



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: **ALVARO TORRES**, varón panameño, mayor de edad, casado, comerciante, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal uno-dieciocho-dos mil cuatrocientos sesenta y tres ( 1-18-2463 ) y **DIANA TORRES**, mujer panameña, mayor de edad, casada, comerciante, portadora de la cédula de identidad personal uno-veintitrés-ochocientos cuarenta y tres ( 1-23-843 ), ambos con domicilio en Finca 4, Corregimiento Changuinola, Distrito de Changuinola, Provincia de Bocas del Toro, Teléfono 6070-7514, actuando en sus propios nombres quienes en adelante se denominaran **LOS ARRENDADORES**, y por la otra, **HECTOR MURILLO OLIVEROS** ciudadano panameño, mayor de edad, cedulado Nº 8-275-45, con domicilio en el Cuadrante Baseline, Corregimiento y Distrito de Changuinola, Provincia de Bocas del Toro, en condición de representante legal de la sociedad **TRANSPORTES Y EDIFICACIONES DEL ATLANTICO, S.A (TEASA)**, inscrita a Ficha 289031, rollo 42711, imagen 96, de la sección de micropelículas mercantiles del Registro Público de Panamá, autorizado mediante Junta General de accionistas, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, y en conjunto serán denominados **LAS PARTES**, convienen en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de acuerdo a las siguientes cláusulas y condiciones:

### PRIMERA: Objeto

Declaran **LOS ARRENDADORES** que por este medio otorgan en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, **UN GLOBO DE TERRENO** con opción a compra de dos mil metros cuadrados (2000m<sup>2</sup>) ubicado sobre la Finca número siete mil ochenta y siete (**7087**) y la Finca número siete mil noventa (**7090**) ambas con código de ubicación siete mil ciento uno (**1101**) de la Sección de Propiedad, provincia de Bocas del Toro, cuyas demás descripciones, medidas, linderos, superficies y valores constan en el Registro Público de Panamá y la cual es de propiedad de **LOS ARRENDADORES**, al que denomináramos como **LA FINCA**.

### SEGUNDA: Vigencia

El término de vigencia del presente contrato de arrendamiento será de **CINCO AÑOS (5)**, contados a partir del **PRIMERO (01)** de noviembre de 2017 y vencido este período se prorrogará mensualmente de forma automática siempre y cuando alguna de las partes no manifiesten, por escrito, lo contrario. O que ambas partes se pongan de acuerdo para formalizar el contrato de compraventa de la misma.

### TERCERA: Forma de pago

**EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar en concepto de canon de arrendamiento del bien arrendado la suma de **SETECIENTOS DOLARES (B/.700.00)** mensuales al mes vencido.

### CUARTA: Cesión del Contrato y Subarrendamiento

**LOS ARRENDADORES** se obligan a no trasferir o ceder, sin aviso previo al **ARRENDATARIO**, los derechos y obligaciones surgidos de este contrato. De igual forma, **EL ARRENDATARIO**, se obliga a NO subarrendar **EL BIEN ARRENDADO**, sin previo consentimiento por escrito de **LOS ARRENDADORES**.



#### **QUINTA: Responsabilidad de LOS ARRENDADORES**

Queda expresamente convenido entre las partes que los negocios o transacciones que realice **EL ARRENDATARIO** con cualquier persona natural o jurídica serán por cuenta propia, y que el mismo carecerá de autoridad o poder alguno para constituir ninguna obligación, declaración, promesa o garantía a nombre de **LOS ARRENDADORES**, aun cuando las mismas guarden relación con el presente contrato, o la finca. De igual forma, se entenderá que **LOS ARRENDADORES** están excluido de cualquier responsabilidad laboral de **EL ARRENDATARIO**

#### **SEXTA: Responsabilidad del Arrendatario**

**EL ARRENDATARIO** será responsable por todos los daños materiales o corporales, y en general, por todos los perjuicios ocasionados en las áreas comunes por dolo, culpa o negligencia de sus empleados o cualquiera persona que realice trabajos para **EL ARRENDATARIO** y que por esta razón concurra a dicha área.

#### **SEPTIMA: Entrega de LA FINCA**

**LOS ARRENDADORES** se comprometen a entregar a **EL ARRENDATARIO**, **EL BIEN ARRENDADO (LA FINCA)**, tal cual como está al momento de ser arrendada.

#### **OCTAVA: Entrega de LA FINCA por el Arrendatario**

**EL ARRENDATARIO** deberá entregar **LA FINCA**, en las mismas condiciones en las que la recibió, sin ningún tipo de construcción permanente, excepto en caso de que **LOS ARRENDADORES** lo hayan aceptado así.

En caso de haber realizado mejoras no estructurales, **EL ARRENDATARIO** podrá retirarlas a su costo, siempre y cuando entregue **EL BIEN** a **LOS ARRENDADORES** en las condiciones físicas aceptables, previa inspección.

**DÉCIMA TERCERA: Terminación unilateral del contrato.** En caso de que **EL ARRENDATARIO** decida dar por terminado el presente contrato, por cualquier causa, deberá comunicar por escrito a **LOS ARRENDADORES** de su decisión, con sesenta (30) días de anticipación.

Sin perjuicio de lo anterior, **LOS ARRENDADORES**, podrán dar por terminado el presente contrato, sin que medie declaración judicial alguna o responsabilidad frente a **EL ARRENDATARIO**, estando así, **LOS ARRENDADORES** facultado a exigir a **EL ARRENDATARIO** el desalojo y entrega de **EL LOCAL** arrendado, si éste incurre en una o más de las siguientes causales:

- a. Que **EL ARRENDATARIO** incurra en mora en el pago de dos (2) meses del canon de arrendamiento acordado.
- b. El incumplimiento de alguna de las disposiciones del presente contrato.
- c. Que **EL ARRENDATARIO** destine **LA FINCA** para un fin distinto al descrito en este contrato.
- d. El deterioro causado por negligencia de **EL ARRENDATARIO** a **LA FINCA** y o cualquier equipo, instalación o materiales que proporcione **LOS ARRENDADORES**.

#### **DÉCIMA CUARTA: Retención de cánones por terminación del contrato**

Acuerdan **LAS PARTES** que en caso de que **LOS ARRENDADORES** dé por terminado el contrato debido a algunas de las causas señaladas en la cláusula anterior, podrá, sin perjuicio de las acciones legales a que tiene derecho, retener las sumas de dinero que a la fecha de la terminación hubiese recibido en concepto de abono o pago del canon de arrendamiento, quedando igualmente en libertad de disponer del bien en la forma que estime conveniente sin tener responsabilidad alguna frente al **EL ARRENDATARIO**.

#### **Décima QUINTA: Comunicación y Notificaciones**

En caso de cualquier comunicación o aviso en relación con el contrato, la misma deberá realizarse por escrito y entregarse a las partes en la siguiente dirección:

Nombre: OFICINAS DE LA LICDA. MIRZA DE ROBINSON

Teléfono: 390-1425

Correo electrónico: [mirza552@hotmail.com](mailto:mirza552@hotmail.com)

Dirección: AVE. RICARDO J ALFARO EDIFICIO K 134. OFICINA 2

Se entenderá hecha la comunicación dirigida por **LOS ARRENDADORES** a **EL ARRENDATARIO**, cuando la carta, estado de cuenta o notificación escrita hubiere sido entregada personalmente en las oficinas.

Cualquier cambio de dirección de una de las partes deberá comunicarse a la otra parte a más tardar cuarenta y ocho (48) horas después de tener la nueva dirección de contacto.

#### **DÉCIMA SEXTA: Obligaciones del Arrendatario**

Juntamente con las obligaciones establecidas en las demás cláusulas del presente contrato y las establecidas por Ley, **EL ARRENDATARIO** se obliga a lo siguiente:

- a. Asumir la totalidad de los impuestos tanto nacionales como municipales que graven su actividad comercial.
- b. Permitir a **LOS ARRENDADORES**, previa notificación, realizar inspecciones periódicas a **LA FINCA** arrendado, en horas diurnas, con el fin de verificar el estado de conservación del mismo y las reparaciones que sean necesarias.
- c. Conservar **LA FINCA** arrendado en condiciones adecuadas de salubridad y seguridad de acuerdo con lo establecido por las autoridades que rigen la materia.
- d. Cumplir con el reglamento de uso de **LA FINCA** que pueda establecer en un futuro **LOS ARRENDADORES**.

- e. **EL ARRENDATARIO** deberá mantener en todo momento el área de trabajo limpia y fumigada.
- f. En caso de incumplimiento de las disposiciones de este contrato, **EL ARRENDATARIO** será responsable por los daños y perjuicios ocasionados por su negligencia u omisión a **LOS ARRENDADORES**.

#### **DÉCIMA SEPTIMA: Relevo de obligaciones**

La rescisión, expiración o resolución del presente contrato no implica el relevo de las obligaciones que las partes hayan contraído antes de la fecha efectiva de dicho evento, ni modificará la efectividad de cualquier obligación o disposición que haya sido establecida con la finalidad expresa de que perdurara más allá de la terminación del contrato.

#### **DÉCIMA OCTAVA: Efectos de las cláusulas**

En caso de que alguna de las cláusulas o disposiciones del presente contrato se dejara sin efecto total o parcialmente, las demás cláusulas continuarán vigentes como si la cláusula dejada sin efecto nunca hubiese sido pactada.

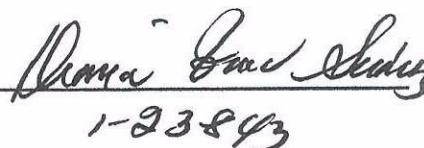
#### **DÉCIMA NOVENA: Interpretación**

Acuerdan LAS PARTES que para la interpretación y ejecución del presente contrato se aplicarán las leyes panameñas.

Para constancia de lo acordado, ambas partes firman el presente Contrato de Arrendamiento, en la Ciudad de Panamá, el día veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017).

Dado en la ciudad de Panamá, el día 27 de diciembre de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
1-18-2463  
**LOS ARRENDADORES**

  
\_\_\_\_\_  
1-23843

  
\_\_\_\_\_  
**EL ARRENDATARIO**

