



CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL



Entre los suscritos a saber: **PROMOTORA ZENTAY, S.A.**, sociedad anónima panameña inscrita a folio 793208 (S), de la Sección Mercantil del Registro Público, representada en este acto por el representante legal **CHRISTIAN ZENTAY**, varón, casado, mayor de edad, de nacionalidad Estoniana, residente en Panamá, con carné de residente permanente número E-8-118721, con domicilio en Panamá, a quien de ahora en adelante se denominará **EL ARRENDADOR** por una parte, y por la otra, el señor **MARCELO CASELLA ALVES DA SILVA**, varón, mayor de edad, con cedula E-8-142603, quien actúa en su calidad de Representante Legal de **CAUCHOS RENOVABLES, S.A.**, sociedad constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, inscrita al a la ficha 826099, Documento Redi 2549015 de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO** han convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, de conformidad con las siguientes cláusulas y condiciones:

CLAUSULAS:

PRIMERA: Declara **EL ARRENDADOR** ser propietario único y exclusivo de la Finca No.447426, Ubicada en la Provincia de Panamá, dentro del Parque Industrial de las Américas, inscrita, del Registro Público, Distrito y Provincia de Panamá, de dicho lote se alquilará únicamente la siguiente área, que consiste en dos (2) Galera identificada con el número 4 y 5 de 2,400 M2 con las siguientes características 20 mts de frente cada una y 55 mts de profundidad, del P.H. **GALERA MIRANDA**, ubicado en Parque Industrial Las Américas, finca cuyas medidas, linderos y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, la cual en adelante se denominará **LA GALERA**.

SEGUNDA: **EL ARRENDADOR** por este medio da **LA GALERA** en arrendamiento al **ARRENDATARIO**, quien así lo acepta. La duración del presente contrato será por cinco (5) años contados a partir del día tres (3) de marzo de dos mil veintitrés (2023) hasta el día dos (2) de marzo del año Dos Mil Veintiocho (2028).

El término de vigencia del presente Contrato podrá ser renovado a su vencimiento, si ambas partes por escrito así lo deciden por mutuo consentimiento. En caso de que se produzca la renovación del presente contrato, las partes podrán establecer un término igual o diferente y **EL ARRENDADOR** podrá ajustar el canon de arrendamiento, tomando en cuenta las variables de mercado, inflación, demanda inmobiliaria etc. Para que proceda la renovación, **EL ARRENDATARIO** deberá comunicar a **EL ARRENDADOR** su intención de continuar en el inmueble mediante aviso previo y por escrito, en un período no menor de sesenta (60) días calendario antes del vencimiento de este contrato. Una vez recibidas por ambas partes las correspondientes notificaciones, deberán acordar de mutuo acuerdo las nuevas condiciones de la relación arrendaticia. Si al vencimiento del contrato ambas partes no se hubieran puesto de acuerdo, el contrato quedará extinguido de pleno derecho.

Si **EL ARRENDATARIO** decide no renovar el contrato, deberá éste comunicar su intención mediante aviso previo y por escrito a **EL ARRENDADOR** en un período no menor de sesenta (60) días calendario antes de la fecha de vencimiento de este contrato, pudiendo **EL ARRENDADOR** mostrar la galera en éste mismo período de tiempo a posibles o nuevos inquilinos.

PERIODO DE GRACIA: Se le concede a **EL ARRENDATARIO** noventa (90) días de gracia contados a partir del día tres (3) marzo del año dos mil veintitrés (2023) hasta el dos (2) de junio del 2023; sin embargo a partir de la firma y pago del presente Contrato Privado de Arrendamiento podrá tener acceso al bien arrendado a fin de realizar todos los trámites pertinentes para la adecuación de la propiedad y



en caso dado previa autorización de **EL ARRENDADOR** ocupar y usar espacios necesarios que lo requiera en el momento sin afectar el periodo y trabajos necesarios por parte de **EL ARRENDADOR** para la entrega total a **EL ARRENDATARIO** en las fechas estipuladas en el presente contrato. **EL ARRENDADOR** cedé en préstamo sin costo alguno la Galera No. 6 a fin de que **EL ARRENDATARIO** movilice y realice su operación de al presente contrato.

TERCERA: Declara **EL ARRENDADOR** que el canon de arrendamiento estipulado en este contrato será por la suma de **DIEZ MIL DOLARES con 00/100 (US\$ 10,000.00)** mensuales, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, los cuales serán pagaderos por **EL ARRENDATARIO** dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes o sea los días 1-2-3-4-5 de cada mes, a través de un depósito a la cuenta corriente del banco Banesco, Cuenta Corriente # 12-0-00-007655-8, a Nombre de **PROMOTORA ZENTAY, S.A.**

Para los años siguientes Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto año pagara con un incremento del cinco por ciento (5%), es decir

- Segundo Año sería la suma de Diez Mil Quinientos Dólares con 00/100 (\$10,500.00)
- Tercer año sería la suma de Once Mil Veinticinco Dólares con 00/100 (\$11.025.00)
- Cuarto Año sería la suma de Once Mil Quinientos Setenta y Seis Dólares con 25/100 (\$11.576.25)
- Quinto Año sería la suma de Doce Mil Ciento Cincuenta y Cinco con 05/100 (\$12.155.05), a estos montos se le agregará el (7%) del ITBMS.

Acuerdan las partes, que en caso de que **EL ARRENDATARIO**, no cumpla con los pagos en el tiempo antes convenido, el mismo pagará el canon de arrendamiento mensual más un recargo adicional del **diez por ciento (10%)** por cada mes o fracción de mes vencido, sin perjuicio de que el incumplimiento del pago de dos o más cánones de arrendamientos mensuales consecutivos sea causal de resolución del presente contrato.

Al momento de la firma del presente Contrato **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar lo siguiente:

1. La suma de **DIEZ MIL DOLARES CON 00/100 (US\$ 10,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en concepto de pago del primer (1er.) mes de alquiler (1ro. – 30 de Mayo del año dos mil veintitrés (2023)).
2. La suma de **DOCE MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO DOLARES CON 05/100 (US\$ 12.155.05)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en concepto de pago del **Depósito de Garantía**.
3. Los gastos de Notaria que se adhieren al Contrato de Arrendamiento correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**.

Ambas partes convienen expresamente, que la falta de pago de dos (2) o más mensualidades consecutivas, dará derecho a **EL ARRENDADOR** para declarar resuelto de pleno derecho el presente contrato sin necesidad de recurrir a los tribunales de justicia, reservándose **EL ARRENDADOR** el derecho de presentar un reclamo por la vía judicial para exigir el fiel cumplimiento del mismo, además del pago de los cánones adeudados.

CUARTA: Declara **EL ARRENDATARIO**, y así lo acepta **EL ARRENDADOR**, que el uso que le dará a **LA GALERA** es para **Almacenaje y Reciclaje de Cauchos**, y que **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho al uso de los nueve (09) estacionamientos, siendo dichos estacionamientos los que le corresponden a **LA GALERA**.

Queda convenido entre las partes, que **EL ARRENDATARIO** tomará para sí el inmueble dado en arrendamiento y en ningún caso podrá darle uso distinto al aquí convenido, ni subarrendarlo todo o parcialmente sin el consentimiento escrito del **ARRENDADOR**. En caso de incumplimiento de lo aquí establecido, **EL ARRENDADOR**.



ARRENDADOR podrá pedir la resolución de este contrato.

LAS PARTES declaran y aceptan que esta cláusula es de la esencia del contrato, y por tanto, si el **ARRENDATARIO** llegase a destinar LA GALERA a actividades no contempladas aquí sin que hubiesen sido expresamente autorizadas por escrito por el **ARRENDADOR**, ello se tendrá por incumplimiento de contrato que facultará al **ARRENDADOR** para declarar resuelto el contrato sin necesidad de declaración judicial, y a exigir al **ARRENDATARIO** la inmediata desocupación de LA GALERA, sin que ello conlleve responsabilidad alguna para el **ARRENDADOR**.

QUINTA: Declaran las partes, que los impuestos nacionales (Impuestos de inmueble y/o valorización por mejoras) que gravan la propiedad, deberán ser pagados por **EL ARRENDADOR**. Serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, los impuestos, tasas y gravámenes Nacionales o Municipales que tengan relación con la actividad comercial que realizará dentro del área arrendada.

SEXTA: **EL ARRENDATARIO** podrá realizar en el interior de LA GALERA, la instalación y todas las mejoras y modificaciones que considere necesarias a las actividades a que se dedicará en la misma, siempre y cuando solicite y obtenga autorización por escrito por parte de **EL ARRENDADOR**. Al finalizar el presente contrato, todas las mejoras, reformas o modificaciones que se realicen en LA GALERA, quedarán como propiedad de **EL ARRENDADOR**, siempre y cuando **EL ARRENDADOR** se encuentre conforme con ellas, ya que de lo contrario, **EL ARRENDATARIO** deberá remover dichas reformas sin costo alguno para el **ARRENDADOR** dejando LA GALERA en las mismas condiciones en que la recibió. Cualquier mejora que implique manipulación de elementos estructurales de LA GALERA, tendrá que hacerse exclusivamente a través del **ARRENDADOR**.

SÉPTIMA: Correrá por cuenta de **EL ARRENDADOR** el pago de las cuotas de mantenimiento mensual de LA GALERA.

Por otro lado, **EL ARRENDATARIO** correrá con los gastos de electricidad, telefonía, internet, aseo o cualquier otro servicio público o privado que desee utilizar en LA GALERA. En cuanto a los servicios de electricidad, telefonía, internet o cualquier otro servicio público o privado que desee utilizar **EL ARRENDATARIO**, deberá solicitarlos a su nombre o razón social, quedando **EL ARRENDADOR** exento de cualquier tipo de responsabilidad o inconveniente que pueda surgir al respecto.

Será exclusiva responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** el pago de cualquier daño que, por imprudencia, impericia o negligencia, pudiera causar él, sus empleados o visitantes a las instalaciones de LA GALERA, estacionamientos o áreas comunes del edificio donde se encuentra LA GALERA, y en caso de que dicho daño tenga que ser pagado por **EL ARRENDADOR**, éste tendrá derecho a exigir el reintegro correspondiente a **EL ARRENDATARIO**.

OCTAVA: **EL ARRENDATARIO** se obliga a adquirir una póliza de seguros en una compañía de reconocida solvencia establecida en la República de Panamá, que cubra daños al inmueble por inundación e incendios, y que cubra por eventuales daños a terceros, durante el período de arrendamiento de LA GALERA.

En el evento de que el local arrendado sea dañado o destruido por causa de algún daño no cubierto por la póliza de seguros, atribuible a culpa, descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, este procederá, a la mayor brevedad posible, por su propia cuenta, a reparar y restaurar prontamente el local así dañado o destruido, dejándolo en las mismas condiciones en que se encontraba antes del siniestro.

NOVENA: **EL ARRENDATARIO** se obliga a:

- Asumir los gastos de mantenimiento y reparaciones internas del área arrendada y alrededores.
- Asumir los gastos de mantenimiento y reparaciones de: Sistemas de plomería, Sistemas eléctricos en general, sistemas de aire acondicionado y



cualquier instalación, mejora o extensión realizada sobre el bien arrendado.

c. Asumir todos los gastos de reparación interna y general de **LA GALERA**, incluyendo el mantenimiento de los Aires Acondicionados, siempre que dichos gastos sean necesarios por (i) ser propios del uso y desgaste normal del **LA GALERA** o (ii) sean causados por la culpa de **EL ARRENDATARIO**.

