

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



Entre los suscritos a saber, **EMANUEL DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cedula número 8-263-222, con teléfono 395-1200 quien actúa en nombre y representación de **SIDELAG BUSINESS CORP** con número de RUC 2370221-1- 800569 DV 09 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá y que en adelante se llamara **EL ARRENDADOR**, y por la otra, **ALFONSO WONG**, varón, panameño, casado, mayor de edad, con cedula número 8-829-149, con domicilio en Costa el Este Residencial Costa del Mar, PH Maui apto. 1002, quien actúa en nombre y representación de **GRUPO LAKONIA S.A.**, sociedad organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con número de Folio 155600233 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá quien en adelante se denominara **EL ARRENDATARIO**, celebran el presente Contrato de Arrendamiento de acuerdo a las cláusulas siguientes:

PRIMERA (Objeto): Declara **EL ARRENDADOR** que da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** el local No. 2 del edificio donde se encuentra GUDICO, ubicado sobre la Via Roberto Ramirez de Diego en el corregimiento de La Arena, del distrito de Chitre, provincia de Herrera, construido sobre la Finca número 29067, con Código de Ubicación 6002 de la Sección de Propiedad, Provincia de Herrera. Dicho local cuenta con una superficie aproximada de 135 metros cuadrados y un servicio sanitario y se denomina más adelante como **EL LOCAL**.

SEGUNDA (Finalidad del Arrendamiento): Declara **EL ARRENDADOR** que por este medio, conforme a los términos y condiciones de este Contrato, da en arrendamiento **EL LOCAL** a **EL ARRENDATARIO** y declara **EL ARRENDATARIO** que utilizará **EL LOCAL** objeto del arrendamiento exclusivamente como **LOCAL COMERCIAL**.

TERCERA (Uso): Declara **EL ARRENDATARIO** que **EL LOCAL** descrito anteriormente y objeto de este contrato será utilizado única y exclusivamente como local de **Centro de Cremación**. siempre y cuando cumpla con las normas y requisitos de todas las instancias gubernamentales (MINSA, Municipio, ANAM, MiAmbiente, Bomberos, entre otros, que así lo exijan) para dicho negocio. **EL ARRENDATARIO** no podrá dar en SUBARRIENDO dicho local.

Declara **EL ARRENDATARIO** que recibe **EL LOCAL** en perfecto estado y útil para el fin descrito anteriormente.

CUARTA (Plazo y Terminación): Acuerdan las partes que el termino de duración del presente Contrato de Arrendamiento será de tres (3) años calendario No prorrogable, contado a partir del día 01 de Marzo de 2020.

Ambas partes se comprometen y aceptan negociar la Compra Venta de la finca numero 29067, con codigo de ubicación 6002 de la seccion de propiedad, provincia de Herrera, enunciada en la clausula primera del presente contrato, dos (2) meses antes del vencimiento del mismo con precio de CUATROCIENTOS VEINTE MIL DOLARES (\$420,000.00).

El término de duración de este Contrato es de obligatorio cumplimiento para **EL ARRENDATARIO** salvo NO conseguir los permisos correspondientes para su operación en un término NO MAYOR a 6 meses o por parte de **EL ARRENDADOR** de acuerdo a la cláusula Decima Primera más adelante.

EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado anticipadamente este Contrato siempre que lo avise por escrito, al domicilio de **EL ARRENDADOR** con por lo



menos noventa (90) días calendario de anticipación. No obstante, **EL ARRENDADOR** tendrá derecho a retener para si el depósito de garantía entregado por **EL ARRENDATARIO**, si este último decide finalizar este Contrato antes de cumplirse un (1) año completo de arrendamiento, o sea, antes del primero (01) de Marzo de 2021.

QUINTA (Canon de Arrendamiento): **EL ARRENDATARIO** conviene en pagar en concepto de canon de arrendamiento la suma mensual de SETECIENTOS DOLARES CON 00/100 (B/. 700.00) más ITBMS, o sea, la suma de **SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE DOLARES CON 00/100 (B/.749.00).**

El canon de arrendamiento mensual se pagará por adelantado durante los primeros cinco (5) días de cada mes contados a partir de la fecha de inicio de este Contrato, o sea, entre los días primero (01) y cinco (05) de cada mes. **EL ARRENDATARIO** entregará el canon del primer mes de arrendamiento a **EL ARRENDADOR** a la firma del presente Contrato.

El canon de arrendamiento deberá ser pagado mediante deposito a cuenta a nombre de **EL ARRENDADOR**, en las fechas anteriormente señaladas y de manera puntual. En caso de mora, **EL ARRENDADOR** cobrará una penalidad equivalente al diez por ciento (10%) de la cuota vencida.

