

9695584

CONTRATO N°007-20 ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: **CARLOS AGUILAR NAVARRO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No.8-226-1659, actuando en condición de **MINISTRO DE CULTURA** y Representante legal del **MINISTERIO DE CULTURA**, quien en adelante se denominará **EL ESTADO** y quien actúa en calidad de arrendatario, por una parte y por la otra, **ALEX ZHANG NG**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal N° 4-755-1396, quien actúa como Apoderado Legal de la empresa **INMOBILIARIA WIN FAI, S.A.**, sociedad anónima organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita a folio N° 463275 (S), de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, quien en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDADOR**, han convenido en celebrar este Contrato de Arrendamiento, con fundamento en el numeral 1 artículo 73 Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por Ley 61 de 2017 y en la Resolución N°DIPEC-202-2020 de 15 de octubre de 2020 de la Dirección General de Contrataciones Públicas, de conformidad con las siguientes cláusulas:

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

1. Dar en arrendamiento real y efectivo a **EL ESTADO**, un local, que en su totalidad reúne Doscientos cincuenta y cuatro metros con setenta y tres decímetros cuadrados (254.73mts²), con un valor de Diez Balboas con 00/100 (B/.10.00) el metro cuadrado, es decir, Dos mil quinientos cuarenta y siete Balboas con 30/100 (**B/.2,547.30**), más Ciento setenta y ocho Balboas con 31/100 (**B/.178.31**) en concepto de I.T.B.M.S., haciendo un total de Dos mil setecientos veinticinco Balboas con 61/100 (**B/.2,725.61**) mensuales (Incluye I.T.B.M.S.):
 - a. Local s/n, ubicado en Calle E. Sur Avenida Cuarta Este, Barriada El Carmen, Distrito de David, Provincia de Chiriquí, el cual mide Doscientos cincuenta y cuatro metros con setenta y tres decímetros cuadrados (254.73mts²), construido sobre la finca N°11737, Código de Ubicación 4501, de la sección de Propiedad de la Provincia de Chiriquí, el cual albergara las instalaciones de la **Coordinación Regional del Ministerio de Cultura, Provincia de Chiriquí.**
2. Mantener a **EL ESTADO** en el goce pacífico del local arrendado durante todo el tiempo que dure el presente Contrato de Arrendamiento.
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

Coordinación Regional del Ministerio de Cultura, Provincia de Chiriquí.
Contraloría General de la República
Dirección de Fiscalización General
17 NOV 2020
Gustavo A. Jordán C.
Jefe de Fideicomiso

4-755-1396

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 las reparaciones de plomería y electricidad.

4. Asumir el pago del impuesto de inmueble.
5. Otorgar a **EL ESTADO** el uso de estacionamientos frente al local.

SEGUNDA: EL ESTADO, con el permiso previo y por escrito de **EL ARRENDADOR**, podrá efectuar en los locales arrendados las mejoras o cambios que se requieran en el futuro. **EL ESTADO**, no obstante, reconoce que todas las mejoras que se efectúen en los mismos, quedarán a beneficio de **EL ARRENDADOR**, salvo pacto en contrario, sin que éste tenga que pagar suma adicional alguna a excepción de aquellas mejoras que pueden ser removidas por **EL ESTADO** y cuya remoción no ocasione daño al inmueble arrendado.

Las mejoras efectuadas por **EL ESTADO** deberán cuantificarse y no podrán ser tomadas en consideración para los avalúos estatales del Ministerio de Economía y Finanzas o la Contraloría General de la República.

TERCERA: EL ESTADO, se obliga estrictamente a cumplir mediante el presente Contrato de Arrendamiento, con los siguientes términos y condiciones:

1. Pagar a **EL ARRENDADOR**, por el periodo de **tres (3) años y 10 meses**, el monto total de la contratación por Ciento Veinticinco Mil Trescientos Setenta y Ocho Balboas con 11/100 (**B/. 125,378.11**), incluye el I.T.B.M.S., de los cuales se erogarán Cinco Mil Cuatrocientos Cincuenta y Un Balboas con 22/100 (**B/.5,451.22**), con cargo a la Partida Presupuestaria N° **G.002810201.001.101** para la vigencia 2020, desglosado de la siguiente manera:

DETALLE	PARTIDA	AÑO	MONTO
1 de noviembre al 31 de diciembre	G.002810201.001.101	2020	B/.5,451.22
1 de enero al 31 de diciembre	Por Asignar	2021	B/.32,707.33
1 de enero al 31 de diciembre	Por Asignar	2022	B/.32,707.33
1 de enero al 31 de diciembre	Por Asignar	2023	B/.32,707.33
1 de enero al 31 de agosto	Por Asignar	2024	B/.21,804.90
TOTAL			B/.125,378.11

EL ESTADO se compromete a reservar los montos correspondientes para las vigencias fiscales 2021, 2022, 2023 y 2024.

