

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE CULTURA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CONTRATO N° 001-20

Entre los suscritos a saber: **CARLOS AGUILAR NAVARRO**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No.8-226-1659, en su condición de **MINISTRO DE CULTURA** actuando en nombre representación del **MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)**, quien en adelante se denominará **EL ESTADO** y quien actúa en calidad de arrendatario, por una parte, y por la otra **JUAN PABLO DURAN SOTO**, de nacionalidad Colombiana, mayor de edad, portador del pasaporte N° PE152190, con domicilio en Lote 1, Ph Tula, Corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, quien actúa en nombre y representación de la empresa **INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.**, sociedad anónima organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita a folio N° 117615, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, que en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, han convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, con fundamento legal en el artículo 73 numeral 1 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, que regula la contratación pública, ordenado por la Ley 61 de 2017, el cual ha sido evaluado y aprobado por el Consejo Económico Nacional, mediante Nota CENA/020, emitida en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2020, de conformidad con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Las partes acuerdan que el objeto del presente contrato es dar en arrendamiento real y efectivo al **MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)**, los siguientes los niveles 100, 700, 1000, 1100, 1200, 1300, seis (6) niveles, que en su totalidad reúnen cuatro mil quinientos noventa y tres metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados (4,593.48 mts²), ciento cuarenta y cinco (145) estacionamientos incluidos en el arrendamiento detallados de la siguiente manera:

Arrendamiento de Oficinas					
Detalle	Área (m ²)	Canon por m ² (B/.)	Valor Mensual (B/.)	ITBMS TOTAL (B/.)	Total Mensual (B/.)
Pisos 6,9,10,11,12 y Mezzanine	4,593.48	10.00	45,934.80	3,215.44	49,150.24

El arrendamiento en mención se realiza sobre el inmueble descrito a continuación:

- a. Edificio PH Tula, ubicado en diagonal al Metro de Vía Argentina, entre la Vía España y Vía Argentina, Lote 1, corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, el cual mide cuatro mil quinientos noventa y tres metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados metros cuadrados (4,593.48 mts²), construido sobre la finca N°40960, inscrita mediante tomo 990, folio 412, asiento 1 del 21 de diciembre de 1977 del Registro Público, Provincia de Panamá, el cual albergará las oficinas de la Sede del **MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)**.

SEGUNDA: EL ARRENDADOR se obliga estrictamente a cumplir lo siguiente:

1. Mantener al **MICULTURA** en el goce pacífico de los niveles arrendados durante todo el tiempo que dure el presente Contrato de Arrendamiento.
2. Dar al **MICULTURA**, opción preferente para el arrendamiento de espacio las áreas arrendadas del local, de acuerdo a sus necesidades, siempre y cuando el **MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)** le comunique a **EL ARRENDADOR**, con antelación de treinta (30) días calendario y se cumpla con los trámites y requisitos legales necesarios.



3. Efectuar de forma inmediata y durante el arrendamiento, las reparaciones que de acuerdo a este contrato le corresponden a **EL ARRENDADOR**, a fin de conservar el inmueble arrendado y sus instalaciones en condiciones de servir para el uso al que ha sido destinado, como las reparaciones estructurales que incluyen los vidrios y aluminios perimetrales, así como limpieza de las áreas comunes del edificio, como, por ejemplo, escaleras, elevadores, área de estacionamientos.
4. Asumir el pago del impuesto de inmueble.
5. Otorgar al **MICULTURA** el uso de ciento cuarenta y cinco (145) estacionamientos exclusivos y su mantenimiento.
6. Suministrar el mantenimiento y electricidad de las áreas comunes del bien (elevadores) y de estacionamientos, así como las reparaciones a que haya lugar, siempre que las mismas no sean por daños imputados a **EL ESTADO**.
7. Mantenimiento de la Planta eléctrica total de todo el edificio, del sistema de bomba de agua y tanque de reserva de 1,200 galones.
8. Mantenimiento del sistema húmedo contra incendio.
9. Mantenimiento de Unidad de respaldo de los sistemas electrónicos (UPS), en todo el edificio.
10. Suministrar seguridad digital de entrada y salida de las oficinas y elevadores.

