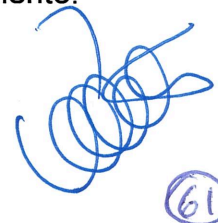
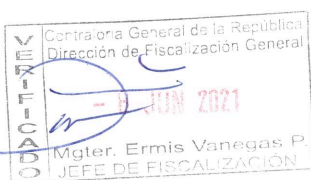


CONTRATO N°001-21 ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: **CARLOS AGUILAR NAVARRO**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N°8-226-1659, en su condición de Ministro del **MINISTERIO DE CULTURA**, quien en lo sucesivo se denominará **EL ESTADO**, por una parte, y por la otra, **MANUEL SOTO GÓMEZ**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal N°8-382-640, quien actúa en ausencia del Presidente, en nombre y representación de la empresa **SOTO Y GÓMEZ, S.A.** Sociedad Anónima organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio N°303737 (S) de la Sección Mercantil del Registro Público, que en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, han convenido en celebrar este Contrato de Arrendamiento, con fundamento en el numeral 2 del artículo 84 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020, 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**, locales que en su totalidad reúnen aproximadamente cuatrocientos trece metros cuadrados con sesenta y nueve decímetros cuadrados (413.69 mts²) con un valor de Diez Balboas con 00/100 (**B/.10.00**) el metro cuadrado, es decir Cuatro mil ciento treinta y seis Balboas con 90/100 (**B/.4,136.90**), más Doscientos ochenta y nueve Balboas con 58/100 (**B/.289.58**) en concepto de I.T.B.M.S., haciendo un total de Cuatro mil cuatrocientos veintiséis Balboas con 48/100 (**B/.4,426.48**) mensuales (Incluye I.T.B.M.S.):
 - a. Tres locales ubicados en P.H. Centro Comercial El Milagro, Paraíso, Corregimiento de Mateo Iturralde, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá, los cuales unidos, miden aproximadamente **413.69 mts²**, correspondientes a la Finca **N°58067** Interior Local N.F-7; Finca **N°58068** Interior Loc. N.F-8; y Finca **N°58069** Interior Loc. N.F-9, todas Edificio P.H., (Propiedad Horizontal), inscritas con Código de Ubicación 8A00; de la Sección de Propiedad del Registro Público, Provincia de Panamá, que albergarán las instalaciones de la Escuela de Folklore de San Miguelito.
2. Mantener a **EL ESTADO** en el goce pacífico de los locales arrendados durante todo el tiempo que dure el presente Contrato de Arrendamiento.



61

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 y los aires acondicionados, así como las reparaciones de plomería y limpieza de las áreas comunes del edificio, como por ejemplo escaleras, elevadores, área de estacionamientos.
4. Asumir el pago del impuesto de inmueble.
5. Proporcionar el sistema de aire acondicionado y asumir los gastos de mantenimiento del mismo, así como las reparaciones a que haya lugar, siempre que las mismas no sean por daños imputados a **EL ESTADO**.
6. Suministrar el mantenimiento de las áreas comunes del bien.
7. Sufragar los gastos relacionados al consumo de agua potable.
8. Gastos de pintura, reemplazo de focos, reparaciones eléctricas.

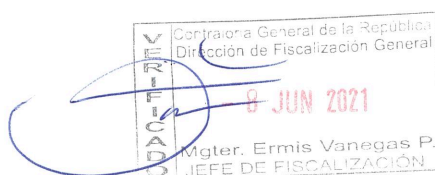
SEGUNDA: EL ESTADO, con el permiso previo y por escrito de **EL ARRENDADOR**, podrá efectuar en los locales arrendados las mejoras o cambios que se requieran en el futuro. **EL ESTADO**, no obstante, reconoce que todas las mejoras que se efectúen en los mismos, quedarán a beneficio de **EL ARRENDADOR**, 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 doce (12) meses, la suma de Cuatro mil ciento treinta y seis Balboas con 90/100 (**B/.4,136.90**), más Doscientos ochenta y nueve Balboas con 58/100 (**B/.289.58**) en concepto de I.T.B.M.S. (7%), haciendo un total mensual de Cuatro mil cuatrocientos veintiséis Balboas con 48/100 (**B/.4,426.48**), lo que arroja la suma total por los doce (12) meses de Cincuenta y Tres Mil Ciento Diecisiete Balboas con 76/100 (**B/.53,117.76**) incluido el I.T.B.M.S. (7%), con cargo a la Partida Presupuestaria N° G. 002810201.001.101.

En virtud del artículo 19 del Decreto Ejecutivo 84 de 26 de agosto de 2005, **EL ESTADO** retendrá el cincuenta por ciento (50%) del ITBMS).



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

2. Asumir, durante el periodo de duración del presente Contrato de Arrendamiento, los gastos en concepto de servicio de energía eléctrica, servicio telefónico y aseo.
3. 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.
4. No subarrendar el bien arrendado ni destinarlo a uso distinto para el cual fue arrendado, sin el permiso previo y expreso de **EL ARRENDADOR**.
5. Observar y cumplir el reglamento de Copropiedad y demás disposiciones que de tiempo en tiempo adopte la Administración de dicho edificio.
6. No transferir los derechos que surjan de este Contrato de Arrendamiento.
7. Comunicar a **EL ARRENDADOR**, en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen en el inmueble arrendado.
8. 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 doce (12) meses, contados a partir del **uno (1) de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021**.

