



República de Panamá
Procuraduría General de la Nación

CONTRATO N°SADS-DL-407-2019
ARRENDAMIENTO

PROYECTO

Entre los suscritos a saber, **KENIA I. PORCELL D.**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal N°6-59-942, en su condición de Procuradora 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, **CAZAGO, S.A.**, sociedad anónima organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, con folio 286293, representada legalmente por **HARALAMBOS TZANETATOS ANTONATO**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N°N-10-309, con número de teléfono 305-4220, quien en adelante se denominará **LA ARRENDADORA**; han convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, con fundamento en el numeral 1 del artículo 73 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, aprobado por La Dirección General de Contrataciones Públicas, de conformidad con el numeral 6 del artículo 2 y 77 de la *supra* citada Ley, y el capítulo XII del Decreto Ejecutivo N°40 de 10 de abril de 2018, mediante Nota _____, de conformidad con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: LA ARRENDADORA se obliga a cumplir lo siguiente:

1. Dar en arrendamiento real y efectivo a **EL MINISTERIO PÚBLICO**, un (1) local comercial con un área total de 100.2 m², del Centro Comercial Plaza Ágora Transístmica, ubicado en vía transístmica, corregimiento de Pueblo Nuevo, distrito de Panamá y provincia de Panamá, para albergar las oficinas de apoyo para los funcionarios del Ministerio Público citados para realizar audiencias del Sistema Penal Acusatorio, con canon de arrendamiento mensual por la suma de mil quinientos tres balboas con cero centésimos (B/.1,503.00), más la suma de cien balboas con veinte centésimos (B/.100.20), en concepto de cuota de mantenimiento, montos que no incluyen el ITBMS (7%):
 - a) Local L-43, con un área de 100.2 metros cuadrados, construido sobre la Finca N°41622 inscrita en la sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de la Provincia de Panamá. El local cuenta con dos niveles (Planta baja y 1er alto), un (1) baño en planta baja, 2 estacionamientos en la parte frontal a la fachada, cuenta con ventanas de vidrio con marcos de aluminio en parte frontal, piso de baldosas cielo raso.
2. Mantener a **EL MINISTERIO PÚBLICO** en el goce pacífico del local arrendado durante todo el tiempo que dure el presente Contrato de Arrendamiento.
3. Efectuar de forma inmediata y durante el arrendamiento, las reparaciones que de acuerdo a este contrato le corresponden a **LA ARRENDADORA**, 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, filtraciones de agua en losas, paredes y techos, reparaciones en el sistema sanitario de

desalojo de aguas negras o servidas, reparaciones en el sistema de abastecimiento de agua potable, así como las reparaciones de plomería, la escalera de emergencia y ascensor, reparaciones por robo, hurto, vandalismo, a fin de conservar las instalaciones de los locales arrendados en condiciones de servir para el uso al que han sido destinados.

4. Asumir el pago de impuesto de inmueble.
5. Otorgar a **EL MINISTERIO PÚBLICO** el uso de estacionamientos.
6. Pagar los costos de mantenimiento, pintura exterior y áreas verdes del edificio arrendado.
7. Efectuar reparaciones a que haya lugar, siempre que las mismas no sean por daños imputados a **EL ESTADO**.
8. Suministrar el mantenimiento de las áreas comunes del bien.
9. Atender las solicitudes de **EL MINISTERIO PÚBLICO**, por medio de la Secretaría Administrativa o de la Coordinación Administrativa del Metropolitana N°2.
10. La cuota de mantenimiento correspondiente a **UN BALBOA (B/.1.00)** por metro cuadrado, comprende 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.

SEGUNDA: EL MINISTERIO PÚBLICO, con el permiso previo y por escrito de **LA ARRENDADORA**, podrá efectuar en los locales arrendados las mejoras o cambios que se requieran en el futuro. **EL MINISTERIO PÚBLICO**, no obstante, reconoce que todas las mejoras que se efectúen en los mismos, quedarán a beneficio de **LA ARRENDADORA**, salvo pacto en contrario, sin que éste tenga que pagar suma adicional alguna, a excepción de aquellas mejoras que pueden ser removidas por **EL MINISTERIO PÚBLICO** y cuya remoción no ocasione daño al inmueble arrendado.

Las mejoras efectuadas por **EL ESTADO** deberán cuantificarse y no podrán ser tomadas en consideración para los avalúos estatales del Ministerio de Economía y Finanzas o de la Contraloría General de la República.

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

1. Pagar a **LA ARRENDADORA**, por el período de **doce (12) meses**, el monto de **MIL QUINIENTOS TRES BALBOAS (B/.1,503.00)**, más la suma de **CIENTO CINCO BALBOAS CON VEINTIÚN CENTÉSIMOS (B/.105.21)**, correspondientes al impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS), sumado, **CIENT BALBOAS CON VEINTE CENTÉSIMOS (B/.100.20)**, en concepto de cuota de mantenimiento, para un monto total de arrendamiento mensual de **MIL SETECIENTOS OCHO BALBOAS CON CUARENTA Y UN CENTÉSIMOS (B/.1,708.41)**, dando como resultado un total por el período a contratar la suma de **VEINTE MIL QUINIENTOS CON NOVENTA Y DOS CENTÉSIMOS (B/.20,500.92)**, cuya erogación corresponde a las partidas presupuestarias G.003610401.001.101 y G.003610401.001.181, desglosado de la siguiente manera:

PARTIDA	AÑO	MONTO
G.003610401.001.101	2020	B/.19,298.52
G.003610401.001.181	2020	B/.1,202.40
TOTAL		B/.20,500.92

De conformidad con lo dispuesto en el acápite del artículo 19 del Decreto Ejecutivo N°84 de 26 de agosto de 2005, tal como fue modificado por el Decreto Ejecutivo N°463 de 14 de octubre de 2015, por el cual se reglamenta el Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (I.T.B.M.S), **EL MINISTERIO PÚBLICO** retendrá el cincuenta por ciento (50%) del ITBMS.

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 y lámparas, reparaciones eléctricas y cualquier otro gasto imputable a **EL MINISTERIO PÚBLICO**.
4. Devolver los locales arrendados a **LA ARRENDADORA** al término del presente Contrato de Arrendamiento en las condiciones en que los ha recibido, salvo 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 **LA ARRENDADORA**.
6. No transferir los derechos que surjan de este Contrato de Arrendamiento.
7. Comunicar a **LA ARRENDADORA**, en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen en el inmueble arrendado.
8. Realizar las reparaciones urgentes o necesarias de los daños causados a los inmuebles arrendados, cuando éstos sean imputables a **EL MINISTERIO PÚBLICO**.
9. Solicitar a **LA ARRENDADORA**, a través de la Secretaría Administrativa, el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la cláusula tercera.
10. Mantener un estricto control y vigilancia permanente sobre la circulación de entrada y salida de individuos detenidos por la Policía Nacional o por cualquier autoridad competente, de manera que estos entren y salgan siempre, sin excepciones, por la puerta de acceso ubicado en la parte de atrás de cada local.

CUARTA: El término de duración de este Contrato será por un período de **doce (12) meses**, contados a partir del primero (1°) de enero de 2020 al treinta (31) de diciembre de 2020.

QUINTA: **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 **LA ARRENDADORA** a reclamo judicial o extrajudicial a consecuencia de la terminación anticipada.

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, en cuyo 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, este 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, **LA ARRENDADORA** 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 **LA ARRENDADORA**, 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: **EL MINISTERIO PÚBLICO**, se reserva el derecho de disminuir o aumentar las áreas arrendadas, según sus necesidades, ya sea permanente o temporalmente haciéndose los ajustes de pago.

NOVENA: **EL ESTADO**, 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 **LA ARRENDADORA** por escrito, con no menos de treinta (30) días calendario de anticipación.

DÉCIMA: 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.
2. La muerte de **LA ARRENDADORA**, 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 **LA ARRENDADORA**, cuando sea una persona natural.
3. La declaración judicial de la liquidación de **LA ARRENDADORA**.
4. La incapacidad física permanente de **LA ARRENDADORA**, certificada por médico idóneo, que le imposibilite la realización de la obra, si fuera persona natural.
5. La disolución de **LA ARRENDADORA**, 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 PRIMERA: Las partes acuerdan que otras causales de resolución administrativa del presente contrato serán: que **LA ARRENDADORA** no atienda diligentemente los mantenimientos.

DÉCIMA SEGUNDA: **LA ARRENDADORA**, 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, sin perjuicio de lo que establezca la Ley N°48 de 26 de octubre 2016, sobre Medidas de Retorsión.

DÉCIMA TERCERA: El presente contrato está exento del pago de impuesto de timbre, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 del Decreto Ejecutivo N°539 de 30 de noviembre de 2011, que modifica el artículo 7 del Decreto Ejecutivo N°177 de 9 de diciembre de 2005, que reglamenta la Ley N°6 de 2 de febrero de 2005, que modifica el numeral 28 del artículo 973 del Código Fiscal.

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

Para constancia de lo convenido, se expide y se firma el presente Contrato, en la ciudad de Panamá, a los _____ días del mes de _____ del año dos mil diecinueve (2019).

EL ESTADO,

LA ARRENDADORA,

KENIA I. PORCELL D.
Procuradora General de la Nación

HARALAMBOS TZANETATOS ANTONATO
Cazago, S.A.

REFRENDO:

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

KIPD/YYCS/emll