



República de Panamá  
Contraloría General de la República

Panamá, 20 de mayo de 2019

Nota No.2566-19 DFG

Ingeniero  
**GILBERTO FERRARI**  
Gerente General  
Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A. (ETESA)  
E. S. D.

ETESA - GERENCI. GENERAL					
DISTRIBUCIÓN DE CORRESPONDENCIA					
DIRECCIÓN	A	I	DIRECCIÓN	A	I
G. GENERAL		✓	TECNOLOGÍA		
AUDITORIA			TRANSMISIÓN		
COMERCIAL			DISEÑO		
CND			GAS		
LEGAL			GOM		
FINANZAS		✓	INSPECCIÓN		
HIDROMET			PLANIFICACIÓN		
RPHH					
SERV. CORP.		✓			
FECHA: 24-may-2019					
ARCHIVO					

Señor Gerente:

En atención a su Nota ETESA-DSC-GSG-044-2019, le remitimos con el refrendo solicitado, el Contrato de Arrendamiento No.GG-101-2018 por B/.2,266,370.60, suscrito entre la entidad a su cargo y la empresa **PANAMÁ COMMERCIAL PROPERTIES, S.A.**, para el arrendamiento de las plantas nivel 500 y 600 para oficinas, estacionamientos y depósitos ubicados en el Edificio Dorado City Center; que serán utilizadas para ubicar las oficina administrativas de ETESA.

Atentamente,

**FEDERICO A. HUMBERT**  
Contralor General



EMPRESA DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA, S.A.

Recibido por: M. Mian

Fecha: 24-may-2019

Hora: 8:25 am

*original entregado a Compras*



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
EMPRESA DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA, S.A.  
CONTRATO N° GG- 101 -2018

**"ARRENDAMIENTO DE LAS PLANTAS NIVEL 500 Y 600 PARA  
OFICINAS, ESTACIONAMIENTOS Y DEPÓSITO UBICADAS EN EL  
EDIFICIO DORADO CITY CENTER"**

Entre los suscritos a saber: **GILBERTO FERRARI PEDRESCHI**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal N°8-305-568, actuando en calidad de Gerente General y Apoderado General de la **EMPRESA DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA, S.A. (ETESA)**, sociedad debidamente inscrita bajo las leyes panameñas en la Ficha 340443, Rollo 57983, Imagen 128, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, en ejercicio del Poder General que consta en Escritura Pública No. 6566 de 11 de julio de 2017, confeccionada por la Notaria Tercera del Circuito de Panamá, verificable a la Entrada 298936/2017 inscrita el 14 de julio de 2017 en el Registro Público de Panamá, quien en adelante se llamará **"EL ARRENDATARIO"**, por una parte; y por la otra, **HENRY ATTIE KANADI**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal N° N-18-914, en su condición de Representante Legal de la empresa **PANAMA COMMERCIAL PROPERTIES, S.A.**, sociedad debidamente inscrita en la Folio 747835 (S), de la Sección Mercantil del Registro Público, quien en adelante se denominará **"EL ARRENDADOR"**, y en su conjunto **LAS PARTES**, convienen en celebrar el presente Contrato para el **ARRENDAMIENTO DE LAS PLANTAS NIVEL 500 Y 600 PARA OFICINAS, ESTACIONAMIENTOS Y DEPÓSITO UBICADAS EN EL EDIFICIO DORADO CITY CENTER**, aprobado mediante certificación de Junta Directiva de ETESA del día 4 junio de 2018, fundamentada en el Artículo 73, Numeral 1 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 61 de 2017 que regula las contrataciones públicas, debidamente autorizado por el Consejo Económico Nacional en sesión celebrada el día 11 de octubre de 2018, mediante Nota CENA/253 de fecha 11 de octubre de 2018, en los siguientes términos y condiciones:

U. de Cumplimiento  
27/11/18  
REVISADO

**PRIMERA:**

**OBJETO DEL CONTRATO:**

Declara el **EL ARRENDADOR**, que es propietario del **Edificio DORADO CITY CENTER**, ubicado en la Avenida Ricardo J. Alfaro, Corregimiento de Bethania, Distrito y Provincia de Panamá, construido sobre el Folio Real N°231503, con Código de Ubicación 8705, inscrito en el Documento Digitalizado 570354 de la



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – EDIFICIO DORADO CITY CENTER

Sección de Propiedad del Registro Público, Provincia de Panamá, Lote A-I, Plano N°.80806-128277.

