

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

PORTADA PARA LOS EXPEDIENTES DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Nº de Expediente	DRPM-IF-014-2024	
Nombre del Proyecto	ESTACIÓN TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8	
Sector	INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN	
Nombre del Promotor	PETROLERA NACIONAL, S.A.	
Representante Legal	CARLOS COLOMA	
Nombre de los Consultores y número de Registro	YISEL MENDIETA (DEIA-IRC-079-2020) MIGUEL ÁNGEL BARRERA (IRC-105-2021)	
Localización (Provincia/Comarca, Distrito y Corregimiento, Lugar Poblado)	PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE SAN MIGUELITO, CORREGIMIENTO DE OMAR TORRIJOS.	
Fecha de Recepción del EsIA	23 DE ENERO DE 2024	
Fecha de Asignación	24 DE ENERO DE 2024	
Etapas de Admisión	Admitido/Fecha	No admitido/Fecha
	26 DE ENERO 2024	
Nombre del Técnico Evaluador que lleva el proceso de Admisión:	ITZEL GONZÁLEZ T.	
Nombre del Técnico Evaluador asignado para la Fase de Evaluación y Análisis, y Decisión del EsIA:	ITZEL GONZÁLEZ T.	

TOMO I



2

## SOLICITUD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

SU EXCELENCIA  
**MILCIADES CONCEPCIÓN**  
MINISTRO  
MINISTERIO DE AMBIENTE

Yo, **CARLOS COLOMA**, ciudadano panameño con documento de identidad personal, cédula N° N-21-1937, mayor de edad, en mi condición de Apoderado Especial de PETROLERA NACIONAL, S.A., sociedad anónima registrada en (Mercantil) Folio N° 24169 con RUC 1019-225-108400 DV 92, con domicilio en Edificio Marbella Office Plaza, Piso 7, Ciudad de Panamá, lugar donde recibo notificaciones, con teléfono 321-0350 extensión 8711 y correo electrónico [carlos.coloma@terpel.com](mailto:carlos.coloma@terpel.com), arrendatario y debidamente autorizado para el uso de la Finca N°70554 con código de ubicación 8A08, promotor del proyecto, **presento al Ministerio que usted dirige formal solicitud de Evaluación y Aprobación** del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, con **219** fojas, para el proyecto denominado **“ESTACIÓN TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8”**, Ubicado en el Corregimiento de Omar Torrijos, Distrito de San Miguelito y Provincia de Panamá y autorizo a las profesionales, Arq. Miguel Ángel Barrera Rodríguez, varón, panameño, mayor de edad con cedula de identidad personal N°8-774-2161, Consultor Ambiental con resolución DEIA-IRC-105-2021 y a la Lic. Yisel Mendieta, mujer, panameña, mayor de edad con cédula de identidad personal N°8-776-1809, Consultor Ambiental con resolución N° DEIA-IRC-079-2020, para que efectúen el Estudio de Impacto Ambiental.

Adjuntamos los siguientes documentos:

- Estudio de Impacto Ambiental para el proyecto
- Certificación de existencia de la finca emitida por el Registro Público de Panamá
- Copia de contrato de arrendamiento a favor del Promotor
- Certificación de existencia de la Sociedad Promotora emitido por el Registro Público de Panamá
- Copia de documento de identidad personal del apoderado especial de la Sociedad Promotora cotejado ante notario
- Certificación de existencia de la Sociedad Propietaria emitido por el Registro Público de Panamá
- Copia de documento de identidad personal del representante legal de la Sociedad Promotora cotejado ante notario
- Recibo de pago por la evaluación del estudio
- Paz y salvo a favor de la Sociedad Promotora

Atentamente,

  
**CARLOS COLOMA**  
Cédula N° N-21-1937  
Apoderado Especial  
Petrolera Nacional, S.A.

Yo Licdo. Erick Barciela Chambers, Notario Público Octavo del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-711-694

### CERTIFICO:

Que hemos cotejado la(s) firma anterior (es) con la que aparece en la cédula o pasaporte del firmante (s) y a nuestro parecer son iguales por lo que la consideramos auténtica.

17 ENE 2024

Panamá

Testigos

Testigos

  
Licdo. Erick Barciela Chambers  
Notario Público General



3

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Carlos Hernan  
Coloma Bockos

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 16-AGO-1965  
LUGAR DE NACIMIENTO: PERU  
SEXO: M  
EXPEDIDA: 13-JUL-2018  
TIPO DE SANGRE:  
EXPIRA: 13-JUL-2028

PANAMA



N-21-1937



*[Handwritten signature]*



Yo Licdo. Erick Barciela Chambers, Notario Público Octavo del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-711-694

CERTIFICO:

Que hemos cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original que se me presentó y lo ha encontrado en su todo conforme.



17 ENE 2024

Panamá

*[Handwritten signature of Erick Barciela Chambers]*  
Licdo. Erick Barciela Chambers  
Notario Público Octavo



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: VIRGINIA ESTHER  
SEGUNDO BARRAGAN  
FECHA: 2023.12.06 12:00:35 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Virginia E. Segundo B.*

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

488180/2023 (0) DE FECHA 06/12/2023

QUE LA SOCIEDAD

PETROLERA NACIONAL, S.A. .

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 24169 (S) DESDE EL VIERNES, 29 DE MARZO DE 1974

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: RICARDO PEREZ G.

SUSCRIPTOR: RICARDO R. PEREZ

DIRECTOR / PRESIDENTE: OSCAR BRAVO RESTREPO

DIRECTOR / VICEPRESIDENTE: LEONARDO LJUBETIC GARIB

DIRECTOR / TESORERO: ALONSO BOTERO PARDO

DIRECTOR / SECRETARIO: MANUEL QUINTERO CABALLERO

DIRECTOR / VOCAL: DANIEL PEREA VILLA

DIRECTOR / VOCAL: KENNETH SIEFKEN

AGENTE RESIDENTE: ALFARO, FERRER & RAMIREZ

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:  
EL PRESIDENTE

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

EL NUMERO TOTAL DE ACCIONES QUE LA SOCIEDAD PODRAN EMITIR ES DE DOS MIL (2,000), TODAS LAS CUALES SERAN SIN VALOR NOMINAL O A LA PAR. LAS ACCIONES SOLO SERAN EMITIDAS NOMINATIVAMENTE.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , CORREGIMIENTO CIUDAD DE PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

- DETALLE DEL PODER:

SE OTORGA PODER A FAVOR DE JOSE LUIS MORENO SIENDO SUS FACULTADES SE LE OTORGA PODER GENERAL SEGUN DOCUMENTO 1444951 DE LA SECCION DE MERCANTIL

SE OTORGA PODER A FAVOR DE JOSE LUIS MORENO, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 9608 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA SIENDO SUS FACULTADES PODER GENERAL

SE OTORGA PODER A FAVOR DE GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ CASTAÑEDA, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 504 DEL 21 DE ENERO DEL 2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA SIENDO SUS FACULTADES PODER GENERAL

SE OTORGA PODER A FAVOR DE MANUEL QUINTERO CABALLERO, MEDIANTE ESCRITURA 2,167 DE 27 DE ABRIL DE 2021, DE LA NOTARIA TERCERA DE CIRCUITO DE PANAMA. SIENDO SUS FACULTADES PODER GENERAL

SE OTORGA PODER A FAVOR DE SERGIO RODRIGUEZ CORREIA, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 3115 DEL 22 DE JUNIO DE 2022 DE LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ. SIENDO SUS FACULTADES PODER GENERAL

SE OTORGA PODER A FAVOR DE RODRIGO ABT, MEDIANTE ESCRITURA 4913 DEL 3 DE SEPTIEMBRE DE 2021 DE LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA. SIENDO SUS FACULTADES PODER ESPECIAL



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: FC15077C-F5BD-4A5D-8FA2-A3951119B909  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



## Registro Público de Panamá

SE OTORGA PODER A FAVOR DE CARLOS COLOMA, MEDIANTE ESCRITURA 4912 DEL 3 DE SEPTIEMBRE DE 2021 DE LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA. SIENDO SUS FACULTADES PODER ESPECIAL

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MIÉRCOLES, 6 DE DICIEMBRE DE 2023A LAS 11:55 A. M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404367624**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: FC15077C-F5BD-4A5D-8FA2-A3951119B909  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Aportado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: VIRGINIA ESTHER  
SEGUNDO BARRAGAN  
FECHA: 2024.01.18 14:03:08 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Virginia E. Segundo B.*

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

25074/2024 (0) DE FECHA 18/01/2024

QUE LA SOCIEDAD

INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 22656 (S) DESDE EL MARTES, 2 DE ABRIL DE 1974

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: RICARDO PEREZ GARCIA

SUSCRIPTOR: RICARDO ROLANDO PEREZ MARTINEZ

DIRECTOR / PRESIDENTE: RICHARD ALTIERI PEREZ

DIRECTOR / SECRETARIO: DANIEL E. MOLINA

DIRECTOR / TESORERO: FRANCISCO JOSE ALTIERI PEREZ

DIRECTOR / VOCAL: ROY GALAN PEREZ

AGENTE RESIDENTE: FABREGA MOLINO

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD SERA EL PRESIDENTE EN SU AUSENCIA LE SUSTITUIRA EL SECRETARIO.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

QUE EL CAPITAL SOCIAL ES DE DOS MIL (2,000) ACCIONES SIN VALOR NOMINAL.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

RÉGIMEN DE CUSTODIA: CONFORME A LA INFORMACIÓN QUE CONSTA INSCRITA EN ESTE REGISTRO, LA SOCIEDAD OBJETO DEL CERTIFICADO NO SE HA ACOGIDO AL RÉGIMEN DE CUSTODIA.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL JUEVES, 18 DE ENERO DE 2024A LAS 2:01 P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404426329



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 8C184893-8FD4-4C6F-A26E-995829E1A8ED  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000





## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON  
ALVARADO  
FECHA: 2023.10.03 13:43:34 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 407462/2023 (0) DE FECHA 10/02/2023.D.D.G

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) SAN MIGUELITO CÓDIGO DE UBICACIÓN 8A08, FOLIO REAL Nº 70554 (F)  
UBICADO EN CORREGIMIENTO OMAR TORRIJOS, DISTRITO SAN MIGUELITO, PROVINCIA PANAMÁ  
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 4 ha 575 m<sup>2</sup> 25.0 dm<sup>2</sup>  
VALOR DE B/.3,346,896.25 (TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS BALBOAS CON VEINTICINCO)  
VALOR DE MEJORA ES B/.9,129,927.65 (NUEVE MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE BALBOAS CON SESENTA Y CINCO)

#### TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

INMOBILIARIA RIPEREZ S.A.TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

**DECLARACIÓN DE MEJORAS:** INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 1 INSCRITO AL ASIENTO 1, EL 03/07/2016, EN LA ENTRADA 95149/2016 (0)

**DECLARACIÓN DE MEJORAS:** INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 1 INSCRITO AL ASIENTO 1, EL 03/07/2016, EN LA ENTRADA 95149/2016 (0)

**DECLARACIÓN DE MEJORAS:** INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 1 INSCRITO AL ASIENTO 1, EL 03/07/2016, EN LA ENTRADA 95149/2016 (0)

**DECLARACIÓN DE MEJORAS:** DESCRIPCIÓN: DECLARA INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A. QUE HA CONSTRUIDO SOBRE LA FINCA 70554 A SUS EXPENSAS Y CON SUS PROPIOS RECUROS MEJORAS ADICIONALES LAS CUALES CONSISTEN EN: TECHO DE ZINC, PISO DE CONCRETO Y PAREDES DE BLOQUES REPELLADOS. ESTAS MEJORAS TIENEN UN AREA ABIERTA DE (2008.80 MTS<sup>2</sup>), AREA CERREADA (363.15 MTS<sup>2</sup>), AREA TOTAL DE CONSTRUCCION (2371.95 MTS<sup>2</sup>), COLINDAN CON EL RESTO LIBRE DE LA FINCA. VALOR DE NUEVAS MEJORAS (B/.485,988.95), QUEDA CON UN VALOR TOTAL DE TERRENO Y MEJORAS CONSTRUIDAS POR (B/.12,476,823.90) INSCRITO AL ASIENTO 4, EL 11/08/2017, EN LA ENTRADA 404271/2017 (0)

**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE:** A FAVOR DE RICARDO PEREZ, S.A. PLAZO 10 AÑOS CANON CIENTO CUARENTA Y DOS MIL TREINTA Y CINCO BALBOAS CON SETENTA Y CUATRO (B/.142,035.74) CLÁUSULAS DEL CONTRATO: CUARTA: UTILIZACION DE NUEVAS AREAS, DE EXPANSIÓN O SUSPENSIÓN DE CIERTAS OPERACIONES Y SERVICIOS DE LA ARRENDATARIA, ENTRE OTRAS. INSCRITO AL ASIENTO 10, EL 04/09/2019, EN LA ENTRADA 317912/2018 (0)

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE BANCO GENERAL, S.A. POR LA SUMA DE CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL BALBOAS (B/.49,800,000.00) Y POR UN PLAZO DE 10 AÑOS UNA TASA EFECTIVA DE 5.78% UN INTERÉS ANUAL DE 5.75% LIMITACIONES DEL DOMINIO SIPAZ Y SALVO DEL INMUEBLE VALIDOPAZ Y SALVO DEL IDAAN VALIDO. DEUDOR: PLAZA DEL ESTE, S.A., INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A. GARANTE HIPOTECARIO: INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A. FIADOR: GRUPO CORPORATIVO PEREZ, S.A. INSCRITO AL ASIENTO 13, EL 07/09/2019, EN LA ENTRADA 251607/2019 (0)

**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE:** A FAVOR DE PETROLERA NACIONAL, S.A. PLAZO 20 AÑOS. LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PRESENTE PLAZO DE VIGENCIA PODRÁ SER PRORROGADO SUCESIVAMENTE POR PLAZOS DE 5 AÑOS. CANON CATORCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA BALBOAS (B/.14,990.00) CLÁUSULAS DEL CONTRATO: SUPERFICIE ARRENDADA: 4,895 M2. UTILIDAD: PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO QUE CONSTARÁ DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE Y TIENDA DE CONVENIENCIA. . OBSERVACIONES: LAS PARTES ACUERDAN QUE EL CÁNON TENDRÁ DE MANERA AUTOMÁTICA UN INCREMENTO ANUAL DE 3%



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: B8506653-0064-4F83-9603-162A00074C78  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



## Registro Público de Panamá

AL CONCLUIR CADA AÑO DE CONTRATO SEGÚN CONSTA EN 3RA CLÁUSULA. INSCRITO AL ASIENTO 15, EL 08/14/2023, EN LA ENTRADA 328152/2023 (0)

