



República de Panamá
Procuraduría General de la Nación

CONTRATO N°SADS-DL-424-2020

ARRENDAMIENTO

BORRADOR

Entre los suscritos a saber, **EDUARDO RUBÉN ULLOA MIRANDA**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número 8-235-771, en su condición de Procurador General de la Nación, actuando en representación del Ministerio Público, quien en adelante se denominará **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, por una parte y por la otra parte, la empresa **CENTRAL PARK PANAMÁ, S.A.**, sociedad anónima inscrita al Folio N°514874(S), de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, representada en este acto por **VÍCTOR ALBERTO TAWACHI ABADI**, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número 8-169-5, con domicilio en calle 50 final, Edificio BMW, oficina 7C, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, han convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, con fundamento en el numeral 1 del artículo 79 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, que regula la contratación pública, ordenado por la Ley 153 de 2020, cuya autorización fue otorgada por el Consejo Económico Nacional, mediante Nota No. _____ y de conformidad con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: EL ARRENDADOR se obliga a cumplir lo siguiente:

1. Dar en arrendamiento real y efectivo a **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, un edificio denominado PH Central Park Office, que en su totalidad mide cinco mil setecientos cinco metros cuadrados con sesenta y cinco centímetros (5,705.65 mts²), a razón de **DIEZ BALBOAS (B/.10.00)** el metro cuadrado, con canon de arrendamiento mensual de **CINCUENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y SEIS BALBOAS CON CINCUENTA CENTÉSIMOS (B/.57,056.50)** más la suma de **TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES BALBOAS CON NOVENTA Y SEIS CENTÉSIMOS (B/.3,993.96)** correspondientes al impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) y la suma de **ONCE MIL CUATROCIENTOS ONCE BALBOAS CON TREINTA CENTÉSIMOS (B/.11,411.30)** en concepto de mantenimiento mensual, para un monto total mensual de **SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN BALBOAS CON SETENTA Y SEIS CENTÉSIMOS (B/.72,461.76)**.
 - a. El Edificio P.H. Central Park Office, está ubicado en avenida Simón Bolívar, corregimiento de Pueblo Nuevo, distrito y provincia de Panamá, está integrado por ochenta y una (81) Fincas con código de ubicación N°8707, inscritas en la Sección de la Propiedad del Registro Público de Panamá, según el siguiente detalle:

FOLIO REAL	NIVEL	LOCAL NÚMERO	METROS CUADRADOS
30241723	-100	1	135.79
30241724	-100	2	105.90
30241725	-100	3	106.66
30241726	000	11	55.53
30241727	000	12	264.45
30241728	000	13	216.39
30241729	000	14	150.98
30241730	M	A	124.37
30241731	M	G	89.81
30241732	100	1	139.95
30241733	100	2	76.50
30241734	100	3	60.00
30241735	100	4	134.20
30241736	200	1	67.00
30241737	200	2	60.00
30241738	200	3	60.00
30241739	200	4	76.07
30241740	200	5	58.88
30241741	200	6	82.11
30241742	300	1	60.00
30241743	300	2	60.00
30241744	300	3	60.00
30241745	300	4	76.07
30241746	300	5	58.88
30241747	300	6	82.11
30241748	400	1	56.34
30241749	400	2	60.00
30241750	400	3	60.00
30241751	400	4	76.07
30241752	400	5	58.88
30241753	400	6	36.43
30241754	400	7	57.12
30241755	500	1	56.34
30241756	500	2	60.00
30241757	500	3	60.00
30241758	500	4	76.07
30241759	500	5	58.88
30241760	500	6	36.43
30241761	500	7	57.12
30241762	600	1	56.34
30241763	600	2	60.00
30241764	600	3	60.00
30241765	600	4	76.07
30241766	600	5	61.52
30241767	600	6	36.43
30241768	600	7	57.12
30241769	700	1	56.34
30241770	700	2	60.00
30241771	700	3	60.00
30241772	700	4	76.07
30241773	700	5	61.52
30241774	700	6	36.43
30241775	700	7	57.12
30241776	800	1	56.34
30241777	800	2	60.00
30241778	800	3	60.00