El objeto del presente contrato es el arrendamiento real y efectivo de los inmuebles que se describen a continuación, los cuales serán entregados con sus mejoras, los cuales se detallan en la Cláusula Sexta, numeral 12, a saber:

**EL ARRENDADOR** da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** las plantas **Nivel 500 y 600 para oficinas, estacionamientos y depósitos**, en adelante **"EL BIEN ARRENDADO"**, que serán utilizadas para ubicar las oficinas administrativas de **ETESA** denominada **EL ARRENDATARIO**, quedando establecido, que **EL ARRENDATARIO** no podrá destinarlo a un uso distinto sin autorización previa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, de acuerdo a la tabla que se describe:

DESCRIPCIÓN	NIVEL	UNIDAD	CANTIDAD
Oficinas	500	M2	2,111.23
Oficinas	600	M2	1,992.43
Depósitos	500 y 600	M2	323.00
TOTAL M2			4,426.66
Estacionamientos contemplados dentro del arrendamiento	500,600 Y 700	UNIDAD	178.00
TOTAL			178.00

El metraje total de oficinas descrito en el cuadro que antecede incluye todas aquellas áreas de las losas del nivel correspondiente que podrá utilizar **EL ARRENDATARIO** para el desarrollo de sus actividades, como son los vestíbulos. Dichas áreas podrán utilizarse como recepción, y demás usos compatibles con las actividades de **EL ARRENDATARIO**.

## **SEGUNDA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO**

Los documentos que forman parte del Contrato, mencionados en orden de prelación en el caso de existir contradicciones o discrepancias entre ellos, son los siguientes:

1. Este Contrato, sus Anexos y sus Adendas, si las hubiese.
2. Los Términos de Referencia.
3. La propuesta del **ARRENDADOR** con fecha 13 de junio de 2018.



**TERCERA: PRECIO:**

El monto total para este Contrato asciende a la suma hasta de **DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL CIENTO TRES CON 36/100 (B/.2,118,103.36) MÁS ITBMS**, distribuida de la siguiente manera:

**COSTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL**

	Unidad	Área	Valor	Año 1	Año 2	Año 3
Oficinas (nivel 500 y 600)	m2	4,103.66	15.50	63,606.73	63,606.73	63,606.73
Depósito (nivel 500 y 600)	m2	323.00	8.00	2,584.00	2,584.00	2,584.00
Costo Canon				66,190.73	66,190.73	66,190.73
Más: 7% de ITBMS				4,633.35	4,633.35	4,633.35
Total del Canon mensual				70,824.08	70,824.08	70,824.08

**DETALLE DE ASIGNACIONES PRESUPUESTARIAS**

Vigencia	Anual	ITBMS	Total	Partida Presupuestaria
2019	B/. 397,144.38	B/. 27,800.11	B/. 424,944.49	2.78.0.1.001.01.02.101
2020	B/. 794,288.76	B/. 55,600.21	B/. 849,888.97	Por asignar
2021	B/. 794,288.76	B/. 55,600.21	B/. 849,888.97	Por asignar
2022	B/. 132,381.46	B/. 9,266.70	B/. 141,648.16	Por asignar
TOTAL	B/. 2,118,103.36	B/. 148,267.24	B/. 2,266,370.60	Por asignar

**CUARTA: COMPROMISO PRESUPUESTARIO:**

Para dar cumplimiento a lo establecido en Cláusula Tercera, **EL ARRENDATARIO** se compromete a incluir a partir de la vigencia 2019 hasta la vigencia del 2022 dentro del Anteproyecto de Presupuesto, los montos siguientes:

Vigencia 2019: La suma de hasta Cuatrocientos Veinticuatro Mil Novecientos Cuarenta y Cuatro Balboas con 49/100 (B/.424,944.49), en la partida presupuestaria correspondiente al anteproyecto del presupuesto.

Vigencia 2020: La suma de hasta Ochocientos Cuarenta y Nueve Mil Ochocientos Ochenta y Ocho Balboas con 97/100 (B/.849,888.97), en la partida presupuestaria correspondiente al anteproyecto del presupuesto.

Vigencia 2021: La suma de hasta Ochocientos Cuarenta y Nueve Mil Ochocientos Ochenta y Ocho Balboas con 97/100 (B/.849,888.97), en la partida presupuestaria correspondiente al anteproyecto del presupuesto.

Vigencia 2022: La suma de hasta Ciento Cuarenta y Un Mil Seiscientos Cuarenta y Ocho Balboas con 16/100 (B/.141,648.16), en la partida presupuestaria correspondiente al anteproyecto del presupuesto.

En caso tal **EL ARRENDATARIO** ejerza uso de su opción a renovacion de este contrato, el mismo se compromete a incluir en las partidas presupuestarias que



correspondan, los recursos necesarios para hacer frente de manera oportuna, a los compromisos derivados de tales renovaciones.