**LIMITACIONES DEL DOMINIO:** DECLARA RICARDO PEREZ, S.A. EN SU CALIDAD DE PRIMER ARRENDATARIO COMO CONSTA EN ASIENTO 317912/2018, QUE POR ESTE MEDIO DA SU CONSENTIMIENTO PARA QUE SE MANTENGA LA LIMITACIÓN DE DOMINIO SOBRE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 35,680.25 M2 LA CUAL ABARCA EL ARRENDAMIENTO A FAVOR DE RICARDO PÉREZ, S.A. EL CUAL SUBSISTIRÁ POR EL TÉRMINO ACORDADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 7226 DE 12 DE JUNIO DE 2018 Y SUS RESPECTIVAS ADENDAS. DESCRIPCIÓN DE LAS LIMITACIONES: LA ARRENDADORA NO PODRÁ VENDER, PERMUTAR, ARRENDAR O EN CUALQUIER OTRA FORMA ENAJENAR LA TOTALIDAD O PARTE DE LAS FINCAS SOBRE LAS CUALES SE ENCUENTRA CONSTRUIDA LA FACILIDAD ARRENDADA, SIN CONTAR CON UNA DECLARACIÓN PREVIA Y ESCRITA DEL COMPRADOR DE LAS FINCAS, EN LA QUE ESTE ÚLTIMO RECONOCE, ACEPTA Y SE SUBROGA EN TODOS LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO Y SUS ADENDAS, Y SE COMPROMETE A GARANTIZAR TODOS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA BAJO EL CONTRATO. ESTA PROHIBICIÓN CONSTITUYE UNA LIMITACIÓN AL DERECHO DE DOMINIO SOBRE LAS FINCAS, EN CONSECUENCIA, LAS PARTES SE COMPROMETEN A REGISTRAR EL CONTRATO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, A MÁS TARDAR EL TREINTA (30) DE ABRIL DE DOS MIL DIECIOCHO (2018), Y A SOLICITAR A DICHA ENTIDAD, LA ESPECIAL ANOTACIÓN DE LA MARGINAL CORRESPONDIENTE, PUES SÓLO CON LA DECLARACIÓN PREVIA Y EXPRESA DEL COMPRADOR DE LAS FINCAS, INCLUIDA DENTRO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA BAJO LOS TÉRMINOS ANTES CITADOS, PODRÁ LA ARRENDADORA VENDER, PERMUTAR, ARRENDAR O EN CUALQUIER OTRA FORMA ENAJENAR TODO O PARTE DE LAS FINCAS SOBRE LAS CUALES SE ENCUENTRA CONSTRUIDA LA FACILIDAD ARRENDADA. INSCRITO AL ASIENTO 16, EL 08/14/2023, EN LA ENTRADA 328152/2023 (0)

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN VIGENTES

ENTRADA 499025/2016 (0) DE FECHA 11/14/2016 11:39:40 A. M.. PUBLICIDAD CERTIFICADO DE PROPIEDAD

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 3 DE OCTUBRE DE 2023 10:23 A. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR. NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404280914



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: B8506653-0064-4F83-9603-162A00074C78  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



9



Ministerio de Ambiente

R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75

Dirección de Administración y Finanzas

Recibo de Cobro

No.  
73857

Información General

Hemos Recibido De	PETROLERA NACIONAL, S.A / 1019-255-108400 DV92	Fecha del Recibo	2024-1-23
Administración Regional	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Norte	Guía / P. Aprob.	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	Tipo de Cliente	Contado
Efectivo / Cheque		No. de Cheque	
	Transferencia		B/. 353.00
La Suma De	TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 353.00

Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.1	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría I	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
Monto Total					B/. 353.00

Observaciones

PAZ Y SALVO Y ESTUDIO AMBIENTAL CATEGORIA I TRANF-1187216793

Día	Mes	Año	Hora
23	01	2024	11:31:53 AM

Firma

Nombre del Cajero Karen Otero



IMP 1

(10)



Ministerio de Ambiente  
R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75  
Dirección de Administración y Finanzas  
Recibo de Cobro

No.  
73856

Información General

Hemos Recibido De	INMOBILIARIA, RIP PEREZ / 1019-236-108430	Fecha del Recibo	2024-1-23
Administración Regional	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	Guía / P. Aprov.	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	Tipo de Cliente	Contado
Efectivo / Cheque		No. de Cheque	
	Transferencia		B/. 3.00
La Suma De	TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 3.00

Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
Monto Total					B/. 3.00

Observaciones

PAZ Y SALVO TRANF-1187216793

Día	Mes	Año	Hora
23	01	2024	11:29:59 AM

Firma

Nombre del Cajero Karen Otero



Sello

IMP 1

11



República de Panamá  
Ministerio de Ambiente  
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo  
N° 232211

Fecha de Emisión:

23	01	2024
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

22	02	2024
----	----	------

(día / mes / año)

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:  
**PETROLERA NACIONAL, S.A.**

Representante Legal:  
**CARLOS COLOMA**

Inscrita

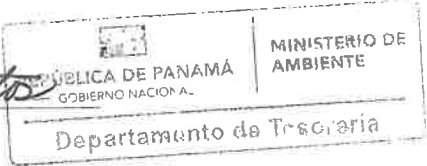
Tomo	Folio	Asiento	Rollo
			1019
Ficha	Imagen	Documento	Finca
108400	225		

Se encuentra PAZ y SALVO, con el Ministerio del Ambiente, a la  
fecha de expedición de esta certificación.

Certificación, válida por 30 días

Firmado

*Admiral Santos*  
Jefe de la Sección de Tesorería.



12



MINISTERIO DE  
AMBIENTE

República de Panamá  
Ministerio de Ambiente  
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo  
N° 232208

Fecha de Emisión:

23	01	2024
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

22	02	2024
----	----	------

(día / mes / año)

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:

INMOBILIARIA RIREZ

Representante Legal:

RICHARD ALTIERI

Inscrita

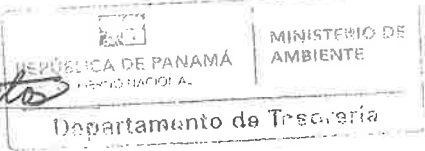
Tomo	Folio	Asiento	Rollo
			1019
Ficha	Imagen	Documento	Finca
108430	236		

Se encuentra PAZ y SALVO, con el Ministerio del Ambiente, a la  
fecha de expedición de esta certificación.

Certificación, válida por 30 días

Firmado

*[Signature]*  
Jefe de la Sección de Tesorería.





13



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

*Licda. Anayansy Jované Cubilla*

NOTARIA PÚBLICA TERCERA

PLAZA LOS ÁNGELES, LOCAL N° 2-A,  
PLANTA BAJA, AVE. RICARDO J. ALFARO,  
CIUDAD DE PANAMÁ, REP. DE PANAMÁ

CORREO: [ajovane@notaria3panama.com](mailto:ajovane@notaria3panama.com)  
TELS.: 382-7562 / 382-7524 / 383-5678  
[www.notaria3panama.com](http://www.notaria3panama.com)

ESCRITURA N° 4,912 DE 3 DE Septiembre DE 20 21

POR LA CUAL:

PETROLERA NACIONAL, S.A. OTORGA PODER ESPECIAL  
A FAVOR DE CARLOS COLOMA.





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL

REPÚBLICA DE PANAMÁ

14.9.21

8/08.00



NOTARÍA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



1 ESCRITURA PUBLICA NUMERO CUATRO MIL NOVECIENTOS DOCE -----

2 -----(4912)-----

3 POR LA CUAL PETROLERA NACIONAL, S.A. OTORGA PODER ESPECIAL A FAVOR DE  
4 CARLOS COLOMA-----

5 -----Panamá, 3 de septiembre de 2021-----

6 En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo  
7 nombre a los tres (3) días del mes de septiembre de dos mil veintiuno (2021) ante mí, **ANAYANSY**  
8 **JOVANE CUBILLA**, Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá, con cédula de identidad  
9 personal número cuatro-doscientos uno-doscientos veintiséis (4-201-226), compareció  
10 personalmente el señor **GUSTAVO ADOLFO RODRÍGUEZ CASTAÑEDA**, varón, colombiano,  
11 mayor de edad, casado, comerciante, con pasaporte número PE UNO UNO SIETE TRES UNO  
12 UNO (PE117311), en su calidad de Apoderado General y en representación de la sociedad  
13 **PETROLERA NACIONAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Tomo mil diecinueve  
14 (1019), Folio doscientos veinticinco (225), Asiento ciento ocho mil cuatrocientos (108400),  
15 actualizada a la ficha veinticuatro mil ciento sesenta y nueve (24169), rollo mil ciento noventa y  
16 cinco (1195) imagen doscientos treinta y uno (231), de la Sección de Micropelículas Mercantil del  
17 Registro Público; y debidamente autorizado para este acto mediante Poder General inscrito que  
18 consta en la Escritura Pública número quinientos cuatro (504) del veintuno (21) de enero de dos  
19 mil dieciséis (2016) de la Notaría Segunda de Circuito de Panamá, con número de entrada  
20 sesenta mil ochocientos ochenta y tres del dos mil dieciséis (60883/2016), para otorgar un Poder  
21 Especial a favor de **CARLOS COLOMA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ingeniero  
22 mecánico, con cédula de identidad personal número N-veintiuno-mil novecientos treinta y siete (N-  
23 21-1937); con domicilio en Avenida Aquilino De La Guardia, Edificio Marbella Office Plaza, Piso  
24 siete (7), corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá; lugar donde se  
25 reciben notificaciones personales a fin de que represente a la sociedad **PETROLERA NACIONAL,**  
26 **S.A.**; persona a quien doy fe que conozco y me pidió que extendiera, como en efecto hago, la  
27 presente escritura pública para dejar constancia del otorgamiento de un Poder Especial sujeto a  
28 las siguientes cláusulas: -----

29 -----PODER-----

30 Quien suscribe, **GUSTAVO ADOLFO RODRÍGUEZ CASTAÑEDA**, en calidad de Apoderado





1 General y en representación de la sociedad **PETROLERA NACIONAL, S.A.**, otorga un Poder  
2 Especial en Panamá el día catorce (14) de julio de dos mil veintiuno (2021). -----

3 **PRIMERO: GUSTAVO ADOLFO RODRÍGUEZ CASTAÑEDA**, varón, colombiano, mayor de edad,  
4 casado, comerciante, con pasaporte número PE UNO UNO SIETE TRES UNO UNO (PE117311),  
5 en su calidad de Apoderado General y en representación de la sociedad **PETROLERA**  
6 **NACIONAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Tomo mil diecinueve (1019), Folio  
7 doscientos veinticinco (225), Asiento ciento ocho mil cuatrocientos (108400), actualizada a la ficha  
8 veinticuatro mil ciento sesenta y nueve (24169), rollo mil ciento noventa y cinco (1195) imagen  
9 doscientos treinta y uno (231), de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público; y  
10 debidamente autorizado para este acto mediante Poder General inscrito que consta en la Escritura  
11 Pública número quinientos cuatro (504) del veintiuno (21) de enero de dos mil dieciséis (2016) de  
12 la notaria segunda de circuito de Panamá, con número de entrada sesenta mil ochocientos  
13 ochenta y tres del dos mil dieciséis (60883/2016), en adelante la Compañía, otorga un Poder  
14 Especial a favor de **CARLOS COLOMA**; varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula  
15 número N-veintiuno-mil novecientos treinta y siete (N-21-1937); con domicilio en Avenida Aquilino  
16 De La Guardia, Edificio Marbella Office Plaza, Piso siete (7), Corregimiento de Bella Vista,  
17 Provincia de Panamá; lugar donde se reciben notificaciones personales a fin de que represente a  
18 la sociedad **PETROLERA NACIONAL, S.A.**, bajo las siguientes condiciones y estipulaciones: -----

19 **SEGUNDO:** Se otorga poder especial a favor de **CARLOS COLOMA**, para que, actúe como  
20 Apoderado Especial, y pueda representar a la compañía, y actúe, con las facultades que a  
21 continuación se detallan:-----

22 Uno (1.) Para que negocie y celebre a nombre y en representación de la poderdante, contratos de  
23 compra y venta de combustibles y lubricantes de la compañía, así como la contratación de  
24 servicios, y en general celebre toda clase de contratos a asuntos relativos a esta actividad dentro  
25 de la compañía.-----

26 Dos (2.) Para que celebre contratos con proveedores para desarrollo de proyectos y aprobación de  
27 planos dentro de la compañía.-----

28 Tres (3.) Para que en nombre de la poderdante celebre contratos de mantenimiento, transporte y  
29 SSAC así como la contratación de servicios, y en general celebre toda clase de contratos relativos  
30 a esta actividad dentro de la compañía.-----

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL

REPÚBLICA DE PANAMÁ

14.9.21

0/08.00

NOTARÍA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Cuatro (4.) Para que atienda procesos ambientales donde se vea involucrada nuestra poderdante.-

Cinco (5.) Las facultades otorgadas se limitan a transacciones cuyo valor no exceda de un millón de dólares (USD1,000,000.00).-----

Seis (6.) Este poder se mantendrá vigente hasta que sea revocado.-----

Quien otorga poder,---(Fdo.) GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ CASTAÑEDA-- PETROLERA NACIONAL, S.A.-----

Minuta refrendada por el licenciado Manuel Quintero Caballero, abogado en ejercicio, con cédula cuatro-doscientos noventa y cuatro-setecientos veinte (4-294-720), soltero, con domicilio profesional en Avenida Aquilino De La Guardia, Torre Marbella Office Plaza, Piso siete (7).----

(Fdo.)Manuel Quintero Caballero-----

-----  
--Leída como les fue en presencia de las testigos instrumentales, JUDITH MÉNDEZ DE SERRACIN con cédula de identidad personal número ocho-doscientos treinta y siete-ciento veintitrés (8-237-123) y DIANA NÚÑEZ DE AGUILAR, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos veinte-treinta (8-320-30), mayores de edad, panameñas, vecinas de esta ciudad, a quienes conozco, son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia ante mí, la Notario que doy fe.-----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CUATRO MIL NOVECIENTOS DOCE------(4912)-----

(FDOS.)GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ CASTAÑEDA-----JUDITH MÉNDEZ DE SERRACIN-----

DIANA NÚÑEZ DE AGUILAR-----ANAYANSY JOVANE CUBILLA-NOTARIA PÚBLICA

TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA.-----

Concuerta con su original esta copia que expido, sello y firmo en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los tres (3) días del mes de septiembre de dos mil veintiuno (2021).-----



Yo, ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA Notaria Pública Tercera del  
Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad Personal N° 4-201-226

CERTIFICO

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática  
con el original que se me presentó y la he encontrado en su todo  
conforme

Panamá,

OCT 05 2023

Licda. ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA  
Notaria Pública Tercera

*Anayansy Jované Cubilla*  
Licenciada Anayansy Jované Cubilla  
Notaria Pública Tercera







**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
**INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A. Y PETROLERA NACIONAL, S.A.**

Entre los suscritos a saber: RICHARD EUGENE ALTIERI PÉREZ, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal No. 4-260-719, vecino de esta ciudad, quien actúa en representación de la sociedad anónima INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A., constituida bajo las leyes de la República de Panamá e inscrita al Tomo 1019, Folio 236, Asiento 108430, actualizada a Rollo 1110, Imagen 129, Ficha/Folio Mercantil 22656, de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público y debidamente facultado como Presidente y Representante Legal de la sociedad, quien de ahora en adelante se denominará EL ARRENDADOR, por una parte, y por la otra, GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ CASTAÑEDA, con pasaporte colombiano PE ciento diecisiete mil trescientos once (PE 117311), actuando en nombre y representación de la sociedad PETROLERA NACIONAL, S.A., sociedad anónima debidamente inscrita al Tomo mil diecinueve (1019), Folio dos dos cinco (225), Asiento uno cero ocho cuatro cero cero (108400), actualizada a la ficha veinticuatro mil ciento sesenta y nueve (24169), rollo mil ciento noventa y cinco (1195) imagen doscientos treinta y uno (231), de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público; en calidad de Apoderado General debidamente autorizado para este acto mediante Poder General inscrito que consta en la Escritura Pública número quinientos cuatro (504) del veintiuno (21) de enero de dos mil dieciséis (2016) de la notaría segunda de circuito de Panamá, con número de entrada sesenta mil ochocientos ochenta y tres del dos mil dieciséis (60883/2016) quien en adelante y sucesivo se denominará EL ARRENDATARIO, quienes actuando en conjunto se denominarán LAS PARTES, convienen en celebrar un CONTRATO de Arrendamiento, basándose en los siguientes términos y condiciones:

**DECLARACIONES**

1. Declara EL ARRENDADOR que es su intención dar en arrendamiento a EL ARRENDATARIO y éste así lo acepta, CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (4,895 m<sup>2</sup>) de la Unidad Inmobiliaria de su propiedad identificada como Folio Real 70554, con Código de Ubicación 8A08 de la Sección de Propiedad del Registro Público, Provincia de Panamá, y las mejoras construidas sobre dicha porción de terreno, en adelante EL LOTE. La Unidad Inmobiliaria sobre la cual se encuentra EL LOTE, cuenta con un área total de cuarenta mil quinientos setenta y cinco metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (40,575.25 m<sup>2</sup>).
2. Declara EL ARRENDADOR que EL LOTE tiene las características contenidas en el plano incluido en el Anexo 1 del presente CONTRATO.
3. Declara EL ARRENDATARIO que conoce y ha revisado la ubicación, los planos y especificaciones de EL LOTE y que lo acepta en las condiciones en las cuales se encuentra ("as it is").
4. Declara EL ARRENDADOR que EL LOTE cuenta con zonificación y usos de suelo clasificado como MP-C3, debidamente aprobado por las instancias gubernamentales correspondientes de la República de Panamá, incluyendo, pero sin limitarse, al Municipio de Panamá y al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, cuya certificación de uso de suelo que consta de dos (2) páginas, se incluye al CONTRATO como Anexo 2.
5. Declaran LAS PARTES que es su intención obligarse mutuamente, de acuerdo con las siguientes Cláusulas:

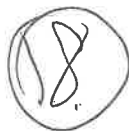
**PRIMERA:** Declaran LAS PARTES que, mediante la firma del presente CONTRATO de Arrendamiento, en adelante el "CONTRATO", EL ARRENDADOR se obliga a ofrecer en arrendamiento EL LOTE y EL ARRENDATARIO, por su parte, se obliga a arrendarlo.

