



**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos, a saber, HARALAMBOS TZANETATOS

portador de la cédula de identidad personal No. N-10-309 con domicilio en

AVE. MANUEL E. BATISTA, ANTIGUO EDIFICIO NCR, PISO 3 CIUDAD DE PANAMA

Actuando en nombre propio.

R.U.C. No. 16909-2-159713 DV-20 por una parte, quien en adelante se denominara EL

ARRENDADOR, y por la otra MANUEL LUQUE MORALES

Actuando en nombre propio.

portador de la cédula de identidad personal No. AAB857152 En representación de la Sociedad CONCRETOS Y AGREGADOS BALBOA, S.A.

Actuando en nombre propio.

R.U.C. No. 176124-1-698272 DV-45 por una parte, quien en adelante se denominara EL

ARRENDATARIO, celebran y firman el presente Contrato de Arrendamiento, de acuerdo con las cláusulas siguientes:

PRIMERA: EL ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO el GALERA

(Local)
del edificio SN, ubicado(a) en **Vía Domingo Diaz (Vía Tocumen)**

(Calle, Fase)
Corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, Ciudad de Panamá

(Categoría, Distrito, Ciudad)
con un área de **TRES MIL METROS CUADRADOS (3,000 m²)** consagrado sobre la Finca

No. 22430 inscrita en el Registro Público, al Folio 452 del

Tomo 558 Documento _____, Asiento _____ de la

Sección de Propiedad, Provincia de **PANAMA**

SEGUNDA: EL ARRENDATARIO sólo podrá usar el GALERA arrendado para Fabricación, Distribución de Concreto y Almacenamiento de Maquinaria Pesada

TERCERA: El término de este Contrato será de CINCO (5) AÑOS contados a partir del día **15** del mes de **SEPTIEMBRE** de **2, 012**.

CUARTA: EL ARRENDATARIO conviene en pagar en concepto de canon de arrendamiento del bien arrendado, la suma mensual de **DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA BALBOAS CON 00/100 (Bs. 2.250.00)**

MAS EL CORRESPONDIENTE ITMES A RAZON DE Bs.0.75 por m² los primeros 6 meses de vigencia,

TRES MIL BALBOAS (Bs.3,000.00) mas el correspondiente ITMES, a razón de Bs.1.00 por m² del 7º al 12º mes de vigencia

y del 2º año en adelante el canon se incrementará conforme lo señalado en la Cláusula Octava

QUINTA: EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar un depósito equivalente a un (1) mes de canon de arrendamiento, o sea, la suma de **TRES MIL QUINIENTOS OCHO BALBOAS CON 93/100 (Bs. 3.508.93)**

Este depósito no devengará interés. Esta suma será entregada a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, a cuyo cargo estará su control y manejo y será devuelta a su depositante al terminar el Contrato de Arrendamiento, salvo en caso de reclamo por parte del ARRENDADOR, por concepto de cánones adeudados o daños causados por el ARRENDATARIO que no sean debido al uso o desgaste normal de los bienes.

I RECIBIDO 20 OCT 2015

OCTAVA. CANON: EL ARRENDATARIO conviene en pagar el Canon De Arrendamiento por mensualidades adelantadas dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes de arrendamiento. El pago correspondiente al primer mes del Canon de Arrendamiento, es decir, la suma de **DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA BALBOAS (B/.2,250.00)** más el correspondiente ITMS, será pagado por EL ARRENDATARIO a la firma del presente Contrato. EL ARRENDADOR tendrá el derecho de cobrar dicho canon atrasado con un recargo del **DOS POR CIENTO (2%) mensual** como penalidad más el ITMS que se genere en cada mes que se cause atraso en el pago del alquiler, condición expresamente conocida y aceptada por EL ARRENDATARIO.