**QUINTA :**      **FORMA DE PAGO:**

Los pagos que tenga que hacer **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, por el arrendamiento descrito en la Cláusula Primera, se efectuarán mensualmente dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de la presentación y recepción conforme de la factura por parte de **EL ARRENDADOR** por **EL ARRENDATARIO**. El primer pago se efectuará una vez la **CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA** realice una inspección en donde se confirme el cumplimiento del numeral 12 Cláusula Sexta de este Contrato.

En virtud del artículo 19 del Decreto Ejecutivo 84 de 26 de agosto de 2005 reglamentado por el Decreto Ejecutivo 463 de 14 de octubre de 2015 **EL ARRENDATARIO** retendrá el cincuenta por ciento (50%) del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS). Los agentes retenedores deben depositar el citado importe en la Dirección General de Ingresos, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de retención, el importe retenido constituye un crédito fiscal, dicho crédito debe ser incluido en la liquidación del mes en el cual se practicó la retención. En la medida en que **EL ARRENDADOR** sea un Agente Retenedor del ITBMS exento de esta retención, no se realizará la misma.

**SEXTA:**      **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

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

1. Mantener en el goce pacífico los locales arrendados durante todo el tiempo que dure el presente Contrato de Arrendamiento y sus futuras enmiendas o renovaciones, si fuera el caso, y cuyo plazo acumulado no deberán superar los diez (10 años) contados a partir de la entrada en vigencia del presente Contrato.
2. En la medida en que **EL ARRENDADOR** tenga la intención de arrendar áreas destinadas exclusivamente para uso como oficinas dentro del edificio, que se encuentren desocupadas, éste conviene en dar a **EL ARRENDATARIO** la primera opción para el arrendamiento de las mismas, en los mismos términos y condiciones (entre otros, plazo, canon y área) en que serán ofrecidas a terceros, y **EL ARRENDATARIO** tendrá un plazo de treinta (30) días calendario para ejercer dicha opción mediante comunicación escrita a **EL ARRENDADOR** indicándole que la Junta Directiva de **EL ARRENDADOR** ha aprobado el arrendamiento. No obstante, el ejercicio de la opción quedará sin efecto en la medida en que el contrato de arrendamiento no sea suscrito por **EL ARRENDADOR** dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes al ejercicio de la opción, habiéndose cumplido los trámites legales correspondientes. En ningún caso se entenderá que esta primera opción de arrendamiento aplica a locales comerciales designados.



3. Efectuar las reparaciones que de acuerdo a este contrato le corresponden a **EL ARRENDADOR**, en un plazo perentorio tras la notificación de parte de **EL ARRENDATARIO** en tal sentido, 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 los vidrios y aluminios perimetrales, así como las reparaciones de salida de plomería, acometida eléctrica, acometida de rociadores y acometida de aire acondicionado (Torre de enfriamiento). Para la ausencia de dudas, tales reparaciones no abarcan los defectos que presenten las mejoras que realice **EL ARRENDATARIO** dentro de **EL BIEN ARRENDADO** o los desperfectos que presenten los equipos que éste instale dentro del mismo. El plazo para efectuar las reparaciones se encuentra establecido en la Vigésima Primera del presente Contrato. En la medida en que el edificio donde se ubica **EL BIEN ARRENDADO** esté sujeto o se someta al régimen de propiedad horizontal, tales reparaciones podrán realizarse a través de la Administración del Edificio designada bajo dicho régimen.
4. **EL ARRENDADOR** se compromete a brindar a la limpieza diaria a las áreas comunes del edificio, por ejemplo, escaleras, elevadores, y área de estacionamiento, así como brindar mantenimiento periódico a los elevadores. En la medida en que el edificio donde se ubica **EL BIEN ARRENDADO** esté sujeto o se someta al régimen de propiedad horizontal, dicha limpieza podrá realizarse a través de la Administración del Edificio designada bajo dicho régimen.
5. Asumir el pago del impuesto de inmueble.
6. **EL ARRENDADOR** se compromete a otorgar al **EL ARRENDATARIO** el uso de 178 estacionamientos, a razón de uno por cada 23 mts<sup>2</sup> de áreas de oficina tomados en alquiler.
7. Suministrar el mantenimiento de las áreas comunes del Edificio. En la medida en que el edificio donde se ubica **EL BIEN ARRENDADO** esté sujeto o se someta al régimen de propiedad horizontal, dicho mantenimiento podrá realizarse a través de la Administración del Edificio designada bajo dicho régimen.
8. Sufragar los gastos relacionados al consumo de agua potable y tasa de aseo.
9. Honrar los términos y condiciones de futuras renovaciones, si las hubiere, acordados en este contrato.
10. **EL ARRENDADOR** se compromete a asumir los costos relacionados a las cuotas de mantenimiento, correspondientes al uso de la propiedad horizontal por parte de **EL ARRENDATARIO**.
11. **EL ARRENDADOR** se compromete a realizar por su cuenta y costo y con la aprobación de **EL ARRENDATARIO** lo siguiente: (i) realizar el diseño preliminar y desarrollo de planos (interiores, electricidad, iluminación, plomería, aire acondicionado, acabados, muebles, pisos, cielo raso y sistemas especiales de detección y extinción de incendios, CCTV, data/internet, telefonía, cable TV, sonido ambiental), según requerimientos y previa autorización de **EL ARRENDATARIO**, (ii) tramitar la aprobación de los planos correspondientes a las obras indicadas en el acápite anterior por Ingeniería Municipal y (iii) tramitar



