

Panamá, 30 de enero de 2025

EXCELENTÍSIMO MINISTRO  
JUAN CARLOS NAVARRO  
MINISTERIO DE AMBIENTE  
E. S. D.



**Referencia:** Proyecto “CONSTRUCCION DE PROYECTO RESTAURANTE LEÑOS&CARBON-DAVID” – Solicitud de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I.

Respetado señor ministro:

Yo, **LUIS EDUARDO NAJERA DE LA ROSA**, varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, portador del carné de residente permanente N° E-8-106458, con dirección donde recibe notificaciones en Corozal Zona Procesadora Marpesca, Bodega 366 A, Corregimiento de Ancón, Panamá, Ciudad de Panamá, localizable al teléfono (+507) 317-6956, correo electrónico [lenosycarbonpan@hotmail.com](mailto:lenosycarbonpan@hotmail.com), actuando en mi condición de Representante Legal de la sociedad anónima **INVERSIONES LASSNER AMADOR, S.A.** registrada bajo folio mercantil N°512095 (S) desde el viernes, 23 de diciembre de 2005, promotora del proyecto denominado “**CONSTRUCCION DEL RESTAURANTE LEÑOS&CARBON-DAVID**” a desarrollarse entre Ave a y Carretera Panamericana, sector La Fontana y próximo al establecimiento PriceSmart, del corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, con código de ubicación 4501, folio real N°52631 (F).

Hago entrega para evaluación el presente Estudio de Impacto Ambiental Categoría (EsIA) Categoría I, destacando que el proyecto citado, está incluido en la lista taxativa de tipos de proyecto que necesitan Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo Decreto Ejecutivo 02 del 27 de marzo de 2024 que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo 01 del 01 de marzo de 2023, que reglamenta el Capítulo III del Título II del Texto único de la Ley 41 de 1998, sobre el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental. El mencionado documento cuenta con un total de 267 fojas y ha sido elaborado bajo la responsabilidad de los siguientes consultores ambientales:

<b>A) Consultor: Ing. Marlenis Margelis Díaz</b>	<b>B) Consultor: Ing. Eliecer Castillo Amador</b>
N° de registro: DEIA-IRC-072-2019 / Act. 2023	N° de registro: DEIA-IRC-039-2019 / Act. 2022
N° De teléfono: +507 6431-3283	N° De teléfono: +507 6910-7110
Correo electrónico: <a href="mailto:margelisdiaz1992@gmail.com">margelisdiaz1992@gmail.com</a>	Correo electrónico: <a href="mailto:eliecer0493@gmail.com">eliecer0493@gmail.com</a>

Se adjunta a esta nota:

- Un (1) original del Estudio de Impacto Ambiental categoría I.
- Dos (2) copias digitales del contenido del Estudio de Impacto Ambiental categoría I en formato PDF.
- Copia de cédula autenticada del representante legal de la empresa promotora.
- Recibo original de pago para los trámites de evaluación, emitido por el Ministerio de Ambiente.
- Recibo original de Paz y salvo vigente, emitido por el Ministerio de Ambiente.
- Demás documentos técnicos y legales indicados en el contenido mínimo del EsIA.

Sin otro en particular nos suscribimos de Ud.

La suscrita, Norma Marlenis Velasco C., Notaria Pública Tercera del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

**CERTIFICO:**  
Que la (s) firma (s) anterior (e) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá **30 ENE 2025**

**Luis Eduardo Najera De La Rosa**  
C.I.P N° E-8-106458  
Representante Legal  
Inversiones Lassner Amador, S.A.

**Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.**  
Notaria Publica Tercera

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE

**Luis Eduardo  
Najera De La Rosa**

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 01-SEP-1956  
LUGAR DE NACIMIENTO: COLOMBIA  
NACIONALIDAD: COLOMBIANA  
SEXO: M  
EXPEDIDA: 23-NOV-2021

E




**E-8-106458**

TIPO DE SANGRE:  
EXPIRA: 17-AGO-2031

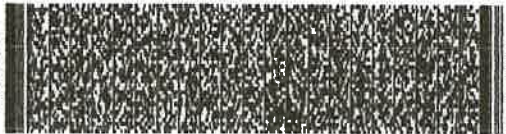


**TE TRIBUNAL ELECTORAL**

DIRECTOR NACIONAL DE CEDULACIÓN



E-8-106458



9FAARR0021

El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985.  
CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.

Panamá

16 ENE 2025

Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S.  
Notario Público Primero





## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: GLADYS EVELIA  
JONES CASTILLO  
FECHA: 2024.11.22 13:51:14 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Gladys E. Jones*

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

462070/2024 (0) DE FECHA 22/11/2024

QUE LA PERSONA JURÍDICA

INVERSIONES LASSNER AMADOR, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 512095 (S) DESDE EL VIERNES, 23 DE DICIEMBRE DE 2005

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: BENJAMIN SOLIS AIZPURUA

SUSCRIPTOR: LORENINA ANABELL RIVERA DE SOLIS

DIRECTOR: LUIS EDUARDO NAJERA DE LA ROSA

DIRECTOR: LINA YIFETH DELGADO ORREGO

DIRECTOR: ARNOL EDUARDO NAJERA

PRESIDENTE: LUIS EDUARDO NAJERA DE LA ROSA

TESORERO: LUIS EDUARDO NAJERA DE LA ROSA

SECRETARIO: LINA YIFETH DELGADO ORREGO

AGENTE RESIDENTE: LIC. MARIA LUISA SANCHEZ CASTILLO

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE SERA REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD ANONIMA Y EN SUS AUSENCIAS TEMPORALES O ACCIDENTALES LLEVARA LA REPRESENTACION EL SECRETARIO Y EN SUS AUSENCIAS TEMPORALES O ACCIDENTALES LLEVARAN LA REPRESENTACION EL TESORERO Y EN SUS AUSENCIAS

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 BALBOAS

EL CAPITAL SOCIAL INICIAL, SERA DE 10,000.00 BALBOAS, DIVIDIDO EN 100 ACCIONES COMUNES NOMINATIVAS, CON UN VALOR DE 100.00 BALBOAS CADA ACCION LAS ACCIONES PODRAN SER COMUNES O NOMINATIVAS.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 22 DE NOVIEMBRE DE 2024 A LAS 1:50 P. M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404895795**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: BCD3D60A-B744-4E06-9DE1-4826AC795CA8  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000





## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: RITA YARISETH  
TEJADA DOMINGUEZ  
FECHA: 2025.01.10 17:23:25 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 8572/2025 (0) DE FECHA 08/01/2025

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) DAVID Código de Ubicación 4501, Folio Real Nº 52631 (F)

**ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO**

UBICADO EN CORREGIMIENTO DAVID, DISTRITO DAVID, PROVINCIA CHIRIQUÍ

Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1 ha 7500 m<sup>2</sup>

CON UN VALOR DE B/.2,500,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL BALBOAS)

#### TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

DESARROLLOS ÓPTICOS, S.A.TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

**RESTRICCIONES:** NO PODRA ESTABLECER NEGOCIOS QUE COMPITAN CON LA OPERACION DE LA TIENDA PRICE MART COMO LOS QUE LISTAN URIBE AND PAGE, MAS POR MENOS, AUTO MERCADO, SUPERMERCADOS PERISFERICOS, PAIS , SUPER 99 , SUPER MERCADO EL REY , RIBA SMITH , COSMAK , SUPERMERCADO ROMERO , CANASTA BASICA , EL MACHETAZO , WALL MART , KMART , TARGET /DAYTON HUDSON CARREFOUR , ....SEGUN DOCUMENTO DIGITALIZADO ...INSCRITO AL ASIENTO 1, EL 15/10/2015, EN LA ENTRADA 395565/2015 (0)

