



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: NOEL LORENZO BENDAHAN varón, de nacionalidad española, mayor de edad, con cedula de identidad personal No. E-8-135436, quien actúa en su propio nombre y representación de la sociedad IMPERIAL SCRAP RECYCLING, S.A. con RUC 2672735-1-843961 DV20, debidamente facultado para este acto, quien en adelante se denominará EL ARRENDADOR; por una parte, y por la otra, ROHIT KUMAR KOTHARI varón, de nacionalidad india, mayor de edad, con pasaporte No. Z4526848 quien actúa en nombre y representación de la sociedad R.K. & R.M. FOUNDATION con RUC 25050224-3-2022 DV96 fundación debidamente inscrita en el registro público a folio 25050224, sección de Mercantil en su condición de presidente y Representante Legal, debidamente facultado para este acto, a quien en adelante se denominará EL ARRENDATARIO; por este medio celebran el presente contrato de conformidad con las siguientes cláusulas:

PRIMERO: (DERECHO DE PROPIEDAD)

Declara EL ARRENDADOR que es propietario de la Finca 52051, Código de Ubicación 8712, inscrita en el registro Rollo 27944, de la sección de propiedad de la provincia PANAMA, corregimiento JUAN DIAZ, en la cual mantiene una superficie de 7203M2 6DM2, Cuyos linderos, medidas y superficie y demás detalles constan en el Registro Público, en adelante LA FINCA.

SEGUNDO: (ARRENDATARIO DE LA FINCA)

Declara EL ARRENDADOR que por este medio da formalmente en arrendamiento a EL ARRENDATARIO LA FINCA que se describe en la cláusula primera anterior

TERCERO: (ACTIVIDAD DE EL ARRENDATARIO)

EL ARRENDATARIO declara que desarrollara única y exclusivamente actividades de almacenaje de material ferroso y no ferroso (chatarra, aluminio, cobre y más), depósito, estacionamientos de transportes y Oficinas. Cualquier cambio de actividad comercial en LA FINCA, sin precio acuerdo con el ARRENDADOR, dará derecho a este para dar por terminado este contrato con las sanciones que se correspondan.

EL ARRENDATARIO no se hace responsable por las actividades que EL ARRENDATARIO desarrolle en la operación del negocio que instale en LA FINCA. Queda atendido que EL ARRENDADOR estará liberado en tal sentido, de todo tipo de responsabilidad.

CUARTO: (TERMINO DEL CONTRATO)

El término de duración del presente contrato de Arrendamiento es de CINCO (5) años, contados a partir del primero (1) de febrero del 2022, no obstante, podrá prorrogarse, por igual término, en caso de que al vencerse el contrato se haya cumplido con todas las obligaciones y condiciones establecidas en el presente contrato, salvo notificación escrita en contrario por cualquiera de las partes con una anticipación mínima de dos (2) meses calendario antes del vencimiento de este. En el caso de prorrogarse, las partes continuarán obligadas bajo los mismos términos y condiciones del prorrogarse, las partes continuarán obligadas bajo los mismos términos y condiciones del presente contrato, con excepción del canon de arrendamiento, el cual deberá ser acordado por las partes, con por lo menos treinta (30) días antes del inicio de la prórroga.

QUINTO: (CANON DE ARRENDAMIENTO)

EL ARRENDATARIO se obliga a pagar, los gastos que genere la propiedad y los servicios LA FINCA.

En caso de prorroga del contrato, el canon de arrendamiento será estipulado de mutuo acuerdo por escrito entre las partes.

Los Pagos del canon de Arrendamiento así establecido se efectuarán por anticipado mensualmente dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes en curso.

**SEXTA: (DAÑOS ESTRUCTURALES)**

EL ARRENDADOR durante la vigencia de este contrato, tiene la obligación de efectuar únicamente las relaciones estructurales que sean necesarias en el bien arrendad, excepto que dichos daños se causan por actos fraudulentos, culposos, dolosos o negligentes de EL ARRENDATARIO, se consideran, para los efectos de este contrato, como reparaciones estructurales aquellas relacionadas con los cimiento, techo, columnas, fundaciones, losas y estructuras de metal, y desagües pluviales. En cualquier otro caso la reparación correrá por cuenta de EL ARRENDATARIO.

SEPTIMO: (MEJORAS)

Las mejoras realizadas en LA FINCA no son removibles. EL ARRENDATARIO podrá efectuar mejoras dentro del área arrendad precia aprobación por escrito de EL ARRENDADOR.

