

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA**

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 mts<sup>2</sup>) 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 país, 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 exonera 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 día 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 DOLARES 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 DOLARES 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 DOLARES (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 **US\$ DÓLARES (US\$)** 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 **DECIMAPRIMERA** para exigir el fiel





días calendario exponer lo que a su derecho convenga, a fin de dar una solución favorable para ambas partes de manera amigables 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 ARRENDADOR. Es atendido 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, pilajes, 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.

**PARAGRAFO: (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 impartan 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, explosivos, corrosivos 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 habite EL TERRENO o mejoras que en este se construyan.

**DÉCIMA 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 mts<sup>2</sup>) 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 DOLARES, por metro cuadrado, haciendo un valor de venta del lote de terreno de NOVECIENTOS MIL DÓLARES (US\$ 900,000.00), moneda 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 DOLARES, por metro cuadrado, haciendo un valor de venta del lote de terreno de UN MILLÓN DE DÓLARES (US\$ 1,000,000.00), moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América.

**PARAGRAFO:**

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 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: 6960-5729 / 224-2023 / 221-7346

CORREO: kuyongwong@gmail.com

DIRECCIÓN: RIO 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.lileung@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 día 01 de JUNIO de 2024.

**EL ARRENDADOR****KUI YONG WONG CHU**  
**RL. AZUERO-PANAMÁ, S.A.****EL ARRENDATARIO****ENGEL SERGEV SANCHEZ BONILLA**  
**RL. LIFE SPORT CLUB, S.A****Refrendado el presente Contrato de Arrendamiento por:****LICDA, KARLA D. CEDEÑO DE LORA.**  
CEDULA No. 6.706.1495



POR AZUERO-PANAMÁ