2. Los pagos a los que se refiere el numeral anterior, se efectuarán dentro del término de sesenta (60) días, una vez presentada la cuenta.

11/2020
Gustavo Jordan C.
Jefe de Fiscalización

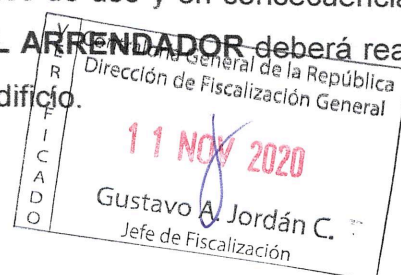
3. Asumir, durante el periodo de duración del presente Contrato de Arrendamiento, los gastos en concepto de servicio de energía eléctrica, agua potable, tasa de aseo y servicio telefónico. Adicionalmente pagará los gastos de pintura, reemplazo de focos, reparaciones eléctricas y cualquier otro gasto imputable a **EL ESTADO**.
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 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 a **EL ESTADO**.

CUARTA: El término de duración de este Contrato de Arrendamiento es de **tres (3) años y diez (10) meses** contados a partir del uno (1) de noviembre de 2020 al 31 de agosto de 2024.

QUINTA: **EL ESTADO** podrá dar por finalizado el contrato antes de cumplida la fecha de vencimiento acordada, por decisión unilateral, previa notificación anticipada de dos (2) meses, caso en el cual no estará obligado **EL ESTADO** a indemnizaciones o pagos más allá de los cánones de arrendamiento vencidos a la fecha de tal decisión, sin que asista derecho a **EL ARRENDADOR** a reclamo judicial o extrajudicial a consecuencia de la terminación anticipada.

EL ESTADO 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 locales 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 del hombre, no imputables a **EL ESTADO**, el área arrendada resultará 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 **EL ESTADO**. Por su parte **EL ARRENDADOR** deberá realizar los trabajos de reparación y remodelación del edificio.



[Handwritten signature]
K-765-1316

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 **EL ESTADO**, por razón de sus actividades públicas, gastos que pagará única y exclusivamente **EL ESTADO**.

OCTAVA: **EL ESTADO**, previo aviso a **EL ARRENDADOR**, se reserva el derecho de disminuir o aumentar las áreas arrendadas, según sus necesidades, ya sea permanente o temporalmente, haciéndose los ajustes de pago de acuerdo a los costos descritos en el cuadro de precios, previo aviso de treinta (30) días calendario de antelación a **EL ARRENDADOR**.

EL ESTADO tendrá opción preferente para el arrendamiento de espacio adicional en el edificio objeto de este contrato.

El canon de arrendamiento que **EL ESTADO** deberá pagar por el espacio adicional que adquiere en arrendamiento, si ejerciera la opción que le confiere esta cláusula, será determinado por mutuo acuerdo entre las partes.

NOVENA: **EL ESTADO**, se reserva el derecho de rescindir el presente contrato en cualquier tiempo, de manera unilateral, por circunstancias de interés público debidamente comprobadas, cumpliendo con las formalidades previstas en la Ley, previo aviso a **EL ARRENDADOR** por escrito, con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación.

DÉCIMA: Serán causales de Resolución Administrativa de este Contrato de Arrendamiento, las contenidas en el Artículo 126 del Texto Único de la Ley N° 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por 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 declaración 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.

DÉCIMA

PRIMERA: **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 2006, ordenado por Ley 61 de 2017).

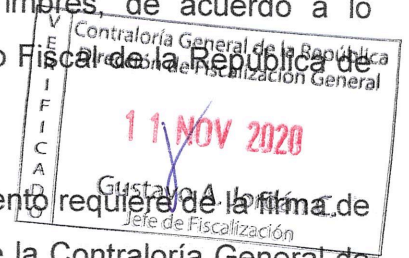
Lo anterior es sin perjuicio de lo que establezca la Ley 48 de 2016, sobre medidas de retorsión.

DÉCIMA

SEGUNDA: 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.

DÉCIMA

TERCERA: Para su validez, el presente Contrato de Arrendamiento requiere de la firma de **EL ESTADO**, **EL ARRENDADOR** y del refrendo de la Contraloría General de la República.



Para mayor constancia de las partes, se extiende y firma este contrato en la ciudad de Panamá, a los diecinueve (19) días del mes de octubre de dos mil veinte (2020).

POR EL ESTADO:

POR EL ARRENDADOR:


CARLOS AGUILAR NAVARRO
Cédula N°8-226-1659


ALEX ZHANG NG
Cédula N°4-755-1396

REFRENDO:


CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
24/11/2020

