



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 (COMERCIAL, INDUSTRIAL, PROFESIONAL O DOCENTE)

Escritura y Pacto Social adjuntos al
 Contrato No. 27777 del 1º de Agosto de 2006.

SERIE	PROV.	TIPO	No. CONTRATO
0 1	8	C	31120

Entre los suscritos, a saber: Mildaura Batista de Salado
 portador de la cédula de identidad personal No. _____,
 en _____, con domicilio

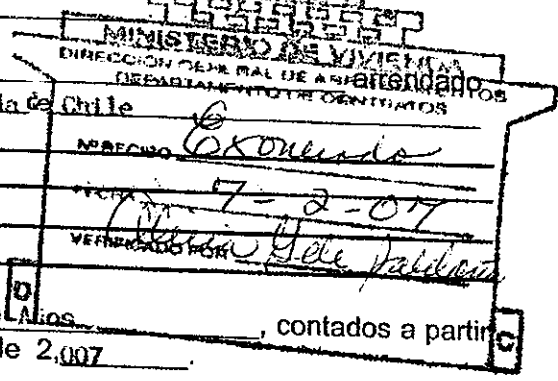
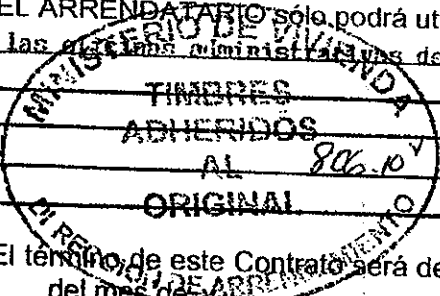
En representación de la Sociedad BAYPORT ENTERPRISES, S. A. Actuando en nombre propio.
 RUC No. Fin 339600, Billo 57724, Impen 37 por una parte, quien en adelante se denominará EL
 ARRENDADOR y por la otra Carlos Klammer Borgoño, varón mayor de edad, Chileno con Pasaporte
 portador de la cédula de identidad personal No. Diplomatico _____, Actuando
 en nombre propio. En representación de la Sociedad _____

RUC No. _____
 quien en adelante se denominará EL ARRENDATARIO, celebran y firman el presente Contrato de
 Arrendamiento, de acuerdo con las cláusulas siguientes:

PRIMERA: EL ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO el Célcina E-705
 del edificio ll. Torres de las Américas, ubicado (a) en Calle Punta Darién y Punta Coronado
 Urbanización Punta Pacífica, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá.
 (Calle, Plaza)
 (Corregimiento, Distrito, Ciudad)

No. 71293, inscrita en el Registro Público, al Folio Código 3705 del
 Tomo _____, Documento 949643, Asiento _____ de la
 Sección de Propiedad, Provincia de Panamá

SEGUNDA: EL ARRENDATARIO sólo podrá utilizar el _____
 para uso de las oficinas administrativas de la Embajada de Chile



TERCERA: El término de este Contrato será de Diez (10) Años,
 del día 1º del mes de Agosto de 2007, contados a partir

CUARTA: EL ARRENDATARIO conviene en pagar en concepto de canon de arrendamiento del
 bien arrendado, la suma mensual de Cinco Mil Quintientos Dólares solamente
 (B/5.500,00). para el primero y segundo año de arrendamiento, la suma mensual de
B/6.050,00 para el tercero y cuarto año de arrendamiento, la suma mensual de B/6.655,00
para el quinto y sexto año de arrendamiento, la suma mensual de B/7.520,50 para el séptimo
y octavo año de arrendamiento y la suma mensual de B/8.032,55 para el noveno y décimo año
de arrendamiento.

QUINTA: EL ARRENDATARIO se obliga a depositar el equivalente A un (1) mes de Canon de
 Arrendamiento, o sea la suma de No aplica por Cláusula Diplomática Exonerado
 (B/_____).