Queda entendido que todas las mejoras no estructurales y removibles, incluyendo letreros, mobiliarios, y equipos introducidos por EL ARRENDATARIO en LA FINCA arrendada, son de su propiedad y podrán ser retiradas por el mismo ARRENDATARIO al termino del presente contrato.

EL ARRENDATARIO se obliga a no gravar, hipotecar, enajenar y/o contraer responsabilidad alguna frente a terceros sobre cualquiera de las mejoras no estructurales sin la autorización previa y por escrito de EL ARRENDADOR.

OCTAVA: (CONDICIONES DE LA FINCA-DAÑOS)

EL ARRENDADOR entregara EL LOCAL COMERCIAL a EL ARRENDATARIO en las condiciones en que se encuentran actualmente, es decir, completamente limpio, pintado y fumigado, es decir, en perfectas condiciones.

Durante la vigencia del presente contrato, EL ARRENDATARIO se compromete a mantener EL LOCAL COMERCIAL arrendado en buen estado, quedando EL ARRENDADOR facultado para realizar las inspecciones que considere necesarias dentro de EL LOCAL COMERCIAL arrendado las cuales se verificaran en días y horas hábiles.

NOVENA: (SEGUROS)

A fin de indemnizar y mantener a EL ARRENDADOR libre de toda responsabilidad contra cualquier reclamo que se origine por riesgos ocurridos dentro de LA FINCA, EL ARRENDATARIO deberá suscribir, por cuenta propia, la adecuada cobertura de seguro a través de las siguientes pólizas:

- a) Incendio: con cobertura de extensión de cubierta propiamente dicha, daños, daños por agua, humo, desorden públicos y saqueo.
- b) Responsabilidad Civil: con cobertura de amparo básico (predios y operaciones).

Las pólizas de seguro contratadas por EL ARRENDATARIO deberán cubrir cualquier tipo de daños causados a su mercancía por efectos del agua, ya sea por productos de inundaciones, defectos o daños de tuberías de agua o desagües, lluvia, goteras y cualquier otra causa no especificada en este contrato, que pudieran dañar la mercancía que se encuentra en LA FINCA arrendada. Las pólizas de seguro a que hace alusión la presente clausulas, deben anexarse al presente contrato dentro de los treinta (30) días, contados a partir de la fecha de inicio mismo.

DECIMO: (SERVICIOS PUBLICOS)

EL ARRENDATARIO acepta que correrán por su cuenta, los pagos por los servicios de energía eléctrica, teléfono, gas y recolección de basura y cualquier otro servicio publico que utilice en LA FINCA arrendada.

Por su parte, EL ARRENDADOR, se obliga a proveer todo lo necesario para que EL ARRENDATARIO pueda instalar los respectivos medidores de consumo de energía eléctrica, a objeto de computar y pagar lo que le corresponde a LA FINCA.

UNDECIMO: (PAGO DE IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES)

EL ARRENDATARIO deberá pagar cualquier impuesto, Tasa o Contribución, ya sea Nacional o Municipal, que recaiga sobre las actividades que realice en el área arrendada.

DUODECIMO: (CESION DEL CONTRATO Y SUB-ARRENDAMIENTO)

EL ARRENDATARIO se obliga a no subarrendar en todo o en parte LA FINCA, ni ceder o transferir parcial o totalmente los derechos y obligaciones que surjan y emanen de este contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDADOR.

En caso de que EL ARRENDATARIO obtuviese la aprobación previa y por escrito de EL ARRENDADOR para subarrendar, tendrá que responder ante EL ARRENDADOR solidariamente y en igualdad de condiciones junto con el subarrendatario.

DECIMO TERCERO: (OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO)

EL ARRENDATARIO se compromete con EL ARRENDADOR en lo siguiente:

- a) Pagar Puntualmente a EL ARRENDADOR lo estipulado de conformidad con el presente contrato.
- b) Usar LA FINCA arrendada como diligente padre de familia exclusivamente para los fines establecidos en el contrato.
- c) Cuidar y conservar LA FINCA arrendada en el estado que le hubiese sido entregado, siendo responsable de los deterioros causados por su culpa o negligencia y la reparación de estos serán por su cuenta;
- d) Tolerar la realización de las reparaciones urgentes o necesarias en el inmueble arrendado.
- e) Permitir a EL ARRENDADOR, previa notificación, que realice inspecciones periódicas a LA FINCA arrendada y verifiqué sus condiciones.
- f) Asumir todos los gastos, riesgos y costos que se deriven en la instalación y mantenimiento de los enseres e implementos a su propiedad que coloque en LA FINCA arrendada.
- g) Comunicar al EL ARRENDADOR en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen al inmueble arrendado.
- h) Entregar el bien inmueble arrendado de conformidad con lo convenido en este contrato, salvo los deterioros imputables al uso y a la acción del tiempo.