el Permiso de Construcción ante las autoridades competentes para la ejecución de las obras descritas en los dos acápite anteriores. Los costos asociados a dichos tramites serán asumidos en su totalidad por **EL ARRENDADOR**.

Queda entendido que las modificaciones a los planos que sean requeridas por **EL ARRENDATARIO** con posterioridad a que **EL ARRENDADOR** hubiese enviado la "orden de ejecución" de los mismos al profesional idóneo correspondiente, correrán por cuenta y costo de **EL ARRENDATARIO**.

De igual forma, si con posterioridad a la fecha de aprobación de los planos por las autoridades correspondientes **EL ARRENDATARIO** solicitara adenda a los referidos planos, los costos asociados a dicha modificación serán asumidos en su totalidad por **EL ARRENDATARIO**.

12. Se compromete a entregar **EL BIEN ARRENDADO**, con mejoras en la totalidad del área arrendada, lo que corresponde, única y exclusivamente al suministro e instalación de los siguientes acabados: (i) nivelación de la losa (topping), (ii) acabado en alfombra comercial modular o similar o porcelanato, este último entregado cuando **EL ARRENDATARIO** lo solicite y (iii) Manejadoras de Aire Acondicionado necesarias para climatizar el área (Incluye la ductería e instalación). El mantenimiento preventivo y correctivo de las unidades de Aires Acondicionados dentro de los locales las asumirá **EL ARRENDATARIO**.
13. Se compromete a otorgar un período de gracia no menor a cuatro (4) meses, a partir de la fecha de refrendo de este contrato, en los cuales **EL ARRENDATARIO** no pagará el canon de arrendamiento mensual descrito en la Cláusula Tercera. Sin embargo, dicho período estará condicionado al cumplimiento del numeral 12 de la Cláusula Sexta. Solo en el caso, que dicho compromiso no se haya concretizado, el período se extenderá de mes en mes, hasta por cinco (5) meses adicionales. De no cumplirse en ese período extendido, por razones imputables a **EL ARRENDADOR**, el Contrato será automáticamente inválido.

(VER ANEXO 1)

**SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:**

1. Asumir durante el período de duración del Contrato de Arrendamiento, los gastos en de servicio energía eléctrica, servicio telefónico e internet. Adicionalmente pagará los gastos de pintura interiores, reemplazo de focos, reparaciones eléctricas y cualquier otro gasto que corresponda a **EL ARRENDATARIO**.
2. Devolver **EL BIEN ARRENDADO** a **EL ARRENDADOR** al término del Contrato de Arrendamiento en las condiciones en que lo recibió, salvo la normal depreciación y lo establecido en la cláusula PRIMERA del presente Contrato de Arrendamiento.
3. No subarrendar **EL BIEN ARRENDADO** ni destinarlo a uso distinto para el cual fue arrendado, sin el permiso previo y expreso de **EL ARRENDADOR**.
4. Observar y cumplir el Reglamento de Copropiedad Horizontal y demás disposiciones que de tiempo en tiempo adopte la Administración del edificio.
5. No transferir los derechos que surjan de este Contrato de Arrendamiento.
6. Comunicar a **EL ARRENDADOR**, en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen en el inmueble arrendado.
7. Realizar las reparaciones urgentes o necesarias de los daños causados al inmueble arrendado cuando éstos sean imputables a **EL ARRENDATARIO**.
8. Durante la vigencia del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** responderá e indemnizará a **EL ARRENDADOR** por cualquier tipo de demandas, reclamaciones o juicios seguidos contra **EL ARRENDADOR** por cualquier

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – EDIFICIO DORADO CITY CENTER

motivo que se relacione con las oficinas y áreas arrendadas y las actividades que allí se realicen por parte de **EL ARRENDATARIO**.

