



**CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO LOTE DE TERRENO DE CINCO MIL METROS (5000 MT), IDENTIFICADO DENTRO DE LA FINCA NO. 2210, UBICACIÓN REGISTRAL NO. 6601**

Las partes a saber, señor **BENJAMÍN BOYD**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No. cedula 8-843-267, vecino de la Ciudad de Panamá, actuando en nombre y representación de Sunrise International Overseas, Inc., sociedad anónima panameña, la cual se encuentra debidamente inscrita a Ficha No. 506026, Documento No. 854369, de la Sección de Personas Mercantil del Registro Público, quien en adelante se denominara **EL ARRENDATARIO**, y, por la otra, el señor **NILO MURILLO ROBLES**, varón, panameño, mayor de edad, casado en la actual vigencia, vecino de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal No.6-703-790, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, convienen celebrar el presente contrato de arrendamiento, bajo las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** Declara **EL ARRENDADOR** que, por este medio, da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** y así lo acepta **UN LOTE DE TERRENO DE CINCO MIL METROS (5000 MT)**, identificado dentro de la finca No. 2210, ubicación registral No. 6601, ubicado en La Provincia de Herrera, Distrito de Santa María, Corregimiento de Los Canelos, Divisa, Carretera Nacional, cuyo plano será anexado al presente contrato.

**SEGUNDA:** Convienen las partes, que **EL ARRENDATARIO** destinará **EL TERRENO** para construir sobre el mismo un local comercial de oficina de venta de materiales construcción, el mismo será utilizado para operar un negocio legítimo bajo las normas y leyes vigentes.

**TERCERA:** **EL ARRENDATARIO** podrá realizar en **EL TERRENO** las mejoras o modificaciones de carácter permanente que considere necesarias, a su propio costo, con el consentimiento previo y por escrito al **EL ARRENDADOR**.

Una vez termine el contrato de arrendamiento o sus prorrogas estas mejoras quedarán a beneficio de **EL ARRENDADOR** sin costo alguno para este.

**CUARTA:** Acuerdan las partes que al finalizar el término del presente Contrato, **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho a remover las mejoras a modificaciones de carácter no permanente que hubiese colocado en **EL TERRENO**.

Así mismo, se entiende por mejoras o modificaciones de carácter no permanente, la colocación de objetos en **EL TERRENO**, bien para adorno o comodidad, bien para la explotación de la actividad que **EL ARRENDATARIO** desarrolla en este, siempre que tales objetos puedan separarse sin menoscabo deterioro de los mismos o de **EL TERRENO**.

**QUINTA:** **EL ARRENDATARIO** podrá traspasar los derechos y obligaciones que se originen para el de este Contrato, así como subarrendar **EL TERRENO**, siempre y cuando sea una sociedad del mismo grupo económico y que se dedique a la actividad mencionada anteriormente con el consentimiento de **EL ARRENDADOR**.



**SEXTA:** Correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** los gastos de mantenimiento de **EL TERRENO**, incluyendo las mejoras realizadas, **EL ARRENDATARIO** pagará por su cuenta los gastos de consumo eléctrico, servicio telefónico, agua, tasa de recolección de basura, gas e impuestos nacionales, municipales de cualquier índole, generados por la actividad que realiza en **EL TERRENO**, a partir de la firma del presente contrato con excepción de aquellos que pesen sobre el terreno que no sean imputables a la actividad comercial que se realice en el mismo como por ejemplo los impuestos de inmuebles y/o otros gravámenes que pesen sobre el mismo.

**SÉPTIMA:** **EL ARRENDADOR** no será responsable en forma alguna, por los datos o perdidas que pudieran sufrir sus clientes o su personal, Las mercaderías, muebles, enseres, cualquier pertenencias o de valor de **EL ARRENDATARIO** dentro del local arrendado, por cualquier motivo.

**OCTAVA:** **EL ARRENDATARIO** pagará un depósito correspondiente a la suma del canon de arrendamiento pactado a la firma del presente contrato el cual se tomará como garantía de fondo de alquiler y será devuelto al culminar el contrato. Así mismo realizará pagos mensuales, durante la vigencia del contrato, a **EL ARRENDADOR**, en concepto de canon de arrendamiento, la siguiente suma: Dos Mil balboas con 00/100 (B/.2,000.00).

