

## CONTRATO N°SADS-DL-405-2020 ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber, **EDUARDO RUBÉN ULLOA MIRANDA**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N°8-235-771, en su condición de Procurador General de la Nación, actuando en representación del Ministerio Público, quien en adelante se denominará **EL MINISTERIO PÚBLICO**, por una parte y por la otra, el señor **HO LIU LU**, varón, panameño por naturalización, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número N-18-416, con domicilio en vía Interamericana, corregimiento de Capira, distrito de Capira, Provincia de Panamá Oeste, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, han convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, con fundamento en el artículo 73 numeral 1 del Texto Único de la Ley N°22 de 27 de junio de 2006, que regula la contratación pública, ordenado por la Ley N°61 de 27 de septiembre de 2017, el cual ha sido evaluado y aprobado por La Dirección General de Contrataciones Públicas, mediante Resolución N°

PRIMERA: Las partes acuerdan que el objeto del presente contrato es dar en arrendamiento real y efectivo a EL MINISTERIO PÚBLICO, el siguiente local, que en su totalidad reúnen ochenta metros cuadrados (80 mts²), con un canon de arrendamiento mensual de OCHOCIENTOS BALBOAS CON CERO CENTÉSIMOS 00/100 (B/.800.00) no incluye el ITBMS (7%):

a) Local ubicado en el corregimiento de Capira, distrito de Capira, provincia de Panamá Oeste, el cual mide ochenta metros cuadrados (80 mts²), construido sobre la Finca N°100968 inscrita en la sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de la Provincia de Panamá el cual albergará la PERSONERÍA MUNICIPAL DE CAPIRA.

**SEGUNDA: EL ARRENDADOR** se obliga estrictamente a cumplir lo siguiente:

- 1. Mantener a EL MINISTERIO PÚBLICO en el goce pacífico del local arrendado durante todo el tiempo que dure el presente Contrato de Arrendamiento.
- 2. Dar a EL MINISTERIO PÚBLICO, opción preferente para el arrendamiento de espacio las áreas arrendadas del local, de acuerdo a sus necesidades, siempre y cuando EL MINISTERIO PÚBLICO le comunique a EL ARRENDADOR, con antelación de treinta (30) días calendario y se cumpla con los trámites y requisitos legales necesarios.
- 3. Efectuar de forma inmediata y durante el arrendamiento, las reparaciones que de acuerdo a este contrato le corresponden a EL ARRENDADOR, a fin de conservar el inmueble arrendado y sus instalaciones en condiciones de servir para el uso al que han sido destinados, como las reparaciones estructurales que incluyen los vidrios y aluminios perimetrales y los aires acondicionados, así como las reparaciones de plomería y limpieza de las áreas comunes del edificio, como por ejemplo, escaleras, elevadores, área de estacionamientos.
- 4. Asumir el pago de impuesto de inmueble.
- 5. Otorgar a **EL MINISTERIO PÚBLICO** el uso de estacionamientos.
- 6. Suministrar el mantenimiento de las áreas comunes del bien.

- Sufragar los gastos relacionados al consumo de agua potable y tasa de aseo.
- 8. EL ARRENDADOR se compromete a realizar lo siguiente: cambio y mantenimiento de las luminarias, cambio y mantenimiento de cielo raso, cambio y mantenimiento de puertas principales, cambio y mantenimiento de baños, pintura de áreas exteriores, áreas comunes, y en general, mantener las instalaciones en óptimas condiciones para el buen funcionamiento de los despachos.
- Atender las solicitudes de EL MINISTERIO PÚBLICO, por medio de la Secretaría Administrativa o de la Coordinación Administrativa de Panamá Oeste.