9. **EL ARRENDATARIO** está sujeto a los parámetros y normas LEED Gold orientados al uso eficiente de la energía, el agua, la correcta utilización de materiales, el manejo de desechos en la construcción y la calidad de ambiente interior en los espacios habitables. De igual manera se compromete a utilizar el sistema de torre de enfriamiento instalado por **EL ARRENDADOR** como sistema mecanismo de acondicionamiento de aire, por lo que queda prohibido la utilización y operación de cualquier otro sistema distinto a este dentro de dichas unidades.
10. **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con los requisitos LEED para mantener el nivel de certificación LEED del edificio. Dichos requisitos le serán proporcionados al **ARRENDATARIO** por **EL ARRENDADOR**, mediante el documento denominado "SED\_TENANT LEASE AGREEMENT".
11. Honrar los términos y condiciones de futuras prórrogas, si las hubiere, detallados en este contrato y sus anexos.
12. Informar, con un periodo de antelación de al menos 60 días, la intención de ejecutar la opción de renovación de este contrato.

**OCTAVA: PLAZO O TÉRMINO DEL CONTRATO:**

Este Contrato tendrá una duración de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de su refrendo, el cual será informado a **EL ARRENDADOR** a través del Sistema Electrónico de PanamáCompra.

**LAS PARTES** acuerdan que en el evento que **EL ARRENDATARIO** desee acogerse a su opción de solicitar prórrogas del presente Contrato de arrendamiento, deberá notificarlo por escrito a **EL ARRENDADOR**, a más tardar sesenta (60) días antes de la fecha del vencimiento del presente Contrato.

**NOVENA: OPCIÓN A COMPRA:**

**EL ARRENDATARIO** tendrá una opción de compra respecto de las fincas registrales que resulten de la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio, sujeto a los términos que sean acordados por las Partes.

Queda entendido entre **LAS PARTES** que **EL ARRENDATARIO** estará sujeto a las leyes, normas y reglamentaciones que le apliquen al momento de ejecutar su opción a compra, para efectos de perfeccionar la misma.

U. de Cumplimiento  
27/11/18  
REVISADO

27/11/18  
S. PRIA LEGAL

VERIFICADO  
27/11/18



**DÉCIMA: MEJORAS A EL BIEN ARRENDADO**

Correrá por cuenta del **ARRENDATARIO** las mejoras que surjan de los planos suministrados por el **ARRENDADOR**, con excepción de las establecidas en el numeral 12 de la cláusula Sexta de este contrato.

Las obras de mejoras, reformas o alteraciones posteriores a la mudanza que realice **EL ARRENDATARIO** en las oficinas que estime conveniente, las realizará a su propio costo, riesgo y asumiendo toda responsabilidad por la buena ejecución de las obras, todas las cuales están sujetas a la aprobación previa y por escrito de **EL ARRENDADOR** o de la persona que éste designe en el futuro.

En la cláusula Séptima del este Contrato, se establece que es obligación del **ARRENDATARIO** devolver **EL BIEN ARRENDADO** al **ARRENDADOR**, al término del este Contrato en las condiciones en que lo ha recibido, esto quiere decir que las inversiones que realice el **ARRENDATARIO**, no serán reconocidas por el **ARRENDADOR**.

Las inversiones en mejoras realizadas por **EL ARRENDATARIO** no afectarán en ningún momento el precio permitido por metro cuadrado de alquiler, indistintamente de que el monto de los avalúos incremente debido a estas mejoras.

**DÉCIMA PRIMERA: CASOS FORTUITOS**

Si por acción de fuego, o cualquier otro hecho de la naturaleza o del hombre, no imputables al **EL ARRENDATARIO**, el área arrendada resultara inservible para su uso, ésta dejará de pagar el canon de arrendamiento, hasta tanto el edificio sea reparado y vuelto a sus condiciones normales de uso, y en consecuencia vuelto a ocupar por **EL ARRENDATARIO**. Por su parte, **EL ARRENDADOR** deberá realizar los trabajos de reparación y remodelación del edificio, causado por dicho evento, siempre que se justifique económicamente.

Si el incendio, conmoción civil o desastre natural inicia en las oficinas responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** éste releva de toda responsabilidad a **EL ARRENDADOR** salvo que se demuestre que el siniestro fue causado directamente por **EL ARRENDADOR**.

**DÉCIMA SEGUNDA: PÓLIZA DE SEGURO DE INCENDIO**

Queda entendido y así lo aceptan las partes de la presente relación contractual, que la Póliza de Seguro de Incendio sobre **EL BIEN ARRENDADO**, como del predio en sí será cubierta por **EL ARRENDADOR**.

**EL ARRENDATARIO** obtendrá la Póliza de Seguro de Incendio sobre los bienes materiales, instalaciones particulares, equipos, mercancías y demás objetos o especies que construya, instale y conserve en **EL BIEN ARRENDADO** por razón de sus actividades.