FOLIO REAL	NIVEL	LOCAL NÚMERO	METROS CUADRADOS
30241779	800	4	76.07
30241780	800	5	58.88
30241781	800	6	36.43
30241782	800	7	57.12
30241783	900	1	56.34
30241784	900	2	60.00
30241785	900	3	60.00
30241786	900	4	76.07
30241787	900	5	58.88
30241788	900	6	36.43
30241789	900	7	57.12
30241790	1000	1	56.34
30241791	1000	2	60.00
30241792	1000	3	60.00
30241793	1000	4	76.07
30241794	1000	5	58.88
30241795	1000	6	36.43
30241796	1000	7	57.12
30241797	1100	1	56.34
30241798	1100	2	60.00
30241799	1100	3	60.00
30241800	1100	4	76.07
30241801	1100	5	58.88
30241802	1100	6	36.43
30241803	1100	7	57.12
SUPERFICIE TOTAL			5,705.65

- b. El edificio presenta estructura de hormigón armado, losas postensadas, paredes de bloques con repello liso y revestidas de azulejos en servicios sanitarios, ventanas de vidrio fijo con marcos de aluminio, puertas de vidrio con marcos de aluminio y de madera en el interior, pisos revestidos de baldosas, fachada de vidrio, cielo raso de losa pasteada a la vista, techo de hormigón, servicios sanitarios en cada oficina.
- c. El P.H. Central Park Office consta de dos (2) niveles de sótanos planta baja y trece (13) niveles altos, vestíbulo de tres (3) elevadores, mezanine, azotea y dispone de ciento ochenta y siete (187) estacionamientos para uso exclusivo de la entidad.
- d. El P.H. Central Park Office ofrece las facilidades para la instalación de aires acondicionados para cada oficina con sus previos conductos para la salida de tuberías y sistema eléctrico, un espacio específico para la unidad evaporadora y las condensadoras cuentan con un alero posterior al edificio en cada nivel. El sistema eléctrico cuenta con transformador eléctrico con capacidad de 750Kva., 120/208v,-120/240v., interruptor principal de protección con sistema de emergencia, cuadro de medidores para cada piso, paneles de distribución en todos los pisos con sus respectivos breakers, paneles de cable tv y telefonía, planta eléctrica total, sistema de bombas (hidroneumático) en la azotea, salidas de rociadores y detectores de humo en todos los pisos, en el sótano se ubican los paneles de conexión y acometida para los servicios de fibra óptica, cable tv, telefonía, cableado y salidas en cada oficina para la instalación de lámparas con sus interruptores.
- e. El P.H. Central Park Office es para uso exclusivo de la entidad, para el funcionamiento de **DESPACHOS JUDICIALES DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ.**

2. Mantener a **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN** en el goce pacífico del bien arrendado durante todo el tiempo que dure el presente contrato.
3. Efectuar de forma inmediata y durante el arrendamiento, las reparaciones que le corresponden a **EL ARRENDADOR**, a fin de conservar el inmueble arrendado y sus instalaciones en condiciones de servir para el uso al que ha sido destinado, como las reparaciones estructurales que incluyen filtraciones de agua en losas, paredes y techos, reparaciones en el sistema sanitario de desalojo de aguas negras o servidas, los vidrios y aluminios perimetrales, plomería, mantenimiento de la planta eléctrica, elevadores y el sistema de bombas (hidroneumático).
4. Asumir el pago del impuesto de inmueble.
5. Pagar los costos de mantenimiento, pintura exterior de los locales.
6. Sufragar los gastos relacionados al consumo de agua potable y tasa de aseo.
7. Atender las solicitudes de **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, por medio de la Secretaría Administrativa.