DECIMO CUARTO: (OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR)

EL ARRENDADOR se compromete con EL ARRENDATARIO en lo siguiente:

- a) Conservar el bien inmueble arrendado en condiciones higiénicas y de seguridad adecuadas;
- b) Efectuar las reparaciones necesarias a LA FINCA y sus instalaciones en estado de servir para el uso que ha sido destinado.
- c) Garantizar EL ARRENDATARIO el goce pacífico de los bienes arrendados por todo el tiempo del contrato.

DECIMO QUINTO: (INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS)

Por cualquiera de las siguientes circunstancias imputables a EL ARRENDATARIO, podrá EL ARRENDADOR dar por terminado el presente contrato, dándole aviso a EL ARRENDATARIO con (30) días de anticipación:

- a) El Incumplimiento de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones contempladas en las cláusulas convenidas en este contrato.
- b) Si EL ARRENDATARIO resultase secuestrado, embargado, o demandado judicialmente, o extrajudicialmente o de cualquier forma se afecta algún derecho de EL ARRENDADOR bajo el presente contrato. En este caso, EL ARRENDATARIO tendrá un periodo de treinta (30) días calendario para subsanar el defecto ante que EL ARRENDADOR pueda ejercer este derecho.

DECIMO SEXTO: (VENTA, CESION O TRASPASO POR EL ARRENDADOR)

Es entendido que durante el término de duración del presente contrato, EL ARRENDADOR podrá vender, traspasar, ceder, dar en garantías, enajenar, todos o cualquiera de sus derechos y obligaciones sobre objeto del presente contrato a terceras personas naturales o jurídicas, sin el consentimiento de EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDADOR notificara a EL ARRENDATARIO sobre la venta, cesión, traspaso o enajenación de sus derechos y obligaciones del presente contrato.

DECIMO SEPTIMO: (RESOLUCION UNILATERAL POR EL ARRENDATARIO)

Queda convenido entre las partes que, en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato, EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado dicho contrato unilateralmente en cualquier momento, sin tener causa justificada para ello, y sin necesidad de resolución judicial, con solo dar un aviso previo y por escrito a EL ARRENDADOR de acuerdo a lo estipulado en esta cláusula.

- a) Si EL ARRENDATARIO ejerce su derecho a dar por terminado este contrato, sin causa justificada para ello, en el primer (1er) año de arrendamiento. Deberá dar un aviso previo y por escrito a EL ARRENDADOR con dos (2) meses de anticipación a la fecha efectiva de terminación. Además, pagara a EL ARRENDADOR una suma en concepto de indemnización, equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento.

b) Si EL ARRENDATARIO ejerce su derecho a dar por terminado este contrato, sin causa justificada para ello, en el tercer (3) y ultimo año de arrendamiento, deberá dar aviso previo y por escrito a EL ARRENDADOR con dos (2) meses de anticipación a la fecha efectiva de terminación. Además, no pagara a EL ARRENDADOR suma alguna de indemnización.

Entendiéndose que durante el tiempo del aviso EL ARRENDATARIO deberá cumplir a calidad con el pago del canon de arrendamiento establecido.

DECIMO OCTAVO: (CONFORMIDAD CON EL AREA ARRENDADA)

EL ARRENDATARIO declara que ha examinado LA FINCA arrendada y declara en condiciones aceptables para el uso al que ha declarado será destinada.

DECIMO NOVENO: (VERIFICACION DE LA FINCA AL TERMINAR EL CONTRATO)

Al momento de devolver LA FINCA arrendada por razón de la terminación del presente contrato, las partes harán inmediatamente una verificación del mismo con el objeto de determinar si se han producido perdidas o deterioros distinto de los causados por el curso del tiempo o el uso ordinario del local arrendado. En caso de no haber perdidas o deterioros, EL ARRENDADOR cooperara con EL ARRENDATARIO para lograr la devolución del depósito.

VIGESIMO: (DEPOSITO DE GARANTIA)

EL ARRENDATARIO se obliga a entregar a EL ARRENDADOR la suma de MIL SEICIENTOS DOLARES (US\$1,600.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de America, al momento de la firma del presente contrato en concepto de:

1. La suma de MIL SEICIENTOS QUINIENTOS DOLARES (US\$1,600.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de America en concepto de pago del canon de arrendamiento mensual correspondiente al primer mes del presente contrato para separar LA FINCA; y,
2. La suma de MIL SEICIENTOS DOLARES (US\$1,600.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de America en concepto de depósito de garantía del presente contrato.

El depósito de garantía equivalente a la suma de, MIL SEICIENTOS QUINIENTOS DOLARES (US\$1,600.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de America, a que se refiere el numeral 2) anterior de esta cláusula, será entregado por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR en el entendimiento de que dicho Deposito no devengará intereses, y que tal deposito será debidamente consignado por EL ARRENDADOR. Y que el mismo será devuelto a EL ARRENDATARIO al terminar el presente contrato de Arrendamiento, siempre y cuando EL ARRENDADOR no presente el reclamo alguno a fin que le sea entregado dicho depósito, por razón de se hubieren causado daños comprobados a LA FINCA arrendada, distintos de aquellos debidos al uso y al deterioro o desgastes normal del bien arrendado, por acción del transcurso del tiempo.

VIGESIMO PRIMERO:

Declaran las partes que la relación establecida por el presente acuerdo se concreta y circunscribe a una colaboración comercial tal y como se describe en el presente contrato, manteniendo cada una de las partes su independencia sin que nada de lo establecido en el contrato cree o presuponga identidad jurídica alguna entre las partes.

VIGESIMO SEGUNDO: (EFFECTOS DE PERMITIR INCUMPLIMIENTO)

El hecho de que una de las partes permita una o varias veces que la otra incumpla sus obligaciones, o las cumpla imperfectamente, o en forma distinta de la pactada, o no insista en el cumplimiento de las tales obligaciones, o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le corresponda, no reputara, ni equivaldrá como modificación del presente contrato, ni obstara en ningún caso para que dicha parte en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corran a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

VIGESIMO TERCERO: (EFFECTOS DE ESTIPULACION NULA)

Queda entendido y convenido entre las partes contratantes que, si alguna de la estipulación del presente contrato resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidara el contrato en su totalidad, sino que este se interpretara como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que se declaren nulas, y los derechos y obligaciones de las partes contratantes serán interpretadas y observadas en la forma que en derecho proceda.

VIGESIMO CUARTO: (FIJACION DE DOMICILIO - LEGISLACION APPLICABLE Y JURISDICCION)

Para los efectos derivados del presente contrato ambas partes fijan su domicilio en la ciudad de Panamá, República de Panamá.

Este contrato estará regido por las leyes de la República de Panamá, y cualquier controversia o conflicto que pudiera surgir como consecuencia del mismo será sometido a los Tribunales de la República de Panamá.

VIGESIMO QUINTO: (CONTRATO COMPLETO)

Este contrato recoge la totalidad de las conversaciones, acuerdos, promesas, declaraciones, obligaciones, garantías, estipulaciones entendimientos entre las partes y cancela, dejando sin efectos jurídicos cualesquier otra conversación, acuerdo, promesas, declaraciones, obligaciones, garantías, estipulaciones o entendimiento anterior.

VIGESIMO SEXTO: (ENCABEZADOS A TITULO DE REFERENCIA)

Los encabezados de este contrato son solo para facilidad de referencia y de ninguna manera afectan la interpretación o aplicación de este contrato.

EN FE DE LO CUAL, las partes expiden y firman el presente documento en cuatro (3) ejemplares de mismo tenor y efecto, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, al 26 del mes de enero 2023.

EL ARRENDADOR



ROHIT KUMAR KOTHARI
Identificación Z4526848
R.K. & R.M. FOUNDATION

EL ARRENDATARIO



NOEL LORENZO BENDAHAN
Identificación E-8-135436
IMPERIAL SCRAP RECYCLING, S.A.

Yo Licdo. Erick Barciela Chambers, Notario Público Octavo del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-711-694

CERTIFICO:

Que hemos cotejado la(s) firma anterior (es) con la que aparece en la cédula o pasaporte del firmante (s) y a nuestro parecer son iguales por la que la consideramos autentica.

Panamá

28 FEB 2023


Testigos

Testigos

Licdo. Erick Barciela Chambers
Notario Público Octavo