Este depósito no devengará interés. Esta suma será entregada a la Dirección General de
 Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, a cuyo cargo estará su control y manejo y será devuelta
 a su depositante al terminar el Contrato de Arrendamiento, salvo en caso de reclamo por parte del
 ARRENDADOR por concepto de cánones adeudados o daños causados por el

SEXTA: En caso de que el edificio se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal, el ARRENDATARIO tendrá preferencia en las operaciones de compra - venta que se verifiquen sobre el bien inmueble objeto del arrendamiento, en los términos establecidos por el Artículo 16 de la Ley 93 del 4 de octubre de 1973, y por las reglamentaciones que sobre dicho artículo haya hecho el Organo Ejecutivo.

SEPTIMA: EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO también convienen en lo siguiente:

~~VER ANEXO ADJUNTO~~

~~VER CARTA DE CANCELERIA~~

Para constancia se firma el presente Contrato de Arrendamiento, en la ciudad de Panamá a los diez (10) días del mes de Enero de dos mil siete (2007).


EL ARRENDADOR

Cédula 2-471-001


EL ARRENDATARIO

Pasaporte Diplomático D-14.357/2004
Cédula _____

1

P.H TORRE DE LAS AMÉRICAS
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

Entre los suscritos a saber; La sociedad anónima denominada **BAYPORT ENTERPRISES S.A.**, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público a Ficha 339600, Rollo 57724, Imagen 37, de la Sección Mercantil, cuya Presidenta y Representante Legal es la señora **HILDAURA BATISTA DE SALADO**, mujer, Panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal No. 8-471-601, debidamente autorizada para este acto, por parte de la Junta Directiva de dicha sociedad, quien adelante se denominará el **ARRENDADOR**, y por otro lado; el señor **CARLOS KLAMMER BORGÑO**, varón, Chileno, mayor de edad, Diplomático, portador del pasaporte vigente diplomático expedido por Chile numero I [REDACTED] quien actúa en nombre y representación del Estado de Chile y quien en adelante se denominará el **ARRENDATARIO** y cuyo objeto es el arrendamiento de la unidad departamental identificada con el número B-705, del nivel 700, de la Torre B, del **P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS**, ubicado entre las calles Punta Darien y Punta Coronado, de la urbanización Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, de la ciudad de Panamá y correspondiente a la Finca 71293, inscritas en el Registro Público al Código de Ubicación 8708, Documento Redi 949643, Asiento 1, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, con una superficie total de 300.49 metros cuadrados y según las siguientes cláusulas:

PRIMERA: (PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO)

El **ARRENDADOR** se obliga a dar en arrendamiento el local comercial antes descrito, según lo dispuesto en el presente contrato y a su vez, el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar un canon mensual en calidad de contraprestación fijado en el monto de Cinco Mil Quinientos Dólares (U.S. \$5,500.00) mensuales, moneda de curso de los Estados Unidos de América, para el primer y segundo año de vigencia del presente contrato.

Igualmente las partes están de acuerdo en que para el tercer y cuarto año de vigencia del presente contrato el canon mensual será de U.S. \$6,050.00;

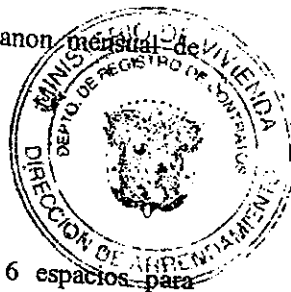
Para el quinto y sexto año de vigencia del presente contrato el canon mensual de arrendamiento será de U.S. \$6,655.00;

Para el séptimo y octavo año de vigencia del presente contrato el canon mensual de arrendamientos será de U.S. \$7,320.50;

Para el noveno y décimo año de vigencia del presente contrato el canon mensual de arrendamiento será de U.S. \$8,052.55.

SEGUNDA: (ESTACIONAMIENTOS)

De igual manera el **ARRENDATARIO** dispondrá para su uso de 6 espacios para estacionamiento vehicular.



Estos estacionamientos se utilizarán de la siguiente manera: 3 estacionamientos serán de uso exclusivo en posición fija para el **ARRENDATARIO**, los cuales estarán identificados con la numeración N3-28, N3-29 y N3-30, ubicados en el nivel 300E de estacionamientos del edificio y los otros 3 estacionamientos serán de uso compartido entre los copropietarios y arrendatarios del edificio, bajo el sistema de "pool", o sea, no serán estacionamientos con posición fija.

TERCERA: (INICIO DE VIGENCIA DEL CONTRATO E INICIO DEL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO)

El **ARRENDATARIO** podrá proceder a ocupar para su uso el área arrendada a partir del día 1° de marzo de 2007 y dicha fecha será el inicio de la vigencia del presente contrato y a partir de la misma el cobro del canon mensual de arrendamiento empezará hacerse efectivo.

El primer año de canon mensual de arrendamiento será pagado al **ARRENDADOR** por el **ARRENDATARIO** en forma anual y anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días del mes de marzo del 2007 en las oficinas del **ARRENDADOR**.

Luego de transcurrido el primer año y a partir del segundo año los pagos sobre el canon de arrendamiento mensual los hará el **ARRENDATARIO** de forma trimestral por anticipado a su vencimiento a favor del **ARRENDADOR**.

El **ARRENDATARIO** se obliga a utilizar la unidad departamental exclusivamente para establecer sus oficinas administrativas, comerciales o diplomáticas del Estado de Chile.

CUARTA: (GOCE PACIFICO DEL BIEN)

Salvo por motivos de caso fortuito o fuerza mayor, el **ARRENDADOR** estará obligado a garantizar el goce pacífico del bien inmueble arrendado durante la vigencia del contrato y el **ARRENDATARIO** tendrá derecho al uso de la unidad departamental ininterrumpidamente todo el tiempo mientras se mantenga vigente el presente contrato de arrendamiento y no exista contravención por parte de alguna de las partes de los derechos y obligaciones correspondientes asumidos.

QUINTA: (DAÑOS ESTRUCTURALES)

El **ARRENDADOR** se obliga a efectuar las reparaciones de mantenimiento que sean necesarias como consecuencia de defectos de construcción y/o daños estructurales, incluyendo así aquellos daños que se pudiesen producir producto de casos fortuitos o de fuerza mayor, o por hechos que no sean imputables al arrendatario.

En cualquier otro caso la reparación correrá por cuenta del **ARRENDATARIO**.

El **ARRENDADOR** contará con quince (15) días para iniciar los trabajos de reparación, plazo este que comenzará a correr a partir de la notificación por escrito que para tales efectos haga el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR**.

SEXTA: (ADECUACIÓN DEL LOCAL ARRENDADO)

El **ARRENDATARIO** podrá solicitar por escrito al **ARRENDADOR** efectuar mejoras no estructurales para adecuar el local dentro del área arrendada, para lo cual dicha solicitud deberá ser acompañada de un plano o bosquejo arquitectónico de dichas mejoras y obtener aprobación por escrito del **ARRENDADOR** sobre dicha solicitud, siguiendo lo indicado en el Manual de Adecuaciones y el Comité de Arquitectura e Imagen del **P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS**.

Al terminar la vigencia del presente contrato o de sus prórrogas, el **ARRENDATARIO** podrá separar y llevarse los materiales que conforman la mejora, siempre que no cause detrimento en la propiedad arrendada.

SEPTIMA: (DAÑOS)

El **ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por cualquier perjuicio que pudiesen sufrir los bienes de su propiedad, de sus usuarios o de terceros en general, dentro del área arrendada por causas ajenas al control o la voluntad del **ARRENDADOR** y lo releva de toda responsabilidad surgida de tales circunstancias.

El **ARRENDATARIO** deberá aceptar su responsabilidad, ya sea ante el **ARRENDADOR**, ante terceros y ante la Asamblea de Propietarios del **P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS**, esta última respecto al área común, por cualquier perjuicio causado en el área arrendada y áreas comunes del edificio por parte de este o de sus empleados.

OCTAVA: (ACTIVIDADES DEL ARRENDATARIO)

El **ARRENDADOR** no se hace responsable por las actividades que el **ARRENDATARIO** desarrolle en la operación de su empresa o negocio que instale en el área arrendada. Queda entendido que el **ARRENDADOR** queda liberado en tal sentido de todo tipo de responsabilidad.

NOVENA: (GASTOS DE MANTENIMIENTO INTERNO)

Correrán por cuenta del **ARRENDATARIO** los siguientes gastos de mantenimiento y reparaciones internas del área arrendada, salvo que se trate de daños atribuibles a culpa o negligencia del **ARRENDADOR**:

- a) Reparaciones del sistema de plomería. No se incluyen sistemas de tuberías originales empotradas en la estructura del edificio, salvo que los daños sean imputables al **ARRENDATARIO**.
- b) Reparaciones del sistema eléctrico en general;
- c) Cualquier instalación adicional, mejora o extensión del bien arrendado.

DECIMA: (RESPONSABILIDAD ATRIBUIBLE AL ARRENDATARIO)

El **ARRENDATARIO** deber mantener indemne al **ARRENDADOR** y libre de toda responsabilidad contra cualquier reclamo que se origine del mal uso de la propiedad arrendada por parte del **ARRENDATARIO**, incluyendo daños causados a mercancía y equipos de las partes o terceras personas por efectos del agua o inundaciones provenientes de culpa o negligencia derivados del mal uso de llaves y tuberías de paso de agua dentro del área arrendada.

UNDECIMA: (SERVICIOS PUBLICOS)

El **ARRENDATARIO** acepta que correrá por su cuenta, los gastos de energía eléctrica, teléfono, recolección de basura y cualquier otro servicio público o privado que utilice en el espacio arrendado.

DECIMA SEGUNDA: (ASEO)

El **ARRENDATARIO** se obliga a recolectar y desechar en el lugar determinado para este propósito por la oficina de la administración del **P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS**, su propia basura, a sus costas y según el procedimiento que determine dicha oficina de administración del edificio. El **ARRENDATARIO** se obliga a asumir toda multa o sanción que imponga cualquiera autoridad pública o privada al **ARRENDADOR** como consecuencia de la existencia de basura en lugares no destinados para ello o por perturbar el ornato del municipio, siempre que se compruebe que la basura pertenece al **ARRENDATARIO** o que es producto de las actividades desarrolladas por éste en el área arrendada.

DECIMA TERCERA: (CONVIVENCIA PACIFICA)

Con el fin de mantener la convivencia pacífica el **ARRENDATARIO** acuerda que deberá ceñirse al reglamento que para tales efectos ha establecido el **ARRENDADOR** (Anexo B). Es de obligatorio cumplimiento para el **ARRENDATARIO** todo lo dispuesto en el **Reglamento de Propietarios del P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS**, así como el **Manual de Adecuaciones del edificio** y cualquier otro reglamento sobre el uso del edificio.

DECIMA CUARTA: (SUBARRIENDO)

El **ARRENDATARIO** se obliga a no subarrendar en todo o en parte el área arrendada, ni ceder o transferir parcial o totalmente los derechos y obligaciones que surjan y emanen de este contrato, sin el consentimiento previo y por escrito del **ARRENDADOR**.



En caso de que el **ARRENDATARIO** obtuviese la aprobación previa y por escrito del **ARRENDADOR** para subarrendar, tendrá que responder ante el **ARRENDADOR** solidariamente y en igualdad de condiciones junto con el subarrendatario.

DECIMA QUINTA: (FALTA DE PAGO)

La falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas del canon mensual de arrendamiento o la transferencia total o parcial de los derechos y obligaciones emanadas del presente contrato efectuadas por parte del **ARRENDATARIO** sin el consentimiento expreso y por escrito del **ARRENDADOR** en cualquier momento durante la vigencia del presente, siempre y cuando dicho incumplimiento del contrato no sea por caso fortuito o fuerza mayor, facultará a este último para solicitar la resolución del contrato, así mismo también quedará facultado el **ARRENDADOR** a exigir el pago de los cánones de arrendamiento, tanto pendientes como aquellos que resulten hasta la fecha pactada de terminación del contrato, así como aquellas sumas, que en concepto de daños y perjuicios, el **ARRENDADOR** tenga derecho a percibir, luego de haberlo dictaminado así los tribunales de justicia correspondientes.

DECIMA SEXTA: (INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS)

Por cualquiera de las siguientes circunstancias imputables a alguna de las partes, podrá la otra que se considere afectada, dar por terminado el presente contrato unilateralmente, solamente dando aviso formal y por escrito con quince (15) días de anticipación:

- a) El incumplimiento de las obligaciones que deban acatar de manera obligatoria ya sea, el **ARRENDADOR** o el **ARRENDATARIO** y contempladas en las cláusulas convenidas en el presente contrato, sus Anexos y lo estipulado en el Reglamento de Copropiedad, Manual de Adecuaciones y demás reglamentos de uso que sean aplicables al **P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS**;
- b). Si alguna de las partes resultase secuestrado, embargado o demandado, ya sea judicial o extrajudicialmente o de cualquier forma se afecte algún derecho establecido en el presente documento.

DECIMA SEPTIMA: (VIGENCIA DEL CONTRATO)

La vigencia y cumplimiento del presente contrato será por el término de 10 años prorrogables según acuerdo previo entre las partes y contados a partir del día 1° de marzo de 2007, o sea, hasta el día 28 de febrero de 2017. El **ARRENDATARIO** se obliga a no rescindir el presente contrato durante los primeros 4 años y en tal sentido renuncia expresamente a la rescisión unilateral anticipada durante dicho termino, de lo contrario deberá cancelar el equivalente al plazo faltante para el vencimiento del contrato o llegar a un acuerdo con el **ARRENDADOR** sobre la suma de dinero que deberá pagar como compensación a los daños y perjuicios ocasionados por su prematuro abandono.

En caso de que dicha rescisión unilateral del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** se produzca durante el quinto año de vigencia del presente contrato, este queda obligado a notificarlo al **ARRENDADOR** dando aviso formal y escrito previo, de no menos de 3 meses e indemnizando el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** con un monto equivalente a 6 meses de canon mensual de arrendamiento por su prematuro abandono de la vigencia del contrato.

En caso de que dicha rescisión unilateral del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** se produzca durante el sexto año de vigencia del presente contrato, este queda obligado a notificar al **ARRENDADOR** dando aviso formal y escrito previo, de no menos de 2 meses e indemnizando el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** con un monto equivalente a 5 meses de canon mensual de arrendamiento por su prematuro abandono de la vigencia del contrato.

En caso de que dicha rescisión unilateral del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** se produzca durante el séptimo año de vigencia del presente contrato, este queda obligado a notificar al **ARRENDADOR** dando aviso formal y escrito previo, de no menos de 2 meses e indemnizando el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** con un monto equivalente a 5 meses de canon mensual de arrendamiento por su prematuro abandono de la vigencia del contrato.

En caso de que dicha rescisión unilateral del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** se produzca durante el octavo año de vigencia del presente contrato, este queda obligado a notificar al **ARRENDADOR** dando aviso formal y escrito previo, de no menos de 1 mes e indemnizando el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** con un monto equivalente a 4 meses de canon mensual de arrendamiento por su prematuro abandono de la vigencia del contrato.

En caso de que dicha rescisión unilateral del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** se produzca durante el noveno año de vigencia del presente contrato, este queda obligado a notificar al **ARRENDADOR** dando aviso formal y escrito previo, de no menos de 1 mes e indemnizando el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** con un monto equivalente a 4 meses de canon mensual de arrendamiento por su prematuro abandono de la vigencia del contrato, y;

En caso de que dicha rescisión unilateral del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** se produzca durante el décimo año de vigencia del presente contrato, este queda obligado a notificar al **ARRENDADOR** dando aviso formal y escrito previo, de no menos de 1 mes e indemnizando el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** con un monto equivalente a 4 meses de canon mensual de arrendamiento por su prematuro abandono de la vigencia del contrato.

Únicamente el **ARRENDATARIO** podrá poner término unilateralmente y anticipado al presente Contrato, mediante comunicación escrita enviada a la **ARRENDADORA** con ese fin y con, a lo menos, treinta (30) días de anticipación a la fecha en que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional de la República de Panamá, motivos de fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas entre la República de Panamá y la República de Chile debiere cerrarse el área arrendada donde opera la Embajada de Chile en

Panamá. En dicho evento, el arrendatario sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble arrendado, sin que la **ARRENDADORA** tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del Contrato.

DECIMA OCTAVA: (CONFORMIDAD CON EL AREA ARRENDADA)

El **ARRENDADOR** no ha hecho exposición, ni promesa alguna respecto al área dada en arrendamiento fuera de las que expresamente se dejan consignadas en este contrato, y la firma por parte del **ARRENDATARIO** será evidencia concluyente en contra de cualquier reclamo, relativo a que el área arrendada supuestamente no se encontrase en satisfactorias condiciones.

El **ARRENDATARIO** ha examinado el área arrendada y la declara en condiciones aceptables para el uso al que ha declarado será destinada, salvo lo expresado en el acta de entrega de la unidad departamental.

DECIMA NOVENA: (CONDICIONES EN QUE SE ENTREGA LA UNIDAD DEPARTAMENTAL)

La unidad departamental arrendada será entregada adecuadas para oficinas y con unidad de aire acondicionado central y sus ductos, además de pisos de cerámica, cielo raso en el techo, lámparas y divisiones según requerimiento del **ARRENDATARIO**.

En cuanto a la unidad de aire acondicionado el **ARRENDATARIO** se obliga a suscribir a sus costas un contrato de mantenimiento sobre dicho equipo por el término de duración del presente contrato y su prórroga, si las hubiese, con el fin de mantener en óptimas condiciones dicho equipo. Dicho contrato de mantenimientos podrá efectuarse y suscribirse con cualquier empresa de preferencia del **ARRENDATARIO**, que se dedique a dichos mantenimientos de manera profesional. El **ARRENDATARIO** enviará copia de dicho contrato al **ARRENDADOR**, así como de las renovaciones si las hubiese.

VIGESIMA: (SISTEMA DE TELECOMUNICACIÓN)

Como quiera que el **ARRENDADOR** instalará un novedoso sistema para la compra de servicios de telecomunicaciones dentro del **P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS** que permitirá beneficios a todos los usuarios del edificio, el **ARRENDATARIO** se obliga a consumir servicios de telecomunicaciones a través de este sistema en caso de requerir los mismos, siempre y cuando dicho sistema mantenga un precio igual o menor al costo de los servicios de telecomunicaciones que hubiese podido comprar el **ARRENDATARIO** de no estar adherido al mismo y se mantenga una eficiencia que garantice igual calidad de

VIGESIMA PRIMERA: (JURISDICCIÓN)

El presente contrato está sujeto a la legislación Panameña y cualquier litigio o controversia proveniente de, o relacionado con el mismo deberá resolverse en los correspondientes tribunales de justicia respectivos en Panamá, previo intento de conciliación o arreglo privado entre las partes.

Para constancia se firma el presente anexo, en la ciudad de Panamá, a los Diez (10) días del mes Enero de 2006.

Por EL ARRENDADOR

Alfonso B. de la Cruz
Ced. No 8-471-601

Por EL ARRENDATARIO

[Firma]
Pasaporte No D-14.357/2004

ANEXO B

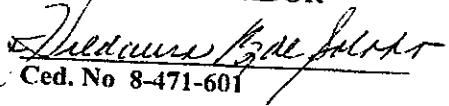
Reglamento para CONVIVENCIA PACIFICA

El **ARRENDATARIO** acuerda en que queda prohibido, además de lo indicado en el Reglamento de Copropiedad, el Manual de Adecuaciones y cualquier otro reglamento de uso del edificio, lo siguiente:


- a) Los ruidos excesivos;
- b) Criar o mantener animales dentro del bien arrendado;
- c) Almacenar explosivos, productos inflamables, químicos o cualquier otro que pueda ser tenido como peligroso;
- d) Utilizar o realizar modificaciones o alteraciones en los bienes y áreas de uso común;
- e) Atentar contra la salud y la tranquilidad de los demás ocupantes del edificio, esto incluye el fumar, ya sea dentro de la unidad departamental arrendada o en las áreas comunes del edificio;
- f) Botar basura en las áreas de uso común;
- g) Obstruir las puertas o las áreas de uso común;
- h) Utilizar inadecuadamente las áreas de uso común.

Para constancia se firma el presente anexo, en la ciudad de Panamá, a los Diez (10) días del mes Enero de 2006.

Por EL ARRENDADOR


Ced. No 8-471-601

Por EL ARRENDATARIO


Pasaporte No 