d. Asumir por parte de **EL ARRENDADOR** cualquier daño que sea proveniente de un daño estructural, ya sea, eléctrico, de plomería o cualquier otro durante la vigencia del presente Contrato

e. Entregar **LA GALERA** en las mismas condiciones en que la recibió, salvo por el desgaste normal ocasionado por el uso o la acción del tiempo, y sujeto además a lo establecido en la cláusula sexta.

f. Mantener el bien arrendado en perfecto estado físico, de uso y limpieza y para que siempre esté en excelentes condiciones, obligándose acatar las órdenes que le imparten las autoridades de sanidad, seguridad y las que imparte **EL ARRENDADOR**.

g. Permitir a **EL ARRENDADOR** o la persona que este designe, previa notificación a **EL ARRENDATARIO**, la realización de inspecciones periódicas durante las horas diurnas a **LA GALERA** para verificar su estado de conservación.

h. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado.

i. Comunicarle al **ARRENDADOR** en el menor tiempo posible cualquier perturbación, usurpación o daños que causen a **LA GALERA**.

j. Permitir la realización de las reparaciones urgentes o necesarias a **LA GALERA**.

DÉCIMA: **EL ARRENDADOR** se compromete a devolver al **ARRENDATARIO** la suma de **DOCE MIL SETECIENTOSTREINTA DOLARES CON 80/100** (\$ 12,730.80), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en concepto de devolución del depósito de garantía una vez finalizado el contrato de arrendamiento, siempre y cuando **LA GALERA** objeto de este contrato sea entregada en las mismas condiciones en que se recibió y no se adeude nada a **EL ARRENDADOR** por ningún otro concepto derivado de las obligaciones que asume **EL ARRENDATARIO** en este contrato.

En caso de que **EL ARRENDATARIO** dé por terminado el presente contrato antes del término del mismo, **EL ARRENDADOR** tomará el depósito de garantía que será descontado del monto de penalización que se indica en párrafos posteriores.

En el evento que **EL ARRENDATARIO** decidiere rescindir el presente contrato antes del término de tiempo convenido, quedará obligado a asumir una penalización por terminación anticipada detallada de la siguiente manera:

- El Primer Año del contrato es de obligatorio cumplimiento por lo que de querer dar por terminado el mismo deberá cancelar la totalidad de los canones que hicieren falta para cumplir el año.
- Durante el Segundo Año deberá notificar por escrito con Ciento Veinte (120) días de anticipación y pagar la suma relacionada a los Cuatro (4) meses; es decir la suma Cuarenta y Dos Mil con 00/100 Dólares Americanos (\$42.000.00).
- Durante el Tercer año deberá notificar con Noventa (90) de Anticipación y pagar la suma relacionada a los tres (3) meses; es decir la suma de Treinta y Tres Mil Setenta y Cinco dólares con 00/100 (\$33.075.00).
- Durante el Cuarto Año deberá notificar por escrito con Sesenta (60) días de anticipación y pagar la suma de Veintitres Mil Ciento Cincuenta y Dos dolares con 50/100 (\$23.152.50).
- Durante el Quinto Año deberá notificar por escrito con Sesenta (60) días de anticipación y pagar la suma de Veinticuatro Mil Trescientos Diez dolares con 10/100 (\$24.310.10)

DECIMA PRIMERA: **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en los siguientes casos:

1. Por mora en el pago de dos (2) o más mensualidades consecutivas del canon de arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial previa.



2. Por de quiebra de **EL ARRENDATARIO**, declarada judicialmente.
3. Por uso indebido del inmueble o sub-arrendamiento total o parcial de **LA GALERA**, por parte de **EL ARRENDATARIO**.
4. Por mutuo acuerdo, expresado y convenido con un mínimo de sesenta (60) días.

DECIMA SEGUNDA: **EL ARRENDATARIO** no podrá subarrendar en parte o en su totalidad **LA GALERA** ni transferir los derechos que surjan de este contrato, sin el previo consentimiento del **ARRENDADOR**, que deberá constar por escrito.

