estimado en la suma de **US\$ 200.00 DÓLARES**, por metro cuadrado, haciendo un valor de venta del lote de terreno de **UN MILLÓN DE DÓLARES (US\$ 1,000,000.00)**, monedad de curso legal de Los Estados Unidos de América.

PARAÑO:

Cabe mencionar que la primera opción a compra según lo estipula el presente contrato es la sociedad **ARRENDATARIA PADEL LIFE SPORT CLUB, S.A.** o en su defecto quien en su Junta Directiva estipule, esto en caso de darse la compra venta dentro de los diez (10) años de arrendamiento, pasado los diez (10) años **EL ARRENDADOR**, queda libre de vender la propiedad a quien así lo estime conveniente salvo que se den nuevos convenios entre **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA NOVENA: (AVISOS Y NOTIFICACIONES) Para los efectos de este contrato, los avisos y las notificaciones que las partes deban efectuarse se harán a las siguientes direcciones:

EL ARRENDADOR: KUI YONG WONG CHU

TEL: 6990-5729 / 224-2023 / 221-7346

CORREO: kuiyongwong@gmail.com

DIRECCIÓN: RÍO ABAJO CALLE 4TA. CIUDAD DE PANAMÁ

EL ARRENDATARIO: ENGEL SERGEV SANCHEZ BONILLA

TEL. CELULAR: 6617-9530 / OFICINA: 6637-3593

CORREO: magnaisam1309@gmail.com

DIRECCIÓN RESIDENCIAL: VÍA INTERAMERICANA LA MATA DE



OTRO CONTACTO

NOMBRE: ALEXANDER LI

CELULAR: 6251-8888 / FIJO 933-2223

CORREO: alexander.lielung@gmail.com

DIRECCIÓN: ALTO ALFARO, BDA. LA HILDA, EDIFICIO DE COVESA,
SANTIAGO, VERAGUAS

VIGÉSIMA: Este Contrato se regirá e interpretará según las leyes de la República de Panamá y para todos los efectos del presente Contrato, LAS PARTES eligen como domicilio especial a la ciudad de Panamá, República de Panamá. LAS PARTES convienen en que toda discrepancia o disputa que sugiere entre ellas con relación a la celebración, validez, interpretación, ejecución, y terminación de este Contrato o de cualquiera de sus cláusulas y que no se haya podido solucionar mediante negociación directa, se resolverá por medio de Arbitraje en derecho en la ciudad de Panamá, República de Panamá, por el centro de conciliación y arbitraje de la Cámara De Comercio, Industria y Agricultura de Panamá y conforme a su Reglamento De Arbitraje. El idioma que se utilizará en el Arbitraje será español.

VIGESIMA PRIMERA: Declaran LAS PARTES que el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas pactadas en este contrato dará lugar a la rescisión del mismo y a interponer las acciones legales correspondientes, a fin de exigir la indemnización de daños y perjuicios

Ambas partes declaran estar de acuerdo con todas las cláusulas descritas anteriormente
Como constancia se firman en dos ejemplares del dia 01 de JUNIO de 2024

EL ARRENDADOR

KUI YONG WONG CHU
RL. AZUERO-PANAMÁ, S.A.

EL ARRENDATARIO

ENGEL SERGEY SANCHEZ BONILLA
RL. LIFE SPORT CLUB, S.A

Refrendado el presente Contrato de Arrendamiento por:

LICDA. KARLA D. CEDEÑO DE LORA.
CENIII A Nro. 6.706.1495

POR AZUERO-PANAMÁ