SEGUNDA: LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN con el permiso previo y por escrito de **EL ARRENDADOR**, podrá efectuar en el bien arrendado las mejoras o cambios que se requieran en el futuro, no obstante, reconoce que todas las mejoras que se efectúen en los mismos quedarán a beneficio de **EL ARRENDADOR**, salvo pacto en contrario, sin que éste tenga que pagar suma adicional a excepción de aquellas mejoras que puedan ser removidas y cuya remoción no ocasione daños al bien arrendado. Las mejoras efectuadas por **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN** deberán cuantificarse y no podrán ser tomadas en consideración para los avalúos estatales del Ministerio de Economía y Finanzas o la Contraloría General de la República.

TERCERA: LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN se obliga estrictamente a cumplir mediante el presente contrato, con los siguientes términos y condiciones:

1. Pagar a **EL ARRENDADOR**, por el período de treinta y cinco (35) meses, la suma total de **DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO BALBOAS CON NOVENTA Y TRES CENTÉSIMOS (B/.2,136,765.93)**, incluyendo el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) y la suma **TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO BALBOAS CON CINCUENTA CENTÉSIMOS (B/.399,395.50)** en concepto de mantenimiento, lo que representa un monto total de **DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y UN BALBOAS CON CUARENTA Y TRES CENTÉSIMOS (B/.2,536,161.43)** cuya erogación corresponde a las siguientes Partidas Presupuestarias:

VIGENCIA FISCAL	PARTIDA	MONTO	PARTIDA	MONTO
2021	G.003610100.001.101	B/. 137,500.00	G.003610100.001.181	B/. 55,000.00
2021	G.003610401.001.101	B/. 451,000.00	G.003610300.001.181	B/. 44,000.00
2021	G.003610402.001.101	B/. 83,055.06	G.003610401.001.181	B/. 26,524.30
	SUBTOTAL 2021	B/. 671,555.06		B/. 125,524.30
TOTAL VIGENCIA FISCAL 2021				B/. 797,079.36
2022	G.003610100.001.101	B/. 150,000.00	G.003610100.001.181	B/. 60,000.00
2022	G.003610401.001.101	B/. 492,000.00	G.003610300.001.181	B/. 48,000.00
2022	G.003610402.001.101	B/. 90,605.52	G.003610401.001.181	B/. 28,935.60
	SUBTOTAL 2022	B/. 732,605.52		B/. 136,935.60
TOTAL VIGENCIA FISCAL 2022				B/. 869,541.12

VIGENCIA FISCAL	PARTIDA	MONTO	PARTIDA	MONTO
2023	G.003610100.001.101	B/. 150,000.00	G.003610100.001.181	B/. 60,000.00
2023	G.003610401.001.101	B/. 492,000.00	G.003610300.001.181	B/. 48,000.00
2023	G.003610402.001.101	B/. 90,605.52	G.003610401.001.181	B/. 28,935.60
	SUBTOTAL 2023	B/. 732,605.52		B/. 136,935.60
TOTAL VIGENCIA FISCAL 2023				B/. 869,541.12
GRAN TOTAL				B/. 2,536,161.60

2. Los pagos a que se refiere el numeral anterior, se efectuarán dentro del término de sesenta (60) días calendario, previa presentación de la Gestión de Cobro al Tesoro Nacional.
3. Para las siguientes vigencias fiscales, **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, se compromete a reservar los recursos correspondientes para hacer frente al compromiso, de acuerdo a lo establecido en la norma presupuestaria vigente.
4. En virtud del artículo 19 del Decreto Ejecutivo No.84 de 26 de agosto de 2005, modificado por los Decretos Ejecutivos N°463, N°470 y N°594 de 2015, **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, retendrá el cincuenta por ciento (50%) del impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS).
5. Asumir, durante el período de duración del presente contrato, los gastos en concepto de servicio energía eléctrica y servicio telefónico, adicionalmente pagará los gastos de pintura interior, reemplazo de focos, reparaciones eléctricas y cualquier otro gasto imputable a **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**.
6. Devolver el edificio arrendado a **EL ARRENDADOR** al término del presente contrato en las condiciones en que lo ha recibido, salvo la normal depreciación y lo establecido en la Cláusula Segunda del presente contrato.
7. No subarrendar el bien arrendado, ni destinarlo a uso distinto para la cual fue arrendado, sin el permiso previo y expreso de **EL ARRENDADOR**.
8. No transferir los derechos que surjan de este Contrato de Arrendamiento.
9. Comunicar a **EL ARRENDADOR**, en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen en el inmueble arrendado.
10. Realizar las reparaciones urgentes o necesarias de los daños causados al inmueble arrendado cuando éstos sean imputables a **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**.
11. Solicitar a **EL ARRENDADOR**, a través de la Secretaría Administrativa, el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la Cláusula Primera.