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** A FAVOR DE GLOBAL BANK CORPORATION SEGÚN CONSTA INSCRITO AL ASIENTO 1 DEL FOLIO (INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4501, FOLIO REAL Nº 52631 (F) EN LA ENTRADA NÚMERO TOMO DIARIO: 2010 ASIENTO DIARIO: 95418 DE FECHA 09/06/2010. OBSERVACIONES: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS CON LIMITACION DE DOMINIO ESTA FINCA A FAVOR DE GLOBAL BANK CORPORATION, POR LA SUMA DE US\$2,000.000.00 UN PLAZO DE 10 AÑOS,CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL PRIMER DESEMBOLSO DEL PRESTAMO, UN INTERES DE (6.5%) ANUAL, Y TASA EFECTIVA DE (6.65%) SEGUN FICHA 480851, DOCUMENTO 1789343, ASIENTO 95418 DEL TOMO 2010 DEL DIARIO....INSCRITO AL ASIENTO 1, EL 15/10/2015, EN LA ENTRADA 395565/2015 (0)

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA VIERNES, 10 DE ENERO DE 2025 5:22 P. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404952684**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: BF8131BF-1A14-459C-AE3D-E2CBB4216BB5  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DESARROLLOS OPTICOS S.A

Entre los suscritos a saber **Sr. Luis Antonio Yau**, varón, de nacionalidad Panameña, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad número 8-757-1393, quien se encuentra debidamente facultado mediante Acta de Junta Directiva para celebrar este acto en nombre y representación de la sociedad denominada **DESARROLLOS OPTICOS, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Ficha 696792, Documento 1753331, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, y quien en adelante se denominara **EL ARRENDADOR**, **Sr. Luis Eduardo Najera de la Rosa**, varón, de nacionalidad Colombiana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número E-8-106458, quien actúa en representación de la sociedad denominada **INVERSIONES LASSNER AMADOR S.A.**, debidamente inscrita en la Ficha 512095, Documento 886674 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, quien en adelante se denominara **EL ARRENDATARIO**, todas en su conjunto denominadas **"LAS PARTES"**, por este medio convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** regido por las siguientes cláusulas:

### PRIMERA: Declara **EL ARRENDADOR**

1. Que es propietario de la Finca debidamente inscrita a Folio Real 52631 con Código de Ubicación 4501 de la sección de propiedad del Registro Público, ubicada en la Provincia de Chiriquí, Vía Interamericana, frente al hospital Materno Infantil Domingo de Obaldía, colindante con PRICE SMART, en el Distrito de David.
2. Que dentro de la mencionada Finca **EL ARRENDADOR** tiene un (1) globo de terreno de tres mil metros cuadrados (3,000m<sup>2</sup>) que **EL ARRENDATARIO** desea tomar en arrendamiento para destinarlo a la operación de Restaurante.

SEGUNDA: **EL ARRENDADOR** manifiesta que la finca descrita en clausula primera, será incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal y sus unidades departamentales comerciales constituirán una Finca registral separada, pero con los derechos y obligaciones típicas y comunes de este tipo de régimen jurídico, que deben ser acatados por **EL ARRENDATARIO**, tales como el Reglamento de Copropietarios y Reglamento de Uso.

TERCERA: Declara **EL ARRENDADOR** que por este medio da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, de manera real y efectiva un área equivalente a tres mil metros cuadrados (3,000m<sup>2</sup>) de la Finca número cincuenta y dos mil seis cientos treinta y uno (52631) de la Provincia de Chiriquí, determinada en el **ANEXO UNO (1)** de este contrato, denominada desde ahora **EL AREA ARRENDADA**, y **EL ARRENDATARIO** la acepta, y declara **EL ARRENDATARIO** que la utilizara para la construcción y operación de un Restaurante a llamarse LEÑOS Y CARBON.

En el mencionado **ANEXO UNO (1)** también se incluye el detalle y la descripción de **EL AREA ARRENDADA**, mediante el dibujo de distribución de planta, este **ANEXO UNO (1)** forma parte integral de este Contrato.

CUARTA: Declara **EL ARRENDATARIO**, que por este medio se obliga a utilizar **EL AREA ARRENDADA** únicamente para la operación de un Restaurante, por intermedio de la tienda denominada "LEÑOS Y CARBON", en caso de que decidan darle cualquier otro uso comercial distinto,

 1



en cualquier tiempo, deberá ser previamente aprobado por **EL ARRENDADOR**, mediante notificación de aceptación escrita de **EL ARRENDADOR** con (30) días de anticipación.

**QUINTA: TÉRMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El término de duración de este contrato será por un periodo de **VEINTE AÑOS (20)** años, contados a partir del 20 Marzo 2023 (en adelante la "FECHA EFECTIVA"); fecha en la cual será entregado formalmente **EL AREA ARRENDADA**, acto el cual constará por escrito mediante acta de entrega que será firmada por **LAS PARTES**.

Queda entendido y convenido que luego de finalizado el término mencionado anteriormente y en la eventualidad de que **LAS PARTES** quisieran mantener entre ellas una relación de arrendamiento que las continúe vinculando, deberán negociar un nuevo contrato, con independencia que dicha relación esté o no regida de acuerdo con los mismos plazos términos, cláusulas y condiciones convenidos en este contrato.

**SEXTA: CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO.**

**EL ARRENDATARIO** conviene en pagar en concepto de "CANON" de arrendamiento de **EL AREA ARRENDADA**, por mes adelantado moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y dentro de los primero cinco (5) días calendarios de cada mes, la suma de:

- DURANTE EL PRIMER AÑO de arrendamiento: siete mil novecientos cincuenta con 00/100 (**US\$ 7,950.00**) mensual, a razón de US\$ 2.65 por metro cuadrado, más el ITBMS (en adelante el "CANON").
- Queda acordado entre Las Partes que **EL ARRENDADOR** no le cobrará a **EL ARRENDATARIO** los primeros cuatro (4) meses de arrendamiento del PRIMER AÑO de este contrato como concepto de tiempo gracia para la construcción de **EL AREA ARRENDADA**. Una vez pasada los primeros cuatro meses de gracia **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar el Canon Mensual de Arrendamiento.