**DÉCIMA TERCERA: PÓLIZAS:**

**EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener libre de toda responsabilidad a **EL ARRENDADOR** por cualquier reclamo que se presente y que surja de las actividades en las oficinas arrendadas, motivo por el cual **EL ARRENDATARIO** deberá asegurar **EL BIEN ARRENDADO** durante toda la vigencia del contrato, contra los riesgos de incendio, terremoto, vendaval, huracán, o cualquier otros riesgos similares y, en general contra cualquier daño que puedan sufrir los bienes arrendados, por la suma de Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00.). Esta póliza deberá colocar al **ARRENDADOR** como asegurado adicional, la cual deberá ser entregada una copia al **ARRENDADOR**, una vez se haya realizado la entrega formal del bien arrendado a **EL ARRENDATARIO**.

Por otra parte, **EL ARRENDATARIO** se compromete a mantener una Póliza de Responsabilidad Civil con cobertura de daños a terceros que ampara predios, operaciones por un monto de Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00). **EL ARRENDATARIO** presentará a **EL ARRENDADOR** un Certificado de Seguro por el Límite de Responsabilidad requerido.

**DÉCIMA CUARTA: TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO**

**LAS PARTES** acuerdan que, **EL ARRENDATARIO** podrá dar por finalizado el contrato unilateralmente, antes de cumplida la fecha de vigencia acordada para lo cual deberá notificarle a **EL ARRENDADOR** con un mínimo de dos (2) meses de antelación a la fecha en que **EL ARRENDATARIO** desea terminar anticipadamente la relación contractual, caso en el cual no estará obligado **EL ARRENDATARIO** a indemnizaciones o pagos más allá de los cánones de arrendamiento vencidos hasta la fecha en que haga entrega de **EL BIEN ARRENDADO** a **EL ARRENDADOR**, 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 ARRENDATARIO** 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 ARRENDATARIO** 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 de **EL BIEN ARRENDADO**.

U. de Cumplimiento  
27/11/18  
REVISADO



Al momento que **EL ARRENDATARIO** devuelva **EL BIEN ARRENDADO** y haga entrega de las llaves a **EL ARRENDADOR**, deberá entregar pruebas de la cancelación de los servicios de agua, electricidad y teléfono, estar paz y salvo con las diferentes instituciones que proveen dichos servicios.

#### **DÉCIMA QUINTA: SERVICIOS BÁSICOS Y SEGURIDAD**

**EL ARRENDATARIO** asume todos los gastos que demanda el consumo de energía eléctrica, teléfono, internet y cualquier otro servicio contratado por **EL ARRENDATARIO**.

**EL ARRENDATARIO** reconoce y acepta expresamente que **EL ARRENDADOR** no provee seguridad contra robo, asalto o demás actos ilícitos, ni tiene la obligación de contratar agentes de seguridad para prevenirlos, ya sea en los estacionamientos o en el resto de las áreas comunes del EDIFICIO DORADO CITY CENTER.

#### **DÉCIMA SEXTA:**

**EL ARRENDADOR** se compromete para con **EL ARRENDATARIO**, a reparar y/o sustituir, siempre y cuando el daño sea causado por deficiencias de la estructura del edificio como todo lo relacionado con:

1. Acometida eléctrica
2. Salida de plomería
3. Acometida de rociadores
4. Acometida de aire acondicionado (Torre de enfriamiento)
5. Rajaduras que se produzcan en las paredes
6. **EL ARRENDADOR** se compromete a brindar limpieza diaria de los ascensores, así como brindar mantenimiento periódico a los mismos, garantizando así buena iluminación y ventilación. En la medida en que el edificio donde se ubica **EL BIEN ARRENDADO** esté sujeto o se someta al régimen de propiedad horizontal, dicha limpieza podrá realizarse a través de la Administración del Edificio designada bajo dicho régimen.
7. **EL ARRENDADOR** se compromete a separar en las áreas de estacionamiento los espacios que le corresponde a **EL ARRENDATARIO** de acuerdo al área cerrada arrendada con su respectiva señalización con código numérico en las plantas 500, 600 y 700 e iluminación adecuada.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA: USO Y LIMPIEZA**

**EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener en buen estado de uso y limpieza la totalidad de **EL BIEN ARRENDADO**, con todas sus instalaciones y accesorios.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – EDIFICIO DORADO CITY CENTER



Igual obligación tiene para con los pasillos y el área adyacente obligándose, además, a acatar todas las disposiciones y órdenes que impartan las autoridades del Ministerio de Salud y el Ministerio de Vivienda, razón por la cual se hace directamente responsable por las infracciones de tales órdenes. En la medida en que el edificio donde se ubica **EL BIEN ARRENDADO** esté sujeto o se someta al régimen de propiedad horizontal, dicha limpieza podrá realizarse a través de la Administración del Edificio designada bajo dicho régimen.

Al finalizar el contrato de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** deberá devolver **EL BIEN ARRENDADO** en las mismas condiciones que la recibió, salvo el desgaste normal ocasionado por el transcurso del tiempo y el uso normal.