Parágrafo: Conforme lo estipulado en la Cláusula Cuarta, el canon de arrendamiento será incrementado el segundo (2^o) año y tercer (3^{er}) año de vigencia del Contrato a razón de tres por ciento (3%) anual, y del cuarto (4^o) al quinto (5^o) y último año de vigencia del Contrato a razón de cinco por ciento (5%) anual. Es decir, los montos correspondientes a cánones de arrendamiento quedarán así:

- a) Del 15 de septiembre de 2012 al 14 de marzo de 2013 (1eros 6 meses): **DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA BALBOAS (B/.2,250.00)** más el correspondiente ITMS;
- b) Del 15 de marzo de 2013 al 14 de septiembre de 2013 (los 6 meses): **TRES MIL BALBOAS (B/.3,000.00)** más el correspondiente ITMS;
- c) Del 15 septiembre de 2013 al 14 de septiembre de 2014 (2^o año): **TRES MIL NOVENTA BALBOAS CON 00/100 (B/.3,090.00)** más el correspondiente ITMS;
- (d) Del 15 de septiembre de 2014 al 14 de septiembre de 2015 (3er año): **TRES MIL CIENTO OCIENTA Y DOS BALBOAS CON 70/100 (B/.3,182.70)** más el correspondiente ITMS;
- e) Del 15 de septiembre de 2015 al 14 de septiembre de 2016 (4^o año): **TRES MIL TRES CIENTOS CUARENTA Y UN BALBOAS CON 84/100 (B/.3,341.84)** más el correspondiente ITMS; y
- f) Del 15 de septiembre de 2016 al 14 de septiembre de 2017 (5^o y último año): **TRES MIL QUINIENTOS OCHO BALBOAS CON 93/100 (B/.3,508.93)** más el correspondiente ITMS.

NOVENA. Antes del vencimiento de este contrato, ambas partes por mutuo acuerdo podrán convenir una prórroga adicional si así lo deseen; lo cual de ocurrir deberá constar por escrito en un anexo debidamente suscrito por ambas partes, el cual formará parte integrante de este Contrato y en la que se deberán negociar las nuevas condiciones del mismo.

DÉCIMA. OBIGACIÓN DE NO-CESIÓN: Declara EL ARRENDATARIO que se obliga por este Contrato a no ceder, subarrendar, ni traspasar en todo o en parte la finca arrendada, ni a destinarlo a un uso distinto del señalado en la Cláusula Segunda de este contrato, sin la previa autorización de EL ARRENDADOR. De requerir dicha autorización, deberá formularla por escrito y comunicar los detalles del subarriendo, traspaso o cesión así requerida.

DÉCIMA PRIMERA. MEJORAS DEL LOCAL ARRENDADO: EL ARRENDATARIO podrá efectuar a su costo en el bien arrendado, instalar todas las divisiones, cercamientos, equipo, mobiliario, enseres, y cualesquiera otras mejoras o alteraciones que considere necesarias, siempre y cuando estas mejoras hayan sido previamente aprobadas mediante autorización escrita de EL ARRENDADOR dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a su presentación por escrito a EL ARRENDADOR. Dicha aprobación, sin embargo, no será irrazonablemente negada o retenida. Si dentro del período indicado de quince (15) días EL ARRENDADOR no se pronuncia sobre la solicitud que le fuera presentada, ésta se dará por aceptada en forma tácita. Para los efectos de este contrato no se entienden como mejoras al local los bienes propios del giro de operaciones de EL ARRENDATARIO que puedan ser retirados sin menoscabar el valor o condiciones del edificio, entendiéndose como tales, por vía de ejemplo pero sin que implique

ARRENDADOR. Igualmente, a la expiración del presente Contrato, EL ARRENDATARIO conviene en entregar a EL ARRENDADOR el bien arrendado en las mismas condiciones en que lo recibió, incluyendo las mejoras efectuadas, salvo el uso y desgaste natural del mismo. El ARRENDATARIO será responsable por obtener de las autoridades competentes las autorizaciones, permisos y/o licencias que sean requeridas para la instalación y operación de las instalaciones a desarrollar en el inmueble arrendado, exonerando a EL ARRENDADOR de cualquier responsabilidad y asumirá la representación -de ser citado EL ARRENDADOR ante cualquier autoridad competente por hechos relacionados con las mejoras de la finca arrendada.

El ARRENDATARIO declara haber recibido y aceptado el inmueble en las condiciones en que se encuentra. En ningún caso tendrá EL ARRENDATARIO derechos de retención sobre el inmueble por razón de mejoras construidas, ni derecho a indemnización alguna.

PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO declara que conoce a cabalidad y acepta sin reservas recibir el terreno a ser arrendado en las condiciones físicas que presenta actualmente; adicionalmente, EL ARRENDATARIO acepta sin reserva alguna efectuar toda adecuación que requiera el espacio alquilado para los fines y propósitos de la Cláusula Segunda del presente Contrato, incluyendo su delimitación perimetral exacta.