**TERCERA: EL MINISTERIO PÚBLICO** se obliga estrictamente a cumplir mediante el presente Contrato de Arrendamiento, con los siguientes términos y condiciones:

1. Pagar a EL ARRENDADOR, por el período de un (1) año, el monto de OCHOCIENTOS BALBOAS CON CERO CENTÉSIMOS (B/.800.00) mensuales, más la suma de CINCUENTA Y SEIS BALBOAS CON CERO CENTÉSIMOS (B/.56.00) en concepto de ITBMS (7%), lo que arroja la suma total por mes de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS BALBOAS CON CERO CENTÉSIMOS (B/.856.00), cuya erogación corresponde a la partida presupuestaria G.003610401.001.101, desglosado de la siguiente manera:

DETALLE	PARTIDA	AÑO	MONTO
Arrendamiento del local que albergará a la Personería Municipal de Capira.	G.003610401.001.101	2020	B/. 10,272.00
TOTAL			B/.10,272.00

En virtud del artículo 19 del Decreto Ejecutivo 463 de 14 de octubre de 2015, **EL MINISTERIO PÚBLICO** retendrá el cincuenta por ciento (50%) del ITBMS.

**EL MINISTERIO PÚBLICO** se compromete a reservar los montos correspondientes a las partidas presupuestarias para las siguientes vigencias fiscales.

- 2. Los pagos a que se refiere el numeral anterior, se efectuarán dentro del término de sesenta (60) días, una vez presentada la cuenta.
- 3. Asumir, durante el período de duración del presente Contrato de Arrendamiento, los gastos en concepto de servicio de energía eléctrica y servicio telefónico. Adicionalmente, pagará los gastos de pintura interior, reemplazo de focos, reparaciones eléctricas y cualquier otro gasto imputable a EL MINISTERIO PÚBLICO.
- 4. Devolver los locales arrendados a EL ARRENDADOR al término del presente Contrato de Arrendamiento en las condiciones en que los ha recibido, salvo la normal depreciación y lo establecido en la cláusula SEGUNDA del presente Contrato de Arrendamiento.
- 5. No subarrendar el bien arrendado, ni destinarlo a uso distinto para la cual fue arrendado, sin el permiso previo y expreso de **EL ARRENDADOR**.
- Observar y cumplir el reglamento de Copropiedad de la plaza y demás disposiciones que de tiempo en tiempo adopte la Administración de dicha plaza.
- 7. No transferir los derechos que surjan de este Contrato de Arrendamiento.
- 8. Comunicar a **EL ARRENDADOR**, en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen en el inmueble arrendado.
- Realizar las reparaciones urgentes o necesarias de los daños causados a los inmuebles arrendados, cuando éstos sean imputables a EL MINISTERIO PÚBLICO.

**CUARTA:** El término de duración de este Contrato de Arrendamiento es de tres (3) años contados a partir del dos (2) de enero del 2020 al treinta y uno (31) de diciembre del 2022 y se notificará en el sistema electrónico PanamaCompra, el contrato firmado por ambas partes.

QUINTA: EL MINISTERIO PÚBLICO, con el permiso previo de EL ARRENDADOR, podrá efectuar en los locales arrendados las mejoras o cambios que se requieren. EL MINISTERIO PÚBLICO, no obstante, reconoce que todas las mejoras que se efectúen en los mismos quedaran a beneficios de EL ARRENDADOR salvo pacto contrario, sin que este tenga que pagar suma adicional alguna, a excepción de aquellas mejoras que pueden ser removidas por EL MINISTERIO PÚBLICO, cuya remoción ocasione daño al inmueble arrendado.

Las mejoras efectuadas por **EL MINISTERIO PÚBLICO** deberán cuantificarse; no obstante, el avaluó no podrá exceder el canon de arrendamiento permitido, en concordancia con el valor promedio actualizado del bien.

**EL MINISTERIO PÚBLICO** podrá, en caso de terminación de este contrato por cualquiera de las razones estipuladas en él, desalojar de forma gradual y paulatina cada uno de los locales descritos en la **CLÁUSULA PRIMERA** de este Contrato. Y en dicho caso sólo sufragará el canon proporcional a los metros cuadrados que estén en uso hasta completar el desalojo del bien arrendado.

**SEXTA:** Si por acción de fuego, o cualquier otro hecho de la naturaleza o del hombre, no imputables a **EL MINISTERIO PÚBLICO**, el área arrendada resultara inservible para su uso, éste dejará de pagar el canon de arrendamiento, hasta tanto el edificio sea reparado y vuelto a sus condiciones normales de uso y en consecuencia, a ocupar por **EL MINISTERIO PÚBLICO**. Por su parte, **EL ARRENDADOR** deberá realizar los trabajos de reparación y remodelación del edificio.