Queda entendido y acordado entre **LAS PARTES** que, con posterioridad al vencimiento del primer año de vigencia del Contrato, contados a partir de la FECHA EFECTIVA, el "CANON" de arrendamiento pactado aumentará automáticamente en un porcentaje equivalente a un cinco por ciento (5%) anual o una suma equivalente al aumento del índice de precios al consumidor anual, cual monto sea mayor, quedando de la siguiente manera:

- Durante el SEGUNDO AÑO de arrendamiento: ocho mil trescientos cuarenta con 00/100 (**US\$ 8,340.00**) mensual, a razón de US\$ 2.78 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el TERCER AÑO de arrendamiento: ocho mil setecientos sesenta con 00/100 (**US\$ 8,760.00**) mensual a razón de US\$ 2.92 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el CUARTO AÑO de arrendamiento nueve mil dos cientos diez con 00/100 (**US\$ 9,210.00**) mensual a razón de US\$ 3.07 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el QUINTO AÑO de arrendamiento: nueve mil seis cientos sesenta con 00/100 (**US\$ 9,660.00**) mensual a razón de US\$ 3.22 por metro cuadrado, más el ITBMS

- Durante el SEXTO AÑO de arrendamiento: diez mil ciento cuarenta con 00/100 (US\$ 10,140.00) mensual a razón de US\$ 3.38 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el SEPTIMO AÑO de arrendamiento: diez mil seis cientos cincuenta con 00/100 (US\$ 10,650.00) mensual a razón de US\$ 3.55 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el OCTAVO AÑO de arrendamiento: once mil ciento noventa con 00/100 (US\$ 11,190.00) mensual a razón de US\$ 3.73 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el NOVENO AÑO de arrendamiento: once mil siete cientos sesenta con 00/100 (US\$ 11,760.00) mensual a razón de US\$ 3.92 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO AÑO de arrendamiento: doce mil tres cientos treinta con 00/100 (US\$ 12,330.00) mensual a razón de US\$ 4.11 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO PRIMERO AÑO de arrendamiento: doce mil novecientos sesenta con 00/100 (US\$ 12,960.00) mensual a razón de US\$ 4.32 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO SEGUNDO AÑO de arrendamiento: trece mil seis cientos veinte con 00/100 (US\$ 13,620.00) mensual a razón de US\$ 4.54 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO TERCERO AÑO de arrendamiento: catorce mil tres cientos diez con 00/100 (US\$ 14,310.00) mensual a razón de US\$ 4.77 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO CUARTO AÑO de arrendamiento: quince mil con 00/100 (US\$ 15,000.00) mensual a razón de US\$ 5.00 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO QUINTO AÑO de arrendamiento: quince mil siete cientos cincuenta con 00/100 (US\$ 15,750.00) mensual a razón de US\$ 5.25 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO SEXTO AÑO de arrendamiento: dieciséis mil quinientos treinta con 00/100 (US\$ 16,530.00) mensual a razón de US\$ 5.51 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO SEPTIMO AÑO de arrendamiento: diecisiete mil tres cientos setenta con 00/100 (US\$ 17,370.00) mensual a razón de US\$ 5.79 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO OCTAVO AÑO de arrendamiento: dieciocho mil dos cientos cuarenta con 00/100 (US\$ 18,240.00) mensual a razón de US\$ 6.08 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO NOVENO AÑO de arrendamiento: diecinueve mil ciento cuarenta con 00/100 (US\$ 19,140.00) mensual a razón de US\$ 6.38 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el VIGESIMO AÑO de arrendamiento: veinte mil cien con 00/100 (US\$ 20,100.00) mensual a razón de US\$ 6.70 por metro cuadrado, más el ITBMS







Además del canon mensual de arrendamiento, todos los pagos que realice **EL ARRENDATARIO** deberán incluir lo correspondiente al Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS) y/o cualquier otro impuesto gubernamental que aplique para este tipo de transacción y sea imputable por ley a **EL ARRENDATARIO** y deberán ser cancelados durante los primeros cinco (5) días calendarios de cada mes que transcurra.

El incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** en acatar los incrementos al CANON en atención a lo previsto en el párrafo precedente, se entenderá como una violación a los términos y condiciones pactados en el presente contrato.

El incumplimiento de pago por parte de **EL ARRENDATARIO** en el plazo mencionado, generará un recargo equivalente a la suma del diez por ciento (10%) mensual sobre el monto adeudado. Se considerará mora, transcurridos los primeros cinco (5) días calendario de la fecha de pago pactada.

Queda entendido y convenido que el CANON correspondiente será pagado por **EL ARRENDATARIO** al **EL ARRENDADOR**, a nombre de **DESARROLLOS OPTICOS, S.A.** o de la persona que éste indique por escrito en moneda de curso Legal de los Estados Unidos de América de cualquiera de las siguientes formas:

1. Mediante entrega de cheque local en las oficinas de EL ARRENDADOR ubicadas en: Vía Fernández de Córdoba, Vista Hermosa Edif #49
2. Mediante depósito de cheque al número de cuenta corriente # 26-101-23085-0 del GLOBAL BANK u otro que le indique por escrito EL ARRENDADOR
3. Mediante transferencia a cuenta o ACH al número de cuenta corriente # 26-101-23085-0 del GLOBAL BANK u otro que le indique por escrito EL ARRENDADOR.

#### **SÉPTIMA: DEPÓSITO**

Para responder al fiel cumplimiento de este contrato, **LA ARRENDATARIA** se obliga a hacer un depósito por la suma de cuarenta mil dos cientos con 00/100 (**US\$ 40,200.00**), suma ésta que es equivalente a dos (2) meses del canon de arrendamiento del año veinte (20), para garantizar el pago de los daños o por el uso indebido que se causen a EL AREA ARRENDADA por parte de **EL ARRENDATARIO** que resulten del incumplimiento de cualesquiera cláusulas del contrato por parte de LA ARRENDATARIA (en adelante, denominada el "Depósito de Garantía").

Sin perjuicio de lo anterior, el Depósito de Garantía, será una suma que por obligación será devuelta a **EL ARRENDATARIO** sin interés al término del Contrato en caso de no haber cuentas pendientes en concepto de morosidad, solicitudes de desconexiones de los servicios adquiridos mediante el uso de EL AREA ARRENDADA, reclamos pendientes por parte de **EL ARRENDADOR**, o daños causados a EL AREA ARRENDADA por parte de **EL ARRENDATARIO** distinto de aquellos debido al uso o desgaste normal o por negligencia, previo a la realización de una inspección coordinada y consecuente entrega de EL AREA ARRENDADA a **EL ARRENDADOR**.

En el acto de la entrega de **EL AREA ARRENDADA**, **EL ARRENDATARIO** deberá hacer entrega a **EL ARRENDADOR** de un (1) cheque certificado o de gerencia a favor de esta última, emitido por cualquier





entidad bancaria de la localidad de reconocida trayectoria, por la suma de ocho mil quinientos seis con 50/100 (**USD 8,506.50**) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en concepto de primer canon mensual de arrendamiento por adelantado.

El depósito de garantía no podrá ser utilizado como compensación y pago de cualquier mes del CANON pactado, ni tampoco como un pago al último mes de canon de arrendamiento del contrato, sin autorización previa de LAS PARTES.


Declaran **LAS PARTES** que si por causas imputables a **EL ARRENDATARIO** no se efectuare la firma del contrato de arrendamiento **EL ARRENDADOR** retendrá para sí, como compensación de gastos administrativos los abonos mencionados en la presente cláusula. Del mismo modo si por causas imputables a **EL ARRENDADOR** no se efectuare la firma del contrato de arrendamiento, esta devolverá a **ARRENDATARIO** la totalidad de las sumas dadas en calidad de "Derecho de reserva de El Area Arrendada".

**OCTAVA:** **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho al uso y usufructo de **EL AREA ARRENDADA** ininterrumpidamente todo el tiempo mientras se mantenga vigente el contrato de arrendamiento y no exista contravención de alguna de **LAS PARTES** de los derechos y obligaciones asumidos en el contrato de arrendamiento, para lo cual **EL ARRENDADOR** mantendrá acceso despejado de **EL AREA ARRENDADA** a **EL ARRENDATARIO**.

**NOVENA:** Acuerdan **LAS PARTES** que la fecha efectiva para la firma del presente **Contrato** y entrega formal de **EL AREA ARRENDADA** es el día 20 Marzo del 2023. Dentro del Apartado Anexos del Acta de Entrega de **EL AREA ARRENDADA**, se adjuntarán imágenes del inventario y condiciones físicas en que se recibe el bien inmueble, lo que servirá de plena prueba para **LAS PARTES** de surgir alguna controversia.