DÉCIMA SEGUNDA. PAGOS POR CUENTA DE EL ARRENDATARIO: Declara y conviene EL ARRENDATARIO que correrán por su cuenta el pago de todos los impuestos, seguros de contenido, tasas y demás gravámenes, tanto nacionales como municipales, que correspondan al negocio que opere en la finca arrendada, así como las cuentas de energía eléctrica, gas, teléfono, agua, tasa de aseo y otros similares, inclusive el *Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS)* que deberá ser pagado por EL ARRENDATARIO con todo Cauca de Arrendamiento. EL ARRENDADOR, salvo culpa o negligencia, estará exento de responsabilidad por cualquier fallo que pueda ocurrir en el suministro de agua o electricidad y demás servicios públicos o privados.

SI EL ARRENDATARIO no cancelare en su oportunidad los servicios que le corresponden y como consecuencia, las respectivas empresas suspendan los servicios y/o retiren los contadores o medidores correspondientes, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y el arrendador podrá exigir la restitución del inmueble. Para este evento, y para exigir ejecutivamente el pago de sumas pendientes por servicios, reconexiones y/o reinstalaciones serán pruebas suficientes las facturas o recibos de liquidación producidas por las correspondientes empresas y bastará la afirmación de EL ARRENDADOR de que corresponden a servicios causados durante la época en que EL ARRENDATARIO ocupó el inmueble. EL ARRENDATARIO no podrán hacer en ellos modificaciones sin consentimiento previo, por escrito de EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR no responderá en ningún caso por las deficiencias de los servicios a que tiene derecho el inmueble y que son atendidos por las empresas correspondientes. En todos los eventos aquí previstos sobre no pago de servicios, EL ARRENDATARIO renuncia en forma expresa a requerimientos privados y/o judiciales y se declaran deudores de toda suma que pague EL ARRENDADOR por esta causa.

De igual forma, EL ARRENDATARIO responderá civilmente por los daños y perjuicios ocasionados a terceros dentro de la finca arrendada cuando hayan sido causados por su culpa o negligencia. Adicionalmente, EL ARRENDATARIO estará obligado a obtener todos los permisos y licencias de las entidades públicas o privadas que requiera la actividad a ser desarrollada en la finca objeto del presente Contrato, así como suministrar a EL ARRENDADOR copia de dichos permisos a requerimiento de éste. EL ARRENDATARIO exonera de toda responsabilidad a EL ARRENDADOR y en consecuencia asumirá la responsabilidad por cualquier controversia civil, laboral, penal, sanitaria, farmacológica, ambiental o administrativa que pudiere suscitarse por las actividades a ser desarrolladas por EL ARRENDATARIO en virtud del presente Contrato.

no que unga y manipule de una forma y otra en el contrato
comercial a instalarse en el local arrendado a responder por las obligaciones
dimanantes del presente Contrato, quien deberá entregar copia de dicho Aviso de

Operación a EL ARRENDADOR.

DÉCIMA TERCERA. RÓTULOS Y LETREROS: EL ARRENDATARIO podrá colocar en las paredes externas sus emblemas, rótulos, marcas y signos distintivos, sujeto a las disposiciones legales y/o reglamentarias que rijan para el local arrendado.

DÉCIMA CUARTA. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: Durante la vigencia de este Contrato, EL ARRENDADOR estará exento de toda responsabilidad por los daños o pérdidas ocasionadas en concepto de hurtos, robos, asaltos, incendio, inundaciones, terremotos, fuerza mayor, rayos, actos de guerra, actos terroristas, mitines, actos de la naturaleza y cualesquiera otros actos similares que no le sean imputables a EL ARRENDADOR y que afecten el bien inmueble arrendado y cualesquiera otros bienes de EL ARRENDATARIO que allí se encuentren. Esta exoneración incluye cualesquiera daños a los bienes de EL ARRENDATARIO y/o de terceras personas dentro de la finca arrendada por cualquier causa.

Adicional a lo estipulado en esta Cláusula, EL ARRENDATARIO se obliga a mantener vigente un seguro de responsabilidad civil por daños y lesiones contra tercero, cubriendo así cualquier daño que se cause dentro de la finca arrendada y sus alrededores. Copias de dichas pólizas deberán ser entregadas a EL ARRENDADOR, cuando éste así las solicite.