En caso de prorrogarse el presente **CONTRATO**, el canon de arrendamiento tendrá un incremento del cuatro por ciento (4%) anual sobre el año anterior, y así sucesivamente hasta la terminación del presente contrato y sus prórrogas si las hubiere, para tales efectos se tomará como fecha de inicio del contrato el 1 de noviembre de 2019.

**NOVENA:** **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar el canon de arrendamiento dentro de los primeros diez (10) días de cada mes en sus oficinas domiciliarias o mediante transferencia bancaria posterior entrega del recibo de pago.

**DECIMA:** **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar el canon de arrendamiento mensual por adelantado, dentro de los primeros diez (10) días posteriores al inicio del respectivo mes, y el primer pago de dicho total anual se verificará a más tardar debiéndose hacer los pagos anuales siguientes, a más tardar los primeros diez (10) días después de cumplida la fecha límite de pago.

**DECIMA PRIMERA:** Acuerdan las partes, que el término de duración de este contrato es de un (1) año.

**DECIMA SEGUNDA:** Este contrato de arrendamiento podrá prorrogarse por un periodo igual de un (1) año adicional, previa notificación par parte de **EL ARRENDATARIO** con sesenta días de antelación a la fecha del vencimiento. Queda entendido que **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho a un total de dos prórrogas, sin exceder un total de tres (3) años de vigencia del contrato.

**DECIMA TERCERA:** Son causales generales de terminación del contrato:

A.- El incumplimiento del **EL ARRENDATARIO**, de cualesquiera de sus obligaciones previstas en este Contrato, en cuyo caso dará lugar para que **EL ARRENDADOR** de por terminado el contrato, sin trámite judicial alguno, y pida el lanzamiento inmediato de **EL ARRENDATARIO**, a través de la Corregiduría de turno.



B.- Por mora en el pago del canon de Arrendamiento. En este caso, **EL ARRENDADOR** podrá resolver este contrato sin necesidad de recurrir a los Tribunales de Justicia, reservándose a **EL ARRENDADOR** el derecho presentar un recurso por la vía judicial para exigir el fiel cumplimiento del mismo, además del pago de los cánones adeudados.

El hecho que una de las partes permita una o varias veces que la otra incumpla sus obligaciones, las cumpla imperfectamente o en forma distinta de lo pactado, no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a modificaciones del presente contrato, no obstará en caso para dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo, de la otra, ejerza los derechos convencionales a legales de que sea titular.

**DECIMO CUARTA:** Correrá por cuenta de **EL ARRENDATARIO** todos los gastos de otorgamiento del presente contrato, incluyendo los timbres fiscales.

**DECIMO QUINTA:** El pago del arrendamiento se deberá efectuar a la Señor NILO MURILLO ROBLES, el mismo podrá ser realizado en efectivo, cheque o transferencia bancaria.

**DECIMA SEXTA:** En caso de que **EL ARRENDADOR** decida vender **EL TERRENO** objeto del presente contrato **EL ARRENDATARIO** tendrá la primera opción de compra y en caso de que no manifieste interés en comprar, el nuevo propietario se obliga a cumplir con los términos del presente contrato, de igual manera si **EL ARRENDATARIO** decide traspasar el fondo de comercio establecido en **EL TERRENO** el nuevo propietario del negocio se obliga a cumplir con términos del presente contrato.

**DÉCIMA OCTAVA:** Declaran ambas partes aceptar el presente contrato y en fé de lo cual se firman dos ejemplares del mismo tenor y contenido en la Provincia de Herrera, Distrito de Santa María, Corregimiento de Los Canelos, Divisa, Carretera Nacional en la fecha 3 de Octubre de 2019.

**EL ARRENDADOR**

BENJAMÍN BOYD

Cedula No. 8-843-267

**EL ARRENDATARIO**

NILO MURILLO ROBLES

Cedula No. 6-703-790



El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985.

CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.

30 DIC 2020

Panamá

Testigos

Testigos

Lcdo. Jorge E. Gantes S.  
Notario Público Primero

(8)