**DÉCIMA:** **EL AREA ARRENDADA** será entregado a **EL ARRENDATARIO** en buenas y satisfactorias condiciones existentes, la cual **EL ARRENDATARIO** declara que conoce el área arrendada y la declara en condiciones aceptables para el uso al que ha declarado será destinada, y la firma por parte de **EL ARRENDATARIO** será evidencia concluyente en contra de cualquier reclamo, relativo a que el área arrendada supuestamente no se encontrase en buenas y satisfactorias condiciones.

Queda entendido entre **LAS PARTES** que **EL ARRENDATARIO**, se obliga a realizar las instalaciones y adecuaciones que la ley exija para la operación de este tipo de local comercial.

**EL ARRENDATARIO** podrá realizar a sus propias expensas cualesquiera mejoras a **EL AREA ARRENDADA**, así como instalar los equipos, rótulos, maquinarias o mobiliario que juzgue necesarios para el correcto desempeño de sus actividades. Estas mejoras, equipos, rótulos, maquinarias o mobiliario permanecerán de la exclusiva propiedad de **EL ARRENDATARIO**, siempre que las mismas se tengan como incorporadas e integradas no permanentemente al inmueble. Las mejoras que se tengan como incorporadas e integradas permanentemente al inmueble, en todo caso, serán siempre propiedad únicamente de **EL ARRENDADOR** y sobre ellas no podrá solicitarse, ni inscribirse, en o ante ninguna entidad pública, título constitutivo de dominio alguno, a favor de **EL ARRENDATARIO**, ni de terceros, por razón de haber sido construidas por **EL ARRENDATARIO** o a su costo o por cuenta de  este último.



Se entenderán como incorporadas permanentemente al inmueble, todas aquellas mejoras que no puedan ser removidas del inmueble, sin que éste sufra deterioro grave en su fachada o en su estructura, a juicio de **EL ARRENDADOR**.

**EL ARRENDATARIO** deberá remover, a costo suyo, los equipos, rótulos, maquinarias o equipos al expirar el término de vigencia del contrato de arrendamiento o el de su prórroga; o al término del mismo, de finalizarse anticipadamente, estando en la obligación de entregar **EL AREA ARRENDADA** en las mismas buenas condiciones como lo recibe.

**EL ARRENDATARIO** se compromete a presentar a la consideración y aprobación de **EL ARRENDADOR** los planos correspondientes a las mejoras internas de carácter permanente que desee introducir al **EL AREA ARRENDADA**. En el evento de que **EL ARRENDADOR** apruebe dichas mejoras o reformas de carácter permanente, las mismas podrán ser realizadas por **LA ARRENDATARIA**, quedando claro que éstas quedarán a beneficio de **EL ARRENDADOR**, sin ninguna carga u obligación de éste para con **EL ARRENDATARIO** de pagar o reembolsar a **EL ARRENDATARIO** el costo de las mismas. **EL ARRENDATARIO** se obliga en todo caso a reparar los daños que ocasione al **EL AREA ARRENDADA**, salvo por el desgaste normal causado por el uso o la acción del tiempo o daños causados fuera del control de **EL ARRENDATARIO**.

**DÉCIMA PRIMERA:** **EL ARRENDATARIO** autoriza a **EL ARRENDADOR** y a sus corredores a que utilicen el nombre y logo de la tienda denominada "LEÑOS Y CARBON", en material publicitario, durante el periodo de comercialización y promoción de un futuro **CENTRO COMERCIAL**, sin costo alguno.

**DÉCIMA SEGUNDA:** A fin de mantener a **EL ARRENDADOR** libre de toda responsabilidad contra cualquier reclamo que se origine del uso de **EL AREA ARRENDADA**, **EL ARRENDATARIO** conviene en contratar, con una compañía de seguros aceptable para **EL ARRENDADOR** y por cuenta propia una cobertura de seguro adecuada a la firma del contrato de arrendamiento, a través de las siguientes pólizas:

12-A) Incendio, daños por agua, ya sea por inundación causada por lluvia, negligencia o por daños de tuberías de agua y desagües del sistema del edificio;

12-B) Responsabilidad Civil: Con daños por responsabilidad civil y cobertura de amparo básico (predios y operaciones) con una cobertura mínima por la suma de **CIEN MIL DOLARES (US\$100,000.00)**

**EL ARRENDATARIO** conviene en incluir a **EL ARRENDADOR** como "asegurado beneficiario adicional" en las coberturas de seguro que **EL ARRENDATARIO** contrate y deberá mostrar la evidencia de este certificado a **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDATARIO** conviene en notificar por escrito a **EL ARRENDADOR** de cualquier cambio de aseguradora durante el término de este contrato, con al menos treinta (30) días de anticipación.

**DÉCIMA TERCERA:** Será por cuenta de **EL ARRENDATARIO** el pago por el consumo de energía eléctrica, agua, tasa de aseo, teléfono, cable, internet y cualquier impuesto o tasa gravamen de sus negocios y actividades.

Queda asimismo entendido que **EL ARRENDATARIO** será exclusivamente responsable de proveer toda la seguridad que requiera y estime necesaria para **EL AREA ARRENDADA** y por todos los daños



o perjuicios que por culpa de ella o de sus empleados se causen al **EL AREA ARRENDADA** y a terceras personas, como derivación de los riesgos que produzcan la actividad comercial desempeñada por **EL ARRENDATARIO** en **EL AREA ARRENDADA**, y por cualquier otra causa, sin perjuicio de que éste contrate y mantenga vigente durante todo el término del contrato un seguro de responsabilidad civil para hacer frente a las consecuencias que produzcan a terceros el acaecimiento de los mencionados riesgos. **EL ARRENDADOR** no asume ningún tipo de responsabilidad de proveer a **EL ARRENDATARIO**, sus clientes y empleados con seguridad dentro de **EL AREA ARRENDADA**, en el centro comercial o el globo de terreno. **EL ARRENDATARIO** se compromete a dar notificación precisa a **EL ARRENDADOR** de todo personal que **EL ARRENDATARIO** contrate para hacer cargo de la seguridad de **EL AREA ARRENDADA**.

**DÉCIMA CUARTA:** Cualquier aviso que deseen o deban darse **LAS PARTES** de conformidad con el presente contrato, se harán por escrito vía correo electrónico y/o se entregarán impresas personalmente, en cuyos casos se considerarán como entregados en la fecha al destinatario el mismo día en que se entregue personalmente el aviso o la comunicación del correo electrónico, a su vez, en cuyo caso el aviso o comunicación se entenderá recibido dos (2) días calendarios contados a partir del día en que dicho aviso sea personalmente entregado o de la fecha de confirmación de recibido del e-mail o fax, lo que ocurra primero, a las direcciones que se indican a continuación:

**De EL ARRENDADOR:**

Atención: Luis Yau

Dirección: Vía Fernandez de Cordoba, Vista Hermosa Edificio 49

Teléfono: 6620-3062

Correo Electrónico: info@fortunepty.com

**De EL ARRENDATARIO:**

Atención: Lina Delgado

Dirección: Ancon, Urbanizacion Amador, Calle Isla Flamenco Casa 1

Teléfono: 6268-0611

Correo Electrónico: lenosycarbonpan@hotmail.com

Declaran **LAS PARTES** que en dichas direcciones se deben realizar todas las notificaciones necesarias, a igual que realizar cualquier pago establecido en el presente contrato.

Queda entendido y convenido que en caso de que el aviso o notificación sea enviado por correo recomendado, el mismo se entenderá dado una vez transcurra un plazo de tres (3) días calendarios contados a partir del día en que dicho aviso sea depositado en la oficina de correos. El recibo que expida dicha oficina constituirá prueba suficiente del hecho de haber sido enviado el aviso o notificación y de su fecha.

**DÉCIMA QUINTA: (OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO)**

**EL ARRENDATARIO** tendrá a su cargo las siguientes obligaciones durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, a saber:

A) Pagar puntualmente el canon de arrendamiento y mantenimiento pactado.



B) Destinar **EL AREA ARRENDADA** única y exclusivamente a la operación de restaurante de LEÑOS Y CARBON; y no destinar **EL AREA ARRENDADA** para fines ilícitos o a actividades que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

C) Regirse responsablemente bajo los términos de este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

D) Correr por su cuenta con los gastos de utilidades públicas o privadas que utilice el Negocio que se desarrolle en **EL AREA ARRENDADA**, tales como, pero sin limitar a, el consumo de agua, tasa de aseo, electricidad, gas, teléfono, cable TV, entre otros.

E) Mantener en todo momento **EL AREA ARRENDADA** limpio de desechos, irritantes, contaminantes, intoxicantes, grasas y malos olores.

F) No arrojar ni depositar desechos fuera de **EL AREA ARRENDADA**.

G) **EL ARRENDATARIO** permitirá el flujo continuo de vehículos entre **EL AREA ARRENDADA** y las fincas número cincuenta y dos mil seis cientos treinta y uno (52631), absteniéndose a erigir o colocar barreras que separen físicamente **EL AREA ARRENDADA** y futuras nuevas construcciones en la Finca (52631).

H) **EL ARRENDATARIO** libera de responsabilidad a **EL ARRENDADOR**, por cualquier fallo que pueda ocurrir en el suministro de agua, electricidad y demás servicios públicos o privados, salvo que medie culpa o negligencia de **EL ARRENDADOR**, la cual se deberá acreditar previamente.

I) A notificarle a **EL ARRENDADOR** con respecto a cualquier perturbación o hecho del cual **EL ARRENDATARIO** llegue a tener conocimiento y que tenga incidencia sobre el uso o el goce o la utilización de **EL AREA ARRENDADA**.

J) Correr por su cuenta con los gastos de las contrataciones, visitas y/o servicios para detectar, diagnosticar y/o encontrar daños, desgastes, incomodidades y/o anomalías dentro de **EL AREA ARRENDADA** arrendado.

K) En caso tal que **EL ARRENDATARIO** utilice u opere en **EL AREA ARRENDADA**, con previo consentimiento escrito de **EL ARRENDADOR**, para cualquier negocio o actividad de cualquier índole relacionado a la cocina, productos alimenticios y/o comestibles, **EL ARRENDATARIO** se obliga a instalar y darle mantenimiento adecuado y puntual a todos los equipos, servicios y adecuaciones de sanidad, limpieza y seguridad necesarias para el buen funcionamiento de su negocio y de **EL AREA ARRENDADA**. Esto incluye, mas no se limita, a trampas y filtros de cabello, a trampas de aceites y grasas, extractores de humo y grasas, alarmas de incendio, rociadores de agua, extintores, servicios de ambulancia/emergencias médicas, señalizaciones, así como todas las exigencias que la ley imponga, entre otros.

L) Declaran las partes que **EL ARRENDATARIO** solo podrá mantener carros en buen funcionamiento en los estacionamientos comunes de **EL AREA ARRENDADA** con excepción a alguna circunstancia ajena a **EL ARRENDATARIO** de fuerza mayor. En tal caso dispondrá de un tiempo no mayor de 48 horas para remover los carros en mal funcionamiento.

M) Declaran las partes que **EL ARRENDATARIO** mantendrá una cantidad suficiente de estacionamientos para el uso de sus clientes dentro de **EL AREA ARRENDADA**. La cual los estacionamientos dentro de **EL AREA ARRENDADA** se mantendrán para el uso exclusivo de los clientes de **EL ARRENDATARIO**.

N) Declaran las partes que **EL ARRENDATARIO** deberá obtener, gestionar y tramitar de las autoridades correspondientes todos los permisos, licencias, aprobaciones, exenciones, permisos especiales de uso, licencias, concesiones u otras autorizaciones que sean necesarios para la operación de su Negocio. **EL ARRENDADOR** no se hace responsable por las actividades que **EL ARRENDATARIO** desarrolle en la operación del negocio que instale en el área arrendada. Queda entendido que **EL ARRENDADOR** queda liberado en tal sentido de todo tipo de responsabilidad.



- O) Solamente efectuar cambios en el inmueble arrendado con el consentimiento previo y expreso de **EL ARRENDADOR** y todos los permisos legales para efectuarlos.
- P) Permitir a **EL ARRENDADOR** o al Administrador o su representante de ser necesario y previa notificación, a que realice inspecciones durante las horas diurnas al inmueble arrendado y verificar sus condiciones, a fin de determinar las reparaciones de conservación del mismo.
- Q) Comunicar a **EL ARRENDADOR**, en el menor tiempo posible, sobre cualquier perturbación o daño que se cause al inmueble arrendado y permitir las reparaciones necesarias.
- R) En caso de que por mal uso del inmueble o descuido, los daños sean imputables a **EL ARRENDATARIO**, este se compromete a la reparación de los mismos en un tiempo máximo de 48 horas.
- S) **EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener las paredes, cielo raso, puertas y baños en buen estado de limpieza.
- T) **EL ARRENDATARIO** no podrá subarrendar (parcial o total) EL AREA ARRENDADA objeto del presente contrato. **EL ARRENDATARIO** no podrá traspasar los derechos y obligaciones que asume mediante este contrato sin el consentimiento previo y por escrito del **EL ARRENDADOR**.
- U) **EL ARRENDATARIO** indemnizará, defenderá y mantendrá indemne a **EL ARRENDADOR** y sus directores, dignatarios, agentes, empleados, representantes y contratistas afiliados de cualquier reclamo, daño, crimen, responsabilidad o costo (incluyendo honorarios de abogado razonables) que surjan de o estén relacionados con cualquier acto u omisión de LA ARRENDATARIA, sus empleados, agentes, directores, dignatarios, representantes, sub-arrendatarios autorizados y/o terceros relacionados.
- V) **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar los planos para la aprobación del **ARRENDADOR**. Una vez aprobado por **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar los planos de remodelación aprobados por las distintas entidades gubernamentales para la ejecución de la obra.

La obligación de **EL ARRENDATARIO** de indemnizar, defender y mantener indemne a **EL ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad incluye, como ejemplo y sin limitar su significado: a) cualquier reclamo hecho por un cliente que surja de la mercadería y/o los servicios ofrecidos por el negocio de **EL ARRENDATARIO**, b) cualquier reclamo hecho por cualquier proveedor o contratista de **EL ARRENDATARIO**, y c) cualquier reclamo presentado por un empleado, ex empleado o futuro empleado de **EL ARRENDATARIO** relacionado con su empleo, cancelación o negación de empleo.

Las disposiciones de esta cláusula continuarán vigentes pese a la finalización o vencimiento de este Contrato, respecto a cualesquiera reclamos o responsabilidad que ocurra previo a dicha finalización o vencimiento.