El canon de arrendamiento deberá ser pagado mediante deposito a la siguiente cuenta bancaria:

Banco: Metrobank

Cuenta: Corriente

Cuenta Numero: 101035096

Nombre de la Cuenta: **SIDELAG BUSINESS CORP.**

El monto del canon de arrendamiento fijado en este contrato será modificado a partir de 1 de Septiembre 2021 a la suma de NOVECIENTOS DOLARES CON 00/100 (B/.900.00) más ITBMS, o sea, la suma NOVECIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES CON 00/100 (B/.963.00) tiempo una vez antes de finalizar el término del presente contrato mediante acuerdo entre las partes estipularan el precio de Venta de La Propiedad.

SEXTA (Deposito): **EL ARRENDATARIO** se obliga a efectuar un depósito equivalente a un (1) mes del canon de arrendamiento establecido para el primer año de este Contrato, o sea, la suma de **SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE DOLARES CON 00/100 (B/.749.00)**, en el entendimiento de que este depósito no devengará intereses. Dicho depósito será entregado a **EL ARRENDADOR** al momento de la firma de este Contrato.

EL ARRENDADOR tendrá a su cargo el control y manejo de este deposito y será devuelto a **EL ARRENDATARIO** al término del presente Contrato de Arrendamiento en un periodo no mayor a quince (15) días posteriores a la fecha de terminación del Contrato, siempre y cuando **EL LOCAL** se entregue en las mismas condiciones físicas que se dio en arrendamiento y no será devuelto en caso de incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** a las condiciones aquí pactadas, o por reclamo por parte de **EL ARRENDADOR** de cánones adeudados, o daños causados a **EL LOCAL** por **EL ARRENDATARIO**, distintos a aquellos debidos al desgaste o deterioro normal ocasionados por la acción del tiempo, lo cual deberá ser debidamente comprobado.

Dicho depósito no podrá ser utilizado bajo ningún concepto como pago del último canon de arrendamiento.



SEPTIMA (Obligaciones): EL ARRENDATARIO conviene y se obliga a:

- a) Usar **EL LOCAL** arrendado como diligente padre de familia y en forma responsable.
- b) Utilizar **EL LOCAL** arrendado únicamente y exclusivamente para el funcionamiento de su actividad comercial descrita en la cláusula TERCERA.
- c) Obtener todos los permisos y licencias gubernamentales que requiera para desarrollar la actividad que ejecutara dentro del area arrendada, y cumplir con las inspecciones de seguridad, salubridad o cualquier otra inspección que exija las autoridades gubernamentales y municipales.
- d) Permitir a **EL ARRENDADOR**, previa notificación a **EL ARRENDATARIO**, que realice inspecciones periódicas durante horas diurnas a **EL LOCAL** arrendado y verifique sus condiciones a fin de determinar el estado de conservación de la misma.
- e) Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado durante los primeros cinco (5) días de cada mes, tal como se indica en la cláusula QUINTA.
- f) **EL ARRENDATARIO** deberá notificarse por escrito con noventa (90) días de antelación en caso de rescindir del presente contrato.
- g) A no efectuar mejoras o cambios en **EL LOCAL** sin el consentimiento previo y por escrito de **EL ARRENDADOR**; las mejoras y cambios estructurales que así hicieran quedarán en beneficio de **EL LOCAL** arrendado, sin que **EL ARRENDADOR** tenga que pagar compensación alguna por ellas. Sin embargo, al cumplimiento del término de este Contrato, podrá **EL ARRENDADOR**, en cualquier caso, exigir a **EL ARRENDATARIO** la remoción o eliminación de tales mejoras, alteraciones o reformas a costa exclusiva de **EL ARRENDATARIO**.
- h) Comunicar a **EL ARRENDADOR** en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen a **EL LOCAL** arrendado.
- i) Pagar por su cuenta, en forma inmediata, la reparación de los daños causados a **EL LOCAL** arrendado, cuando estos le sean imputables por culpa, negligencia, o por el desgaste normal debido al uso. Dichas reparaciones deberán ser realizadas por personal idóneo previamente aprobado por **EL ARRENDADOR**.
- j) Pagar mensualmente la factura correspondiente al consumo de energía eléctrica correspondiente al medidor N°. 1508122351 (Gas Natural Fenosa), el servicio de teléfono e instalación, los impuestos y tasas municipales derivados de la actividad comercial de **EL ARRENDATARIO**; las tasas de recolección de basura y consumo de agua; así como cualquier otro servicio público o privado que requiera la actividad comercial en **EL LOCAL** arrendado al igual que los gastos que se ocasionen por acto culposo o negligente por parte de **EL ARRENDATARIO** o clientela del local.
- k) Durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento, presentar a **EL ARRENDADOR** puntualmente todos los meses los recibos correspondientes a los pagos de Factura de Electricidad, las tasas de recolección de basura y consumo de agua,
- l) **EL ARRENDATARIO** se obliga a solicitar el servicio de luz a su nombre y a cancelarlo cuando finalice el contrato de arrendamiento.
- m) Pagar mensualmente cualquier otro servicio privado contratado por **EL ARRENDATARIO** dentro **EL LOCAL**, como cable de televisión, teléfono, internet, alarma, etc.
- n) No abrir huecos en el piso, no picar paredes para abrir ventanas ni hacer cambios estructurales en el interior de **EL LOCAL** ni en la fachada exterior del mismo, a excepción de la colocación de un letrero o rotulo



alusivo al local comercial. El diseño, tamaño y ubicación del letrero deberá estar aprobado por escrito por **EL ARRENDADOR**.

- o* Permitir a **EL ARRENDADOR**, que aumente el canon de arrendamiento pactado en el contrato si entrara en vigencia en el futuro alguna ley que grave o incida directamente en los cánones de arrendamiento, tal como de servicio o de retención de la fuente. Queda convenido que en tal caso dicho aumento del canon será proporcional o equivalente en el mismo porcentaje que la incidencia de dicho impuesto, tasa o contribución decretada causen en los alquileres.
- p) A mantener en perfecto estado de uso y limpieza la totalidad de **EL LOCAL** arrendado con todas sus instalaciones y accesorios obligándose a acatar todas las órdenes que impartan las autoridades de sanidad y seguridad, razón por la cual se hace directamente responsable por las infracciones de tales órdenes y de las multas que consecuentemente procedan.
- q) Efectuar todas las reparaciones necesarias a fin de conservar **EL LOCAL** arrendado y sus instalaciones en estado de servir para el uso que han sido destinados.
- r) Entregar **EL LOCAL** arrendado y sus mejoras en las mismas condiciones y estado físico de mantenimiento en que los recibió, salvo los deterioros o menoscabos ordinarios ocasionados por el uso normal y la acción del tiempo.
- s) Eximir de cualquier reclamo a **EL ARRENDADOR** de ocurrir daños, lesiones o pérdidas en bienes o en personas dentro del área arrendada o local.

Por su parte, **EL ARRENDADOR** conviene y se obliga a:

- a) Garantizar a **EL ARRENDATARIO** el uso y goce pacífico de **EL LOCAL** por todo el tiempo que dure el contrato.
- b) Mantener en buen estado de uso y limpieza las áreas de uso comunes, tales como pasillos, aceras zaguas, escaleras y vestíbulos.
- c) Mantener al día el pago de impuestos nacionales y/o municipales que afecten a **EL LOCAL**.
- d) Mantener al día el pago de la hipoteca de **EL LOCAL** si la hubiere.
- e) A realizar a costo suyo las reparaciones necesarias en el bien arrendado, daños, defectos o problemas estructurales o de otra índole, que no sean imputables a **EL ARRENDATARIO** por su culpa o negligencia, a fin de conservar **EL LOCAL** y sus mejoras por todo el tiempo que dure el contrato.

OCTAVA (INSTALACIONES): **EL ARRENDADOR** se obliga a suministrar todas las instalaciones necesarias para los servicios de uso público y mantenerlos en buen estado. Se entiende por "instalaciones" todo aquello necesario para la conexión regular de los servicios de luz, plomería, salidas para instalaciones de aires acondicionados y teléfono, no estando comprendidas en ello las instalaciones de uso industrial y otras que por sus características específicas no responden al uso ordinario de **EL LOCAL** arrendado.

NOVENA (Mobiliario): Declara **EL ARRENDADOR** que entrega **EL LOCAL** con el siguiente mobiliario:

1. Ventanas y puertas externas de vidrio y aluminio.



2. Puerta interna de MDF en el baño
3. Servicio sanitario y lavamanos

DÉCIMA (Mejoras): EL ARRENDATARIO no podrá realizar mejoras de carácter temporal ni permanente en **EL LOCAL** arrendado, sin consentimiento previo y por escrito de **EL ARRENDADOR**. En el caso de aprobación, toda mejora permanente o cualquiera modificación estructural, eléctrica o similar que requiera hacer **EL ARRENDATARIO** a **EL LOCAL**, quedara a favor de **EL ARRENDADOR** sin costo alguno para este último.

DÉCIMA PRIMERA (Terminación por Incumplimiento): El no pago de dos (2) mensualidades, así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en este Contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** que no haya sido subsanada en un periodo de quince (15) días hábiles después de haber sido notificado por escrito de dicho incumplimiento por parte de **EL ARRENDADOR**, dará derecho al mismo a dar por terminado este Contrato sin necesidad de resolución judicial y de pleno derecho.

DÉCIMA SEGUNDA (Entrega del Bien Arrendado): EL ARRENDATARIO devolverá **EL LOCAL** en las mismas condiciones en que le fue entregada, salvo deterioro normal y responderá por cualquier daño o defecto que por culpa o negligencia causen sus dependientes, empleados y cualquiera otra persona que bajo su autorización habite o visite **EL LOCAL**.

DÉCIMA TERCERA (Sub-arrendamiento y Cesión): EL ARRENDATARIO no podrá sub-arrendar en todo ni en parte **EL LOCAL**, ni ceder total ni parcialmente este Contrato o los derechos y obligaciones enunciados en el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA CUARTA (Notificaciones): Todas las notificaciones que las partes deban hacerse se realizaran a las siguientes direcciones:

Por **EL ARRENDADOR**:

Nombre: Emanuel de la Guardia

Dirección: Edificio Gudico, Vía Porras, Ciudad de Panama

Telefono: 395-1200 o 6675-1405,

Email: emanuel@gudico.com

Por **EL ARRENDATARIO**:

Nombre: Alfonso Wong Giannareas

Dirección: Calle 66 este, San Francisco, Casa 200 Planta alta

Teléfono: 6378-8725

Email: awg@karabostasi.com

Las notificaciones se entenderán efectuadas a partir del día calendario siguiente a aquel en que las mismas hayan sido entregadas, con acuse de recibo, en las direcciones antes indicadas.

Las partes se notificarán de cualquier cambio en estos domicilios.

DÉCIMA QUINTA: (Fianza Personal) EL ARRENDATARIO por este medio declara que se constituye en fiador solidario de todas las obligaciones contraídas por la sociedad **GRUPO LAKONIA S.A.**, en virtud del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA: El hecho de que una de las partes permita una o varias veces que la otra parte incumpla en sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a lo pactado, o no insista en el cumplimiento exacto de las mismas, o no ejerza oportunamente sus derechos contractuales o legales, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente contrato, optará para que dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra o de otra manera ejerza sus derechos convencionales o legales.

DÉCIMA SEPTIMA: (COMPRA-VENTA) En caso de EL ARRENDADOR querer vender LA PROPIEDAD, EL ARRENDATARIO tiene la primera opción, de así interesarle. Esto se podría dar luego de los primeros DIECIOCHO MESES (18) de inicio de operaciones comerciales por parte de EL ARRENDATARIO y formalmente notificado a EL ARRENDADOR .

Si ambas partes, **El Arrendatario y El Arrendador** deciden en un futuro realizar Contrato de Compra-Venta sobre el inmueble objeto de este contrato y llegaran a un acuerdo El Propietario pagara a la Agente de Bienes Raíces Yirel Ríos la comisión correspondiente al Cinco (5)% del precio de venta acordado.

DÉCIMO OCTAVA: (Legislación y Jurisdicción Aplicable).

Este contrato se registrará por las leyes de la República de Panamá. **LAS PARTES** convienen en que cualquier litigio, controversia o reclamación, relacionados con este Contrato, deberá resolverse ante los tribunales de justicia ordinarios de la República de Panamá.

Para constancia y en señal de aceptación y pleno entendimiento de todas y cada una de las cláusulas, se firma el presente Contrato de Arrendamiento en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Chitre, Provincia de Herrera, al primer día (1) días del mes de **Marzo de 2020**.

EL ARRENDADOR,



EL ARRENDATARIO

Emanuel De La Guardia
Cédula No. 8-263-222

Alfonso Wong-Giannareas
Cedula No. 8-829-149

Yo Dr., Alexander Valencia Moreno Notario Público Undecimó del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 5-703-602,

CERTIFICO:

Que dada la certeza de la identidad del (los) sujeto (s) que firmo (firmaron) el presente documento, su (sus) firma (s) es (son) auténtica (s) art 835 y 856 C.J.

Panamá, _____

8 2 MAR 2020

Testigo

Dr. Alexander Valencia Moreno
Notario Público Undecimó

