



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre las personas a saber, **FERNANDO A. PORRAS**, panameño, mayor de edad, casado y portador de la cédula de No.8-186-296, en su condición de Presidente y Representante Legal de la Sociedad denominada **GRUPO FERAN, S.A.**, debidamente inscrita a la Ficha 163377, Rollo 17367, Imagen 0026 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público por una parte, y quien en adelante se llamará **EL ARRENDADOR**, y **JOHN ANDERSON MONTOYA VASQUEZ**, con pasaporte colombiano No.AN269065 y cédula personal colombiana No.CC1127533662, mayor de edad, comerciante, con domicilio en Ciudad de Panamá, Tumba Muerto, PH Alsacia Toderos, Torre 3 apartamento 605 en representación legal de **GRUPO EMPRESARIAL M & C, S.A.**, sociedad panameña, debidamente inscrita en el Folio No.155601477 desde el jueves, 07 de mayo de 2015, quien en adelante se llamará **EL ARRENDATARIO**, han convenido en celebrar el presente contrato de arrendamiento que consta de las siguientes cláusulas:

OBJETO

PRIMERA: EL ARRENDADOR declara que es el propietario de la Finca 14757 debidamente inscrita y actualizada al Tomo 391, Folio 146, Documento Red 2045252 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá consistente en un terreno baldío de 400 metros cuadrados de superficie.

SEGUNDA: EL ARRENDATARIO podrá utilizar dicho terreno para reparación, venta y lavado de autos, comida y servicios relativos; y conviene en no subarrendar el bien arrendado en ninguna forma ni manera sin el permiso previo y escrito de EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO se compromete a no tener expendio ni consumo de licores sin debida licencia.

DURACIÓN

TERCERA: El término de este Contrato será de diez (10) años a partir del primero (1) de octubre de 2017 hasta el 30 de septiembre del 2027. No se podrá dar terminación anticipada del periodo de duración del presente contrato de arrendamiento de forma unilateral ni por parte de EL ARRENDADOR, ni por parte de EL ARRENDATARIO, excepto que LAS PARTES acuerden por escrito la terminación del presente contrato de forma anticipada.

CÁNON

CUARTA: El canon de arrendamiento lo pagará EL ARRENDATARIO por adelantado en los primeros diez (10) días del mes a EL ARRENDADOR en las oficinas de ésta, o por ACH a quien la represente y en el lugar dentro o fuera de la República de Panamá que EL ARRENDADOR indique previamente y por escrito a EL ARRENDATARIO.

Si EL ARRENDATARIO omitiere efectuar el pago del canon de arrendamiento de la suma de dos (2) mensualidades EL ARRENDADOR podrá optar por el derecho que tiene de rescindir el contrato y a exigir el pago de acuerdo con las cláusulas del contrato que contempla la terminación de este contrato por los motivos indicados.



Las dos partes contratantes convienen en que los cánones de arrendamiento mensuales del presente contrato podrán ser exigibles a opción unilateral por EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO con cheque certificado o en efectivo como sigue:

Primer año: Del primero (1º) de noviembre del 2017 al treinta (30) de septiembre del año 2018 el canon de arrendamiento será la suma de dos mil (B/.2,000.00) Balboas mas ciento cuarenta (B/.140.00) Balboas de ITBMS para un total de dos mil ciento cuarenta con 00/100 (B/.2,140.00) mensuales.

Segundo año: Del primero (1º) de octubre de 2018 al treinta (30) de septiembre de 2019 el canon de arrendamiento será por la suma de dos mil cien (B/.2,100.00) Balboas mas ciento cuarenta y siete (B/.147.00) Balboas de ITBMS para un total de dos mil doscientos cuarenta y siete (B/.2,247.00) Balboas mensuales.

Tercer año: Del primero (1) de octubre de 2019 al treinta (30) de septiembre de 2020 el canon de arrendamiento será por la suma de dos mil doscientos cinco (B/.2,205.00) Balboas mas ciento cincuenta y cuatro con 35/100 (B/.154.35) Balboas de ITBMS para un total de dos mil trescientos cincuenta y nueve con 35/100 (B/.2,359.35) Balboas mensuales.

Cuarto año: Del primero (1) de octubre de 2020 al treinta (30) de septiembre de 2021 el canon de arrendamiento será por la suma de dos mil trescientos quince con 25/100 (B/.2,315.25) Balboas mas ciento sesenta y dos con 07/100 (B/.162.07) Balboas de ITBMS para un total de dos mil cuatrocientos setenta y siete con 32/100 (B/.2,477.32) Balboas mensuales.

Quinto año: Del primero (1) de octubre de 2021 al treinta (30) de septiembre de 2022 el canon de arrendamiento será por la suma de dos mil cuatrocientos treinta y uno con 01/100 (B/.2,431.01) Balboas mas ciento setenta con 17/100 (B/.170.17) Balboas de ITBMS para un total de dos mil seiscientos uno con 18/100 (B/.2,601.18) Balboas mensuales.

Sexto año: Del primero (1) de octubre de 2022 al treinta (30) de septiembre de 2023 el canon de arrendamiento será por la suma de **dos mil seiscientos setenta y cuatro con 11/100 (B/.2,674.11)** Balboas mas ciento ochenta y siete con 19/100 (B/.187.19) Balboas de ITBMS para un total de **dos mil ochocientos sesenta y uno con 30/100 (B/.2,861.30)**

Séptimo año: Del primero (1) de octubre de 2023 al treinta (30) de septiembre de 2024 el canon de arrendamiento será por la suma de **dos mil novecientos cuarenta y uno con 52/100 (B/.2,941.52)** Balboas mas doscientos cinco con 91/100 Balboas de ITBMS para un total de **tresmil ciento cuarenta y siete con 43/100 (3,147.43)** Balboas mensuales.

Octavo año: Del primero (1) de octubre de 2024 al treinta (30) de septiembre de 2025 el canon de arrendamiento será por la suma de **tres mil doscientos treinta**

CH
César Augusto Heredia

y cinco con 67/100 (B/.3,235.67) Balboas mas **doscientos veintiséis con 50/100 (B/.226.50)** Balboas de ITBMS para un total de **tres mil cuatrocientos sesenta y dos con 18/100 (B/.3,462.18)** Balboas mensuales.

Noveno año: Del primero (1) de octubre de 2025 al treinta (30) de septiembre de 2026 el canon de arrendamiento será por la suma de **tresmil quinientos cincuenta y nueve con 23/100 (B/.3,559.23)** mas **doscientos cuarenta y nueve con 15/100 (B/.249.15)** Balboas de ITBMS para un total de **tres mil ochocientos ocho con 39/100 (B/.3,808.39)** Balboas mensuales.

Décimo año: Del primero (1) de octubre de 2026 al treinta (30) de septiembre de 2027 el canon de arrendamiento será por la suma de **tresmil novecientos quince con 15/100 (B/.3,915.15)** mas **doscientos setenta y cuatro con 6/100 (B/.274.06)** Balboas de ITBMS para un total de **cuatro mil ciento ochenta y nueve con 23/100 (B/.4,189.23)** Balboas mensuales.

DEPÓSITO DE GARANTÍA

QUINTA: A la firma de este contrato EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR un total de cuatro mil (B/.4,000.00) Balboas, que corresponden a un (1) mes de alquiler del mes de noviembre 2017 mas dos mil Balboas que corresponde a un mes de depósito de garantía que será devuelto a la terminación de este contrato siempre y cuando no haya ningún reclamo por cánones adeudados o daños causados por EL ARRENDATARIO, que no sean debido al uso o desgaste normal de los bienes.

PERMISOS

SEXTA: Las partes entienden y convienen, que es obligación de EL ARRENDATARIO tramitar y obtener todos aquellos permisos o licencias necesarios para operar el negocio en la propiedad arrendada, y serán por cuenta de EL ARRENDATARIO el pago de los impuestos nacionales, municipales, tasa de aseo y agua del IDAAN que graven el negocio que éste opere y presentar evidencia de ello a EL ARRENDADOR mensualmente.

AVISOS

SÉPTIMA: EL ARRENDATARIO tendrá el derecho, y EL ARRENDADOR se lo concede, de colocar avisos o carteles para promover el negocio establecido en la propiedad en cualquier forma con letreros y en los medios de comunicación que escoja siempre y cuando no riñan con la moral, la Ley y las buenas costumbres y que EL ARRENDATARIO pague los impuestos municipales o nacionales que tales avisos generen.


Juan Andrés Muñoz

SUBARRIENDOS

OCTAVA: EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar en parte o en su totalidad la propiedad arrendada, ni traspasar los derechos o cambiar de actividad el uso de dicha propiedad sin el previo consentimiento dado por escrito de parte de EL ARRENDADOR.





MEJORAS

NOVENA: Todas las mejoras o cambios a la propiedad arrendada deben ser aprobados con anticipación y por escrito por EL ARRENDADOR. Todas estas mejoras o cambios deben tener planos detallados y ser inscritas en Ingeniería Municipal con los adecuados permisos de construcción y ocupación de su construcción exacta, cuyos gastos corren por cuenta de EL ARRENDATARIO y quedarán a beneficio de la propiedad y de sus dueños sin lugar a pago o indemnización alguna por ellas a EL ARRENDATARIO y no podrán ser removidos por este (EL ARRENDATARIO) a menos que pague a EL ARRENDADOR el precio que acuerden ambas partes. Excepto las mejoras removibles que no causen daño a la propiedad arrendada se las podrá llevar EL ARRENDATARIO, en el caso que las mejoras removibles causen daño a la propiedad arrendada requerirá consentimiento previo por escrito de EL ARRENDADOR. De todos estos trámites EL ARRENDATARIO deberá presentar evidencia a EL ARRENDADOR y copia de los permisos concedidos o en trámite.

ENTREGA

DECIMA: EL ARRENDATARIO se compromete a la terminación del Contrato a entregar la propiedad arrendada en las mismas condiciones que lo recibió, en buen estado de uso. Excepto las modificaciones realizadas por EL ARRENDATARIO a la propiedad arrendada aceptadas por escrito por EL ARRENDADOR, las cuales se mantendrán en el bien inmueble arrendado.

GASTOS DEL ARRENDATARIO

UNDECIMA: Durante la vigencia de este contrato corren por cuenta de EL ARRENDATARIO todos los gastos, así como:

1. El consumo de agua y electricidad.
2. La tasa por el uso de teléfono, télex, fax o similares.
3. La tasa de recolección de basura ó tasa de aseo.
4. Todas las reparaciones y mantenimientos de cualquier índole o naturaleza provenientes de daños causados por negligencia y mal uso por parte de EL ARRENDATARIO del bien arrendado o de los objetos y mejoras allí colocadas, o a las instalaciones eléctricas, de plomería, carpintería o demás.
5. La pintura y mantenimiento hasta el cordón de la acera del bien arrendado.
6. Cualquier cambio o mejora previa autorización escrita de EL ARRENDADOR.
7. Presentar a la solicitud de EL ARRENDADOR a intervalos mensuales los pax y salvo que comprueben las cancelaciones por los servicios que han recibido en los numerales 1, 2 y 3 de éste artículo.
8. Los seguros adecuados contra accidente y/o riesgos inherentes al negocio que se desarrolla en la propiedad arrendada y copia de los mismos deberá ser entregada a EL ARRENDADOR al momento de establecerlos y cancelarlos.

RESPONSABILIDADES

DUODÉCIMA: EL ARRENDATARIO libera a EL ARRENDADOR de responsabilidad civil, penal, administrativa, laboral o de cualquier índole por reclamos surgidos en

razón de daños por causas imputables a EL ARRENDATARIO por el mal uso, sea doloso, por culpa, negligencia u omisión del bien objeto del presente contrato.

INVALIDACION PARCIAL

DECIMO TERCERA: Conviene EL ARRENDATARIO que en ningún caso dejará de pagar el canon de arrendamiento estipulado en este contrato, aunque existiese controversia entre las partes respecto a la interpretación o aplicación de cualquiera de las cláusulas o de los derechos y obligaciones consignadas en el presente contrato de arrendamiento.

La falta de cumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones pactadas en las cláusulas de este contrato o la suma de dos (2) mensualidades, dará derecho a EL ARRENDADOR para declarar rescindido el presente contrato y a exigir el pago de los perjuicios que reciba por dicho acto y a solicitar la desocupación inmediata de la propiedad arrendada. Si en caso de tratarse de un incumplimiento remediable, dentro de treinta (30) días después de haber sido notificado por escrito, insiste en el incumplimiento entonces el ARRENDADOR tendrá derecho a exigir de inmediato la entrega de la propiedad desocupada.