**EL ARRENDADOR** podrá hacer las inspecciones que considere necesarias para verificar el estado de **EL BIEN ARRENDADO**, las que se efectuarán en días y horas hábiles, previa solicitud por escrito y en coordinación con **EL ARRENDATARIO**, y las mismas no afectarán la operación de **EL ARRENDATARIO**.

#### DÉCIMA OCTAVA: ANUNCIOS Y RÓTULOS

**EL ARRENDATARIO** queda obligado a obtener la aprobación previa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para colocar rótulos, avisos o anuncios de cualquier tipo, en la parte exterior de **EL BIEN ARRENDADO**. Corre por cuenta de **EL ARRENDATARIO** el pago de cualquier tipo de impuesto o contribución que ocasione la colocación o existencia de rótulos, avisos o anuncios de su propiedad, al igual que cualquier sanción o multa o recargo que se ocasione.

U. de Cumplimiento  
27/11/18  
REVISADO

#### DÉCIMA NOVENA: DAÑOS Y PÉRDIDAS

**EL ARRENDADOR** no será, en modo alguno, responsable por los daños y pérdidas que pudieren ocurrir a los bienes de **EL ARRENDATARIO** dentro de **EL BIEN ARRENDADO**.

**EL ARRENDADOR**, no se hace responsable por las pérdidas o daños sufridos como consecuencia de terremotos, guerra civil, motín, desórdenes o sucesos debidos a casos fortuitos o fuerza mayor, o que se produzcan sin culpa de **EL ARRENDADOR**. Tampoco se hace responsable de los daños mecánicos que sufran los vehículos estacionados, ni de lo que estos ocasionen a otro u otros vehículos, cuando el conductor del vehículo causante del daño, no sea parte del personal de **EL ARRENDADOR**.

VERIFICADO  
27/11/18  
SECRETARÍA LEGAL

VERIFICADO  
27/11/18

**VIGÉSIMA: REPARACIONES**

Son por cuenta de **EL ARRENDATARIO** los gastos por razón de reparaciones de cualquier índole de **EL BIEN ARRENDADO**, que no sean consecuencia de defectos en la estructura del local o edificio. Igualmente son por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, los gastos de pintura interior de **EL BIEN ARRENDADO**, y los gastos por razón de las remodelaciones interiores que realice dentro del mismo, así como la reparación o remplazo de las mejoras y equipos que incorpore o instale en **EL BIEN ARRENDADO**.

**EL ARRENDADOR** se compromete a atender todas las reparaciones que le competen en relación a la estructura de **EL BIEN ARRENDADO** y daños en los sistemas de acometida y salida de plomería agua, electricidad, acometida de rociadores y acometida de aire acondicionado (Torre de enfriamiento) cada vez que se necesite o solicite.

**EL ARRENDADOR** deberá entregar **EL BIEN ARRENDADO** con los correspondientes paneles eléctricos instalados y funcionando, salida de plomería, acometida de rociadores y acometida de aire acondicionado (Torre de enfriamiento).

En caso de emergencia o en caso de que **EL ARRENDADOR** se niegue o demore en reparar un daño al inmueble que le corresponda corregir, al haber pasado más de 72 horas luego de haber recibido esta la notificación por escrito, **EL ARRENDATARIO** podrá realizar dichas reparaciones por su cuenta, teniendo derecho a deducir los gastos razonables del canon de arrendamiento.

U. de Cumplimiento  
27/11/18  
REVISADO

**VIGÉSIMA PRIMERA: OBLIGACIONES LEGALES**

**LAS PARTES** se obligan a cumplir fielmente todas las leyes, decretos, ordenanzas provinciales, acuerdos municipales, disposiciones legales vigentes en la República de Panamá y a asumir todos los gastos que éstas establezcan, sin ningún costo adicional para la otra parte.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: CAUSALES DE RESOLUCIÓN Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO**

Serán causales de resolución administrativa del presente Contrato de Arrendamiento, las contenidas en Artículo 126 del Texto Único de la Ley N° 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 61 de 2017, o cualquier norma vigente que regule la contratación pública, las siguientes:

1. El incumplimiento de las cláusulas pactadas.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – EDIFICIO DORADO CITY CENTER

SECRETARÍA LEGAL  
27/11/18

VERIFICADO

2. La muerte del **CONTRATISTA** 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 del **CONTRATISTA** cuando sea una persona natural.
3. La declaratoria judicial del **CONTRATISTA**.
4. La incapacidad física permanente del **CONTRATISTA**, certificada por médico idóneo, que le imposibilite la realización de la obra, si fuera persona natural.
5. La disolución del **CONTRATISTA** 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.