DÉCIMA QUINTA: EL ARRENDADOR no será responsable de ningún vicio oculto del espacio arrendado ni de ningún cambio en las condiciones del área arrendada ajenas a EL ARRENDADOR, salvo las expresamente indicadas en la Ley, y al mismo tiempo declara que desconoce e ignora por completo sobre la existencia de cualquier vicio oculto o defecto que se puedan presentar, circunstancia aceptada plenamente por EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO: Declara EL ARRENDATARIO que por este medio se compromete a:

- A. Usar el inmueble arrendado como diligente padre de familia exclusivamente para los fines establecidos en la Cláusula Segunda de este Contrato.
- B. Permitir a EL ARRENDADOR, previa notificación, llevar a cabo inspecciones periódicas del inmueble arrendado y verificar sus condiciones.
- C. Comunicar a EL ARRENDADOR, en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen al inmueble arrendado.
- D. En aras de que a la expiración del contrato, cualesquiera mejoras que no sean removidas del bien arrendado y que en consecuencia pasen a ser propiedad de EL ARRENDADOR no sufren menoscabo o depreciación salvo su uso normal y desgaste natural por tiempo transcurrido, EL ARRENDATARIO deberá cuidar y conservar el bien inmueble arrendado en el estado de mantenimiento que le hubiere sido entregado y efectuar a su cargo las reparaciones de las instalaciones que existan y/o efectúe en el inmueble, incluyendo pero no limitándose a sistemas de plomería y aire acondicionado, instalaciones eléctricas, vidrios de ventanas, accesos, cercas, cielorrasos, baldosas o pisos, desagües de aguas negras internas de la finca y cualquier otra clase de gastos que sean necesarios para el mejor mantenimiento y conservación del bien arrendado. Si EL ARRENDATARIO no proporciona el mantenimiento y las reparaciones señaladas, EL ARRENDADOR, podrá efectuarlas por cuenta y a cargo de EL ARRENDATARIO.
- E. Entregar el bien inmueble arrendado de conformidad con lo convenido en la Cláusula Décima Primera de este Contrato, salvo los deterioros imputables al uso y a la acción del tiempo.
- F. Asumir todos los costos de remodelación que sean requeridos para habilitar adecuadamente la finca arrendada según las necesidades y en proporción a los fines descritos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
- G. Mantener en todo momento las autorizaciones necesarias para llevar a cabo la actividad

DÉCIMA SEPTIMA. OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR: Declara EL ARRENDADOR que por este medio conviene en:

- A. Entregar el bien inmueble arrendado en buenas condiciones, a fin de que sea apto para servir al uso para el que ha sido destinado.
- B. Garantizar a EL ARRENDATARIO el goce pacífico del bien inmueble arrendado por todo el tiempo que dure el contrato.
- C. Pagar en tiempo oportuno los impuestos de inmuebles del bien arrendado.

DÉCIMA OCTAVA. CAUSALES DE RESOLUCIÓN: Serán causales de resolución de este contrato:

- El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato por una de las partes dará derecho a la otra parte para exigir la resolución del mismo con el resarcimiento de los daños causados; de conformidad con lo señalado en el Artículo 1009 del Código Civil. La parte a la cual se le impone el incumplimiento tendrá un término de treinta (30) días calendario para subsanar el ó los incumplimientos alegados so pena de incurrir en la causal de terminación.
- B. El mutuo consentimiento de ambas partes.
 - C. La mora de EL ARRENDATARIO en el pago del Canon de Arrendamiento por dos (2) meses o más.
 - D. La expedición por parte de EL ARRENDATARIO y a favor de EL ARRENDADOR de uno (1) o más cheques sin fondos, sin perjuicio de la correspondiente responsabilidad civil y penal que dicha circunstancia atañee.
 - E. La quiebra, concurso de acreedores o cesión de bienes de EL ARRENDATARIO a los acreedores.
 - F. El uso del inmueble para fines distintos a los señalados en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

Queda entendido que de ocurrir cualquiera de los hechos expresados en esta Cláusula se entenderá tal circunstancia como renuncia por parte de EL ARRENDATARIO del plazo pactado.

PARÁGRAFO UNO (1): No obstante lo establecido en la presente Cláusula EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado el presente Contrato de manera unilateral, sin que dicha terminación conlleve responsabilidad alguna para la parte que desista unilateralmente, siempre y cuando que de un previo aviso por escrito a la contraparte con una antelación de sesenta (60) días calendario a la fecha de terminación. Adicionalmente, para que EL ARRENDATARIO pueda hacer uso de esta facultad, deberá estar al día en los pagos de cánones de arrendamiento. De no notificar EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO dentro del término establecido en la presente cláusula, deberá abonar al ARRENDADOR en concepto de indemnización la sumas correspondientes a DOS (2) meses del canon de arrendamiento vigente al momento de la terminación.

DÉCIMA NOVENA: PRORROGAS TÁCTICAS: Ante el silencio de las partes al expirar el término principal estipulado en el contrato de arrendamiento, serán automáticas las prórrogas por períodos, únicamente de un (1) mes, en término indefinido. Al vencimiento del término principal o de cualquiera de sus prórrogas tácitas, podrá EL ARRENDADOR solicitar la entrega del inmueble, renovar el contrato en las condiciones que las partes acuerden o comunicar su intención de suscribir un nuevo contrato, para lo cual, EL ARRENDATARIO deberá comunicar su intención por escrito, no menos de un (1) mes antes del vencimiento del término principal, o de cualesquiera de las prórrogas mensuales tácitas.

PARÁGRAFO: De ocurrirse en una prórroga automática del contrato, según lo estipulado en la Cláusula Décima Novena anterior, el canon de arrendamiento será incrementado a razón del cinco por ciento (5%) anual.

VIGÉSIMA : El hecho de que una de las partes incumpla las obligaciones que le impone el

contrato, pondrá en situación de no cumplimiento a la otra parte, sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponda.

legales que le correspondan a la parte arrendada y no costara para que esta le exija a la otra parte, judicial o extrajudicialmente, el fiel cumplimiento de las obligaciones pactadas o ejerzan los derechos contractuales o legales de que es titular.

VIGÉSIMA PRIMERA. NULIDADES: Declaran las partes que en el evento de que algunas de las cláusulas del presente Contrato resulte nula de conformidad con las leyes de la República de Panamá, dicha nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que se interpretará como si dicha estipulación no se hubiese incluido en el mismo, quedando el resto del contrato vigente, en los mismos términos y condiciones en que fue pactado originalmente.

VIGÉSIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN APPLICABLE: las partes convienen en que cualquier reclamación o divergencia que surja entre ellas a propósito de la interpretación, cumplimiento o ejecución de cualquiera de las cláusulas de este contrato, si fallasen los intentos por conciliar diferencias, será resuelta de conformidad a las leyes panameñas y ante los Tribunales del Primer Circuito Judicial de la República de Panamá.

VIGÉSIMA TERCERA. MERA FACILITACIÓN: Las partes dejan constancia de que los títulos que preceden el texto de las cláusulas, son meras referencias hechas para facilitar la pronta ubicación de las estipulaciones contractuales.

VIGÉSIMA CUARTA. ACEPTACIÓN DE OBLIGACIONES: Manifiestan las partes que aceptan todos los derechos que este contrato les confiere, así como las obligaciones a su cargo, de conformidad con los términos y estipulaciones contenidas en este documento.

PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO faculta y autoriza a CENTRAL INDUSTRIAL UNIVERSAL, S.A. (CIUSA), sociedad perteneciente al Grupo Tzanetatos o a cualquier empresa afiliada al Grupo para que solicite ante la APC y a cualquier agente económico más referencias de crédito. Así mismo, queda autorizada para transmitir a la APC y a cualquier otro agente económico su comportamiento como cliente o consumidor con CENTRAL INDUSTRIAL UNIVERSAL, S.A. (CIUSA) y del Grupo Tzanetatos que se origine de la presente relación comercial.

EN FE DE LO CUAL se firma el presente Anexo, el cual forma parte integrante del Contrato principal; en TRES ejemplares del mismo tenor y efecto legal, en la Ciudad de Panamá, a los quince (15) días del mes de septiembre de dos mil doce (2012).

EL ARRENDADOR,
CENTRAL INDUSTRIAL UNIVERSAL, S.A. CONCRETOS Y AGREGADOS BALBOA, S.A.
(CIUSA)

HARALAMBO TZANETATOS
Cédula No. N-10-309

MANUEL LUQUE MORALES
Pasaporte AAB857152

C. José Manuel Durazo Arribalza Notario Público

Santo Domingo de Panamá, el Día Cédula No. 50-09-575

Que no solamente otorgado voluntariamente una copia fidedigna

con su original y la persona que lo firmó

que no se ha conservado su original.

Firmado: 13 DIC 2012