El incumplimiento total o parcial de estas normativas, durante el término de este contrato, será causal para la terminación de este contrato por parte de **EL ARRENDADOR** sin derecho a reclamos presentes o futuros por parte de **EL ARRENDATARIO**.

#### **DÉCIMA SEXTA: (CONVIVENCIA PACÍFICA)**

Con el fin de mantener la convivencia pacífica entre los arrendatarios, **EL ARRENDATARIO** acuerda que durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento queda Prohibido, lo siguiente:

- a. Criar o mantener animales dentro de EL AREA ARRENDADA arrendado y sus alrededores;
- b. Almacenar productos inflamables, químicos o cualquier otro que pueda ser peligroso o productos no permitidos por las leyes de la República de Panamá.
- c. Abusar o atentar contra la salud, el respeto, la moral y la tranquilidad de los vecinos;

- d. Abusar o atentar contra la salud, el respeto, la moral y la tranquilidad de los dueños, administradores, trabajadores, aseadores, representantes y visitantes;
- e. Botar basura en las áreas de uso común;
- f. Obstruir las puertas o las áreas de uso común;
- g. Instalar ventas, negocios o almacenar cosas o mercancías en las áreas de uso común

El incumplimiento total o parcial de éstas normativas, durante el término de este contrato, será causal para la terminación de este contrato por parte de EL ARRENDADOR sin derecho a reclamos presentes o futuros por parte de EL ARRENDATARIO.

**DÉCIMA SEPTIMA:** EL ARRENDADOR no será responsable por cualquier causa o razón y bajo ninguna circunstancia de daños o perjuicios en mobiliarios, enseres y otras pertenencias de EL ARRENDATARIO que sean resultantes directa o indirectamente de casos futuros tales como: incendio, terremotos, tempestades, aguajes, inundaciones de cualquier clase, hurto, robo, fenómenos de la naturaleza u otros hechos análogos producidos por el hombre (vandalismos), y tampoco será responsable por daños a terceras personas, ni accidentes que pudieran sufrir EL ARRENDATARIO, visitas o empleados del mismo. Todo inconveniente o daños que se genere de forma directa o indirectamente relacionado a la operación de EL AREA ARRENDADA EL ARRENDATARIO exime de toda responsabilidad al EL ARRENDADOR.

**DÉCIMA OCTAVA:** Este contrato, así como sus posibles adendas están sujetos a la legislación Panameña y cualquier litigio o controversia proveniente del mismo o relacionado con éste contrato, deberá resolverse en los correspondientes tribunales de la ciudad de Panamá, previo intento de conciliación extrajudicial entre LAS PARTES.

**DECIMA NOVENA:** LAS PARTES convienen en que serán por cuenta de EL ARRENDATARIO todos los gastos y costos que ocasionen cualesquiera acciones judiciales que se instalen contra el por incumplimiento de este contrato. Correrán por su cuenta también los costos y gastos en caso de desahucio o de lanzamiento, aun cuando el lanzamiento no llegue a efectuarse, siempre que se haya iniciado el procedimiento del caso.

**VIGÉSIMA:** Las cargas fiscales o de cualquier otra naturaleza, ya fueren nacionales o municipales, que tengan relación directa con la actividad comercial que EL ARRENDATARIO desempeñe en EL AREA ARRENDADA arrendado, incluyendo, pero sin limitar el impuesto de licencia o de letreros, serán pagadas por EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO tendrá la obligación de cuidar y mantener EL AREA ARRENDADA en buenas condiciones de uso y limpieza, a juicio de EL ARRENDADOR, obligándose a acatar las órdenes que le impartan las autoridades de sanidad y seguridad.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** LAS PARTES acuerdan que en caso de que durante la vigencia del presente contrato EL ARRENDADOR quiera vender EL AREA ARRENDADA, le dará la primera opción de compra a EL ARRENDATARIO. Queda establecido que una vez EL ARRENDADOR decida vender la propiedad deberá avisar por escrito a EL ARRENDATARIO su decisión de vender EL AREA ARRENDADA, EL ARRENDATARIO tendrá un máximo de treinta (30) días calendario contados desde que recibió la comunicación de EL ARRENDADOR para llevar a cabo el proceso de negociación del





15


precio de venta de EL AREA ARRENDADA. En el evento de que LAS PARTES no puedan llegar a un acuerdo dentro de este término **EL ARRENDADOR** podrá transferir o ceder sus derechos y obligaciones del presente contrato a la sociedad o entidad jurídica o natural que desee, sin requerir el consentimiento de **EL ARRENDATARIO**, en cuyo caso la nueva arrendadora asumirá frente a **EL ARRENDATARIO** el cumplimiento de las obligaciones que pesan actualmente sobre **EL ARRENDADOR** por razón del presente contrato y se obligará a cumplir con las obligaciones como si fuese **EL ARRENDADOR**, por vía de subrogación.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Son causas que facultan a **EL ARRENDADOR** para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de resolución judicial, sin perjuicio del derecho al cobro de los cánones adeudados, más las costas y gastos que se hubieran originado de tal acción, el pago de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios causados, así como el lanzamiento retención del depósito de garantía, las siguientes:

- a. La insolvencia o quiebra de **EL ARRENDATARIO**.
- b. La falta de pago de dos (2) mensualidades del canon de arrendamiento.
- c. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por **EL ARRENDATARIO** en este contrato.
- d. La aplicación de una medida cautelar, secuestro, o embargo de los bienes de **ARRENDATARIO**, por un período que exceda de sesenta (60) días calendarios, sin que dicha parte haya consignado una fianza o interpuesto recurso para el levantamiento de dicha medida y que pudiese a juicio de la otra parte, afectar el cumplimiento del contrato de arrendamiento.
- e. Si **EL ARRENDATARIO** cede o traspasa a cualquier título, en todo o en parte, los derechos de este contrato de arrendamiento, sin la autorización previa y por escrito de **EL ARRENDADOR**.

**VIGÉSIMA TERCERA:** (RESTITUCION) Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, **EL ARRENDATARIO** restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió de El ARRENDADOR, salvo al deterioro natural causado por el uso legítimo, y entregara al **EL ARRENDADOR** los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por **EL ARRENDATARIO**, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio de EL ARRENDADOR, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble a **EL ARRENDADOR**.

No obstante, a lo anterior, EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo de EL ARRENDATARIO que no haya sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que EL ARRENDATARIO cumpla con lo que le corresponde.

La responsabilidad de EL ARRENDATARIO subsistirá aun después de restituido el Inmueble, mientras EL ARRENDADOR no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito a EL  ARRENDATARIO.





**VIGÉSIMA CUARTA: (AUTORIZACION):** EL ARRENDATARIO autoriza expresamente e irrevocablemente a EL ARRENDADOR de este Contrato a consultar información de EL ARRENDATARIO que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento de EL ARRENDATARIO a este Contrato.