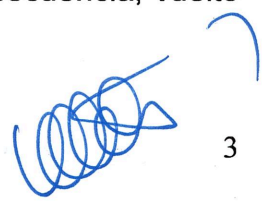
QUINTA: **EL ESTADO** podrá dar por finalizado el contrato antes de cumplida la fecha de vencimiento acordada, por decisión unilateral, previa notificación anticipada de dos (2) meses, caso en el cual no estará obligado **EL ESTADO** a indemnizaciones o pagos más allá de los cánones de arrendamiento 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 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

Y
R
I
C
A
D
O
P
R
E
V
V. L. Contraloría General de la República
Dirección de Fiscalización General
08 JUN 2021
Gustavo A. Jordán
Jefe de Fiscalización

ODACITRE
Contraloría General de la República
Dirección de Fiscalización General
8 JUN 2021
Mgter. Ermis Vanegas P.
JEFE DE FISCALIZACIÓN



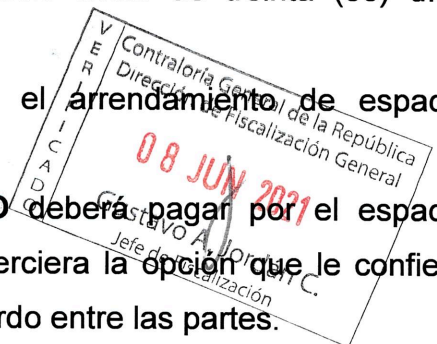
a ocupar por **EL ESTADO**. Por su parte **EL ARRENDADOR** deberá realizar los trabajos de reparación y remodelación del edificio.

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 **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.

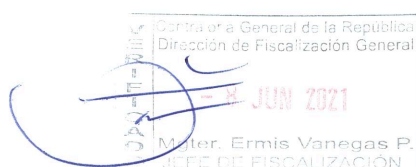
El canon de arrendamiento que **EL ESTADO** deberá pagar por el espacio adicional que adquiere en arrendamiento, si ejerciera la opción que le confiere esta cláusula, será determinado por mutuo acuerdo entre las partes.



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 calendario de anticipación.

DÉCIMA: Serán causales de Resolución administrativa de este Contrato de Arrendamiento, las contenidas en el Artículo 136 del Texto Único de la Ley N° 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020 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 deba 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 demás 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.

**DÉCIMA
PRIMERA:**

EL ARRENDADOR garantiza, se compromete y declara que ni él ni a través de interpuesta persona ha incurrido ni incurrirá, directa o indirectamente, en ninguna de las siguientes conductas:

1. Pagar, dar, entregar, recibir, prometer, o acordar una dádiva, donación, coima, soborno, regalos, aportes o comisiones ilegales, bienes u otros objetos de valor, bajo cualquier modalidad.
2. No haber pagado directa o indirectamente sumas o cantidades ilícitas, como premios o incentivos, en moneda local o extranjera en la República de Panamá o en cualquier otro lugar en que dicha conducta se relacione con el contrato en violación de las leyes anticorrupción de la República de Panamá o de cualquiera otra jurisdicción en el extranjero, a servidores públicos, partidos políticos o sus directivos, candidatos políticos o a terceros que puedan influir en la ejecución o supervisión del contrato.

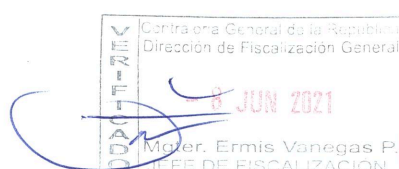
En el caso de que **EL ARRENDADOR** incurra en cualquiera de las conductas establecidas en esta cláusula dará lugar a la resolución administrativa del contrato y a la inhabilitación del contratista por un período de cinco años.

Lo anterior es sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal correspondiente derivada del incumplimiento contractual.

**DÉCIMA
SEGUNDA:**

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 99 del Texto Único de la Ley 22 de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020).

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

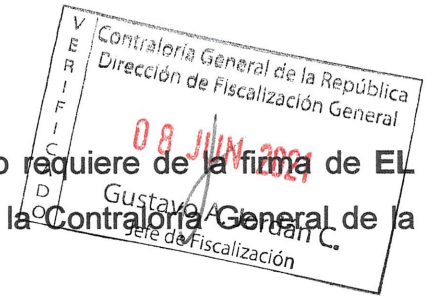


DÉCIMA

TERCERA: 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

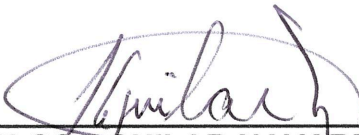
CUARTA: Para su validez, este Contrato de Arrendamiento requiere de la firma de **EL ESTADO, EL ARRENDADOR** y del refrendo de la **Contraloría General de la República**.



Para mayor constancia de las partes, se extiende y firma este contrato en la Ciudad de Panamá, a los dieciséis (16) días del mes de marzo de dos mil veintiuno (2021).

POR EL ESTADO:

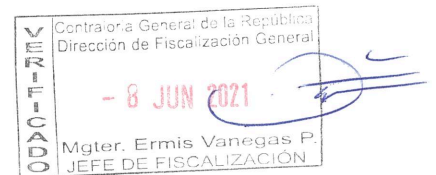
POR EL ARRENDADOR:


CARLOS AGUILAR NAVARRO
CÉDULA N°8-226-1659




MANUEL SOTO GÓMEZ
CÉDULA N°8-382-640

REFRENDO:





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA