

REPÚBLICA DE PANAMÁ
[NOMBRE DE INSTITUCIÓN]
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CONTRATO N° XXXX

Entre los suscritos a saber: XXXX, de nacionalidad XXXX, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N° XXXX, en su condición de XXXX, actuando en nombre representación de **XXXXXX XX XXXX (INSITITUIÓN, ENTIDAD, DIRECCIÓN O AUTORIDAD CONTRATANTE)** denominado **el(o la) XXX (SIGLAS)**, por una parte, y por la otra XXXX, de nacionalidad XXXX, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N° XXXX, con domicilio en XXXX, quien actúa en nombre y representación de la empresa XXXX., sociedad anónima organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, registrada en (Mercantil) a folio XXXX, código de ubicación XXXX, del Registro Público, que en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, y en conjunto **LAS PARTES**, han convenido celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, realizado mediante el procedimiento excepcional de contratación No. XXXXXXXXXXXXX, con fundamento legal en numeral XXXX 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, el cual ha sido aprobado por el Consejo Económico Nacional, mediante Nota CENA/XX, emitida en sesión celebrada el día XX de XXXX de 2026 y de conformidad con las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO

Las partes acuerdan que el objeto del presente contrato es dar en arrendamiento real y efectivo al **XXX**, los siguientes locales, que en su totalidad reúnen XXXX metros cuadrados (XXXX mts²).

Local XXXX, ubicado en XXXX, corregimiento de XXXX, distrito de XXXX, provincia de XXXX, el cual mide XXXX metros cuadrados (XXXX mts²), construido sobre la finca XXXX, inscrita en el Documento Digitalizado XXXX de la sección de propiedad Horizontal del Registro Público, Provincia de XXXX, el cual albergará las oficinas de XXXX.

SEGUNDA. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

Conforme al artículo 4 del Texto Único de la Ley 22 de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020 **LAS PARTES** convienen que, en caso de contradicciones o discrepancias, en la ejecución o interpretación de este Contrato, el orden de prelación de los documentos que integran para efecto de la interpretación será el siguiente:

1. Normas Constitucionales
2. Contenido de la Ley de contrataciones públicas vigente y leyes complementarias
3. El contenido del Informe Técnico Fundado (ITF) y las especificaciones técnicas (opcional).
4. Este contrato y sus anexos, sus adendas o modificaciones
5. La propuesta presentada por **EL ARRENDADOR**.

TERCERA. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO

Los inmuebles descritos en la cláusula primera de este contrato, ubicados en el edificio XXXXXXXX, calle XXXXXXXX, corregimiento XXXXXXXX, distrito y provincia de XXXXXXXXXX, que comprende la finca identificada con el Folio Real No. XXXX (F), código de ubicación XXXXXXXX, con un área total de XXXXXXXX.

CUARTA. DECLARACIÓN DE PROPIEDAD DEL BIEN ARRENDADO

EL **ARRENDADOR** declara que es propietario de la finca(s) descritas a continuación:

XXXXXXX

QUINTA. ESTADO DEL BIEN Y AUTORIZACIÓN DE MEJORAS

EL ARRENDADOR declara y acepta, que el bien se encuentra apto para el uso que pretende darle **LA INSTITUCIÓN** y autoriza a **LA INSTITUCIÓN**, a realizar las mejoras o cambios que se requieran en el futuro. **LA INSTITUCIÓN**, 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 alguna a excepción de aquellas mejoras que pueden ser removidas por **LA INSTITUCIÓN** y cuya remoción no ocasione daños al inmueble arrendado.

Las mejoras efectuadas por **LA INSTITUCIÓN** 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.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

EL ARRENDADOR se obliga estrictamente a cumplir lo siguiente:

1. Dar en arrendamiento real y efectivo a **LA INSTITUCIÓN** el edificio (detallado en cláusulas anteriores), ubicado XXXXXXXX, con un área de XXXXXXXXXX, con un valor de XX balboas con 00/00 (B/.00.00) por metro cuadrado y cuota de mantenimiento con un valor de XX balboas con 00/00 (B/.00.00) por metro cuadrado. (En Caso Que Aplique Cuota De Mantenimiento).
2. A conservar el bien arrendado en las condiciones en las que fue entregado y a cumplir con todas las obligaciones que garanticen el uso pacífico del bien por parte de la Institución Contratante (Cuando aplique a locales; el pago de la cuota de mantenimiento, el pago de las utilidades pactadas; agua, electricidad. Cuando se trate de inmuebles; pago de impuestos, obligaciones hipotecarias).

3. Garantizar a **LA INSTITUCIÓN** el uso legal, pacífico e ininterrumpido del bien arrendado, sin defectos ni vicios ocultos, y notificarle cualquier situación que afecte este uso, tales como riesgos de procesos judiciales sobre el bien, entre otros, que puedan afectar dicho uso. La falta de comunicación de estas situaciones será causal de incumplimiento del contrato, y generarán responsabilidad civil al **ARRENDADOR**.
4. Realizar las reparaciones que tenga que realizar como dueño del bien objeto del contrato de arrendamiento, dentro de un plazo de (Definir el plazo), 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 y los aires acondicionados, así como las reparaciones de plomería y limpieza de las áreas comunes del edificio, como por ejemplo, escaleras, elevadores, área de estacionamientos.
5. Otorgar a **LA INSTITUCIÓN** el uso de XXXX (XX) estacionamientos exclusivos.
6. (A continuación, cada entidad debe enumerar los servicios que recibirá de acuerdo a la propuesta. Las obligaciones presentadas en los numerales anteriores son un mínimo de obligación para los contratos de arrendamiento).

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE.

1. Pagar al **ARRENDADOR** el canon de arrendamiento, de conformidad con lo pactado.
2. Asumir, durante el período de duración del presente Contrato de Arrendamiento, los gastos en concepto de servicios. (ejemplos: energía eléctrica y servicio telefónico, o cualquier otro gasto incluido en la propuesta o negociación).
3. Mantener las oficinas en condiciones seguras y sanitarias.
4. Devolver el local arrendado al **ARRENDADOR** al término del presente contrato, en las condiciones en que los ha recibido, salvo la normal depreciación y lo establecido en la cláusula quinta del presente contrato.
5. No subarrendar el bien arrendado ni destinarlo a uso distinto para el cual fue arrendado, sin el permiso previo y expreso del **ARRENDADOR**.
6. No transferir los derechos de este Contrato de Arrendamiento.
7. Comunicar al **ARRENDADOR**, 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 al inmueble arrendado cuando estos sean imputables a **LA INSTITUCIÓN**.
9. Observar y cumplir el reglamento de Copropiedad del XXXX y demás disposiciones que de tiempo en tiempo adopte la Administración de dicho edificio.

OCTAVA. CANON DE ARRENDAMIENTO.

LA INSTITUCIÓN, se obliga pagar en concepto de canon de arrendamiento la suma total de XXXXXX, (colocar el desglose el canon mensual y anual), en concepto de I.T.B.M.S. XXXXXXXXXX, lo que totaliza un monto de XXXXXXXXX (monto total del arrendamiento), con identificación de la respectiva vigencia fiscal y la partida presupuestaria de imputación del gasto. Los pagos se realizarán conforme a la siguiente tabla:

Monto del canon a pagar	Fecha	Vigencia fiscal	Partida presupuestaria

LA INSTITUCIÓN se compromete a reservar los montos correspondientes a las partidas presupuestarias para las siguientes vigencias fiscales, conforme a lo estipulado en el artículo 37 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, que regula la contratación pública, ordenado por la Ley 53 de 2020. (si se trata de un contrato multianual).

Los pagos se efectuarán contra la presentación de la factura mensual correspondiente, junto con el acta de recibo a satisfacción de los servicios prestados, tramitados mediante el formulario de gestión de cobro ante el Tesoro Nacional.

LA INSTITUCIÓN se compromete a realizar los pagos dentro del término de noventa (30) días calendario, contados a partir del refrendo de la gestión de cobro por parte de la Contraloría General de la República.

NOVENA. VIGENCIA/DURACIÓN DEL CONTRATO

El término de duración de este Contrato de Arrendamiento es de **XXXX (X) meses, contados a partir del XX (X) de XXXX de 20XX al XX (X) de XXXX de 20XX**. El contrato, debidamente firmado por ambas partes y refrendado por la Contraloría General de la República, será publicado en el Sistema Electrónico de Contrataciones Públicas “PanamaCompra”.

DÉCIMA. LIMITACIONES DE DOMINIO

Durante la vigencia del presente contrato, **EL ARRENDADOR** no podrá, en ningún momento, traspasar o enajenar, gravar o disponer, en ninguna otra forma ceder el bien arrendado, ni los derechos y obligaciones resultantes del presente Contrato de Arrendamiento.

UNDÉCIMA. PÓLIZA DE INCENDIO

Si por acción de fuego, o cualquier otro hecho de la naturaleza o del hombre, no imputables a la **INSTITUCIÓN**, el área arrendada resultara inservible para su uso, ésta dejará de pagar el canon de arrendamiento, hasta tanto los locales sean reparados y vuelto a sus condiciones normales de uso y, en consecuencia, vuelto a ocupar por la **INSTITUCIÓN** Por su parte, **EL ARRENDADOR** deberá realizar los trabajos de reparación y remodelación de los locales.

Queda entendido y así lo aceptan las partes de la presente relación contractual, que la Póliza de Seguro de Incendio sobre la finca, como del predio en sí será cubierta por **EL ARRENDADOR**, no así la Póliza de Seguro de Incendio sobre materiales, instalaciones particulares, equipos, mercancías y demás objetos o especies que conserve el arrendatario, por razón de sus actividades públicas, gastos que pagará única y exclusivamente **LA INSTITUCIÓN**.

DUODÉCIMA. DISMINUCIÓN O AUMENTO DE ÁREAS ARRENDADAS

LA INSTITUCIÓN, previo aviso al **ARRENDADOR**, se reserva el derecho de disminuir o aumentar las áreas arrendadas, según sus necesidades, ya sea permanente o temporalmente, haciéndose los ajustes de pago de acuerdo a los costos descritos en el Contrato de Arrendamiento N° xxxx cláusula N° xxx referente al cuadro de precios, previo aviso de (XX) días calendario de antelación al **ARRENDADOR**.

LA INSTITUCIÓN tendrá opción preferente para el arrendamiento de espacio adicional en los locales, objeto de este contrato. El canon de arrendamiento que La entidad deberá pagar por el espacio adicional que adquiere en arrendamiento, si ejerciera la opción que le confiere esta cláusula, será determinado por mutuo acuerdo entre las partes.

DÉCIMA TERCERA. OPCIÓN DE COMPRA (Cuando aplique)

(Establecer las condiciones de la opción de compra)

DÉCIMA CUARTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

Convienen las partes contratantes, que en caso de requerirse la terminación del contrato antes de que concluya el período de duración previsto en la cláusula XXXX (cláusula de vigencia) del contrato, cuando existan causales de fuerza mayor o caso fortuito debidamente justificadas, cualquiera de las partes podrá notificar por escrito a la otra esta situación con una antelación de (XX) días, sin que haya responsabilidad de ninguna de las partes de desembolsar una suma adicional.

DÉCIMA CUARTA. RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO

Serán causales de resolución administrativa, las que se detallan a continuación, lo cual incluye las previstas en el artículo 136, del Texto Único de la Ley No. 22, de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020:

1. El incumplimiento de las cláusulas pactadas.
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 de liquidación 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.
6. Cualquier cambio en la composición accionaria de la sociedad contratista, concesionaria o inversionista que no sea debidamente notificado a LA DIRECCIÓN o que impida conocer en todo momento quien es la persona natural que es finalmente beneficiaria de tales acciones, tomando en consideración que esta persona sea directa o indirectamente el beneficiario final de, por lo menos, el diez por ciento (10%) del capital accionario emitido y en circulación.
7. La falsedad de información o documentos.
8. La violación de las disposiciones establecidas en la cláusula de ética gubernanza y anticorrupción del presente Contrato.
9. Incumplir el Pacto de Integridad suscrito con la Entidad Contratante

Además de las causales de resolución administrativa anteriores, se considerarán como otras causales las siguientes:

(Conforme a lo indicado en las condiciones especiales del pliego de cargos según lo considerado por la INSTITUCIÓN).

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO

Sin perjuicio de la resolución administrativa del contrato prevista en el clausula XXXX, LA INSTITUCIÓN podrá dar por finalizado el contrato antes de cumplida la fecha de vencimiento acordada, por decisión unilateral, previa notificación anticipada de (XX) días o meses, cuando circunstancias de interés público debidamente comprobadas lo requieran, en cuyo caso EL ARRENDADOR, deberá ser indemnizado por razón de los perjuicios causados con motivo de la terminación unilateral por la entidad contratante. Artículo 92 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020.

DÉCIMA SÉPTIMA. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

LAS PARTES convienen en un término de (XX) días-meses, una vez vencido el periodo para la ejecución de este contrato este contrato, para su liquidación, (En caso que haya cuentas que liquidar) para dar cumplimiento al Artículo 106 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020.

DÉCIMA OCTAVA. PRINCIPIO DE CONSERVACIÓN DEL CONTRATO

En caso de que alguna de las disposiciones o cláusulas del presente contrato fueren declaradas nulas, las demás cláusulas permanecerán vigentes y válidas, para efecto de la continuación de la ejecución del contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. CONFIDENCIALIDAD/ RESERVA DE LA INFORMACIÓN

EL ARRENDADOR, reconoce que toda la información que se genere producto de la ejecución del presente contrato pertenece al Estado, por tanto, mantendrá la misma en reserva por corresponderle a **LA INSTITUCIÓN** privativamente el derecho a su divulgación, salvo solicitud de autoridad competente.

DÉCIMA NOVENA. ÉTICA/GOBERNANZA/ANTICORRUPCIÓN

EL ARRENDADOR garantiza, se compromete y declara que ni él ni a través de interpuesta persona ha incurrido ni incurrirá, directa o indirectamente, en ninguna de las siguientes conductas:

1. Pagar, dar, entregar, recibir, prometer, o acordar una dádiva, donación, coima, soborno, regalos, aportes o comisiones ilegales, bienes u otros objetos de valor, bajo cualquier modalidad.
2. No haber pagado directa o indirectamente sumas o cantidades ilícitas, como premios o incentivos, en moneda local o extranjera en la República de Panamá o en cualquier otro lugar en que dicha conducta se relacione con el contrato en violación de las leyes anticorrupción de la República de Panamá o de cualquiera otra jurisdicción en el extranjero, a servidores públicos, partidos políticos o sus directivos, candidatos políticos o a terceros que puedan influir en la ejecución o supervisión del contrato.

En el caso de que **EL ARRENDADOR** incurra en cualquiera de las conductas establecidas en esta cláusula constituirá una infracción al Texto Único de la Ley de Contrataciones Públicas de la República de Panamá y/o a la “Convención Contra la Corrupción de las Naciones Unidas y/o la “Convención Interamericana Contra la Corrupción”, dando lugar a la resolución administrativa del contrato y a la inhabilitación del contratista por un período de cinco años.

LA INSTITUCIÓN realizará las diligencias correspondientes para poner en conocimiento a la Contraloría General de la República de las irregularidades, la cual podrá llevar a cabo las auditorías

adscritas a su competencia a fin de recuperar posibles lesiones patrimoniales al Estado a través de la Fiscalía de Cuentas. Lo anterior es sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal correspondiente derivada del incumplimiento contractual.

VIGÉSIMA. NOTIFICACIÓN Y COMUNICACIÓN ENTRE LAS PARTES

Las notificaciones o comunicaciones que deban efectuarse entre LAS PARTES, como consecuencia del presente Contrato, se harán por escrito, en idioma español y serán entregadas personalmente a la otra parte o por medio de correo electrónico u otro medio que permita fehacientemente comprobar tanto el envío como la recepción de la comunicación.

A estos efectos, LAS PARTES señalan las siguientes direcciones:

Por parte de [nombre de entidad]
[nombre completo de servidor público]
[dirección de correo electrónico]
[número de teléfono]
[domicilio de entidad]

Por parte de [contratista]
[nombre completo de persona responsable]
[dirección de correo electrónico]
[número de teléfono]
[domicilio de contratista]

VIGÉSIMA. RENUNCIA A RECLAMACIÓN DIPLOMÁTICA (cuando aplique)

EL ARRENDADOR renuncia a intentar reclamación diplomática en lo concerniente a los deberes y derechos derivados del presente contrato, salvo en caso de denegación de justicia, quedando entendido que no existe denegación de justicia cuando el arrendador, sin haber hecho uso de ellos, ha tenido expeditos los recursos y medios de acción que puedan emplearse para la defensa de sus derechos, conforme a lo dispuesto en el artículo 99 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de 2006, que regula la contratación pública, ordenado por la Ley 153 de 2020.

VIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES O ADENDAS AL CONTRATO

Las cláusulas pactadas dentro del contrato, que no representen órdenes de cambio, y no modifiquen la cuantía del contrato, podrán ser modificadas a través de Adendas, a iniciativa de **LAS PARTES**, de conformidad con el artículo 98 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020, las cuales estarán sujetas al refrendo de la Contraloría General de la República, y a las aprobaciones de los entes que conocieron el contrato principal de acuerdo con la cuantía.

VIGÉSIMA TERCERA. TIMBRES FISCALES

Este contrato está exento de los timbres fiscales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 6 de 2 de febrero de 2005, que modifica el numeral 28 del artículo 973 del Código Fiscal.

VIGÉSIMA CUARTA. LEGISLACIÓN APLICABLE

Este contrato tiene su fundamento en el Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 8 de mayo de 2020 y el Decreto Ejecutivo No.439 de 10 de septiembre de 2020, modificado por el Decreto Ejecutivo No.34 de 24 de agosto de 2022.

Las controversias relativas a la ejecución, desarrollo o terminación del contrato que no puedan ser resueltas directamente por **LAS PARTES**, serán resueltas por los Tribunales panameños, conforme a la legislación de la República de Panamá.

VIGÉSIMA QUINTA. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

Este contrato requiere para su validez y perfeccionamiento, el refrendo de la Contraloría General de la República, según el artículo 93 del Texto Único la Ley 22, de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020.

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 XXXX (20XX).

POR PARTE DE LA INSTITUCIÓN,

Firma: _____
Nombre: _____
Cargo: _____
Entidad: _____

POR PARTE DEL ARRENDADOR,

Firma: _____
Nombre: _____
Cargo: _____
Empresa: _____

REFRENDO



CONTRALORIA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Fecha: _____