DECIMA TERCERA: 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 a la pactada, o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones, o no ejerzan oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputarán ni equivaldrá a modificación del presente contrato, ni optará en ningún caso 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 ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

DECIMA CUARTA: Las Partes convienen en que cualquier comisión que se haya causado con motivo de la celebración del presente contrato de Arrendamiento, será por cuenta exclusiva de **EL ARRENDADOR** y que se entiende incorporado a esta transacción y las partes declaran conocer y aceptar.

Cada parte correrá con los gastos de abogados y traductores que sean necesarios para la consecución de esta transacción.

DECIMO QUINTA: **EL ARRENDATARIO** será solidariamente responsable con sus empleados, agentes, proveedores y clientes, frente al **ARRENDADOR**, por los daños que cause al **ARRENDADOR** por infracción de las normas del Reglamento de Copropiedad del PH y por responsabilidad extracontractual, inclusive por reclamaciones de terceros a que tenga que hacer frente el **ARRENDADOR** con motivo de acciones u omisiones del **ARRENDATARIO** y/o de sus empleados, agentes, proveedores o clientes. Esta responsabilidad abarcará tanto daño emergente como lucro cesante, así como las reclamaciones de terceros a que deba hacer frente el **ARRENDADOR** como resultado de la infracción respectiva.

DECIMO SEXTA: **EL ARRENDATARIO** declara y acepta que mantendrá libre de responsabilidad al **ARRENDADOR** por los daños que sufran su personal, clientela y proveedores, equipos y mercancía, dentro y fuera de **LA GALERA**, a consecuencia de goteras o filtraciones de agua, incendio, explosión, electrocución, corto circuito, inundaciones por causas naturales o debido a rupturas de tuberías por cambios de presión, terremotos, huracanes y vendavales, salvo los que se produzcan por vicio oculto de **LA GALERA**, o que sean claramente imputables a la culpa del **ARRENDADOR**. Ninguna de las partes responderá frente a la otra por situaciones de caso fortuito o fuerza mayor.

DECIMA SEPTIMA: Para los efectos de este contrato, las notificaciones que las partes deban darse se efectuarán a las siguientes direcciones:

POR EL ARRENDADOR:

Atención: Christian Zentay
Teléfonos: 6613 - 7600
Celular: 6480 - 4002
Dirección: Galera de Minequip, Ave. Transístmica Simón Bolívar, justo después de la entrada a La Cabima, antes de Panablock.
E-mail: czentay@gmail.com ; administracion@grupozentay.com

POR EL ARRENDATARIO:

Atención: Marcelo Casella Alves Da Silva



Celular: +50 31 8461 6905
Dirección: Calle 50, Torre Global Bank
E-mail: mcasella1000@gmail.com

DECIMA OCTAVA: Declaran LAS PARTES aceptar los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

DECIMA NOVENA: LAS PARTES acuerdan que cualquier incongruencia que exista entre el Formato de Contrato del MINISTERIO DE VIVIENDA y el ANEXO, prevalecerá lo establecido en el presente ANEXO.

EN FE DE LO CUAL, Las partes suscriben el presente contrato, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el tres (03) día del mes de marzo de 2023.

EL ARRENDADOR
PROMOTORA ZENTAY, S.A.

CHRISTIAN ZENTAY

EL ARRENDATARIO
CAUCHOS RENOVABLES, S.A.

MARCELO CASELLA ALVES DA SILVA

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 colejado 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 auténtica.

03 MAR 2023

Panamá

Testigos

Testigos

Licdo. Erick Barciela Chambers
Notario Público Octavo



Yo Dr., Alexander Valencia Moreno Notario Público Undécimo del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 5-703-602,
CERTIFICO: Que este documento es fiel copia de su original y es auténtica.

24 MAR 2023

Panamá

Dr. Alexander Valencia Moreno
Notario Público Undécimo