Serán consideradas también como causales de resolución administrativa por incumplimiento del Contrato las siguientes:

U. de Cumplimiento  
27/11/18  
REVISADO

1. La interposición de demandas judiciales o de medidas cautelares en contra de **EL ARRENDADOR** si con ésta peligrase a juicio de **EL ARRENDATARIO**, la ejecución o cumplimiento del Contrato.
2. Haber incurrido **EL ARRENDADOR** en falsedad o fraude en el trámite de la contratación o durante la ejecución del Contrato.

### VIGÉSIMA TERCERA: CESIÓN

**EL ARRENDADOR** podrá ceder los derechos dimanantes de este Contrato, previa notificación de **EL ARRENDATARIO**, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 89 del Texto Único de la Ley 22 del 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 61 de 2017.

Además, **EL ARRENDADOR** notificará al **EL ARRENDATARIO** sobre la venta, cesión, traspaso o enajenación de sus derechos y obligaciones del presente contrato.

Nada de lo dispuesto en este contrato limita el derecho de **EL ARRENDADOR** de disponer de **EL BIEN ARRENDADO**, siempre que quien lo adquiera asuma expresamente la obligación de respetar y cumplir las obligaciones de **EL ARRENDADOR** previstas en el mismo.

### VIGÉSIMA CUARTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Cualquier controversia que surgiere entre **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR** referente a la interpretación o ejecución de este Contrato, no solventada en común acuerdo de las partes se resolverá ante los Tribunales ordinarios de justicia de la República de Panamá. El presente contrato se

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – EDIFICIO DORADO CITY CENTER





regirá por y será interpretado de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

#### **VIGÉSIMA QUINTA: RENUNCIA A RECLAMO DIPLOMÁTICO**

**EL ARRENDADOR** declara que renuncia expresamente a gestionar o intentar reclamación alguna por parte de la representación diplomática de su país en lo concerniente a los deberes y derechos originados del Contrato, salvo en el caso de denegación de justicia. No se entiende que hay denegación de justicia cuando **EL CONTRATISTA** ha tenido expeditos, sin haber hecho uso de ellos, los recursos y medios de acción que puedan emplearse conforme a las leyes panameñas.

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

#### **VIGÉSIMA SEXTA: AVISOS Y NOTIFICACIONES**

Cualquier aviso o notificación que se requiera conforme a este contrato, será dado por escrito y entregado personalmente o mediante correo electrónico a las siguientes direcciones:

- (a) A **EL ARRENDADOR**: PH Plaza Obarrio piso dos (2) local 211, ubicado en la Avenida Samuel Lewis. Correo electrónico [legal@pci.com.pa](mailto:legal@pci.com.pa)
- (b) A **EL ARRENDATARIO**: Edificio Sun Tower Mall, ubicado en la vía Ricardo J. Alfaro, local 8 y 9, de la planta baja, oficina de Correspondencia y Archivo ó por correo electrónico a la dirección: [Ssantamaria@etesa.com.pa](mailto:Ssantamaria@etesa.com.pa)

Queda entendido y convenido que en caso de que el aviso o notificación sea enviado por correo recomendado, el mismo se entenderá dado una vez transcurra un plazo de tres (3) días calendarios contados a partir del día en que dicho aviso sea depositado en la oficina de correos.

El recibo que expida dicha oficina constituirá prueba suficiente del hecho de haber sido enviado el aviso o notificación y de su fecha.

#### **VIGÉSIMA SÉPTIMA: EXONERACIÓN DE TIMBRES**

Declara **EL ARRENDADOR** que es contribuyente del ITBMS, por lo tanto está exonerado de la presentación de los timbres correspondientes, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 973, numeral 26 del Código Fiscal de la República de Panamá.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – EDIFICIO DORADO CITY CENTER

U. de Cumplimiento  
27/11/18  
REVISADO



Para su validez, el presente Contrato de Arrendamiento requiere de la firma de **EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR** y del refrendo de la Contraloría General de la República.

El presente Contrato, una vez refrendado por la Contraloría General de la República, entrará en vigencia y efectividad a partir de la fecha en que **EL ARRENDATARIO** le notifique por escrito a **EL ARRENDADOR**, sobre el mismo.

Para constancia de lo acordado, se firma y expide el presente Contrato en la Ciudad de Panamá, a los dieciseis (16) días del mes de octubre, del año dos mil dieciocho (2018).

**POR EL ARRENDATARIO:**

  
**GILBERTO FERRARI**  
**GERENTE GENERAL**

**POR EL ARRENDADOR:**

  
**HENRY ATTIE KANADI**  
**REPRESENTANTE LEGAL**

**REFRENDO:**

  
**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**

23/05/19



U. de Cumplimiento  
 23/10/18  
**REVISADO**

