

CONTRATACION PRIVADA
FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

FIANZA No.: 10-40-2007748

CONTRATISTA: JMA INVERSIONES PANAMA, S.A.

ACREEDOR: ARBÚ COSTA VERDE, S.A.

LIMITE MAXIMO: B/. 142,558.45 (CIENTO CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO BALBOAS CON 45/100 CENTAVOS)

VIGENCIA: DESDE EL 15 DE ENERO DE 2026
HASTA EL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2026

Conste que por el presente documento que **LA REGIONAL DE SEGUROS, S.A.**, Sociedad Anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá (llamada en adelante **FIADOR**) garantiza a **ARBÚ COSTA VERDE, S.A.** (llamado en adelante el **ACREEDOR**), con sujeción a los términos y condiciones que enseguida se expresan, el fiel cumplimiento por **JMA INVERSIONES PANAMA, S.A.**, (llamado en adelante el **CONTRATISTA**) del contrato, entre el **ACREEDOR** y el **CONTRATISTA** (en adelante llamado el **CONTRATO**) **SUMINISTRO, FABRICACIÓN E INSTALACIÓN DE COCINA, CLOSETS Y PUERTAS PARA 206 CASAS DEL PROYECTO PH ARBU.**

1. La responsabilidad del **FIADOR** de ninguna forma excederá el límite máximo arriba indicado.
2. Ninguna acción legal podrá fundarse en el presente documento a favor de ninguna persona distinta al **ACREEDOR (ARBÚ COSTA VERDE, S.A.)**
3. EL **FIADOR** no será responsable por ningún daño o perjuicio resultante, directa o indirectamente, de casos fortuitos tales como incendios, terremotos, tempestades, y otros fenómenos semejantes de la naturaleza, o de casos de fuerza mayor tales como actos de funcionarios públicos, huelgas o perturbaciones laborales, guerras, motines, tumultos y otros hechos análogos producidos por el hombre.
4. EL **FIADOR** quedará exonerado de responsabilidad conforme a esta fianza en caso de que, producido un incumplimiento por parte del **CONTRATISTA**, el **ACREEDOR** no reclame por dicho incumplimiento por escrito al **FIADOR** dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que tuvo conocimiento, dando una relación de los hechos principales.
5. En caso de reclamación fundada hecha por el **ACREEDOR**, EL **FIADOR** tendrá la opción de terminar por sí o encargando a otros, siempre dentro del límite de responsabilidad aquí estipulado, la ejecución de EL **CONTRATO PRINCIPAL** y cumplimiento de la obligación garantizada por ella a EL **ACREEDOR** o pagar el daño pecuniario efectivamente recibido por EL **ACREEDOR**, dentro del límite de responsabilidad estipulado en esta garantía. En caso de que EL **FIADOR** le diere cumplimiento a las obligaciones asumidas por ella conforme a esta fianza, ya fuere mediante el pago de los perjuicios pecuniarios o mediante la ejecución de las obligaciones garantizadas, subrogará a EL **CONTRATISTA** en todos los derechos y pertenencias dimanantes de EL **CONTRATO PRINCIPAL**, incluyendo todos los valores e indemnizaciones, pagos diferidos, porcentajes retenidos y créditos que EL **ACREEDOR** le debiere a EL **CONTRATISTA** al tiempo en que tuvo lugar la falta o que debieran pagársela después, según las estipulaciones de EL **CONTRATO PRINCIPAL**. Cuando EL **FIADOR** asuma por encargo de otros la ejecución de EL **CONTRATO PRINCIPAL**, tendrá derecho a convenir prórrogas del término pactado, incluyendo, sin limitar la generalidad de lo anterior, demoras motivadas por fuerza mayor o casos fortuitos. Para este fin, se tomará en cuenta la demora normal por razón de la sustitución de EL **CONTRATISTA**.
6. Queda claramente establecido que la subrogación de que trata la cláusula anterior conlleva implícito el derecho de EL **FIADOR** a recibir de EL **ACREEDOR** todos los pagos dimanantes del Contrato. En consecuencia, a partir del momento en que EL **ACREEDOR** presente una reclamación a EL **FIADOR**, quedarán sin efecto cualesquiera cesiones de pagos de dinero derivadas de EL **CONTRATO PRINCIPAL**, y EL **ACREEDOR** cesará todo pago a EL **CONTRATISTA**, acreedores o cesionarios, los cuales a partir de ese momento aprovecharán exclusivamente a EL **FIADOR**.



7. TODA RESPONSABILIDAD DEL FIADOR CESARA EN CUALESQUIERA DE LOS SIGUIENTES CASOS:

- a. En caso de que el **ACREEDOR** no cumpla con sus obligaciones respecto a los pagos que le corresponde hacer en virtud del **CONTRATO**, o sin autorización escrita del **FIADOR**, efectúe cualquier pago en forma distinta a lo estipulado en el **CONTRATO**;
 - b. En caso de que, sin autorización previa y por escrita del **FIADOR**, el **CONTRATISTA** o el **ACREEDOR** celebren algún acuerdo relativo a las sumas que, de acuerdo con los términos del contrato, deben ser pagados al **CONTRATISTA** o retenidos de tales pagos. Queda entendido que la autorización del **FIADOR** no lo constituye en parte del acuerdo y, por lo tanto, tal autorización, en todo caso, se entenderá limitada a las sumas que el **CONTRATISTA** tenga derecho a recibir por las etapas de la obra efectivamente hechas y terminadas por éste;
 - c. En caso de que se altere o modifique el **CONTRATO**, **LOS PLANOS Y/O LAS ESPECIFICACIONES DE LA OBRA**, sin la aprobación previa y por escrito de **FIADOR**.
8. El contratista mantendrá en todo el tiempo a EL FIADOR libre de todo daño, perjuicio o pérdida que pueda derivarse directa o indirectamente de la constitución de la garantía que por este medio se otorga o de la (s) que se otorgue (n) en el futuro, así como los que se deriven de cualquier reclamación extrajudicial, acción o litigio judicial o arbitral relacionado con dichas garantías, y lo indemnizará plenamente por todos y cualesquiera pagos, pérdidas daños y obligaciones en que EL FIADOR incurra en conexión con dichas garantías. Esta obligación de parte de EL CONTRATISTA para con EL FIADOR incluye cualquier desembolso o compromiso en que EL FIADOR incurriera de buena fe en la creencia de ser responsable, ya haya o no existido tal responsabilidad, y los comprobantes que EL FIADOR presente por tales desembolsos o compromisos harán plena prueba en contra de EL CONTRATISTA en cuanto al hecho y a la cuantía.
9. Cesará igualmente la responsabilidad del **FIADOR** en caso de secuestro o embargo sobre las sumas que el **ACREEDOR** o cualquier sucesor o cesionario tenga pendiente de pago sobre las sumas retenidas por los mismos, conforme a los términos del contrato.
10. Esta Fianza permanecerá en vigor hasta el día **22 DE SEPTIEMBRE DE 2026**, siempre dentro de los límites, términos y condiciones previstos en la misma, por lo que toca al cumplimiento y ejecución de **LA OBRA** para cualquiera reclamación por vicios redhibitorios y defectos de construcción en la ejecución de la misma o de los materiales aportados, hasta el día **22 DE SEPTIEMBRE DE 2028**.

EN FE DE LO CUAL, se suscribe este Contrato a los 15 días del mes de enero de 2026.

EL CONTRATISTA

EL FIADOR

FIRMA AUTORIZADA
JMA INVERSIONES PANAMA, S.A.

FIRMA AUTORIZADA
LA REGIONAL DE SEGUROS, S.A.

FIANZA DE PAGO ANTICIPADO

FIANZA No:	10-40-2007749
No. DE CONTRATO (EL CONTRATO):	SUMINISTRO, FABRICACIÓN E INSTALACIÓN DE COCINA, CLOSETS Y PUERTAS PARA 206 CASAS DEL PROYECTO PH ARBU.
VIGENCIA:	DESDE EL 15 DE ENERO DE 2026 HASTA EL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2026
CONTRATISTA:	JMA INVERSIONES PANAMA, S.A.
MONTO TOTAL AFIANZADO:	B/. 285,116.90 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO DIECISEIS BALBOAS CON 90/100 CENTAVOS) CORRESPONDIENTE AL 100% DE LA SUMA ANTICIPADA
BENEFICIARIO:	ARBÚ COSTA VERDE, S.A.

Por este medio, se hace constar que a la Fianza de Cumplimiento N° 10-40-2007748, se le adiciona la Fianza de Pago Anticipado N° 10-40-2007749.

Conste por el presente documento que **LA REGIONAL DE SEGUROS, S.A.**, en adelante denominada **LA FIADORA**, por este medio garantiza a **EL BENEFICIARIO** en adelante denominada **EL BENEFICIARIO** el reintegro de la suma anticipada de **B/. 285,116.90** a **EL CONTRATISTA** con sujeción a las condiciones de **EL CONTRATO PRINCIPAL**, siempre que la referida suma adelantada no sea utilizada por **EL FIADO** para la oportuna y debida ejecución del **CONTRATO PRINCIPAL**, de acuerdo con los términos señalados en el Contrato. Esta fianza se emite de conformidad con los términos señalados en el contrato principal. Esta fianza se emite de conformidad con los siguientes términos y condiciones:

Objeto. **LA FIADORA** garantiza a **EL BENEFICIARIO** el reintegro de la suma anticipada, siempre que no sea utilizada por **EL FIADO** para la oportuna y debida ejecución del **CONTRATO PRINCIPAL**.

Esta fianza estará vigente durante todo el período de ejecución del **CONTRATO** o hasta cuando se haya efectuado el total reintegro de la suma anticipada a **EL BENEFICIARIO**, por razón de la presente fianza.

Exoneración de Responsabilidad. **LA FIADORA** quedará relevada de responsabilidad por razón de esta fianza en caso de que **EL BENEFICIARIO**, ya sea unilateralmente o con el consentimiento de **EL FIADO**, modifíquese la forma de pago de la suma anticipada establecida en el **CONTRATO PRINCIPAL**, sin consentimiento previo y por escrito de **LA FIADORA**.

Incumplimiento: En caso de reclamación fundada hecha por **EL BENEFICIARIO**, **LA FIADORA**, dispondrá de un término de **TREINTA (30)** días calendarios siguientes a la notificación de incumplimiento para ejercer la opción de continuar la ejecución de **EL CONTRATO**, utilizando para ello los servicios de una persona idónea a juicio de **EL BENEFICIARIO** para tal efecto o pagar a **EL BENEFICIARIO** el importe de la fianza.

LA FIADORA quedará exonerada de responsabilidad conforme a esta fianza en caso de que, producido cualquier incumplimiento por parte de **EL CONTRATISTA**, **EL BENEFICIARIO** no reclamare por dicho incumplimiento a **LA FIADORA** dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha en que tuvo conocimiento de dicho incumplimiento, en sus oficinas principales, dando una relación escrita de los hechos principales reclamados. La notificación se efectuará por escrito a **LA FIADORA**.



La Regional de Seguros

Facultad de Fiscalización: EL FIADO queda obligado a destinar las sumas anticipadas a la ejecución de **EL CONTRATO PRINCIPAL**. En consecuencia, **LA FIADORA** podrá emplear una o más personas de su libre elección para que con absoluta libertad puedan fiscalizar el debido uso por parte de **EL FIADO** de las sumas adelantadas. También puede **LA FIADORA** convenir en forma expresa con **EL FIADO** cualquier sistema para la fiscalización o control de las sumas adelantadas por **EL BENEFICIARIO**.

Acciones Legales: Toda reclamación con base en esta fianza deberá ser hecha por **EL BENEFICIARIO** a **LA FIADORA**.

Cualquier acción legal, ya sea judicial o extrajudicial que inicie **EL BENEFICIARIO** debe de entablarse contra **EL FIADO** conjuntamente con **LA FIADORA** y la petición deberá solicitar en todo caso la condena de **EL FIADO** y **LA FIADORA**.

EN FÉ LO CUAL, se suscribe este Contrato en la ciudad de Panamá a los 15 días del mes de enero de 2026.

EL CONTRATISTA

FIRMA AUTORIZADA
JMA INVERSIONES PANAMA, S.A.

EL FIADOR

FIRMA AUTORIZADA
LA REGIONAL DE SEGUROS, S.A.