CUARTA: El término de duración de este contrato será por un período de treinta y cinco (35) meses, contados a partir del primero (1°) de febrero de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) y se notificará en el sistema electrónico de Contrataciones Públicas "PanamaCompra", el contrato firmado por ambas partes y refrendado por la Contraloría General de la República.

QUINTA: **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN** podrá dar por finalizado el presente contrato antes de cumplida la fecha de vencimiento acordada, por decisión unilateral, previa notificación anticipada de sesenta (60) días calendario, caso en el cual no estará obligado 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.

SEXTA: LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN podrá, en caso de terminación de este contrato por cualquiera de las razones estipuladas, desalojar de forma gradual y paulatina 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 total del bien arrendado.

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

OCTAVA: LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, previo aviso de treinta (30) días calendario de antelación a **EL ARRENDADOR**, se reserva el derecho de disminuir las áreas arrendadas, según sus necesidades, ya sea permanente o temporalmente, haciéndose los ajustes de pago.

NOVENA: LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN tendrá opción preferente para el arrendamiento del edificio objeto de este contrato, en períodos sucesivos, es decir, para la renovación o prórroga del presente contrato. El canon de arrendamiento que **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN** deberá pagar será determinado conforme al valor promedio de los avalúos del Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República, de conformidad al artículo 76 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, que regula la contratación pública, ordenado por la Ley 153 de 2020 y la Ley de Presupuesto vigente.

DÉCIMA: LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, se reserva el derecho de rescindir el presente contrato en cualquier tiempo, de manera unilateral, por circunstancias de interés público debidamente comprobadas, cumpliendo con las formalidades previstas en la Ley, previo aviso a **EL ARRENDADOR** por escrito, con no menos de treinta (30) días calendario de anticipación.

DÉCIMA PRIMERA: Serán causales de resolución administrativa del presente contrato, las contenidas en el artículo 136 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, que regula la contratación pública, ordenado por la Ley 153 de 2020, a saber:

1. El incumplimiento de las cláusulas pactadas.
2. La muerte de **EL ARRENDADOR**, en los casos en que debe 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 declaratoria judicial de liquidación de **EL ARRENDADOR**.
4. La incapacidad física permanente de **EL ARRENDADOR**, certificada por médico idóneo, si fuera persona natural.
5. 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 SEGUNDA: Las partes acuerdan que otra causal de resolución administrativa del presente contrato será que **EL ARRENDADOR** no atienda diligentemente los mantenimientos establecidos en la Cláusula Primera.

DÉCIMA TERCERA: EL ARRENDADOR, en caso de ser extranjero, renuncia a presentar reclamación diplomática, en lo referente a este contrato, salvo el caso de denegación de justicia según el Artículo 99 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, que regula la contratación pública, ordenado por la Ley 153 de 2020, sin perjuicio de los que establezca la Ley N°48 de 26 de octubre de 2016, sobre medidas de retorsión.

DÉCIMA CUARTA: El presente contrato no genera Impuesto de Timbres, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 973, numeral 28 del Código Fiscal de la República de Panamá.

DÉCIMA QUINTA: Para su validez, el presente contrato requiere de la firma de **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EL ARRENDADOR** y del refrendo de la Contraloría General de la República.

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

**LA PROCURADURÍA
GENERAL DE LA NACIÓN,**

EL ARRENDADOR,

EDUARDO RUBÉN ULLOA MIRANDA
Procurador General de la Nación

VÍCTOR A. TAWACHI A.
Representante Legal

REFRENDO

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA