

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los suscritos, **Francisco J. Morales G**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino en esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número XXX, en su condición de Representante Legal de **XXX, S.A.** en adelante “**EL ARRENDADOR**”, una sociedad anónima panameña debidamente inscrita a la Ficha XXX, Documento XXX, en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, por una parte y, por la otra, _____, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número _____, en su calidad de Apoderado General de _____, **S.A.** sociedad anónima panameña, debidamente inscrita a la Ficha _____, Documento _____ en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, en adelante **LA ARRENDATARIA**, ambos debidamente facultados para este acto mediante resoluciones de sus Juntas Directivas, las cuales se adjuntan al presente documento, por medio del presente acuerdan celebrar el presente **Contrato de Arrendamiento**, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones

considerando:

PRIMERO: Que XXX S.A es propietaria de la finca #XXX documento XXX código de ubicación 8716 con un total de cinco hectáreas más 6,251.51mt² en el sector de Santa Clara, corregimiento de Pacora, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

SEGUNDO: Que de acuerdo a la licencia N° 6 De Promotor y Operación de zona Franca Otorgada por resolución de Gabinete N°5 del 13 de enero del 2015 se autorizada para Desarrollar, Promover, Operar y Administrar una Zona Franca privada denominada Zona Franca FRAMORCO en La Finca #XXX ubicada en la comunidad de Santa Clara, Corregimiento de Pacora, distrito y provincia de Panamá por lo que toda persona natural o jurídica establecida en la misma queda sujeta al régimen especial favorable de zona franca estipulado en la Ley N° 32 de 5 de abril de 2011

TERCERO: Que XXX S.A en ejercicio de su Licencia, dentro del área que **LA ZONA FRANCA FRAMORCO** comprende, está desarrollando las correspondientes infraestructuras, instalaciones, edificios, sistemas y servicios de soporte, para uso propio o arrendamiento a terceras personas de todas partes del mundo interesadas en instalarse dentro de la Zona Franca, cuyas actividades sean la producción y comercialización de bienes y servicios principalmente para la exportación.

Cuarto: Que **LA ARRENDATARIA** conoce, y por tanto acepta, los términos y condiciones impuestas por la ley 32 del 5 de abril del 2011.

Por lo anterior, las partes acuerdan:

primero: Que **EL ARRENDADOR** ha convenido en Arrendar a **LA ARRENDATARIA** y **LA ARRENDATARIA** se compromete a Arrendar una galera ubicada en la **ZONA FRANCA FRAMORCO**, con un área total de _____ - metros cuadrados (_____m²), en adelante el **Área Arrendada**. El **Área Arrendada** se encuentra descrita en el **Anexo No. 1**. Los planos del **Área Arrendada** se adjuntan al presente Contrato formando parte integral del mismo.

Segundo: Este Contrato estará vigente por un término de diez **(10) años**, contados a partir de la fecha de la entrega del **Área Arrendada**. Dicho término podrá extenderse por mutuo acuerdo escrito entre las partes, fechado al menos

seis (6) meses antes de la expiración del término inicial, en cuyo caso el Contrato de Arrendamiento quedaría prorrogado en los términos que las partes así establecieran. Quedará a discreción del **ARRENDADOR** el otorgar o no dicha extensión dependiendo de los proyectos futuros a desarrollarse en el **Área Arrendada**.

TERCERO: LA ARRENDATARIA se obliga a pagar al **ARRENDADOR** en concepto de canon de arrendamiento del **Área Arrendada**, durante la vigencia del **Contrato de Arrendamiento**, la suma mensual de nueve (9.00) dólares americanos por metro cuadrado de galeras y veinte (20) dólares americanos por metro cuadrado de oficinas. Esta suma se incrementará anualmente según el Índice de Precios del Consumidor Nacional Urbano, emitido por la Dirección de Estadística y Censo de la Contraloría General de la República a partir del primer año. La primera mensualidad se pagará una vez entregado el Terreno con su galera comercial y oficina a LA ARRENDATARIA.

Cuarto: LA ARRENDATARIA se compromete a utilizar el **Área Arrendada** o **Local** únicamente para los propósitos que se describen a continuación:

QUINTO: LA ARRENDATARIA pagará mensualmente, en su totalidad, el canon de arrendamiento en las oficinas del **ARRENDADOR**, ubicadas en La Zona Franca FRAMORCO o en cualquier otro lugar que el ARRENDADOR designe en el futuro. Dicho pago del canon se hará en forma adelantada, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes. LA ARRENDATARIA pagará un

recargo del diez por ciento (10%) sobre el canon de arrendamiento y cuota de mantenimiento pactados, al vencimiento de cada mes, en caso de que incurra en morosidad o de no pagar dentro del término pactado.

SEXTO: Serán por cuenta de **LA ARRENDATARIA** todas las cuentas y los gastos que demande la instalación y el consumo de electricidad, agua, teléfono y cualquier otro servicio público que requiera el **Área Arrendada**, así como gravámenes, contribución, impuesto sobre la renta, impuesto de dividendos, impuesto de transferencia de bien inmueble (ITBI), impuesto de transferencia de bienes muebles y prestación de servicios (ITBMS) y/o cualquier otro que estipule la Ley. Igualmente, serán por cuenta de **LA ARRENDATARIA** el mantenimiento interior y exterior del **Área Arrendada**, incluyendo la reparación de pisos, ventanas, pintura interior del local, puertas, y vidrios, la instalación, reparación y el mantenimiento del sistema de aire acondicionado, entre otros.

Como garantía la arrendataria aportara dos meses de arrendamiento a la firma de este contrato. Este será devuelto al arrendatario a finalizar el contrato siempre y cuando no existan reclamos de deterioros por falta de mantenimiento.

SEPTIMO: En el evento en que el **ARRENDADOR** decida producir y/o distribuir energía eléctrica y/o aire acondicionado, proveniente de una planta co-generadora en el área, **LA ARRENDATARIA** se obliga a consumir dicha energía eléctrica o refrigeración, siempre y cuando tales servicios tengan un precio igual o menor a la energía eléctrica producida o generada por las empresas de distribución y generación existentes en Panamá y se cumpla con la eficiencia que garantice igual servicio, y en el caso de refrigeración, que ésta tenga un costo por BTU igual o inferior al que se pueda obtener con aparatos individuales de aire acondicionado. Igualmente, deberá contar con todas las autorizaciones de las autoridades reguladoras de esta materia.

En el evento de que el **ARRENDADOR** decida instalar su propia red interna de telecomunicaciones y servicios asociados, **LA ARRENDATARIA** se obliga a usar dichas facilidades o servicios, siempre y cuando las tarifas sean iguales o

menores que las ofrecidas en el mercado y en igual condición de eficiencia. Igualmente, deberá contar con todas las autorizaciones de las autoridades reguladoras de esta materia.

OCTAVO: En la eventualidad de que el **ARRENDADOR** se vea obligada a reparar algún daño causado por negligencia, culpa o dolo, atribuible a **LA ARRENDATARIA**, el **ARRENDADOR** tendrá derecho a exigir y recibir de **la ARRENDATARIA** el reembolso inmediato por el costo e inconveniencias en que haya incurrido. El **ARRENDADOR** notificará por escrito a **LA ARRENDATARIA** inmediatamente el tipo de reparación, la causa del daño, y el costo de la reparación de dicho daño o falta de mantenimiento. Si pasados treinta (30) días contados a partir de la notificación a **la ARRENDATARIA** aún no se ha recibido el correspondiente reembolso, ello conllevará un recargo mensual del diez por ciento (10 %), sin perjuicio de las acciones legales que al respecto sean aplicables.

NOVENO: El **ARRENDADOR** atenderá los daños en infraestructura que pudiese haber en el **Área Arrendada**, siempre y cuando no sean producto de la negligencia, falta de mantenimiento, culpa o dolo de **LA ARRENDATARIA** o sus empleados, previa comunicación por escrito que para tal efecto le haga **LA ARRENDATARIA**, pero no se hará o será responsable por los daños que pudiesen sufrir los bienes que se encuentren dentro del **Local**.

DECIMO: **La ARRENDATARIA** se obliga a contratar seguros con cobertura suficiente contra accidentes, lesiones personales, responsabilidad civil y muerte por hechos o accidentes ocurridos dentro del **Área Arrendada** o en **LA ZONA FRANCA FRAMORCO**, para su personal, clientes y visitantes, así como se obligará a indemnizar al **ARRENDADOR** por el daño material o moral que ésta, sus directivos, personal o clientes pudiesen sufrir a causa de las actividades de **LA ARRENDATARIA** o su personal, clientes, visitantes, autoridades nacionales y municipales.

DECIMO PRIMERO: Queda convenido que el **ARRENDADOR** no será de modo alguno responsable por los daños o pérdidas que pudieran sufrir los bienes, personal, clientes o visitantes de **LA ARRENDATARIA**, así como terceros en general, dentro del **Área Arrendada**. De igual forma, el **ARRENDADOR** no se hace responsable por daños o pérdidas que pudieran sufrir los bienes, personal, clientes o visitantes de **LA ARRENDATARIA** en cualquier otra parte del Edificio o **LA ZONA FRANCA FRAMORCO**, debido a causas ajenas al control o a la voluntad de **la ZONA FRANCA FRAMORCO**. **La ARRENDATARIA** se obliga, además, a comunicar por escrito a el **ARRENDATARIO**, cualquier perturbación, usurpación o modificación de los derechos que por medio de este Contrato se le otorgan tan pronto éstas ocurran. El **ARRENDATARIO** no se hace responsable por daños causados por Actos de Dios o aquellos comprendidos bajo la definición usual de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

DECIMO SEGUNDO: En caso de robo, incendio, vandalismo, objetos que caigan del cielo, terremoto o siniestro, o por cualquier otra causa natural o no, El **ARRENDADOR** no se hace responsable por los daños o perjuicios que ocasione a **LA ARRENDATARIA**. Para estos casos, **LA ARRENDATARIA** conviene en contratar seguros contra los riesgos descritos anteriormente.

DECIMO TERCERO: **LA ARRENDATARIA** no podrá, sin el consentimiento previo y escrito del **ARRENDADOR**, subarrendar, ni en todo ni en parte el **Área Arrendada**, ni ceder ni traspasar parcial o totalmente los derechos y obligaciones que asuma por medio de este **Contrato de Arrendamiento**, ni gravar, hipotecar o dar al **Área Arrendada** un uso distinto del señalado en este contrato.

DECIMO CUARTO: **LA ARRENDATARIA** conviene en usar y conservar el **Área Arrendada** con la diligencia de un buen padre de familia, y no podrá realizar cambios estructurales sin el consentimiento previo y por escrito del

ARRENDADOR. Las mejoras, reformas o alteraciones aprobadas que así se hicieren quedarán, a favor del **ARRENDADOR**, sin que el **ARRENDADOR** tenga que pagar compensación alguna por ellas. Queda entendido que, en todo caso, el **ARRENDADOR** podrá exigir a **LA ARRENDATARIA**, y a costo de ésta, la remoción o eliminación de las mejoras, reformas o alteraciones que ésta haya efectuado, comprometiéndose **la ARRENDATARIA** a dejar el **Área Arrendada** en las mismas condiciones en que se le entregó si le fuere requerido por el **ARRENDADOR**, salvo el caso de desgaste por el uso normal del **local**. Las reparaciones que sean necesarias en el **Área Arrendada** y las cuales no estén contempladas en el **Contrato de Arrendamiento**, correrán por cuenta de **LA ARRENDATARIA**.

DECIMO QUINTO: **LA ARRENDATARIA** deberá cumplir en todo momento con las normas y reglamentos emitidas por las autoridades competentes relacionadas con la protección del medio ambiente, y se obliga a adoptar las medidas que sean necesarias para que el **Área Arrendada** no cause contaminación alguna. En caso de incumplimiento de éstas, **LA ARRENDATARIA** exime de toda responsabilidad al **ARRENDADOR**. De igual forma, **LA ARRENDATARIA** se obliga a cumplir a cabalidad con todas las Leyes, Reglamentaciones, Acuerdos Municipales y Restricciones que las autoridades administrativas impongan, debido a la naturaleza de la actividad lucrativa que se desarrolla en dicha área arrendada. Correrán por cuenta de **LA ARRENDATARIA** todas las autorizaciones y permisos requeridos para su actividad comercial.

DECIMO SEXTO: **LA ARRENDATARIA** permitirá que el personal del **ARRENDADOR**, previa notificación de por lo menos 5 días, realice inspecciones

periódicas durante horas diurnas al **Área Arrendada** para verificar sus condiciones. En caso de que las inspecciones se realicen por representantes de entidades gubernamentales, no se tendrá que dar la notificación previa.

DECIMO SEPTIMO: **LA ARRENDATARIA** podrá colocar rótulos en la parte exterior del **Área Arrendada**, lo cual deberá ser aprobado previamente por el **ARRENDADOR**.

DECIMO OCTAVO: **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el **Contrato de Arrendamiento** si tuviere lugar algunas de las siguientes causales:

1. La falta de pago de dos (2) o más mensualidades del canon de arrendamiento.
2. El que por obligaciones que tuviere **LA ARRENDATARIA** con terceras personas, resulten secuestrados, embargados o en cualquier forma perseguidos o afectados, judicial o extrajudicialmente, el **Área Arrendada** o el inmueble donde está ubicada.
3. Si el **Área Arrendada** sufre deterioro o daño por culpa o dolo de **LA ARRENDATARIA**.
4. La falta de cumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** de cualquiera de las obligaciones establecidas en el **Contrato de Arrendamiento** o en la Ley.
5. Por cualquier otra causal o circunstancia establecida en el **Contrato de Arrendamiento**.
6. Si la Arrendataria violara o no cumpliera con las disposiciones legales de la Rep. de Panamá.
7. Si le fuera revocada la Licencia de usuario de Zona Procesadora para la Exportación, otorgada por el Ministerio de Comercio e Industrias.

De darse alguno de los casos anteriores, el **ARRENDADOR** podrá exigir el pago de los cánones atrasados, así como cualesquiera otras sumas a las que tuviere derecho para indemnizarse por los daños y perjuicios que sufriere.

DECIMO NOVENO: Cualquier litigio o controversia provenientes de, o relacionados con este contrato, así como la interpretación, aplicación, ejecución y terminación del mismo, deberán resolverse por medio de arbitraje, previo intento de conciliación, por el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá y conforme a sus reglas de procedimiento.

VIGESIMO: Queda entendido que en el caso que el **ARRENDADOR** no exija el exacto cumplimiento de este convenio, no implica ni se entenderá en ningún modo como una modificación, dejación o renuncia de sus derechos, pudiendo ejercerlos en cualquier momento.

VIGESIMO PRIMERO: **LA ZONA** y **LA ARRENDATARIA** hacen constar que conocen y aceptan los derechos y obligaciones contenidos en las cláusulas que anteceden, en los términos que allí aparecen consignados y que el presente contrato se regirá por las leyes de la República de Panamá. Las partes convienen que los gastos notariales, de timbres, registro o de cualquier naturaleza que se ocasionen en virtud del presente contrato serán por cuenta de **LA ARRENDATARIA**.

VIGESIMO SEGUNDO: Para todos los efectos de notificación se entenderá que cualquier carta, aviso o comunicación escrita que tuviere que dirigirse a **LA ARRENDATARIA** al **ARRENDADOR** o viceversa al tenor del presente contrato, se entenderá hecha y recibida por **LA ARRENDATARIA** o el **ARRENDADOR**, cuando tal carta, aviso o notificación hubiere sido enviada por email a **LA ARRENDATARIA** o al **ARRENDADOR** y hubieren transcurrido cinco (5) días hábiles desde que tal email o carta se hubiere dado, siempre que dichas cartas, avisos, emails o notificaciones sean dirigidos a la siguiente dirección:

ARRENDADOR: Calle 68 San Francisco casa # 104, Panamá Rep. de Panamá.
Atención:
Teléfono: +507 235 6182 / 507 6378 3060
Email: framorco@hotmail.com

LA ARRENDATARIA:
Atención:
Teléfono: +507
Email:

VIGÉSIMO TERCERO: El **ARRENDADOR** se compromete en emitir a favor de **LA ARRENDATARIA**, una vez se suscriba el presente Contrato, la nota requerida para ser autorizado como usuario de **LA ZONA FRANCA FRAMORCO**.

VIGÉSIMO CUARTO: La Arrendataria declara conocer todo lo acordado entre la República de Panamá y la Organización Mundial del Comercio (OMC).

EN FE DE LO CUAL suscriben el presente contrato, en (2) ejemplares originales del mismo tenor y efectos, en la Ciudad de Panamá, hoy _____ () de _____ de dos mil quince (2015).

EL ARRENDADOR

Por: **Gerbaud S.A.**
S.A

Nombre
Cédula No.

Representante Legal

LA ARRENDATARIA

Por: _____,

Nombre
Cédula/pasaporte#.

Representante Legal

ANEXO 1

DESCRIPCION DEL AREA ARRENDADA

OFICINA - ZONA FRANCA FRAMORCO