SÉPTIMA: Queda entendido y así lo aceptan las partes de la presente relación contractual, que la Póliza de Seguro de Incendio sobre el inmueble, como del predio en sí será cubierta por EL ARRENDADOR, no así la Póliza de Seguro de Incendio sobre materiales, instalaciones particulares, equipos, mercancías y demás objetos o especies que conserve EL MINISTERIO PÚBLICO, por razón de sus actividades públicas, gastos que pagará única y exclusivamente EL MINISTERIO PÚBLICO.

OCTAVA: Las partes acuerdan que EL MINISTERIO PÚBLICO podrá dar por finalizado el contrato antes de cumplida la fecha de vencimiento acordada, por decisión unilateral, previa notificación anticipada de dos (2) meses, caso en el cual no estará obligado EL MINISTERIO PÚBLICO a indemnizaciones o pagos más allá de los cánones de arrendamiento vencidos a la fecha de tal decisión, sin que asista derecho a EL ARRENDADOR a reclamo judicial o extrajudicial a consecuencia de la terminación anticipada.

Lo Anterior no extingue el derecho que tenga **EL MINISTERIO PÚBLICO** de disponer la terminación unilateral del contrato en cualquier tiempo, cuando existan circunstancias de interés público debidamente comprobadas, cumpliendo con las formalidades de la Ley.

**EL MINISTERIO PÚBLICO** podrá en caso de terminación de este contrato por cualquiera de las razones estipuladas en él, desalojar de forma gradual y paulatina el local descrito en la **CLÁUSULA PRIMERA** de este Contrato, en cuyo caso sólo sufragará el canon proporcional a los metros cuadrados que estén en uso hasta completar el desalojo del bien arrendado.

**NOVENA:** Serán causales resolución administrativa del presente Contrato de Arrendamiento, las contenidas en el artículo 126 del Texto Único de la Ley N°22 de 27 junio de 2006, que regula la contratación pública, ordenado por la Ley N°61 de 2017, que regula la contratación pública, a saber:

- 1. El incumplimiento de las cláusulas pactadas.
- La muerte de EL ARRENDADOR, en los casos en que deba producir la extinción del Contrato conforme a las reglas del Código Civil, si no se ha previsto que puede continuar con los sucesores de EL ARRENDADOR, cuando sea una persona natural.
- 3. La declaración judicial de la liquidación de EL ARRENDADOR.
- 4. La incapacidad física permanente de **EL ARRENDADOR**, certificada por médico idóneo, que le imposibilite la realización de la obra, si fuera persona natural.
- La disolución de EL ARRENDADOR, cuando se trate de persona jurídica, o de alguna de las sociedades que integran un consorcio o asociación accidental, salvo que los demás miembros del consorcio o asociación puedan cumplir el contrato.

**DÉCIMA:** EL ARRENDADOR, en caso de ser extranjero (a), renuncia a presentar reclamación diplomática, en lo referente a este contrato, salvo el caso de denegación de justicia (artículo 92 del Texto Único de la Ley N°22 de 27 de junio de 2006, que regula contratación pública, ordenado por la Ley N°61 de 2017).

Lo anterior es sin perjuicio de lo que establezca la Ley 48 de 2016, sobre medidas de retorsión.

**DÉCIMA PRIMERA:** El presente contrato no genera impuestos de Timbres, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 973, numeral 26 del Código Fiscal de la República de Panamá.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Para su validez, el presente Contrato de Arrendamiento requiere de la firma de **EL MINISTERIO PÚBLICO, EL ARRENDADOR** y **DEL REFRENDO DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.** 

Para constancia de lo convenido,	se expide y se	firma el pre	esente Contrato, en la
ciudad de Panamá, a los	días del	mes de	del año
dos mil veinte (2020).			

EL MINISTERIO PÚBLICO,

**EL ARRENDADOR**,

EDUARDO RUBÉN ULLOA MIRANDA

Procurador General de la Nación

HO LIU LU Cédula N-18-416

REFRENDO:

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

ERUM/JCH/JD/emll