TERCERA: EI MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA), se obliga estrictamente a cumplir mediante el presente Contrato de Arrendamiento, con los siguientes términos y condiciones:

1. Pagar a **EL ARRENDADOR**, en concepto de Arrendamiento por el período de treinta y seis (36) meses el monto total de la contratación desglosado de la siguiente manera:

Arrendamiento de Oficinas					
Detalle	Área (m ²)	Canon por m ² (B/.)	Valor Mensual (B/.)	ITBMS TOTAL	Total Mensual (B/.)
Pisos 6,9,10,11, 12 y Mezzanine	4,593.48	10.00	45,934.80	3,215.44	49,150.24

El monto total de la Contratación es por **UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO BALBOAS CON 64/100 (B/.1,769,408.64)**, por el período de treinta y seis (36) meses contados a partir del Refrendo de la Contraloría General de la República.

Se detalla en el siguiente cuadro el monto a pagar por año en arrendamiento y mantenimiento, desglosando las Partidas Presupuestarias, de la siguiente manera:

AÑO	PARTIDA	MONTO	Detalle
2020	G.002810201.001.101	\$294,901.44	Arrendamiento (incluye ITBMS)
2021	Por asignar	\$589,802.88	Arrendamiento (incluye ITBMS)
2022	Por asignar	\$589,802.88	Arrendamiento (incluye ITBMS)
2023	Por asignar	\$294,901.44	Arrendamiento (incluye ITBMS)
TOTAL		\$ 1,769,408.64	



CSN
JPD

El Arrendador incluye el mantenimiento de lo siguiente:

- Mantenimiento de planta eléctrica.
- Mantenimiento del sistema Húmedo contra Incendio.
- Electricidad de áreas del lobby y estacionamientos.
- Mantenimiento de Unidad de respaldo de los sistemas electrónicos (UPS).
- Mantenimiento del sistema de bomba de agua y tanque de reserva de 1,200 galones.

En virtud del artículo 1 del Decreto Ejecutivo 463 de 14 de octubre de 2015, el **MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)** retendrá el cincuenta por ciento (50%) del ITBMS.

EL MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA) se compromete a reservar los montos correspondientes a las partidas presupuestarias para las siguientes vigencias fiscales.

2. Los pagos a los que se refiere los numerales anteriores, se efectuarán dentro del término de sesenta (60) días, una vez presentada la cuenta.
3. Asumir, durante el período de duración del presente Contrato de Arrendamiento, los gastos en concepto de servicio energía eléctrica, consumo de agua, taza de aseo, servicio telefónico e internet y fumigación de cada piso. Adicionalmente pagará los gastos de mantenimiento de aires acondicionados de cada piso, pintura, reemplazo de focos, reparaciones eléctricas, plomería, extintores de cada piso, sistema de seguridad digital de entrada y salida de las oficinas y elevadores y cualquier otro gasto imputable al **MICULTURA**.
4. Devolver los locales arrendados a **EL ARRENDADOR** al término del presente Contrato de Arrendamiento en las condiciones en que los ha recibido, salvo la normal depreciación y lo establecido en la cláusula **SEGUNDA** del presente Contrato de Arrendamiento.
5. No subarrendar el bien arrendado ni destinarlo a uso distinto para el cual fue arrendado, sin el permiso previo y expreso de **EL ARRENDADOR**.
6. Observar y cumplir el reglamento de Copropiedad del **ARRENDADOR** y demás disposiciones que de tiempo en tiempo adopte la Administración de dicho edificio.
7. No transferir los derechos que surjan de este Contrato de Arrendamiento.
8. Comunicar a **EL ARRENDADOR**, en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen en el inmueble arrendado.
9. Realizar las reparaciones urgentes o necesarias de los daños causados al inmueble arrendado cuando éstos sean imputables al **MICULTURA**.

CUARTA: El término de duración de este Contrato de Arrendamiento es de treinta y seis (36) meses contados a partir del Refrendo de la Contraloría General de la República y se notificará en el sistema electrónico PanamaCompra, el contrato firmado por ambas partes.

El presente contrato podrá ser prorrogado antes de su vencimiento, por un período mínimo de quince (15) meses, bajo los mismos términos y condiciones, con la manifestación expresa y formal de ambas partes, entendiéndose como simple prórroga, según lo establecido en el numeral 4 del artículo 73 del Texto Único de la Ley 22 de 2006. Lo anterior deberá contar con el refrendo de la Contraloría General de la República.

QUINTA: **EL MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)**, con el permiso previo de **EL ARRENDADOR**, podrá efectuar en los locales arrendados las mejoras o cambios que se requieren. **EL MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)**, no obstante, reconoce que todas las mejoras que se efectúen en los mismos quedaran a beneficios de **EL ARRENDADOR** salvo pacto contrario, sin que este tenga que pagar suma adicional alguna, a excepción de aquellas mejoras que pueden ser removidas por **EL MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)**, cuya remoción ocasione daño al inmueble arrendado.



CSN
7PD

Las mejoras efectuadas por **EI MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)** deberán cuantificarse; no obstante, el avalúo no podrá exceder el canon de arrendamiento permitido, en concordancia con el valor promedio actualizado del bien.

EI MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA) podrá, en caso de terminación de este contrato por cualquiera de las razones estipuladas en él, desalojar de forma gradual y paulatina cada uno de los niveles descritos en la **CLÁUSULA PRIMERA** de este Contrato. Y en dicho caso sólo sufragará el canon proporcional a los metros cuadrados que estén en uso hasta completar el desalojo del bien arrendado.

SEXTA: Si por acción de fuego, o cualquier otro hecho de la naturaleza o del hombre, no imputables al **MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)**, el área arrendada resultara inservible para su uso, ésta dejará de pagar el canon de arrendamiento, hasta tanto el edificio sea reparado y vuelto a sus condiciones normales de uso y en consecuencia, vuelto a ocupar por **EI MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)**. Por su parte, **EL ARRENDADOR** deberá realizar los trabajos de reparación y remodelación del edificio.

SÉPTIMA: Queda entendido y así lo aceptan las partes de la presente relación contractual, que la Póliza de Seguro de Incendio sobre la finca, como del predio en sí será cubierta por **EL ARRENDADOR**, no así la Póliza de Seguro de Incendio sobre materiales, instalaciones particulares, equipos, mercancías y demás objetos o especies que conserve **EI MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)**, por razón de sus actividades públicas, gastos que pagará única y exclusivamente **EI MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)**.

OCTAVA: Serán causales de resolución administrativa del presente Contrato de Arrendamiento, las contenidas en el artículo 126 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, que regula la contratación pública, ordenado por la Ley 61 de 2017, que reglamenta las contrataciones públicas, a saber:

1. El incumplimiento de las cláusulas pactadas.
2. La muerte de **EL ARRENDADOR**, en los casos en que debe producir la extinción del contrato conforme a las reglas del Código Civil, si no se ha previsto que puede continuar con los sucesores del contratista, cuando sea una persona natural.
3. La Declaratoria Judicial de Liquidación del contratista.
4. La incapacidad física permanente de **EL ARRENDADOR**, certificada por médico idóneo, que le imposibilite la realización de la obra, si fuera persona natural.
5. La disolución de **EL ARRENDADOR**, cuando se trate de persona jurídica, o de alguna de las sociedades que integran un consorcio o asociación accidental, salvo que los miembros del consorcio o asociación puedan cumplir el contrato.

Las partes acuerdan que otras causales de resolución administrativa del presente contrato serán: que **EL ARRENDADOR** no atienda diligentemente los mantenimientos y que no proporcione la cantidad de estacionamientos estipulados, acorde a la Ley.

NOVENA: **EL ARRENDADOR**, en caso de ser extranjero(a), renuncia a presentar reclamación diplomática, en lo referente a este contrato, salvo el caso de denegación de justicia (Artículo 92 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, que regula la contratación pública, ordenado por la Ley 61 de 2017).

Lo anterior es sin perjuicio de lo que establezca la Ley 48 de 2016, sobre medidas de retorsión.

DÉCIMA: El presente contrato no genera impuestos de Timbres, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 973, numeral 26 del Código Fiscal de la República de Panamá.



CAN
JPD

DÉCIMA PRIMERA: Para su validez, el presente Contrato de Arrendamiento requiere de la firma de **EI MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA), EL ARRENDADOR** y del refrendo de la Contraloría General de la República.

Para constancia de lo convenido, se expide y se firma el presente Contrato de Arrendamiento, en la ciudad de Panamá, a los dos (2) días del mes de JUNIO del año dos mil veinte(2020).

MINISTERIO DE CULTURA (MICULTURA)

EL ARRENDADOR

**CARLOS AGUILAR NAVARRO
MINISTRO**

**JUAN PABLO DURAN SOTO
ARRENDADOR**

REPÚBLICA DE PANAMÁ, DE DE 2020.

REFRENDO:

**GERARDO SOLÍS
CONTRALOR GENERAL**



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

10/06/2020.

VERIFICADO
Contraloría General de la República
Dirección de Fiscalización General
- 9 JUN 2020
EYRA L. DE RODRIGUEZ
Coordinadora de Fiscalización

REFRENDADO
Contraloría General de la República
Dirección de Fiscalización General
09 JUN 2020
MAGALI C. UREÑA B.
Jefa de Fiscalización