**VIGÉSIMA QUINTA: (DECLARACIÓN AML/CFT)** En consideración a la Ley 23 de 2015 y demás disposiciones concordantes, LAS PARTES declaran y garantizan mutuamente que no reflejan registros negativos en listados de OFAC, EU, UN, UK, HMT, ni en ningún otro registro nacional o internacional de vigilancia regulatoria o de cumplimiento de la ley o prevención de blanqueo de capitales y que no han cambiado la identidad de sus ingresos, ni de los dineros o recursos que han utilizado o utilizarán para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente contrato, a fin de que parezca que han sido obtenidos de fuentes legítimas y aseguran que no provienen directa o indirectamente de ninguna de las siguientes actividades: el soborno internacional, delitos contra la humanidad, delitos contra la personalidad jurídica del Estado, delitos contra la seguridad jurídica de los medios informáticos, delitos financieros, explotación sexual comercial, tráfico de drogas, tráfico ilegal de armas y explosivos, secuestro, extorsión, peculado, corrupción e servidores públicos, enriquecimiento injustificado, actos de terrorismo, financiamiento de terrorismo, tráfico de personas, corrupción de personas menores de edad, asociación ilícita o de actividades relacionadas a personas políticamente expuestas.

**VIGÉSIMA SEXTA: (CONFIDENCIALIDAD)**

Las partes mantendrán en confidencialidad, y causarán que sus afiliadas, consejeros, funcionarios, empleados, agentes y consultores mantengan en confidencialidad, cualquier información oral o escrita obtenida de la otra parte en conexión con este Contrato, salvo por aquella información que (i) se encuentre disponible al público en general; (ii) haya sido proporcionada a las partes por tercero sin obligación de no revelar dicha información; (iii) se encuentre a disposición de las partes con anterioridad a la fecha de este Contrato sin obligación de las partes de no revelar dicha información; o (iv) deba ser revelada por cualquiera de las partes en cumplimiento de cualquier disposición de cualquier ley, reglamento, orden, decreto o sentencia de cualquier autoridad o tribunal competente.

**VIGÉSIMA SEPTIMA:** El hecho de que una de LAS PARTES permita una o varias veces que la otra incumpla sus obligaciones, o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de la pactada, o no insista en el incumplimiento de tales obligaciones, o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no reputará, ni equivaldrá como una modificación del presente contrato, ni obstará en ningún caso para que dicha parte en el futuro insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

**VIGÉSIMA OCTAVA:** LAS PARTES convienen que en el evento de que alguna de las estipulaciones del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO sea declarada nula, según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en su totalidad. En consecuencia, se entenderá que dé EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se excluyen las







17

estipulaciones declaradas nulas y que los derechos y obligaciones de **LAS PARTES** contratantes serán interpretados y observados en la forma que en derecho proceda.

**VIGESIMA NOVENA:** Declaran las partes que aceptan el presente Contrato de Arrendamiento, en los términos y condiciones antes expuestos.

EN FE DE LO CUAL, las partes expiden y firman el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá el día veinte (20) del mes de Marzo del 2023.

**EL PROMITENTE ARRENDATARIO**

**Luis Eduardo Najera de la Rosa**  
**E-8-106458**



**EL PROMITENTE ARRENDADOR**

**Luis Antonio Yau**  
**8-757-1393**

Yo Licdo. Gilberto Enrique Cruz Rodríguez, Notario Público Quinto del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-287-89

**CERTIFICO:**

Que hemos cotejado la (s) firma 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 es (son) auténtica (s)

Panamá 21 MAR 2023

Testigos

Testigos

Licdo. Gilberto Enrique Cruz Rodríguez  
Notario Público Quinto



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Luis Antonio  
Yau Chung

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 03-JUL-1982  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: M TIPO DE SANGRE: B+  
EXPEDIDA: 29-ENE-2020 EXPIRA: 29-ENE-2030



8-757-1393



*[Signature]*

El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario  
Público Primero del Circuito de Panamá, con  
cédula N° 8-509-985.

CERTIFICO: Que este documento es copia  
autenticada de su original.

16 ENE 2025

Panamá

Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S.  
Notario Público Primero

Testigos

①



Certificado de Paz y Salvo  
N° 250693

Fecha de Emisión:

29

01

2025

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

28

02

2025

(día / mes / año)

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:  
**INVERSIONES LASSNER AMADOR, S.A.**

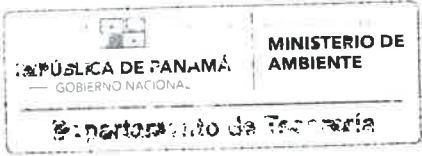
Representante Legal:  
**LUIS NAJERA DE LA ROSA**

Inscrita  
886674-1-512095

Se encuentra PAZ y SALVO, con el Ministerio del Ambiente, a la  
fecha de expedición de esta certificación.

Certificación, válida por 30 días

  
Jefe de la Sección de Tesorería.



INFORMACION GENERAL

Hemos Recibido De	INVERSIONES LASSNER AMADOR, S.A. / 886674-1-512095	Fecha del Recibo	2025-1-29
Administración Regional	Dirección Regional MiAMBIENTE Chiriquí	Guía / P. Aprov.	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	Tipo de Cliente	CONTADO
Efectivo / Cheque		No. de Cheque / Trx	
	TRANSFERENCIA	84996126	B/. 3.00
	TRANSFERENCIA	84980880	B/. 350.00
La Suma De	TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 353.00

DETALLE DE LAS ACTIVIDADES

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.1	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría I	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	b. Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
Monto Total					B/. 353.00

OBSERVACIONES

CANCELA EST. DE IMPACTO AMBIENTAL CAT.I Y PAZ Y SALVO

Día	Mes	Año	Hora
29	1	2025	10:50:52 AM

Firma

  
Nombre del Cajero Edma Tuñon





DIRECCION REGIONAL DE CHIRIQUI  
SECCIÓN DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMULARIO DE RECEPCIÓN DE EsIA – CAT. I  
D.E. 1 DE 1 DE MARZO DE 2023 y D.E. 2 DE 27 MARZO DE 2024

PROYECTO: Restaurante Leños y Carbón David.

PROMOTOR: Inversiones Lassner Amador, S.A.

CATEGORÍA: I

FECHA DE ENTRADA: DÍA 4 MES febrero AÑO 2025

	DOCUMENTOS	SI	NO	OBSERVACIÓN
1	<b>Art. 55. D.E. 1 de 1 de marzo de 2023.</b> Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental Notariada, dirigida al director de evaluación de impacto ambiental o director regional, firmada por la persona natural o en el caso que aplique por el representante legal de la persona jurídica. dicha solicitud deberá, contener: 1. Domicilio detallado donde recibe notificaciones (Número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia), números de teléfonos y dirección electrónica. 2. En el caso de ser personas jurídicas, deberán incluirse los datos de inscripción en el Registro Público. 3. Nombre y localización de la actividad, obra o proyecto objeto del estudio. 4. La categoría del Estudio de Impacto Ambiental, 5. Cantidad de páginas que lo conforman. 6. Datos de los consultores del Estudio de Impacto Ambiental (persona natural y/o jurídica) que elaboraron el estudio. Persona jurídica, debe firmar la Solicitud del Representante Legal de la promotora.	✓		
2	Copia de cédula de la persona natural, o Representante Legal en caso de persona jurídica, que actúa como promotor del EsIA, debidamente autenticada por notario.	✓		
3	EsIA (1 Original)	✓		
4	2 copias en formato digital del EsIA	✓		
5	Paz y Salvo y Recibo Original de Pago emitidos por el Ministerio de Ambiente.	✓		
6	Certificación de existencia y Representación Legal de la promotora expedida por el Registro Público con una vigencia no mayor de tres (3) meses.	✓		
7	Certificado de Propiedad de Finca (con una vigencia no mayor de 6 meses) o documento emitido por ANATI, que valide la tenencia del predio; copias notariadas de anuencias, autorización de uso de finca o contratos y copia de cédula del propietario	✓		
8	<b>Art. 6 D.E. 2 de 27 marzo de 2024 (Art. 25).</b> Documentos: - Informe de Monitoreo de Ruido - Informe de Calidad de Aire - Prospección Arqueológica	✓		
9	<b>Art. 8 D.E. 2 de 27 marzo de 2024 (Art. 31).</b> Documentos en trámite en otras instituciones: - Certificaciones de instituciones: IDAAN, ANATI (Plano catastral), Certificación de Uso de Suelo o EOT/Anteproyecto Vigente Aprobado (MIVIOT) - Licencia Provisional (ASEP) - Otros documentos	✓		
10	<b>Art. 58.</b> Verificación de Consultores Ambientales (2) debidamente inscritos, actualizados y habilitados.			
11	<b>Art. 56-B D.E. 2 de 27 marzo de 2024:</b> Si la solicitud de evaluación o el Estudio de Impacto Ambiental no cumplen con alguno de los requisitos establecidos en los artículos 56 y 56-A, los mismos no serán recibidos.			
12	<b>Observaciones:</b>   			

ENTREGADO POR:  
NOMBRE: Alvario Castillo A  
CÉDULA: 1-730-839  
CORREO: alvario-0493@hotmail.com  
TELÉFONO: 6910-7110

REVISADO POR: (MINISTERIO DE AMBIENTE)  
Técnico: Nivia Capuacho  
Firma: [Firma]

Buscar



Generales del Consultor

CERRAR

Nombre: CASTILLO AMADOR, ELIECER	Nacionalidad: PANAMEÑO	CÉDULA: 1-730-839
Estado: ACTUALIZADO	Título: Ingeniero en Manejo de Cuencas y Ambiente	E-mail: ELIECER0493@GMAIL.COM
No. Resolución: DEIA-IRC-039-2019	Teléfonos: MÓVIL : 69107110	Estado: ACTUALIZADO
Dirección:		

Empresa

Categoría	Estatus	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
TOTAL		0	0	0	0	0	0

ELIECER	ZADO	NATUR AL	615-4008	OM
---------	------	-------------	----------	----

CERRAR

Categoría	Estatus	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
TOTAL		0	0	0	0	0	0

CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA  
I

Art.6 del Decreto Ejecutivo N° 2, de 27 de marzo de 2024

PROYECTO: RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN - DAVID

PROMOTOR: INVERSIONES LASSNER AMADOR, S.A.

EXPEDIENTE: IF-011-2025

FECHA DE ENTRADA: 4 DE FEBRERO DE 2025

CONSULTORES: MARLENIS DÍAZ/ELIECER CASTILLO

REVISADO POR: ALAINS ROJAS

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	*		
2.0	RESUMEN EJECUTIVO (máximo de 5 páginas)			
2.1	Datos generales del promotor, que incluya: a) Nombre del promotor, b) En caso de ser persona jurídica el nombre del representante legal, c) Persona a contactar; d) Domicilio o sitio en donde se reciben notificaciones profesionales o personales, con la indicación del número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia; e) Números de teléfonos; f) Correo electrónico; g) Página Web; h) Nombre y registro del Consultor	*		
2.2	Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión	*		
2.3	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto	*		
2.4	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto, con las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control	*		
3	INTRODUCCIÓN			
3.1	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar, máximo 1 página.	*		
4	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD			
4.1	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación.	*		
4.2	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto y su polígono, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente	*		
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y de todos sus componentes. Esos datos deben ser presentados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente.	*		
4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto.	*		
4.3.1	Planificación	*		
4.3.2	Ejecución	*		
4.3.2.1	Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros).	*		
4.3.2.2	Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, sistema de tratamiento de aguas residuales, transporte público, otros).	*		
4.3.3	Cierre de la actividad, obra o proyecto	*		
4.3.4	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases	*		



4.5	Manejo y Disposición de desechos y residuos en todas las fases.	*		
4.5.1	Sólidos	*		
4.5.2	Líquidos	*		
4.5.3	Gaseosos	*		
4.5.4	Peligrosos	*		
4.6	Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área de la actividad, obra o proyecto propuesto a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT ver <b>artículo 8 que modifica artículo 31</b> . Las certificaciones, permisos y/o autorizaciones que se encuentren en trámite en otras instituciones, deberán aportarse durante el proceso de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental...	*		
4.7	Monto global de la inversión	*		B/. 110,000.00
4.8	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto.	*		
5	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO</b>			
5.3	Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto	*		
5.3.1	Caracterización del área costera marina.	*		
5.3.2	La descripción de uso del suelo	*		
5.3.4	Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto	*		
5.4	Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento	*		
5.5	Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno	*		
5.5.1	Plano topográfico del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización	*		
5.6	Hidrología	*		
5.6.1	Calidad de aguas superficiales	*		
5.6.2.	Estudio Hidrológico	*		
5.6.2.1	Caudales (máximo, mínimo y promedio anual)	*		
5.6.2.3	Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme a la legislación correspondiente	*		
5.7	Calidad de aire	*		
5.7.1	Ruido	*		
5.7.3	Olores	*		
5.8	Aspectos Climáticos	*		
5.8.1	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica	*		
6	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO</b>			
6.1	Característica de la Flora	*		
6.1.1	Identificación y Caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.	*		
6.1.2	Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por Ministerio de Ambiente e incluir las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción) que se ubiquen en el sitio	*		
6.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización, según requisitos exigido por el Ministerio de Ambiente	*		
62	Característica de la fauna.	*		
6.2.1	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestro georreferenciados y bibliografía	*		
6.2.2	Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación	*		
7	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO</b>			

7.1	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	*		
7.1.1	Indicadores Demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros.	*		
7.2	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana.	*		
7.3	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura	*		
7.4	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	*		
8.0	<b>IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.</b>			
8.1	Análisis de la línea base actual (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generara la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases.	*		
8.2	Analizar los criterios de protección ambiental, determinando los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.	*		
8.3	Identificación de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases, para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental.	*		
8.4	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinaran la significancia de los impactos.	*		
8.5	Justificación de la Categoría del Estudio de Impacto ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4.	*		
8.6	Identificar y valorizar los posibles riesgos ambientales de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.	*		
9.0	<b>PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)</b>			
9.1	Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto.	*		
9.1.1	Cronograma de ejecución.	*		
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental	*		
9.3	Plan de prevención de Riesgos Ambientales	*		
9.6	Plan de Contingencia.	*		
9.7	Plan de Cierre.	*		
9.9	Costos de la Gestión ambiental.	*		
11	<b>LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.</b>			
11.1	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales y registro de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista.	*		
11.2	Lista de nombres, número de cédula y firmas de los profesionales de apoyo debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia simple de cédula	*		
12	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	*		
13	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	*		
14	<b>ANEXOS</b>	*		
14.1	Copia de la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental Copia de cédula del promotor	*		

MINISTERIO DE AMBIENTE  
CONTENIDOS MINIMOS  
PROYECTO: RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN  
PROMOTOR: INVERSIONES LASSNER AMADOR, S.A.  
EPC/TG/ar

14.2	Copia del Paz y Salvo, y copia del recibo de pago para los tramites de evaluación emitidos por el Ministerio de Ambiente.	*		
14.3	Copia del certificado de existencia de persona jurídica	*		
14.4	Copia del Certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis (6) meses, o documentos emitidos por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) que valide la tenencia del predio.	*		
14.4.1	En caso de que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias o autorizaciones de uso de finca, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.	*		