**SEGUNDA:** EL ARRENDATARIO declara que recibirá en arrendamiento EL LOTE de parte de EL ARRENDADOR, en las condiciones y con las características descritas en el CONTRATO y en el plano incluido en el Anexo 1, que forma parte integral de éste para el desarrollo del proyecto: estación de servicio de combustible y tienda de conveniencia

EL ARRENDATARIO será el único responsable de mantener, cuidar y salvaguardar todo su inventario de mercancía, documentos, papelería, valores y otros que se encuentren en el local, siendo de su único riesgo las pérdidas o menoscabos sufridos por motivo o como consecuencia de hurtos, daños o siniestros causado por eventos naturales por actos de EL ARRENDATARIO y sus dependientes, fuerza mayor o por terceros sin perjuicios o reclamo alguno a EL ARRENDADOR.

**TERCERA:** Convienen LAS PARTES en efectuar el arrendamiento de EL LOTE por el convenido y ajustado canon de arrendamiento, de CATORCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA DÓLARES CON 00/100 (US\$ 14,990.00), más el Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS), por mes calendario, en pagos consecutivos e ininterrumpidos, pagaderos los primeros diez (10) días de cada mes, en adelante el CANON. Igualmente, LAS PARTES acuerdan que si vencido el plazo de los diez (10) días calendarios para cancelar el CANON no hubiere efectuado el

*Handwritten signature*



Contrato PN-2023-000012



pago correspondiente, se considerará que **EL ARRENDATARIO** ha incurrido en mora, y pagará un diez (10%) de recargo a **EL ARRENDADOR**, en concepto de penalidad.

**LAS PARTES** acuerdan que el **CANON** tendrá de manera automática un incremento anual de tres por ciento (3%) al concluir cada año de **CONTRATO**, por lo que dicho aumento entrará en vigencia el primer mes del siguiente año de vigencia del **CONTRATO**.

En tal sentido, dentro del presente **CONTRATO** se incluye el **ANEXO 3** denominado "Tabla de Cánones" en donde se detallará los cánones mensuales durante la vigencia del presente **CONTRATO**, es decir, desde el año UNO (1) hasta el año VEINTE (20).

Queda expresamente convenido que **EL ARRENDATARIO** recibirá **EL LOTE** en las condiciones actuales ("as it is") y que el **CANON** no incluye ningún tipo de mejoras sobre los mismos, salvo las ya existentes.

**PARAGRAFÖ 1: EL ARRENDATARIO** efectuará los siguientes pagos a la firma del **CONTRATO**:

- a. La suma de **CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA DÓLARES CON 00/100 (US\$44,970.00)**, más el ITBMS, la cual corresponde los primeros tres (3) meses de **CANONES** pagados por adelantado, suma que se restará de los montos del canon a pagar una vez finalizado el período de gracia y se inicien sus pagos.
- b. La suma de **CATORCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA DÓLARES CON 00/100 (US\$ 14,990.00)**, correspondiente a un (1) mes de depósito de garantía emitido mediante cheque o transferencia a nombre y a favor de **EL ARRENDADOR**. Este depósito de garantía no devengará interés y será devuelto a **EL ARRENDATARIO** después de finalizado el **CONTRATO**. Esta suma será entregada a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), salvo que dicha entidad disponga otra cosa, a cuyo cargo estará su control y manejo y será devuelta a su depositante al terminar el **CONTRATO**, salvo en caso de reclamo por parte de **EL ARRENDADOR**, por concepto de cánones adeudados o daños causados por **EL ARRENDATARIO** que no sean debido al uso o desgaste normal de los bienes.

**CUARTA:** Acuerda y acepta **EL ARRENDADOR** en otorgar a **EL ARRENDATARIO** un periodo de gracia durante los primeros seis (6) meses del **CONTRATO**, contados a partir de que **EL ARRENDADOR** entregue a **EL ARRENDATARIO** el presente **CONTRATO** inscrito en el Registro Público.

Durante el periodo de gracia **EL ARRENDATARIO** estará exento de pagar el **CANON** y declara que empleará este plazo para el desarrollo de los planos de su proyecto de construcción que consiste en el desarrollo de una estación de servicio de combustible y tienda de conveniencia.

Acuerdan **LAS PARTES** que **EL ARRENDADOR** hará entrega de **EL LOTE** a **EL ARRENDATARIO** transcurridos los seis (6) meses del periodo de gracia. Dado que durante el periodo de gracia **EL ARRENDATARIO** no hará uso ni realizará pago del **CANON**, acepta que **EL LOTE** permanezca arrendado por terceros que actualmente ejercen su actividad comercial en **EL LOTE**, obligándose **EL ARRENDADOR** a entregarlo totalmente desocupado una vez finalice el periodo de gracia.

Durante los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento del periodo de gracia, **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar a **EL ARRENDADOR** de manera mensual y consecutiva el equivalente al sesenta por ciento (60%) del **CANON**, es decir, la cantidad de **OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO DÓLARES CON 00/100 (US\$ 8,994.00)** más ITBMS. Finalizados estos cuatro (4) meses, **EL ARRENDATARIO** iniciará el pago del **CANON** en su totalidad conforme se establece en la cláusula **TERCERA**.

**EL ARRENDATARIO** declara conocer y se hace responsable del origen legal de los fondos con los cuales cancela los actuales y futuros pagos concernientes al **CONTRATO**.

**QUINTA: LAS PARTES** convienen que el **CONTRATO** tendrá una duración determinada, la cual será de veinte (20) años contados a partir de la finalización del periodo de gracia descrito en la cláusula **CUARTA**, los cuales son de obligatorio cumplimiento.

Al momento en que se haga entrega de **EL LOTE**, **LAS PARTES** firmarán un Acta de Aceptación que señalará la fecha en que es debidamente entregado y formará parte integral del presente **CONTRATO** como **ANEXO 5**.

**LAS PARTES** acuerdan que el presente plazo de vigencia podrá ser prorrogado sucesivamente por plazos de cinco (5) años, siempre y cuando **EL ARRENDATARIO** manifieste su intención de prorrogarlo dentro de los noventa (90) días calendario anteriores a la fecha de terminación del **CONTRATO** y **LAS PARTES** suscriban la Adenda correspondiente en donde se definan las condiciones de dicha prórroga.

En caso de terminación del periodo original del **CONTRATO** o terminación de su prórroga, si la hubiere, **EL ARRENDATARIO** deberá entregar **EL LOTE**, para lo cual tendrá sesenta (60) días calendarios contado a partir de la fecha de notificación de terminación, ya sea de su parte o de parte de **EL ARRENDADOR**, para retirar los equipos de su propiedad y demás bienes muebles que sean removibles y no permanentes.

Sin menoscabo de lo anterior, **LAS PARTES** acuerdan que el **CONTRATO** podrá ser cancelado por mutuo acuerdo.

ARRENDAMIENTO PNSA- INMOBILIARIA RIREPEZ, S.A.

AB

F



Contrato PN-2023-000012



- 3 -

19

**SEXTA:** A partir de la finalización del período de gracia, **EL LOTE** estará listo para ser entregado, quedando a disposición de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá recibirlo sin necesidad de notificación previa ya sea que lo ocupe o no, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

1. Que **EL ARRENDATARIO** haya hecho los pagos establecidos en la cláusula **TERCERA**.
2. Que **EL ARRENDATARIO** haya dado cumplimiento con la debida diligencia y entregado todos los requerimientos solicitados por **EL ARRENDADOR** en cumplimiento del proceso "Conoce a tu Cliente".

**SEPTIMA:** **EL ARRENDADOR** tendrá a su cargo las siguientes obligaciones:

- a. Entregar a **EL ARRENDATARIO EL LOTE** totalmente al día en el pago de cualesquiera impuestos (nacionales y municipales), contribuciones, o tasa de valorización o por suministro de servicios públicos que recaigan sobre el **ÁREA ARRENDADA**, así como los recibos de pago que demuestren la cancelación de los mismos.
- b. Garantizar a **EL ARRENDATARIO** el uso y goce pacífico de **EL LOTE** por todo el tiempo que dure el **CONTRATO**.
- c. Entregar **EL LOTE** en las condiciones en que se encuentra. En este sentido, declara **EL ARRENDATARIO** que conoce y ha revisado la ubicación, accesos, los planos, linderos y especificaciones de **EL LOTE** y que lo acepta en las condiciones en las cuales se encuentra ("as it is"), incluyendo su acceso, separado a los servicios públicos de energía, teléfono y agua, tuberías de drenaje pluvial, y de aguas negras; quedando establecido que cualquier conexión, ajuste o mejoras correrá por cuenta y cargo de **EL ARRENDATARIO**.
- d. Contra el pago de los cánones de arrendamiento o cualquier otra cantidad por parte de **EL ARRENDATARIO** con motivo y por la ejecución del presente **CONTRATO EL ARRENDADOR** deberá entregarle a **EL ARRENDATARIO** los recibos y/o factura que en derecho correspondan como constancia de dichos pagos, los cuales deberán reunir todos y cada uno de los requisitos que señala la legislación fiscal de la República de Panamá.
- e. Autorizar a **EL ARRENDATARIO** para adecuar **EL LOTE** a las necesidades de la estación de servicio de combustible, lava auto, tienda de conveniencia, taller, pudiendo construir, y/o remodelar, en definitiva, realizar las mejoras necesarias para su operación. Según el diseño establecido en el **Anexo 4**, diseño que de sufrir modificaciones se registrarán conforme lo establecido en la cláusula **OCTAVA**, literal f.
- f. Garantizar, únicamente en cuanto se refiere a las áreas que se encuentran dentro de los linderos de **EL LOTE**, los accesos de entrada y salida de **EL LOTE**, con el fin de que no se afecte en todo momento el paso continuo de los clientes, proveedores; y personal de la Estación de Combustible y negocios conexos.
- g. Posterior a la firma del presente **CONTRATO**, en todo momento **EL ARRENDADOR** no podrá arrendar locales adyacentes a **EL LOTE** a otras estaciones de servicios de combustible.
- h. En caso de que se dé la expiración de la vigencia del presente **CONTRATO** de arrendamiento **EL ARRENDATARIO** tendrá en todo momento la primera opción de suscribir un nuevo **CONTRATO** de arrendamiento de **EL LOTE**, previa negociación y acuerdo entre **LAS PARTES**, según lo contemplado en la cláusula Quinta de este **CONTRATO**.
- i. En caso de que **EL ARRENDADOR** quiera vender **EL LOTE**, el mismo le dará en todo momento la primera opción de compra únicamente sobre **EL LOTE** a **EL ARRENDATARIO**. En caso de que un tercero realice una oferta de compra de **EL LOTE**, **EL ARRENDATARIO** en todo momento tendrá la opción de poder igualar cualquier oferta a fin de hacer valer su primera opción de compra.

**OCTAVA:** **EL ARRENDATARIO** tendrá a su cargo las siguientes obligaciones:

- a. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento pactado.
- b. No destinar **EL LOTE** a fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o distintos a los pactados en este **CONTRATO**.
- c. Cumplir fielmente con las normas y leyes de protección ambiental.
- d. A cuidar **EL LOTE** como un buen padre de familia.
- e. **EL ARRENDATARIO** asumirá la responsabilidad por cualquier perjuicio que pudiesen sufrir los bienes de su propiedad o de terceros en general, dentro de **EL LOTE** por causas imputables, ya sea por dolo, culpa o negligencia de sus empleados, clientes, contratistas o aquellas personas que concurran a **EL LOTE**. Asimismo, **EL ARRENDATARIO** releva de cualquier tipo de responsabilidad a **EL ARRENDADOR** en caso de incendio, o en caso de que se cometiera un robo o hurto dentro de **EL LOTE**, con el objeto de verificar su condición y buen estado. Asimismo, deberá **EL ARRENDATARIO** permitir en cualquier momento la realización de las reparaciones necesarias y/o de carácter urgente que deban efectuarse a **EL LOTE**, al tenor de lo previsto en el literal h de la cláusula **Octava** de este **CONTRATO**.

11/13

7





Contrato PN-2023-000012



- f. A no efectuar mejoras o cambios permanentes en EL LOTE, sin el consentimiento previo y escrito de EL ARRENDADOR, salvo las mejoras establecidas en el inciso e de la cláusula séptima del presente contrato. Para tal propósito, EL ARRENDADOR una vez reciba la notificación escrita por parte de EL ARRENDATARIO solicitando la autorización para efectuar mejoras o cambios permanentes en EL LOTE, contará con un término de quince (15) días hábiles para aprobar o rechazar la solicitud. En caso de que EL ARRENDADOR rechace la solicitud LAS PARTES se comprometen a buscar una solución conjunta.

Las mejoras no removibles y cambios estructurales que así hiciera EL ARRENDATARIO revertirán en beneficio de EL ARRENDADOR y éste no tendrá obligación de pagar compensación alguna por ellos. No obstante, lo anterior, EL ARRENDADOR podrá exigir a EL ARRENDATARIO la remoción de todas o algunas de las mejoras no permanentes hechas en EL LOTE, sin costo para EL ARRENDADOR. En consecuencia, EL ARRENDATARIO se hará responsable por el costo de todo daño ocasionado por la instalación, reparación y mejoras que realice por su cuenta, así como la obtención de todas las autorizaciones legales y administrativas correspondientes.

Queda entendido entre LAS PARTES que toda mejora o cambios estructurales que se introduzcan a EL LOTE, en atención a lo previsto en el presente literal, deberán cumplir con las normas promulgadas por Ingeniería Municipal y demás autoridades competentes y contar con los permisos y autorizaciones municipales o nacionales correspondientes.

- g. A comunicar por escrito a EL ARRENDADOR el acaecimiento de cualquier perturbación, usurpación y/o daños que pudiese sufrir EL LOTE, dentro de las siguientes cuarenta y ocho (48) horas.
- h. A pagar los gastos que EL ARRENDADOR tenga que efectuar, incluyendo el resarcimiento por daños y perjuicios, en concepto de reparaciones, producto de daños causados a EL LOTE, durante la vigencia de este CONTRATO, cuando tales daños sean imputables a EL ARRENDATARIO, sus directores, dignatarios, accionistas, empleados, clientes, consultores, agentes, proveedores o contratistas.
- i. A pagar el consumo de energía eléctrica; el servicio de telefonía nacional e internacional, el servicio de internet, el servicio de agua, la tasa de aseo y otros impuestos y tasas nacionales y/o municipales derivados de la actividad comercial a la que se dedica EL ARRENDATARIO en EL LOTE; así como cualquier otro servicio de carácter público o privado que requiera la actividad comercial desarrollada por EL ARRENDATARIO en EL LOTE.
- j. A mantener y conservar EL LOTE en buen estado, salvo el desgaste normal producto del uso y del transcurso del tiempo, por lo que correrá por cuenta de EL ARRENDATARIO, en forma oportuna, el mantenimiento y las reparaciones requeridas para conservar EL LOTE en óptimas condiciones. Igualmente, EL ARRENDATARIO correrá con los gastos de pintura de EL LOTE y de las estructuras que sobre este construya en el interior y exterior de éste una vez al año, así como con el mantenimiento y reparación de tuberías, sistema eléctrico y sistema de aires acondicionados de EL LOTE y de las estructuras que sobre este construya. Asimismo, EL ARRENDATARIO se obliga a realizar la limpieza de los predios y de todas las instalaciones de EL LOTE, incluyendo la limpieza de sus áreas verdes, si las hubiese, quedando EL ARRENDATARIO obligado a acatar todas las órdenes que impartan las autoridades competentes para ello, razón por la cual se hace directamente responsable por las infracciones de tales órdenes y de las multas que consecuentemente procedan, de ser el caso.
- k. A cumplir con todas las normas de seguridad ocupacional que le sean requeridas por las autoridades competentes en EL LOTE, en atención a la actividad comercial que desarrollará en el mismo, en atención a lo previsto en la cláusula primera anterior.
- l. Al finalizar el término del presente CONTRATO, o el término de la prórroga del presente CONTRATO si hubiese sido pactada por LAS PARTES, a entregar EL LOTE, incluyendo equipos, sistemas o bienes muebles con que hubiese sido arrendado EL LOTE, en el mismo buen estado en el que lo recibió, salvo el desgaste normal producto del uso y del transcurso del tiempo. Queda entendido entre LAS PARTES que, en el acto de entrega de EL LOTE al vencimiento del presente CONTRATO, se levantará un Acta de Entrega en el que se plasmarán las condiciones y el estado en que es entregado EL LOTE a EL ARRENDADOR.
- m. A colocar en EL LOTE rótulos o letreros comerciales únicamente en los espacios destinados para este propósito y en concordancia con la fachada de EL LOTE y las normas que al efecto rigen la colocación de rótulos o letreros comerciales. EL ARRENDATARIO se obliga a obtener previamente, todas las autorizaciones o permisos municipales o gubernamentales que deban ser obtenidos para tal propósito y al pago de los impuestos correspondientes.
- n. A no permitir ruidos que perjudiquen a los vecinos que no sean propios de la operación de su negocio.
- o. A cumplir en su totalidad con las demás obligaciones estipuladas en el presente CONTRATO.

MD

F



Contrato PN-2023-000012



- 5 -

2

**NOVENA: (DERECHOS DE EL ARRENDATARIO):** Durante la vigencia del presente **CONTRATO**, **EL ARRENDATARIO** tendrá las siguientes facultades:

- a. Llevar a cabo los trámites y gestiones que sean necesarios con el objeto de que las autoridades proporcionen a **EL LOTE** los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono, recolección de basura, y drenaje de aguas negras que sean requeridos por **EL ARRENDATARIO**, con la consecuente obligación de cubrir y sufragar todos y cada uno de los gastos que tales gestiones originen, así como también el pago de las tasas correspondientes por su consecuente uso.
- b. Instalar en **EL LOTE**, sin que tenga que pagar suma alguna a **EL ARRENDADOR**, todos los avisos, rótulos, letreros y anuncios publicitarios que considere conveniente. Correrá por cuenta de **EL ARRENDATARIO** el pago de las tasas, contribuciones u otros impuestos vigentes o que se establezcan en el futuro sobre dichos letreros, rótulos, anuncios o avisos.  
Igualmente, queda entendido y aceptado por **LAS PARTES** que **EL ARRENDATARIO** es el único responsable por cualquier daño ocasionado a terceros o a bienes de estos que ocurran a causa de dichos letreros, anuncios o vallas publicitarias. Queda a plena opción de **EL ARRENDATARIO** obtener una póliza de Responsabilidad Civil para resguardarse de posibles daños ocasionados a terceros.
- c. Subarrendar todo o parte el "negocio objeto del presente **CONTRATO**" a un concesionario o Comisionista que operará la estación de servicio de combustible y de productos derivados del petróleo, tienda de conveniencia, lava auto y taller, así como hacer o traspasar total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados del mismo, única y exclusivamente a cualquier persona natural o jurídica o a cualquier empresa afiliada, subsidiaria, controladora o de cualquier otra forma relacionada a **EL ARRENDATARIO** y/o sus sociedades controladoras, quedando **EL ARRENDATARIO**, como obligado Solidario con su subarrendatario frente a **EL ARRENDADOR**. Acuerdan **LAS PARTES** que el subarrendamiento del "negocio objeto del presente **CONTRATO**", no implica el subarrendamiento de **EL LOTE** establecido en la cláusula DECIMOSEXTA, por lo tanto, de ocurrir el subarrendamiento del "negocio objeto del **CONTRATO**", el **CONTRATO** se mantendrá plenamente vigente en todas sus obligaciones, derechos, así como en cuanto a **LAS PARTES** que lo conforman.
- d. Adecuar **EL LOTE** a las necesidades de la estación, pudiendo construir, y o remodelar las mejoras en esta construidas, de conformidad con el procedimiento establecido en el literal f de la cláusula Octava anterior.
- e. En caso de que se dé la expiración de la vigencia del presente **CONTRATO** de arrendamiento **EL ARRENDATARIO** tendrá en todo momento la primera opción de suscribir un nuevo **CONTRATO** de arrendamiento de **EL LOTE**, siempre que entre **LAS PARTES** hayan acordado los nuevos términos y condiciones para celebrar la prórroga del presente **CONTRATO** de arrendamiento, de conformidad con lo estipulado en la cláusula tercera de este **CONTRATO**.
- f. En caso de que **EL ARRENDADOR** quiera vender **EL LOTE**, el mismo le dará en todo momento la primera opción de compra únicamente sobre **EL LOTE** a **EL ARRENDATARIO**. En caso de que un tercero realice una oferta de compra de **EL LOTE**, **EL ARRENDATARIO** en todo momento tendrá la opción de poder igualar cualquier oferta a fin de hacer valer su primera opción de compra. De vender el terreno arrendado a un tercero distinto a **EL ARRENDATARIO**, el nuevo dueño debe cumplir las condiciones pactadas en este contrato.

**DECIMA:** Son causas que facultan a **EL ARRENDADOR** para dar por terminado el **CONTRATO** de inmediato, anticipadamente y de forma unilateral, y que no eximen a **EL ARRENDATARIO** del pago de la penalidad establecida en el numeral 2 de la cláusula DECIMOPRIMERA del presente **CONTRATO**, las siguientes:

- a) La falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas del **CANON** y/o cualquier otro pago de responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**. Para lo cual **EL ARRENDADOR** notificará a **EL ARRENDATARIO** el incumplimiento de los pagos y el arrendatario contará con quince (15) días calendarios adicionales a los quince (15) días ya establecidos en el **PARÁGRAFO** de la presente cláusula, para subsanar el incumplimiento.
- b) Si se inician uno o varios juicios en contra de **EL ARRENDATARIO** o secuestros o embargos en contra de sus bienes.
- c) La quiebra o concurso de acreedores de **EL ARRENDATARIO** o por encontrarse en estado de suspensión o cesación general de pagos, sin que se haya producido declaratoria de quiebra o concurso de acreedores.
- d) Si **EL ARRENDATARIO** abandona **LOTE**, sin previa comunicación por escrito **EL ARRENDADOR**.
- e) Si **EL ARRENDATARIO** incumpliére cualquiera de las obligaciones contraídas por medio del **CONTRATO**, teniendo quince (15) días calendarios para subsanar contados a partir de que **EL ARRENDADOR** le notifique el incumplimiento.

HB

4



Contrato PN-2023-000012



- 6 -



- f) La presentación de Información falsa o viciada por **EL ARRENDATARIO**, con dolo o intención de manera demostrable.
- g) Si durante su ejecución se presenta alguna y/o varias de las siguientes situaciones: (a) **EL ARRENDATARIO** sea incluido en las listas de entidades restringidas o vinculantes para Panamá, o listas de sanciones internacionales que incluyen, de manera enunciativa más no taxativa, OFAC (Office of Foreign Assets Control), ONU (Organización de las Naciones Unidas), DFAT (Department of Foreign Affairs and Trade), INTERPOL, boletines de la UIAF (Unidad de Información y Análisis Financiero), Fiscalía, FCPA, o cualquiera que las modifique, adicione o sustituya o listados que persigan el mismo objeto, (b) y/o que a juicio de **EL ARRENDADOR**, durante la vigencia del **CONTRATO** de Arrendamiento pueda existir un riesgo relacionado con lavado de activos, financiación del terrorismo, actos de corrupción, tales como, pero sin limitarse a eventuales riesgo de contagios o eventuales riesgos de procesos de extinción de dominio. El derecho de terminación antes señalado podrá ejercerse sin necesidad de declaratoria judicial y no habrá lugar al cobro de indemnización o penalidad alguna entre **LAS PARTES**.

**PARAGRAFO:** En cualquier evento de incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** y transcurrido el plazo de quince (15) días antes mencionado, sin que **EL ARRENDATARIO** haya subsanado su incumplimiento, **EL ARRENDADOR** tendrá el derecho a ejercer, conjunta o individualmente, cualquier de las siguientes medidas de saneamiento, sin necesidad de notificar a **EL ARRENDATARIO** y bajo su propia discreción:

- a) Rescindir el **CONTRATO**.
- b) **EL ARRENDADOR** podrá iniciar procesos legales para recuperar mediante sentencia judicial la totalidad de los cánones de arrendamiento y demás cargos adeudados, ya sea que **EL ARRENDADOR** retome o no la posesión de **EL LOTE**.
- c) **EL ARRENDADOR** podrá tomar posesión de **EL LOTE** y de cualesquiera y/o todos los bienes del **ARRENDATARIO** que se encuentren dentro del mismo. Cualquier toma de posesión de dichos bienes no constituirá una terminación de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** bajo el **CONTRATO** a menos que **EL ARRENDADOR** notifique por escrito al **ARRENDATARIO** que ese es el caso.

Si **EL ARRENDADOR** ejecuta cualquiera de los preceptos de esta cláusula, el **ARRENDATARIO** deberá pagar los honorarios de abogados, costos de tribunales y cualesquiera otros gastos incurridos para la ejecución de dichos preceptos, inclusive en el caso de que no se inicie un proceso judicial o que no se consiga una sentencia condenatoria.

En todos los casos de rescisión anticipada, **EL ARRENDATARIO** deberá entregar **EL LOTE** a **EL ARRENDADOR**, para lo cual tendrá sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la fecha de la notificación, la cual deberá constar por escrito entre **LAS PARTES**, para retirar los equipos de su propiedad y demás bienes muebles que sean removibles y no permanentes.

**DECIMOPRIMERA:** **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado **EL CONTRATO** conforme con lo siguiente:

1. Sin que genere el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento que resten por pagar, penalidad o indemnización, en caso de que, durante la vigencia del **CONTRATO** ocurra lo siguiente:

- 1.1. **EL ARRENDADOR** sea incluido en las listas de entidades restringidas o vinculantes para Panamá, o listas de sanciones internacionales que incluyen, de manera enunciativa más no taxativa, OFAC (Office of Foreign Assets Control), ONU (Organización de las Naciones Unidas), DFAT (Department of Foreign Affairs and Trade), INTERPOL, boletines de la UIAF (Unidad de Información y Análisis Financiero), Fiscalía, FCPA, o cualquiera que las modifique, adicione o sustituya o listados que persigan el mismo objeto. El derecho de terminación antes señalado podrá ejercerse sin necesidad de declaratoria judicial y no habrá lugar al cobro de indemnización o penalidad alguna entre **LAS PARTES**.
- 1.2. Pueda existir un riesgo fundamentado y comprobable, relacionado con lavado de activos, financiación del terrorismo, actos de corrupción, tales como, pero sin limitarse a eventuales riesgo de contagios o eventuales riesgos de procesos de extinción de dominio.
- 1.3. La presentación de información falsa o viciada por **EL ARRENDADOR**, con dolo o intención de manera demostrable, siempre que ésta impacte la adecuada operación de **EL ARRENDATARIO**.
- 1.4. Que las ventas de la Estación de Servicio y/o de sus zonas complementarias se vean afectadas por una fuerza mayor, caso fortuito, nuevas disposiciones normativas o regulatorias y/o se modifiquen las existentes aplicables a la distribución de combustibles líquidos y/o su almacenamiento y/o se produzcan interpretaciones de la autoridad competente de las normas existentes, siempre que dichas circunstancias lleven a **EL ARRENDATARIO** a la imposibilidad de operar por un período de doce (12) meses consecutivos. Bajo estas circunstancias, **LAS PARTES** llevarán a cabo una negociación para el ajuste de en las condiciones del **CONTRATO**, de no lograr acordarlo, entonces, podrá dar por terminado el presente **CONTRATO** anticipadamente.



Contrato PN-2023-000012

**terpel**



- 7 -

2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral 1 de la presente cláusula, EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado el CONTRATO de manera anticipada para lo cual deberá cumplir con una notificación previa de ciento ochenta (180) días calendarios y pagar una penalidad a EL ARRENDADOR conforme a lo siguiente:

- a) Si rescinde el CONTRATO antes o durante el año quine (15), el equivalente al valor del CANON de los meses/años que falten para cumplir dieciocho (18) años del CONTRATO.
- b) Si rescinde el CONTRATO entre el año dieciséis (16) y el año dieciocho (18) inclusive, el equivalente a treinta y seis (36) meses del CANON o lo que reste del valor del CANON de los meses/años que falten para finalizar el término del CONTRATO, lo que sea menor.
- c) Si rescinde el CONTRATO a partir del año diecinueve (19), el equivalente al valor de doce (12) CANON o lo que reste del valor del CANON de los meses/años que falten para finalizar el término del CONTRATO, lo que sea menor.

En todos los casos de rescisión anticipada, EL ARRENDATARIO deberá entregar EL LOTE a EL ARRENDADOR, para lo cual tendrá ciento ochenta (180) días calendarios, contados a partir de la fecha de la notificación, la cual deberá constar por escrito entre LAS PARTES, para retirar los equipos de su propiedad y demás bienes muebles que sean removibles y no permanentes.

**DECIMOSEGUNDA:** Queda convenido que cualquiera de LAS PARTES, podrá dar por terminado el CONTRATO en cualquier momento, sin necesidad de resolución judicial y sin tener causa justificada para ello, con sólo dar un aviso previo y por escrito a la otra parte, con ciento ochenta (180) días calendario de anticipación a la fecha en que se desea dar por terminado el CONTRATO, sin perjuicio de las causales y penalidades establecidas en la cláusula Décimo y Decimoprimera.

Igualmente acuerdan LAS PARTES que EL ARRENDATARIO podrá dar por finalizado el presente contrato de arrendamiento sin necesidad de pronunciamiento judicial alguno y para lo cual bastará un simple aviso de notificación a EL ARRENDADOR, solamente en el caso de que por algún motivo ajeno a su voluntad, de manera comprobada no pueda obtener los permisos de construcción que incluyen uso de suelo, municipio, bomberos de EL LOTE que le permita la construcción y operación de la Estación de Combustible que se edificará. De darse este caso LAS PARTES acuerdan que los pagos realizados por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR quedaran a favor de el arrendador, a partir de la notificación y devolución de el lote. En caso que la finalización anticipada del contrato en base a esta causal, suceda antes del año de vigencia de el contrato el arrendatario debera pagar una penalidad de tres (3) meses de CANON.

**DECIMOTERCERA:** Los derechos que posee EL ARRENDATARIO en virtud del CONTRATO son personalísimos, y EL ARRENDATARIO se compromete a no ceder los derechos que posea y a no permitir que terceras personas ocupen EL LOTE bajo ningún concepto, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula DECIMOSEXTA.

**DECIMOCUARTA:** Conviene EL ARRENDATARIO, y así lo acepta EL ARRENDADOR, que EL LOTE será utilizado para el desarrollo de su empresa y su giro de negocio típico, incluyendo, pero no limitado y siempre conforme al uso de suelo permitido para EL LOTE, para la instalación y operación de una estación de servicio de combustible y tienda de conveniencia. Asimismo, conviene que cualquier variación al uso aquí señalado deberá contar con la aprobación de EL ARRENDADOR. La posibilidad del desarrollo de estas actividades de EL ARRENDATARIO dentro de EL LOTE es vinculante con las obligaciones adquiridas y constituyen para EL ARRENDATARIO causa esencial para la celebración del CONTRATO.

**DECIMOQUINTA:** EL ARRENDATARIO realizará dentro de EL LOTE la construcción de las mejoras que considere necesarios para el desarrollo de la actividad comercial descrita en el CONTRATO; estas mejoras se efectuarán mediante la autorización expresa y por escrito por parte de EL ARRENDADOR, una vez sea entregado EL LOTE. EL ARRENDATARIO, entregará a EL ARRENDADOR el detalle de las remodelaciones, mejoras y materiales que incorporará a EL LOTE; adicionalmente los planos con las especificaciones y medidas de los trabajos que se efectuarán; una vez sean entregadas las descripciones de las mejoras y remodelaciones que efectuará EL ARRENDATARIO a EL LOTE, EL ARRENDADOR tendrá un periodo de quince (15) días hábiles para aprobar o no los trabajos; indicando las razones por las cuales se opone a dichas mejoras, si ese fuera el caso. Dicha información suministrada es propia de EL ARRENDATARIO y EL ARRENDADOR se obliga a no revelarla.

EL ARRENDATARIO se obliga a obtener la aprobación de las autoridades correspondientes de los planos y los respectivos permisos de construcción de las mejoras que efectuará en EL LOTE para el desarrollo de su actividad.

EL ARRENDADOR podrá inspeccionar EL LOTE, en cualquier momento con el fin de asegurar que no se estén realizando trabajos o mejoras no aprobadas por él. Así mismo, al momento en que se finalice el CONTRATO, EL ARRENDADOR tendrá derecho de decidir si las mejoras permanecen en EL LOTE o deberán ser removidas por EL ARRENDATARIO sin menoscabo de EL LOTE, obligándose EL ARRENDATARIO, en cualquier caso, a devolverlo en condiciones aceptables para su uso, con excepción del desgaste normal ocasionado por el paso del tiempo. Así

ARRENDAMIENTO PNSA- INMOBILIARIA RIREPEZ, S.A.

AB

A

EH



Contrato PN-2023-000012



- 8 -



mismo, EL ARRENDADOR acepta que EL ARRENDATARIO podrá, a su criterio, remover y retirar los equipos y el mobiliario que estén dentro de EL LOTE, y que sean de propiedad de EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDADOR no reconocerá a EL ARRENDATARIO en ningún valor sobre cualquier mejora que realice a EL LOTE.

EL ARRENDATARIO instalará todos los equipos e infraestructura que sean necesarios para el desarrollo de su actividad comercial y será el responsable del mantenimiento de dichos equipos y de EL LOTE, conforme a los parámetros establecidos en el CONTRATO.

**DECIMOSEXTA:** EL ARRENDATARIO podrá dar en subarrendamiento EL LOTE a un tercero para que desempeñe en éstas actividades que se encuentren relacionadas con su operación y que sean afines a la actividad comercial descrita en la cláusula DECIMOPRIMERA, para lo cual EL ARRENDATARIO solo deberá notificar a EL ARRENDADOR su voluntad de realizar el subarrendamiento, indicando en dicha notificación escrita el nombre de la persona que fungirá como subarrendatario.

Así también, convienen LAS PARTES que, en el caso de que EL ARRENDATARIO desee subarrendar EL LOTE a un tercero para el establecimiento de una actividad comercial que difiera de las condiciones contemplada en la cláusula DECIMOPRIMERA, EL ARRENDATARIO deberá solicitar a EL ARRENDADOR de manera previa, su autorización expresa por escrito.

En cualquier caso, que EL ARRENDATARIO subarriende EL LOTE, se hará responsable frente a EL ARRENDADOR y frente a terceros, del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en el CONTRATO, manteniendo a EL ARRENDADOR indemne y libre de toda responsabilidad sobre las obligaciones que EL ARRENDATARIO adquiera en el CONTRATO de subarrendamiento.

**DECIMOSEPTIMA:** EL ARRENDADOR podrá ceder, traspasar, o dar en garantía a institución financiera de reconocida trayectoria libremente las obligaciones del CONTRATO, notificando previamente a EL ARRENDATARIO, en cuyo caso no tendrá la necesidad de contar con el consentimiento previo de EL ARRENDATARIO; sin embargo, EL ARRENDADOR garantizará a EL ARRENDATARIO que se respetarán los términos acordados en el CONTRATO y que el cesionario o nuevo propietario deberá cumplir con una debida diligencia, siendo la única causal que impida la cesión o traspaso de la propiedad, la fundada en la incursión del cesionario o nuevo propietario en las circunstancias establecidas en los numerales 1.1 y 1.2. de la cláusula Decimoprimera.

**DECIMOCTAVA:** EL ARRENDATARIO debe mantener indemne a EL ARRENDADOR y libre de toda responsabilidad contra cualquier reclamo que se origine por el mal uso de EL LOTE, negligencia, imprudencia o impericia por parte de EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO deberá suscribir por cuenta propia cobertura de seguro adecuada a través de las siguientes pólizas:

- a) Incendios, daños por maldad, daños por agua, robo y desórdenes públicos.
- b) Responsabilidad civil: con cobertura de amparo básico (predios y operaciones).

En tal sentido, EL ARRENDADOR no se hará responsable por estos daños específicos. Las pólizas de seguro antes descritas deben anexarse al CONTRATO.

Adicionalmente, EL ARRENDATARIO deberá contar con una Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual, que incluya lo siguiente: i) Responsabilidad Civil General Contra Daños a Terceros, ii) Responsabilidad Civil de Dueños, Propietarios y Arrendatarios (incluyendo predio – operaciones, construcción nueva), iv) Responsabilidad Civil de Contratista y Subcontratista, v) Responsabilidad Civil Legal contra Incendios, explosión, colapso y demás siniestros, vi) Responsabilidad Civil por Letreros y vallas Publicitarias, vii) Responsabilidad Civil patronal; así como, cualquier otro seguro requerido por las autoridades correspondientes.

**DECIMONOVENA:** EL ARRENDADOR se compromete a su vez a la firma del presente CONTRATO a permitir a EL ARRENDATARIO, inspeccionar EL LOTE y las facilidades que existen para la realización, a expensas de EL ARRENDATARIO, de un estudio de suelos por un consultor independiente e idóneo y poder determinar las condiciones en las cuales se encontró EL LOTE para llevar a cabo su negocio. Los resultados de ese estudio serán parte integrante del presente CONTRATO, y serán evidencia de que se realizó la inspección, que EL LOTE es recibido por EL ARRENDATARIO libre de contaminación o por debajo de los niveles permitidos por las leyes aplicables, vigentes y que EL ARRENDATARIO está conforme con la inspección antes mencionada y por ende conforme con el contenido de la presente cláusula.

No obstante, lo estipulado en líneas que preceden, si el estudio realizado demuestra la existencia de contaminación previa, EL ARRENDADOR podrá optar por una de las siguientes opciones:

1. Si el estudio realizado demuestra la existencia de contaminación previa, EL ARRENDADOR podrá correr con los gastos para el saneamiento de EL LOTE. En tal sentido declara EL ARRENDADOR que, si el estudio realizado demuestra la existencia de contaminación previa, libera de responsabilidad a EL ARRENDATARIO y asume para sí mismo, cualquier responsabilidad de tipo civil, penal, ambiental, administrativa o de cualquier otra índole sea a nivel contractual o extracontractual por la operación de su

11/3

F



negocio y los efectos directos e indirectos de ello, y cualquier contaminación que pudiera surgir en el terreno de **EL ARRENDADOR** siempre y cuando dicha contaminación sobrepase los niveles encontrados al momento de entrega del **EL LOTE** por **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO**, y que se deba a causa imputables y debidamente comprobadas de **EL ARRENDADOR**.

2. Rescindir el **CONTRATO** de pleno derecho sin ningún tipo de penalidad o pago de indemnización y sin necesidad de recurrir a Instancias judiciales.

Cualquier posible reclamo que venga de parte de propietarios de inmuebles vecinos, de los transeúntes o cualquier otro reclamo parecido, presentado por cualquier persona natural o jurídica por consecuencias directas o indirectas de la operación del negocio de gasolinera por parte de **EL ARRENDATARIO** en **EL LOTE**, incluyendo pero no limitado a, derrames de combustible, incendio, contaminación de tubería de agua potable y cualquiera otra situación análoga a las antes mencionadas, o tratándose de otra situación que cause perjuicio a terceras personas y que se deban a causas imputables a **EL ARRENDATARIO**, serán por cuenta de éste, es decir, de **EL ARRENDATARIO**. En consecuencia, **EL ARRENDATARIO** liberará de cualquier tipo de responsabilidad a **LA ARRENDADORA LA ARRENDATARIA** en este concepto.

Así mismo, **EL ARRENDATARIO** será responsable, durante la vigencia del presente **CONTRATO** y sus prórrogas si se diesen, de cualquier gasto que implique la evaluación y análisis en busca de contaminación y posterior eliminación de la contaminación que pudiera surgir en el terreno por la actividad que **EL ARRENDATARIO** realice en el mismo.

**EL ARRENDATARIO** será responsable y mantendrá indemne a **EL ARRENDADOR** en los mismos términos de los párrafos que anteceden en la presente cláusula, de todo hecho o reclamación que pudiese darse como consecuencia de las operaciones de **EL ARRENDATARIO** durante la vigencia del presente **CONTRATO** de arrendamiento.

**PARAGRAFO 2: EL ARRENDATARIO** deberá suscribir por cuenta propia cobertura de seguro adecuada a través de las siguientes pólizas:

- a) Incendios, daños por maldad, daños por agua, robo y desórdenes públicos.
- b) Responsabilidad civil: con cobertura de amparo básico (predios y operaciones).

Adicionalmente, **EL ARRENDATARIO** deberá contar con una Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual, que incluya lo siguiente: i) Responsabilidad Civil General Contra Daños a Terceros, ii) Responsabilidad Civil de Dueños, Propietarios y Arrendatarios (incluyendo predio - operaciones, construcción nueva. iv) Responsabilidad Civil de Contratista y Subcontratista, v) Responsabilidad Civil Legal contra Incendios, explosión, colapso y demás siniestros, vi) Responsabilidad Civil por Letreros y vallas Publicitarias, vii) Responsabilidad Civil patronal; así como, cualquier otro seguro requerido por las autoridades correspondientes.

**VIGESIMA:** En caso de darse cambios en la extensión del metraje de **EL LOTE**, y que este incida directamente en la operación de los negocios de **EL ARRENDATARIO** dará la opción a **EL ARRENDATARIO** de ajustar proporcionalmente a la cantidad de metraje resultante de la afectación el **CANON**. Los cambios en el **CANON** deberán constar en una adenda formalmente suscrita y firmada.

**VIGESIMOPRIMERA:** Toda notificación que deseen o deban darse **LAS PARTES** de conformidad con el **CONTRATO**, se harán por escrito y se entregarán (i) personalmente, en cuyo caso se considerarán como recibidas en la fecha de entrega física al destinatario o (ii) mediante e-correo en cuyo caso el aviso o comunicación se entenderá recibido dos (2) días después de la fecha de envío, a las direcciones que se indican a continuación:

**a) EL ARRENDATARIO:**

*Dirección:* Ave. Aquilino de la Guardia, Edificio Marbella Office Plaza, piso 7.

*Apartado:* 0823-02419 Panamá R. de P.

*Contacto:* Jose Luis Moreno y Katherine Sánchez

*Teléfono:* 321-0350

*Email:* [jose.moreno@terpel.com](mailto:jose.moreno@terpel.com) y [katherine.sanchez@terpel.com](mailto:katherine.sanchez@terpel.com)

**b) EL ARRENDADOR:**

*Dirección:* Edificio Plaza del Este, Boulevard del Este, Torre A, piso 13.

*Contacto:* Jose Arturo López y Cristina Burke

*Teléfono:* 308-7000

*e-correo:* [raltieri@gcp.com.pa](mailto:raltieri@gcp.com.pa), [alopez@gcp.com.pa](mailto:alopez@gcp.com.pa) y [cburke@plp.com.pa](mailto:cburke@plp.com.pa)



Handwritten signature/initials in the top left corner.



Contrato PN-2023-000012



- 10 -



**VIGESIMOSEGUNDA:** El hecho de que una de **LAS PARTES** permita, una o varias veces, que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a la pactada, o no insista en el cumplimiento de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a la modificación del **CONTRATO**, ni será impedimento para que **LAS PARTES** puedan insistir en el cumplimiento fiel de las obligaciones o ejerzan los derechos que este **CONTRATO** o la Ley les otorga.

**VIGESIMOTERCERA:** Ninguna de **LAS PARTES** será responsable de incumplimiento o mora con respecto a alguna obligación bajo este **CONTRATO** de Arrendamiento, si dicho incumplimiento o mora se debe a un caso fortuito, fuerza mayor o cualquier otra circunstancia no imputable a la voluntad de **LAS PARTES** que impida la ejecución del presente **CONTRATO** de Arrendamiento.

Se entenderá por Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito todo acontecimiento Imprevisto o que previsto, no pudiese ser evitado, conformidad a lo establecido en el Código Civil de la República de Panamá.

Cuando alguna de **LAS PARTES** se vea afectada por circunstancias constitutivas de fuerza mayor o caso fortuito que le impidan o demoren el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente **CONTRATO** de Arrendamiento, lo comunicará por escrito a la otra Parte a la mayor brevedad posible, anexando las pruebas de la ocurrencia de la fuerza mayor o caso fortuito, para que se puedan suspender las obligaciones, renegociar las condiciones comerciales o bien tomar las medidas correctivas pertinentes; condicionado en todo caso, a que la Parte afectada haga todo lo posible por eliminar, resolver y/o superar dichas causas, a fin de reasumir el cumplimiento de su obligación a la mayor brevedad. Si la fuerza mayor o caso fortuito fuere de tal naturaleza que llevare a considerar la conveniencia de dar por terminado definitivamente el presente **CONTRATO** de Arrendamiento, **LAS PARTES** así lo harán constar por escrito y la terminación, por este motivo, se entenderá como una justa causa y no dará lugar a indemnización de perjuicios.

**VIGESIMOCUARTA:** La validez, interpretación y el cumplimiento del **CONTRATO** se regirá por las leyes de la República de Panamá. Toda controversia que se derive del **CONTRATO** o relacionado con él, ya sea con respecto a su validez, interpretación, significado, cumplimiento o efecto, será sometida mediante negociación directa entre **LAS PARTES**, antes de iniciar cualquier acción judicial, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días naturales a partir de la fecha en que la parte requerida reciba notificación por la otra parte de la existencia de una controversia, a través de discusiones a un nivel de alta gerencia de **LAS PARTES** o quienes estos designen para la negociación. En el evento que se concluya el trámite conciliatorio sin que haya un acuerdo de transacción, la controversia entre **LAS PARTES** deberá resolverse ante un Tribunal Ordinario de la Ciudad de Panamá, en la cual fijan su domicilio.

**VIGESIMOQUINTA:** Durante la ejecución de este **CONTRATO EL ARRENDADOR**, así como sus sociedades matrices, subsidiarias, oficiales, accionistas, directores, empleados y agente se obligan a cumplir con las normas contenidas en las leyes panameñas sobre lavado de dinero y financiamiento terrorista y la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos (FCPA) y la Ley de Soborno del Reino Unido de 2010- ("Uk Bribery"), en adelante "Leyes Anticorrupción Aplicables".

Igualmente, **EL ARRENDADOR** se compromete a llevar a cabo un proceso de diligencia debida - "Due Diligence" con respecto a todos sus contratistas, consultores, agentes, empleados y / o representantes utilizados para el cumplimiento de este **CONTRATO**; con el fin de detectar cualquier violación a las leyes aplicables en este tema.

Asimismo, durante la ejecución de este **CONTRATO EL ARRENDATARIO**, así como sus sociedades matrices, subsidiarias, oficiales, accionistas, directores, empleados y agente se obligan a cumplir con las normas contenidas en las leyes panameñas sobre lavado de dinero y financiamiento terrorista y la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos (FCPA) y la Ley de Soborno del Reino Unido de 2010- ("Uk Bribery"), en adelante "Leyes Anticorrupción Aplicables".

Igualmente, **EL ARRENDATARIO** se compromete a llevar a cabo un proceso de diligencia debida - "Due Diligence" con respecto a todos sus contratistas, consultores, agentes, empleados y / o representantes utilizados para el cumplimiento de este **CONTRATO**; con el fin de detectar cualquier violación a las leyes aplicables en este tema.

Las Partes establecen expresamente que las disposiciones de esta cláusula son sustanciales y sobreviven a la rescisión del **CONTRATO**.

**VIGESIMOSEXTA:** De conformidad con la normativa de protección de datos vigente en la República de Panamá, expresada en la Ley 81 de 2019 y demás normas supletorias o complementarias a futuro, **LAS PARTES** reconocen y aceptan que al perfeccionar el presente **CONTRATO** mediante su firma, tanto **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** podrán consignar y administrar todos los datos personales que sustenten la relación jurídica subyacente entre las partes, haciendo los recaudos de información que considere pertinentes para alimentar y mantener sus sistemas de información; datos y atributos que serán custodiados por **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** con el debido sigilo, dentro de bases de datos seguras y con la tecnología necesaria para garantizar a lo largo del tiempo la indemnidad e integridad de los mismos. En ese mismo orden de ideas, implícitamente la firma del presente Instrumento **LAS PARTES** declaran que se autorizan entre ellas, es decir, a **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** para tratar y procesar estos datos personales solo para fines comerciales propios del presente acuerdo de

ARRENDAMIENTO PNSA- INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A.

Handwritten initials "H/B" in the bottom left corner.

Handwritten signature/initials in the bottom right corner.



voluntades, aclarando que **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** no recopila información sensible de sus contrapartes y en amparo de los derechos de titularidad de datos que sus contrapartes detentan, se compromete a usarlos exclusivamente y solo para fines de conocimiento de la contraparte; para atender necesidades legales, contables, comerciales, de evaluación y eventualmente promocionales propios de **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO**, ajustándose en cualquier caso, a los mandamientos propios de las leyes que regulen esta materia en las jurisdicciones donde **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** haga presencia.

**VIGESIMOSEPTIMA:** **LAS PARTES** declaran que el **CONTRATO** se elevará a Escritura Pública y se inscribirá en el Registro Público, con la finalidad específica de que se constituya una limitación de dominio única y exclusivamente sobre **EL LOTE** y ésta sea oponible frente a terceros. Por lo anterior **EL ARRENDATARIO** deberá proporcionar todos los documentos requeridos por **EL ARRENDADOR**, a fin de que **EL ARRENDATARIO** se haga cargo de elevar el **CONTRATO** a Escritura Pública. Cada una de **LAS PARTES** pagará los gastos y honorarios de sus abogados y propios. **EL ARRENDATARIO** correrá con los costos de los derechos para la inscripción de la Escritura Pública en el Registro Público y demás costos y gastos en que se incurra para este fin, a excepción de los impuestos respectivos para la emisión de los paz y salvos (Inmueble, IDAAN, Aseo) que sean necesarios para protocolizar el **CONTRATO**, los que correrán por cuenta de **EL ARRENDADOR**. Igualmente, en la escritura pública mediante la cual se protocolice el presente **CONTRATO**, deberán constar el polígono de **EL LOTE** con su superficie, medidas y linderos.

**VIGESIMOCTAVA:** La declaratoria de nulidad, invalidez o ineficacia de algunas de las cláusulas o estipulaciones del presente **CONTRATO** no se entenderá que afecta de modo alguno la plena validez, obligatoriedad y eficacia de las demás cláusulas y estipulaciones de este **CONTRATO**, las cuales serán interpretadas y aplicadas para darles la máxima validez, obligatoriedad y eficacia según lo pactado.

**VIGESIMONOVENA:** El hecho de que **LAS PARTES** contratantes incumplan una o varias veces sus obligaciones o las cumplan imperfectamente o en forma distinta a la pactada, y la otra(s) no insista(n) en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza(n) oportunamente los derechos contractuales o legales que le(s) corresponda(n), no se reputará o equivaldrá a modificación del presente **CONTRATO** y no obstará en ningún caso para que **LAS PARTES** en el futuro insistan en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que correrán a cargo de las otras partes o ejerzan los derechos convencionales o legales de que son titulares.

**TRIGESIMA:** Las partes convienen en que forman parte integral del presente **CONTRATO**, las cláusulas y condiciones establecidas en los anexos debidamente firmados por los respectivos representantes o apoderados generales o especiales de ambas partes.

Cualquier modificación, adenda, enmienda o anexo al presente **CONTRATO** deberá constar por escrito y estar firmado por los representantes autorizados de ambas partes.

**TRIGESIMOPRIMERA:** Es de obligatorio cumplimiento entre **LAS PARTES** y forma parte integrante de este **CONTRATO**, los siguientes anexos que se acompaña:

1. Anexo 1 plano del área arrendada con su superficie, medidas y linderos.
2. Anexo 2 certificación de uso de suelo.
3. Anexo 3 Tabla de Cánones de Arrendamiento.
4. Anexo 4 Diseño de facilidad y mejoras de **EL ARRENDATARIO**.

Acta de toma de posesión o entrega de **EL LOTE**.

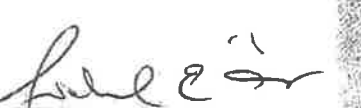
**TRIGESIMOSEGUNDA:** Declaran **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** que aceptan todas y cada una de las cláusulas del **CONTRATO** en los términos y condiciones expuestos.

En fe de lo cual firman, **LAS PARTES** suscriben este **CONTRATO** en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto a los veinte (20) días del mes de junio de dos mil veintitrés (2023).

PETROLERA NACIONAL, S.A.

  
GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ CASTAÑEDA  
EL ARRENDATARIO

INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A.

  
RICHARD EUGENE ALTIERI PÉREZ  
EL ARRENDADOR

ARRENDAMIENTO PNSA- INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A.



88



Contrato PN-2023-000612



ANEXO 1

El presente anexo consta de una (1) página que forma parte integral del CONTRATO de Arrendamiento entre INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A. y PETROLERA NACIONAL, S.A., firmado en fecha veinte ( 20 ) de junio de dos mil veintitrés (2023).

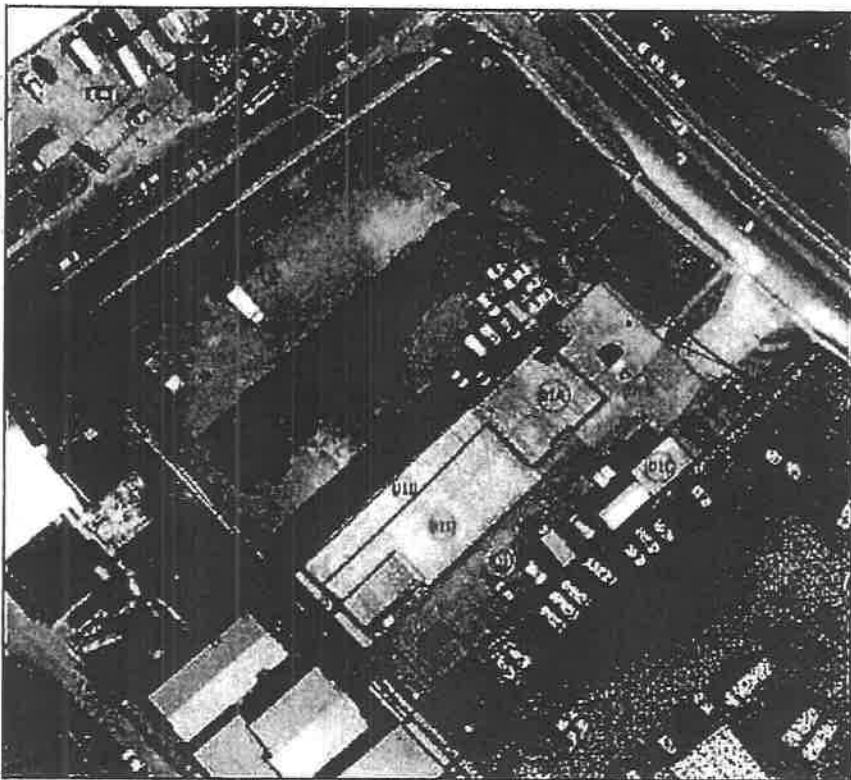
Grupo Corporativo Pérez | Propiedad Milla 8  
Milla 8, Ciudad de Panamá



LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

RESUMEN DEL PROYECTO

1. Área Tambor	2,227 M2
a. Área almacenamiento	195 M2
b. Área mantenimiento	519 M2
c. Área oficina servicios	25 M2
d. Área taller y storage	917 M2
e. Área posterior oficina	111 M2
f. Área de lavaderos	24 M2
g. Área entrada + vereda	532 M2
2. Área Terreno	2,668 M2
3. Área Servidumbre	389 M2
Área servidumbre planal incluido	
a. Área servidumbre planal	000 M2
b. Área servidumbre planal	000 M2
Área total de servidumbre planal	000 M2



En fe de lo cual firman, LAS PARTES suscriben este CONTRATO en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto a los veinte (20) días del mes de junio de dos mil veintitrés (2023).

PETROLERA NACIONAL, S.A.

INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A.

GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ CASTAÑEDA  
EL ARRENDATARIO

RICHARD EUGENE ALTIERI PÉREZ  
EL ARRENDADOR

F



ANEXO 2

REPÚBLICA DE PANAMÁ

MINISTERIO DE VIVIENDA  
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE CONTROL Y ORIENTACIÓN DEL DESARROLLO

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

CERTIFICACIÓN N°: 102-2023

FECHA: 18 ABRIL 2023

ATENDIDO POR: ARQ. ITZA ROSAS  
ARQ. GIOVANNI CASSINO

FIRMA [Firma]

PROVINCIA: PANAMA

DISTRITO: SAN MIGUELITO

CORREGIMIENTO: OMAR TORRILLOS

UBICACIÓN: VIA TRANSISTMICA Y  
CALLE HACIA CHIVO CHIVO

1. NOMBRE DEL INTERESADO: INMOBILIARIA RIREPEZ, S.A.

2. USO DE SUELO VIGENTE: MP-C3 (METRO DE PANAMA RESIDENCIAL  
COMERCIAL URBANO DE ALTA INTENSIDAD)

3. USOS PERMITIDOS

MP-C3: INSTALACIONES COMERCIALES, OFICINAS Y DE SERVICIOS EN  
GENERAL, RELACIONADAS CON LAS ACTIVIDADES MERCANTILES Y  
PROFESIONALES DE SERVICIOS DEL CENTRO DEL AREA URBANA O DE LA  
CIUDAD, QUE INCLUYEN EL MANEJO, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE  
LA MERCANCIA SE PERMITIRAN ACTIVIDADES RELACIONADAS AL USO  
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

PARÁMETROS:

- COMERCIAL DE MANERA INDEPENDIENTE
- COMBINADO CON USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (MP-RM3)

4. RESTRICCIONES, LIMITACIONES O CONDICIONES AL USO: LAS  
ESTABLECIDAS POR LA NORMA VIGENTE Y LA RESOLUCIÓN N° 630-2018 DE 10  
DE SEPTIEMBRE DE 2018

OBSERVACIONES GENERALES: SE CERTIFICA EN BASE A LA RESOLUCION  
N° 630-2018 DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 POR LA CUAL SE APRUEBA LA  
REVISION Y ACTUALIZACION DE LA REGLAMENTACION DEL PLAN DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL POLIGONO DE INFLUENCIA DE LA LINEA 1  
DEL METRO DE PANAMA APROBADO MEDIANTE RESOLUCION N° 623-13 DE 22  
DE OCTUBRE 2013; LA CUAL INCLUYE LA EXTENSION DE LA LINEA 1 HASTA  
VILLA ZAITA PLANO CATASTRAL N° 8Y-38207 Y GRAFICOS PRESENTADOS ANTE  
ESTA DIRECCION POR LA PARTE INTERESADA, PARA SU DEBIDA  
TRAMITACION

ARQ. BLANCA DE TAPIA  
DIRECTORA NACIONAL DE CONTROL Y  
ORIENTACIÓN DEL DESARROLLO

8441.64.18

CONTRATO N° 258-2373

NOTA:

- Esta certificación es válida cuando se ha hecho entrega de la documentación requerida por este Ministerio.
- De proporcionar información falsa, esta certificación es considerada nula.

HB.

AF

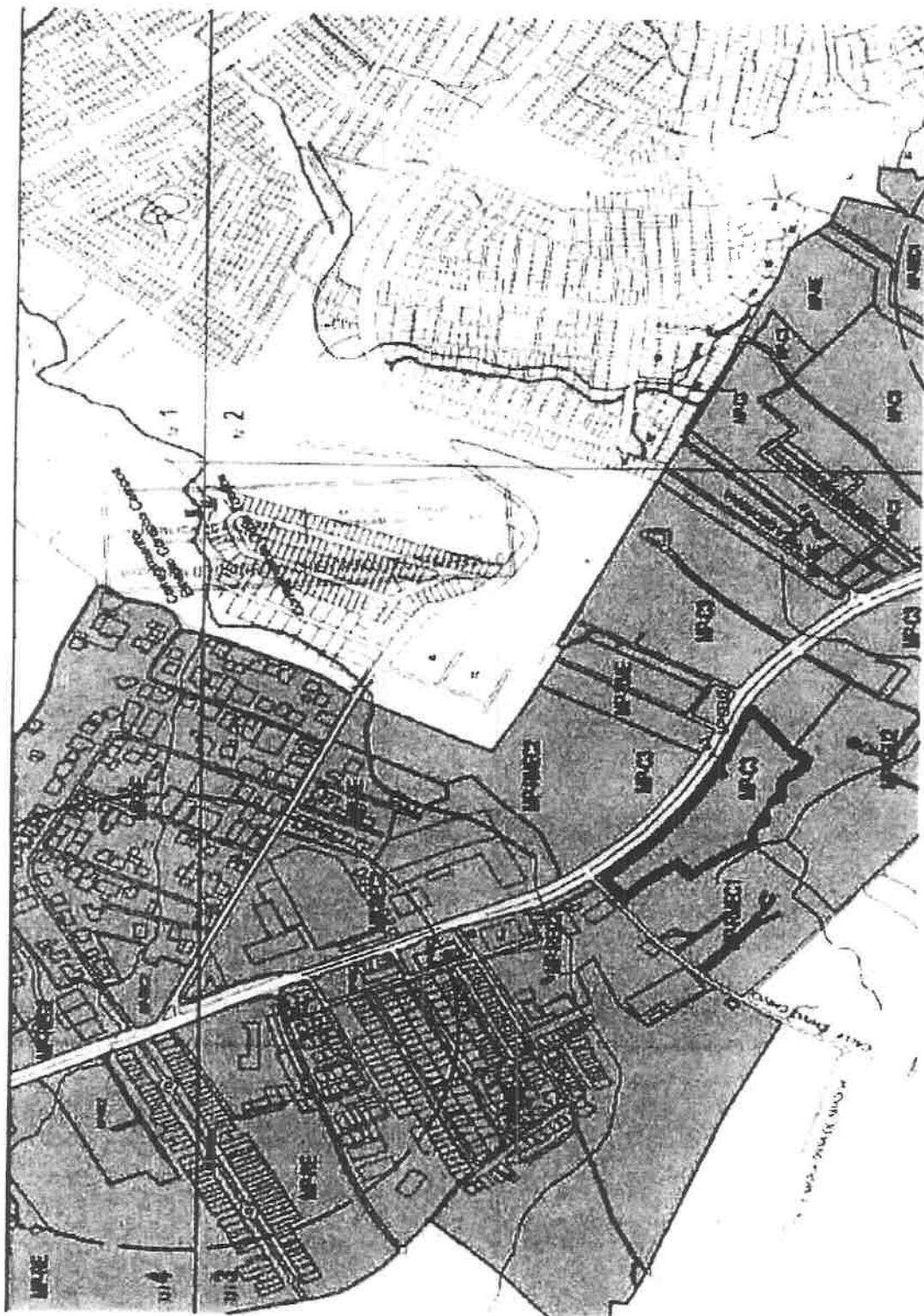
30



Contrato PN-2023-006012



ANEXO 2



En fe de lo cual firmar, **LAS PARTES** suscriben este **CONTRATO** en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto a los veinte (20) días del mes de junio de dos mil veintitrés (2023).

PETROLERA NACIONAL, S.A.

GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ CASTAÑEDA  
EL ARRENDATARIO

INMOBILIARIA RIREZ, S.A.

RICHARD EUGENE ALTIERI PÉREZ  
EL ARRENDADOR

ARRENDAMIENTO PNSA- INMOBILIARIA RIREZ, S.A.

A



ANEXO 3  
TABLA DE CANONES  
(No incluye ITBMS)

El presente anexo consta de una (1) página que forma parte integral del CONTRATO de Arrendamiento entre INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A. y PETROLERA NACIONAL, S.A., firmado en fecha veinte (20) de junio de dos mil veintitrés (2023).

	año	canon	canon/mes
primeros 4 meses	1	35,976.00	8,994.00
últimos 8 meses	1	119,920.00	14,990.00
	2	185,276.40	15,439.70
	3	190,834.69	15,902.89
	4	196,559.73	16,379.98
	5	202,456.52	16,871.38
	6	208,530.22	17,377.52
	7	214,786.13	17,898.84
	8	221,229.71	18,435.81
	9	227,866.60	18,988.88
	10	234,702.60	19,558.55
	11	241,743.68	20,145.31
	12	248,995.99	20,749.67
	13	256,465.87	21,372.16
	14	264,159.84	22,013.32
	15	272,084.64	22,673.72
	16	280,247.18	23,353.93
	17	288,654.59	24,054.55
	18	297,314.23	24,776.19
	19	306,233.66	25,519.47
	20	315,420.67	26,285.06

En fe de lo cual firman, LAS PARTES suscriben este CONTRATO en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto a los veinte (20) días del mes de junio de dos mil veintitrés (2023).

PETROLERA NACIONAL, S.A.

INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A.

GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ CASTAÑEDA

EL ARRENDATARIO

RICHARD EUGENE ALTIERI PÉREZ

EL ARRENDADOR

ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA Notaria Pública Tercera del  
Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad Personal N° 4-301-226

CERTIFICADO

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática  
con el original que se me presentó y la he encontrado en su totalidad  
conforme

Panamá

OCT 03 2023

Licda. ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA  
Notaria Pública Tercera



ARRENDAMIENTO PNSA- INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A.

A



Handwritten initials or mark in the top left corner.



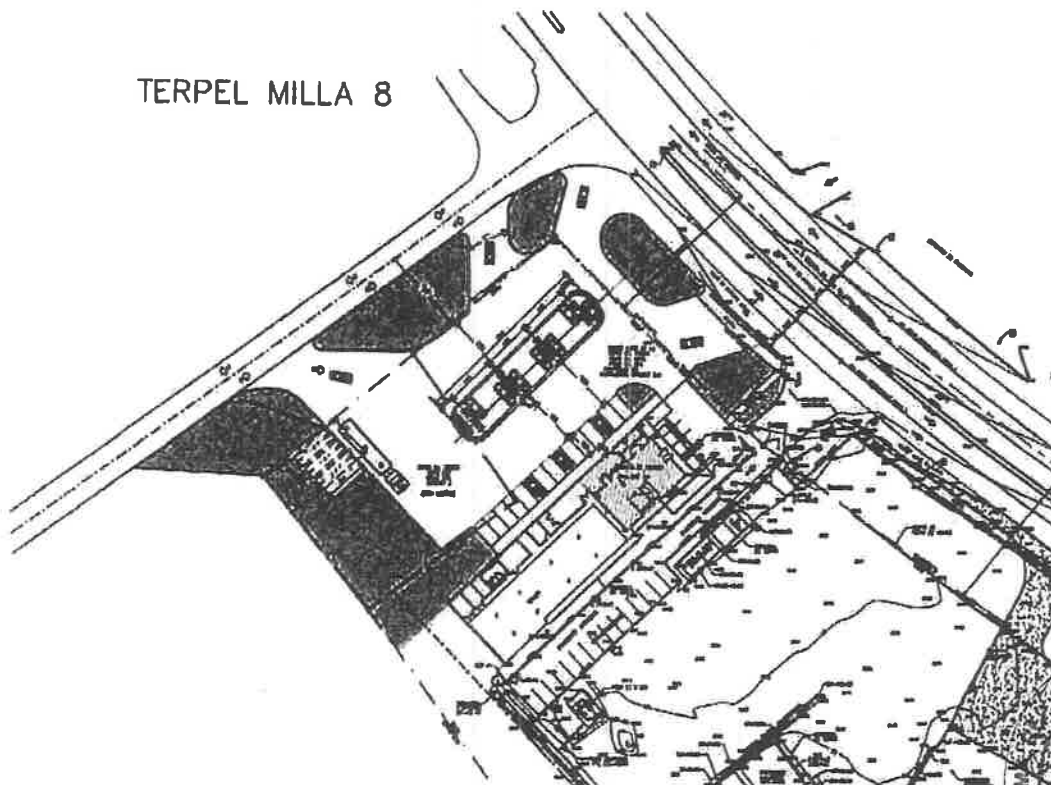
Contrato PN-2023-000012



Anexo 4

Diseño de Facilidad y Mejoras de EL ARRENDATARIO

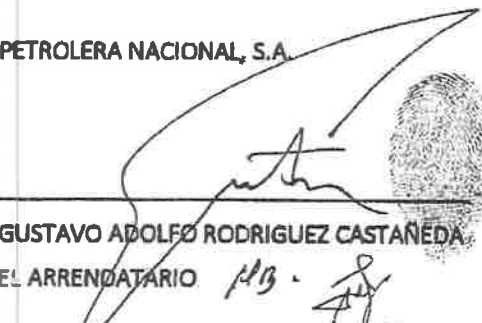
TERPEL MILLA 8

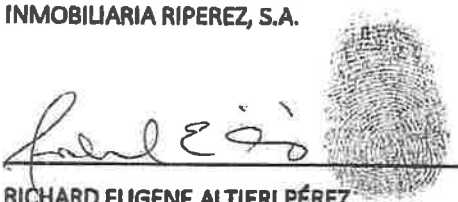


En fe de lo cual firman, **LAS PARTES** suscriben este **CONTRATO** en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto a los veinte (20) días del mes de junio de dos mil veintitrés (2023).

PETROLERA NACIONAL, S.A.

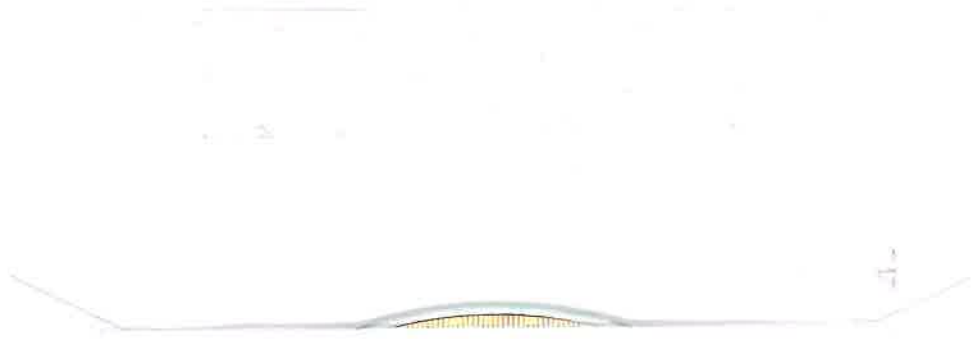
INMOBILIARIA RIPEREZ, S.A.

  
GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ CASTAÑEDA  
EL ARRENDATARIO

  
RICHARD EUGENE ALTIERI PÉREZ  
EL ARRENDADOR

Handwritten mark or signature in the bottom right corner.

33





VERIFICACIÓN DE CONSULTORES

Geraldo Molinar <gmolinar@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Mar 23/01/2024 14:59

Para:Alisson Castrejón <acastrejon@miambiente.gob.pa>;Jennifer Dominguez Degracia <jdominguez@miambiente.gob.pa>;Angelic Giselle Abad Ospino <aabad@miambiente.gob.pa>  
CC:Juan De Dios Abrego <jabrego@anamgobpa.onmicrosoft.com>;Melvys Vega Q. <mvega@miambiente.gob.pa>

📎 1 archivos adjuntos (62 KB)

DEEIA-F-049\_Verificación de registro para Consultores - Persona Natural - ESTACION TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA & VEN MILLA 8.docx;

Buenas tardes compañeras, por medio de la presente les solicitamos muy respetuosamente nos hagan la verificación de los consultores ambientales para el proyecto CAT I denominado ESTACION TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8 del promotor PETROLENA NACIONAL, S.A.



VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES - PERSONA NATURAL

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
MIGUEL ANGEL BARRERA	IRC-105-2021	-----	✓		
YISEL MENDIETA	IRC-079-2020	DEIA-ARC-075-2022	✓		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental:  "ESTACION TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8".	Categoría: <div>I</div>
--	-------------------------

PROMOTOR

Promotora: PETROLERA NACIONAL, S.A.

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

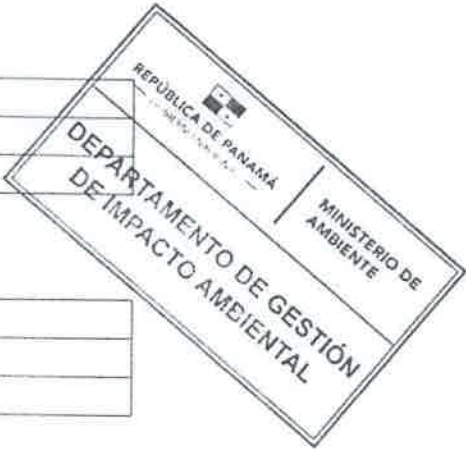
Nombre: CARLOS COLOMA	Cédula: N-21-1937
-----------------------	----------------------

Departamento de Gestión de Impacto Ambiental  
Gestor de Impacto Ambiental (Responsable de la Verificación)

Nombre	JENNIFER DOMÍNGUEZ
Firma	
Fecha de Verificación	23/01/2024

Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental  
Solicitante de la verificación)

Nombre	GERALDO MOLINAR
Firma	
Fecha de Verificación	23/01/2024



DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA  
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
FORMULARIO EIA-001

RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: Estación Terpel y Tienda de Conveniencia  
Va y Ven Milla 8  
PROMOTOR: Petrolera Nacional  
CATEGORÍA: I  
FECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 23 MES: Enero AÑO: 2024

DOCUMENTOS		SI	NO	OBSERVACIÓN
1	UN (1) ORIGINAL IMPRESO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
2	DOS (2) COPIAS EN FORMATO DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		USB
3.	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 o 14	✓		
4	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD DE LAS FINCA (S), TERRENOS, ETC, DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES.	✓		
4.1	DOCUMENTOS QUE VALIDEN LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIONES Y CONTRATOS. (EN CASO QUE EL TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA(S) FINCA (S) SEA DISTINTO QUE EL PROMOTOR).			
5	CERTIFICADO DE PAGO PAZ Y SALVO A NOMBRE DEL PROMOTOR EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	✓		
6	RECIBO DE COBRO ORIGINAL EN CONCEPTO PAGO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PARA LA CATEGORÍA I. (B/. 350.00). (RESOLUCIÓN No. 0333-2000 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2000.)	✓		
7	FOTOCOPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD AUTENTICADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO. (PERSONA NATURAL O JURÍDICA).	✓		
8	CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.	✓		
9	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDENADO, MANTIENE LA INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO YA SEA ENGARGOLADO U ORGANIZADO EN CARPETAS DE ANILLAS AL MOMENTO DE LA ENTREGA.	✓		
10	PLANOS, FOTOGRAFÍAS IMÁGENES, ENTRE OTROS ESTÁN LEGIBLES, DOBLADOS Y CON SU RESPECTIVA NUMERACIÓN.	✓		
11	FIRMAS NOTARIADAS DE CONSULTORES AMBIENTALES INCRITOS, ACTUALIZADOS Y HABILITADOS.	✓		pag 115
12	COPIA RESOLUCIÓN DE INSCRIPCIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE CONSULTORES.			

Entregado por:

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Nombre: Luis Marin

Técnico: Galdos M.

Cédula: 8-783-689

Firma: [Firma]

**DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA**  
**SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL**  
**CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I**  
**Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 1 DE 1 DE MARZO DE 2023.**  
**Formato FA-003**

<b>PROYECTO:</b> ESTACIÓN TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8
<b>PROMOTOR:</b> PETROLERA NACIONAL, S.A.
<b>EXPEDIENTE:</b> DRPM-IF-014-2024
<b>FECHA DE ENTRADA:</b> 23 DE ENERO DE 2024.
<b>REALIZADO POR CONSULTORES:</b> YISEL MENDIETA (DEIA-IRC-079-2020) Y MIGUEL ÁNGEL BARRERA (IRC-105-2021).
<b>REVISADO POR MINISTERIO DE AMBIENTE:</b> ITZEL GONZÁLEZ T.

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	X		
2.0	RESUMEN EJECUTIVO	X		
2.1	Descripción de la actividad obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollara y monto de inversión.	X		
2.2	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X		
2.3	La información más relevante sobre los problemas ambientales críticos generados por la actividad, obra o proyecto.	X		
2.4	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto.	X		
2.5	Síntesis de las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control para los impactos ambientales más relevantes	X		
2.6	Datos generales del promotor, que incluya: a) Persona a contactar; b) Números de teléfonos; c) Correo electrónico; e) Página web; f) Nombre y registro del consultor	X		
3	INTRODUCCIÓN	X		
3.1	Indicar el alcance, objetivos y metodología del estudio presentado	X		
4.0	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	X		
4.1	Objetivo del proyecto, obra o actividad y su justificación	X		
4.2	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono.	X		
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y de todos sus componentes. Estos datos deben ser representados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente.	X		
4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto.	X		
4.3.1	Planificación	X		
4.3.2	Construcción/Ejecución, detallando las actividades que se darán en esta fase (incluyendo infraestructuras a desarrollar,	X		





	equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros.)			
4.3.3	Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase (incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros.)	X		
4.3.4	Cierre de la actividad, obra o proyecto.	X		
4.3.5	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases.	X		
4.5	Manejo y disposición de desechos y residuos en todas las fases.	X		
4.5.1	Sólidos	X		
4.5.2	Líquidos	X		
4.5.3	Gaseosos	X		
4.5.4	Peligrosos	X		
4.6	Uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial/anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área de la actividad, obra o proyecto propuesta a desarrollar.	X		
4.7	Monto global de la inversión	X		
4.8	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto.	X		
5.0	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO</b>			
5.3	Caracterización del suelo	X		
5.3.2	Caracterización del área costera marina.	X		
5.3.3	La descripción del uso del suelo	X		
5.3.5	Descripción de la colindancia de la propiedad	X		
5.3.6	Identificación de los sitios propensos a erosión y desplazamiento	X		
5.4	Descripción de la topografía	X		
5.4.1	Planos topográficos del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización.	X		
5.5	Aspectos climáticos	X		
5.5.1	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.	X		
5.6	Hidrología	X		
5.6.1	Calidad de aguas superficiales	X		
5.6.2	Estudio Hidrológico	X		
5.6.2 .1	Caudales (máximo, mínimo y promedio anual)	X		
5.6.2 .2	Caudal Ambiental y caudal ecológico	X		
5.6.2 .3	Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) indicando el ancho de protección de la fuente hídrica de acuerdo a legislaciones correspondiente.	X		
5.7	Calidad de aire	X		
5.7.1	Ruido	X		
5.7.2	Vibraciones	X		



39

5.7.3	Olores Molestos	X		
6.0	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO</b>			
6.1	Característica de la Flora	X		
6.1.1	Identificación y Caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.	X		
6.1.2	Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por Ministerio de Ambiente e incluir las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción)	X		
6.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización.	X		
6.2	Características de la Fauna	X		
6.2.1	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía	X		
6.2.2	Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación.	X		
7.0	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO</b>			
7.1	Análisis de uso actual del suelo de la zona de influencia del proyecto, obra o actividad	X		
7.2	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X		
7.2.1	Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros.	X		
7.3	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de Participación ciudadana.			No presentó fórmula estadística. Tampoco identificaron a autoridades locales, tal cual está indicado en el artículo 40.
7.4	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X		
7.5	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	X		
8.0	<b>IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b>	X		
8.1	Análisis de la línea base actual (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generara la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases.	X		
8.2	Analizar los criterios de protección ambiental, determinando los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.	X		
8.3	Identificación de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual			

240

	debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental.			
8.4	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinan la significación de los impactos.	X		
8.5	Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4	X		
8.6	Identificar y valorizar los posibles riesgos ambientales de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.	X		
9.0	<b>PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)</b>			
9.1	Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto.	X		
9.1.1	Cronograma de ejecución	X		
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental	X		
9.3	Plan de prevención de Riesgos Ambientales	X		
9.6	Plan de Contingencia	X		
9.7	Plan de Cierre	X		
9.9	Costos de la Gestión Ambiental	X		
11.0	<b>LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b>			
11.1	Lista de nombres, firmas y registro de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista.	X		
11.2	Lista de nombres y firmas de los profesionales de apoyo debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista	X		
12.0	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	X		
13.0	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	X		
14.0	<b>ANEXOS</b>	X		
14.1	Copia del paz y salvo emitido por el Ministerio de Ambiente	X		
14.2	Copia del recibo de pago para los tramites de evaluación emitido por el Ministerio de Ambiente	X		
14.3	Copia del certificado de existencia de persona jurídica	X		
14.4	Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis (6) meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) que	X		

41

	valide la tenencia del predio.			
14.4.1	En caso que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias o autorizaciones de uso de finca, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.	X		
14.5	Certificaciones a presentar: Certificaciones, permisos, autorizaciones y/o documentos aprobados por las instituciones públicas correspondientes, previo al ingreso del EIA.			
	• Certificaciones del IDAAN	X		
	• Plano catastral		X	
	• Certificación de uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial /anteproyecto vigente aprobado por la entidad competente			No presentaron anteproyecto vigente del municipio.
	• Aprobación de proyectos en cuenca hidrográfica del Canal de Panamá por la autoridad del canal de Panamá		X	No Aplica
	• Permiso de compatibilidad emitido por la autoridad del canal de Panamá		X	No Aplica
	• Licencia provisional emitida por la Autoridad de Servicios Públicos, entre otros.		X	No Aplica

SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	SI	NO	OBSERVACIÓN
<b>PROYECTOS HIDROELECTRICOS</b> Certificación de conducencia remitida por la ASEP (Copia autenticada).		X	NO APLICA
<b>PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS</b> Viabilidad por parte de Áreas protegidas (Copia simple).		X	NO APLICA
<b>PROYECTOS FORESTALES</b> Documento con el Plan de reforestación.		X	NO APLICA
<b>PROYECTOS EN ÁREA DEL CORREDOR BIOLÓGICO</b> Análisis de compatibilidad.		X	NO APLICA



DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA  
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO EIA-FA-007

INFORME DE REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL  
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

DRPM-SEIA- NAD-No. 006-2024

FECHA DE INGRESO:	23/01/2024.
FECHA DE INFORME:	26/01/2024.
PROYECTO:	ESTACIÓN TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	PETROLERA NACIONAL, S.A.
CONSULTORES:	YISEL MENDIETA (DEIA-IRC-079-2020) Y MIGUEL ÁNGEL BARRERA (IRC-105-2021).
LOCALIZACIÓN:	DISTRITO DE SAN MIGUELITO, CORREGIMIENTO DE OMAR TORRIJOS Y PROVINCIA DE PANAMÁ.

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto denominado **ESTACIÓN TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8**, consiste en la construcción de una estación de combustibles con 1 (un) canopy, para cuatro (4) isletas y un (1) kiosko, instalación de 3 (tres) tanques soterrados de combustible con una capacidad de 10,000 galones cada uno, depósito temporal de desechos y áreas verdes. Además, la remodelación de una estructura existente para el establecimiento de una tienda de conveniencia que contará con baños, comedor, cava, bodega y depósito, área de neveras, área de ventas, cocina, vestidor, tina de lavado, oficinas, cuarto eléctrico, cuarto de compresores, veinte (20) estacionamientos, área de carga y descarga.

Este proyecto se ejecutará en el área de Milla 8 en un lote colindante a la Vía Chico-Chivo en la intersección con la vía Transistmica, específicamente sobre la finca N°70554 con código de ubicación 8A08, Corregimiento de Omar Torrijos, Distrito de San Miguelito y Provincia de Panamá. Es importante indicar que parte del lote carece de ocupación y uso actual, y en él se encuentra una edificación, la cual será remodelada para establecer la tienda de conveniencia.

El terreno cuenta con una superficie total de 4 has 575 m<sup>2</sup> 25 m<sup>2</sup>; de las cuales se encuentra arrendando al propietario una superficie de 4,895 m<sup>2</sup> sin embargo, el área a utilizar para la construcción es de 2,924.48 m<sup>2</sup>.

ÁREAS	METROS CUADRADOS
Área de Local Comercial	
Área Cerrada	354.2793
Área Abierta	584.32
Área de Estación de Combustible	
Área Techada	296.4928
Área Pavimentada	1,689.3926
Área total de construcción	2,924.48

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Texto Único de la Ley 41 de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023 y demás normas complementarias y concordantes.

**VERIFICACION DE CONTENIDO:**

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente, se detectó que los consultores responsables de la elaboración del aludido Estudio de Impacto Ambiental, se encuentran debidamente habilitados para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Que conforme a lo establecido en el Artículo 25 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos y se determinó lo siguiente:

1. En el **punto 7.3 Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de Participación ciudadana**, no fue aportada la metodología y procedimiento estadístico reconocido y aplicado para calcular la muestra representativa del público del área de influencia, tal cual está establecido en el Artículo 40 de la Participación Ciudadana en los Estudios de Impacto Ambiental del Decreto Ejecutivo 1 del 01 de marzo de 2023. Por otro lado, tampoco fue identificada ni informada a autoridades locales, representantes de organizaciones, juntas comunales, entre otros, tal cual está indicado en el artículo antes mencionado, por lo que se solicita sea incluidos como parte de los actores claves del área de influencia directa del proyecto.

Que conforme a lo establecido en el Artículo 31 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, se verificó que se adjuntaran a los contenidos mínimos, todas aquellas certificaciones, permisos, autorizaciones y/o documentos aprobados por las instituciones públicas correspondientes, previo al ingreso del Estudio de Impacto Ambiental y que sean parte de la información necesaria para la evaluación y análisis del Estudio de Impacto Ambiental presentado (Certificaciones del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, plano catastral, certificación de uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial/anteproyecto vigente aprobado por la entidad competente, aprobación de proyectos en Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá por la Autoridad del Canal de Panamá, permiso de compatibilidad emitido por la Autoridad del Canal de Panamá, licencia provisional emitida por la Autoridad de Servicios Públicos, entre otros) y se determinó lo siguiente:

1. En el **punto 14.5 Certificaciones a presentar: Certificaciones, permisos, autorizaciones y/o documentos aprobados por las instituciones públicas correspondientes, previo al ingreso del EIA**, no presentaron plano catastral ni anteproyecto vigente por la autoridad competente.

Por lo antes expuesto, podemos indicar que la Solicitud de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **ESTACIÓN TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8**, no cumple con los requisitos de forma y fondo de los contenidos mínimos establecidos en los artículos 25 y 31 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

**RECOMENDACIONES:**

Por lo antes expuesto, se recomienda **NO ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto denominado **ESTACIÓN TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8**, debido a que el mismo no cumple con los requisitos de forma y fondo de los contenidos mínimos establecidos en el artículo 25 del

44

Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

CIENCIAS BIOLÓGICAS  
Itzel Del C. González T.  
C.T. Idoneidad N° 603

Preparado por:

ITZEL GONZÁLEZ T.  
Técnica Evaluadora

Revisado por:

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA

JUAN DE DIOS ABREGO MANZANA  
MGTR EN C. AMBIENTALES  
C.T. IDONEIDAD 2.204-83-MCS

JUAN DE DIOS ABREGO

Jefe de la Sección de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental.

Refrendado por:

MARCOS RUEDA MANZANO  
Director Regional, encargado.





45

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**RESOLUCIÓN DRPM-SEIA-NAD-No. 006-2024**

Formato EIA-FA-008

El suscrito Director encargado de la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, en uso de sus facultades legales, y

**CONSIDERANDO:**

Que la sociedad **PETROLERA NACIONAL, S.A.**, a través de su representante legal el señor **CARLOS COLOMA**, varón, de nacionalidad peruana, con cédula de identidad personal N-21-1937; propone realizar el proyecto denominado **ESTACIÓN TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8**.

Que en virtud de lo antedicho, en fecha 323 de enero de 2024, la sociedad **PETROLERA NACIONAL, S.A.**, presentó ante la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado **"ESTACIÓN TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8"** ubicado en el corregimiento de Omar Torrijos, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá, elaborado por los señores **YISEL MENDIETA y MIGUEL ÁNGEL BARRERA**, personas naturales, debidamente inscritos en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante la Resolución **DEIA-IRC-079-2020** y **IRC-105-2021**, respectivamente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 55 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente, se detectó que los consultores responsables de la elaboración del aludido Estudio de Impacto Ambiental, se encuentran debidamente habilitados para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Que conforme a lo establecido en el Artículo 25 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos y se determinó lo siguiente:

1. En el **punto 7.3 Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de Participación ciudadana**, no fue aportada la metodología y procedimiento estadístico reconocido y aplicado para calcular la muestra representativa del público del área de influencia, tal cual está establecido en el Artículo 40 de la Participación Ciudadana en los Estudios de Impacto Ambiental del Decreto Ejecutivo 1 del 01 de marzo de 2023. Por otro lado, tampoco fue identificada ni informada a autoridades locales, representantes de organizaciones, juntas comunales, entre otros, tal cual está indicado en el artículo antes mencionado, por lo que se solicita sea incluidos como parte de los actores claves del área de influencia directa del proyecto.

Que conforme a lo establecido en el Artículo 31 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, se verificó que se adjuntaran a los contenidos mínimos, todas aquellas certificaciones, permisos, autorizaciones y/o documentos aprobados por las instituciones públicas correspondientes, previo al ingreso del Estudio de Impacto Ambiental y que sean parte de la información necesaria para la evaluación y análisis del Estudio de Impacto Ambiental presentado (Certificaciones del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, plano catastral, certificación de uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial/anteproyecto vigente aprobado por la entidad competente, aprobación de proyectos en Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá por la Autoridad del Canal de Panamá, permiso de compatibilidad emitido por la Autoridad del Canal de Panamá, licencia

provisional emitida por la Autoridad de Servicios Públicos, entre otros) y se determinó lo siguiente:

1. En el punto 14.5 **Certificaciones a presentar: Certificaciones, permisos, autorizaciones y/o documentos aprobados por las instituciones públicas correspondientes, previo al ingreso del EIA**, presentaron plano catastral ni anteproyecto vigente por la autoridad competente.

Que el Informe de Revisión de Contenidos Mínimos del Estudio de Impacto Ambiental DRPM-SEIA- NAD-No. 006-2024 de 26 de enero de 2024, recomienda la **NO ADMISIÓN** de la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **ESTACIÓN TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8**, debido a que la misma no cumple con el artículo 25 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

Dadas las consideraciones antes expuestas, el suscrito Director Regional Encargado de Panamá Metropolitana, del Ministerio de Ambiente en uso de sus facultades legales delegadas:

#### RESUELVE:

**Artículo 1: NO ADMITIR** la Solicitud de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **ESTACIÓN TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8**, promovido por la sociedad **PETROLERA NACIONAL, S.A.**

**Artículo 2: NOTIFICAR** el contenido de la presente Resolución a la sociedad **PETROLERA NACIONAL, S.A.**

**ARTÍCULO 3.** De conformidad a lo establecido en el Texto Único de la Ley 41 de 1998 y el artículo 86 del Decreto Ejecutivo 1 de 3 de marzo de 2023, la sociedad **BROWN BOY, S.A.**, podrá interponer Recurso de Reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Texto Único de la Ley 41 de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo 1 de 1 marzo de 2023 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los veintiséis (26) días, del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

CÚMPLASE,

  
**MARCOS RUEDA MANZANO**  
Director Regional, encargado.



**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA**

Hoy 26 de 2 de 2024, siendo las 2:55 de la tarde, Notifiqué personalmente a Por escrito de la presente Resolución  
Por escrito Notificado Valdim Quien Notifica  
N-21-1937 Cédula



42

## NOTIFICACIÓN POR ESCRITO

SU EXCELENCIA  
**MILCIADES CONCEPCIÓN**  
MINISTRO  
MINISTERIO DE AMBIENTE

Yo, **CARLOS COLOMA**, ciudadano panameño con documento de identidad personal, cédula N° N-21-1937, mayor de edad, en mi condición de Apoderado Especial de PETROLERA NACIONAL, S.A., sociedad anónima registrada en (Mercantil) Folio N° 24169 con RUC 1019-225-108400 DV 92, con domicilio en Edificio Marbella Office Plaza, Piso 7, Ciudad de Panamá, en mi condición de promotor del proyecto, comparezco ante su despacho, dentro del término de ley, con el fin de darme por notificado de la Resolución \_\_\_\_\_, emitida por su despacho, mediante la cual se resuelve No admitir el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I para el desarrollo del proyecto denominado **“ESTACIÓN TERPEL Y TIENDA DE CONVENIENCIA VA&VEN MILLA 8”**, Ubicado en el Corregimiento de Omar Torrijos, Distrito de San Miguelito y Provincia de Panamá

En este sentido otorgo autorización al Arq. Miguel Ángel Barrera con cédula de identidad personal N°. 8-774-2161 o la Lic. Lurys Marín de Barrera con cédula de identidad personal N° 8-783-689 para que retire dicha resolución.

Sin más que agregar.

Atentamente,



**CARLOS COLOMA**  
Cédula N° N-21-1937  
Apoderado Especial  
**Petrolera Nacional, S.A.**

Yo, Alexander Valencia Moreno, Notario Undécimo del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 5-703-602.

### CERTIFICO:

Que hemos cotejado la(s) firma(s) anterior(es) con la(s) que aparecen(n) en la(s) copia(s) de la(s) cédula(s) y/o Pasaporte(s) del(de los) firmante(s) y a nuestro parecer son iguales, por lo que la(s) consideramos auténtica(s).

Panamá, \_\_\_\_\_

23 FEB 2024

Testigos

Testigos

Dr. Alexander Valencia Moreno  
Notario Público Undécimo



REPÚBLICA DE PANAMÁ

TRIBUNAL ELECTORAL

Lurys Ibeth

Marin Lascano de Barrera

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 01-MAR-1985

LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ

SEXO: F      DONANTE      TIPO DE SANGRE: O+

EXPEDIDA: 14-ABR-2021      EXPIRA: 14-ABR-2036



8-783-689