RENOVACIÓN

DECIMO CUARTA Tanto EL ARRENDADOR como el ARRENDATARIO se comprometen a manifestarle por escrito a la otra parte, tres (3) meses antes de la terminación de este éste contrato, su interés en renovar o no el mismo, solicitando los cambios que deseen efectuar. En caso de no cumplir con este requisito de no dar el aviso este contrato quedará **expresamente terminado** de pleno derecho el treinta (30) de septiembre de 2027.

SECUESTRO

DECIMO QUINTA: En caso de que el negocio que funcione en el local arrendado resulte secuestrado, embargado o en cualquier forma perseguido por terceros, incluyendo demandas laborales, por quiebra o insolvencia, convienen las partes en que se obligan a no perjudicar ni afectar los derechos reciprocamente consignados en este documento, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercer para asegurar sus derechos en caso de incumplimiento de este contrato. De darse el secuestro o embargo, si EL ARRENDATARIO omitiese el pago dentro de los plazos estipulados en este contrato, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado este contrato exigiendo el pago de los alquileres de acuerdo a lo pactado.

CUMPLIMIENTO

DECIMO SEXTA: Acepta EL ARRENDATARIO que cualquier concesión que sea *Yan Alfonso Neri* hecha por parte de EL ARRENDADOR durante la vigencia de este contrato y de carácter transitorio, verbal o por escrito, no afectará los compromisos adquiridos por este contrato, obligándose EL ARRENDATARIO a su cabal cumplimiento en el futuro a solicitud de EL ARRENDADOR.

Los nombres de los directores y accionistas principales actuales y direcciones de todas las personas involucradas en el negocio motivo de este contrato de arrendamiento, así como todos los cambios deberán ser informados a EL ARRENDADOR expeditamente y por escrito.




EL ARRENDADOR podrá inspeccionar la propiedad arrendada a EL ARRENDATARIO en horas en que esté abierto el negocio, siempre acompañado por un representante de dicho negocio, con el fin de que se pueda tomar nota de las observaciones que se hagan.

LEY APPLICABLE

DECIMO SEPTIMA: El presente contrato de arrendamiento se regirá por las leyes de la República de Panamá y las divergencias serán dirimidas por en los Tribunales Ordinarios de Justicia. Este contrato será notariado para autenticar las firmas y cualquier gasto indispensable para la legalización del mismo correrá a cargo de EL ARRENDADOR.

Si hay cambios en la Ley de Arrendamiento durante la vigencia de este contrato, ambas partes se comprometen en ajustar el presente contrato de arrendamiento a los cambios. Si por cualquier motivo los cambios afectan la conveniencia de cualquiera de las partes y no pudiendo ponerse de acuerdo para un nuevo contrato ajustado a los cambios en la Ley de hecho y sin tener que recurrir a los tribunales quedará rescindido el presente contrato.

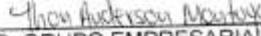
DECIMO OCTAVA: Ambas partes aceptan que han leído y aceptan las condiciones estipuladas en las cláusulas del presente contrato y que no encuentran nada oscuro en el mismo.

En fe de lo cual, firmamos el presente CONTRATO, en cada página iniciando la aceptación y al final con la firma legal completa, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el primer día del mes de octubre de 2017.

EL ARRENDADOR

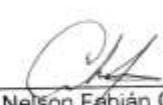

POR GRUPO FERAN
FERNANDO A. PORRAS
CEDULA 8-186-296

EL ARRENDATARIO


POR: GRUPO EMPRESARIAL M & C. S.A.
JOHN ANDERSON MONTOYA VASQUEZ
PASAPORTE COLOMBIANO
NO. AN269065

Adicionalmente se constituyen en deudores solidarios y mancomunados de este contrato o cualquier morosidad que genere la operación del negocio las siguientes personas:


Miguel Angel Montoya
Pasaporte Colombiano
No. AT066718


Nelson Fabián Caballero
Pasaporte Colombiano
No. AR014868