



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos, **ELI AVRAM**, varón, venezolano, mayor de edad, portador del carné de residente permanente número E- ocho- ciento dos (8-102686), en su calidad de Representante Legal de **WEST GARDENS, S.A.**, una sociedad anónima debidamente inscrita a Folio número Uno cinco cinco seis seis cinco seis cero siete (155655607) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, con oficinas en Torre de Las Américas, Torre B, piso 8, oficina 802, Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá, actuando, quien en adelante se denominará "**ARRENDADOR**"; por una parte; y por la otra, **ENRICO FERRARI PEDRESCHI**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ochocientos cuarenta y cinco (8-415-110), actuando en nombre y representación de **PUMA ENERGY BAHAMAS, S.A.**, sociedad existente de acuerdo a las leyes de Bahamas, y registrada como una sociedad extranjera en la república de Panamá a la Ficha S.E. 178, Rollo 3556, Imagen 3, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, en su condición de Apoderado General, quien en adelante se denominará "**ARRENDATARIO**" y en conjunto con el **ARRENDADOR** se denominarán como las "**PARTES**", han convenido en celebrar como en efecto lo celebran, el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ("Contrato de Arrendamiento"), con sujeción a los términos y condiciones que se estipulan en las cláusulas siguientes:

**PRIMERA: INMUEBLE ARRENDADO.** El **ARRENDADOR** declara ser el legítimo propietario de la Finca con Folio Real número treinta millones ciento ochenta y siete mil seiscientos diecisésis (30187616), con Código de Ubicación número ocho mil dos (8002) de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, ubicada en el Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá cuya superficie, medidas y linderos se encuentran inscritos en el Registro Público de Panamá ("FINCA MADRE").

El **ARRENDADOR** declara que de la FINCA MADRE se segregará un globo de terreno con un área aproximada de dos mil doscientos setenta y cinco (2,275) metros cuadrados el cual se describe en el plano demostrativo que se adjunta a este Contrato como **Anexo A (LOTE)**.

**SEGUNDA: OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.** El **ARRENDADOR** conviene dar en arrendamiento el **LOTE**, al **ARRENDATARIO**, y éste a su vez así lo acepta. El **ARRENDADOR** declara por este medio que acepta se realicen mejoras sobre el **LOTE**, la cual consistirá únicamente en una estación de expendio de combustible y otros productos derivados del petróleo o cualquier otra actividad que sea el objeto del negocio del **ARRENDATARIO**, en adelante denominado "Estación", e incluirá instalaciones y equipo para el expendio de combustible y manejo de la Estación.

Las **PARTES** acuerdan que cualquier mejora estructural o no estructural realizada por el **ARRENDATARIO** para adecuar el **LOTE** para la actividad comercial exclusiva mencionada a lo largo del presente contrato, será realizado a su costo y responsabilidad, y para ello se deberá de adecuar el terreno en base al **ANEXO A**, el cual cuenta con aprobación de las **PARTES**. Cualquier modificación de magnitud a lo establecido en el **ANEXO A** deberá de ser informado por escrito por parte del **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR**.

A la terminación del presente contrato, las partes acuerdan que las mejoras que haya realizado el **ARRENDATARIO** le pertenezcan a éste y



podrá disponer de ellas. En caso de que el **ARRENDADOR** desee que algunas de las mejoras no sean retiradas, quedará a discreción del **ARRENDATARIO** cederlas en los términos en que establezcan las **PARTES**.

**EL ARRENDATARIO** está obligado a mantener tanto el **LOTE** como las mejoras suyas, en buenas condiciones físicas, sanitarias e higiénicas, y a cumplir todas las reglamentaciones administrativas que tenga el vecindario y que exijan las Autoridades.

**TERCERA: USO DEL LOTE.** Las **PARTES** declaran y aceptan que:

- A. El **ARRENDATARIO** tendrá completa libertad y derecho para realizar modificaciones y alteraciones a la estructura de las mejoras incluidas en el **LOTE**, única y exclusivamente para colocar una "Estación" e instalaciones de servicio derivados de esta.
- B. Al terminar el Contrato de Arrendamiento, el **ARRENDATARIO** estará facultado para retirar del **LOTE**, las mejoras temporales que haya hecho en el mismo.
- C. De igual forma, el **ARRENDATARIO** podrá colocar en el **LOTE**, rótulos, marcas, emblemas, signos distintivos o anuncios comerciales los cuales serán única y exclusivamente para la promoción e identificación de la "Estación". Los impuestos y permisos derivados de los mismos correrán por parte exclusiva del **ARRENDATARIO**.
- D. Todas estas edificaciones, reformas, alteraciones, adiciones, anexos y mejoras construidas por el **ARRENDATARIO** durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento y cualquier prórroga del mismo, serán y continuarán siendo propiedad del **ARRENDATARIO**.

En adición a las disposiciones anteriores, el **ARRENDADOR** garantiza al **ARRENDATARIO** el goce pacífico e ininterrumpido del **LOTE** por todo el tiempo de vigencia del Contrato de Arrendamiento y cualquiera de sus modificaciones y prórrogas.

**CUARTA: CONDICIONES DE ENTREGA DEL LOTE.** LAS **PARTES** declaran que la entrega del **LOTE** se dará a la firma del presente contrato y se entregará en las mismas condiciones en las que se ha inspeccionado EL BIEN ARRENDADO previo a la firma del presente.

Adicionalmente, LAS **PARTES** convienen que el presente Contrato de Arrendamiento, no está sujeto a la emisión de las autorizaciones y permisos de las autoridades competentes para la operación de la Estación ("Permisos").

**QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO.** El término de vigencia del presente Contrato de Arrendamiento es de doce (12) meses ("Plazo del Arrendamiento"), contados a partir del veintiocho (28) de Febrero de dos mil diecinueve (2019) ("Fecha de Entrega del **LOTE**"). Una vez transcurrido cumplido el término del presente contrato, LAS **PARTES** acuerdan que se podrá negociar la correspondiente prórroga del mismo, al igual que la vigencia y el canon de arrendamiento, salvo que el **ARRENDATARIO** decida ejecutar la Opción de Adquisición conforme se establece en la cláusula décima tercera del presente contrato.

**SEXTA: CANON DE ARRENDAMIENTO.** El **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** el canon de arrendamiento correspondiente al presente Contrato de Arrendamiento de la siguiente forma ("Canon de Arrendamiento"):



- A. Monto del Canon de Arrendamiento. Las **PARTES** convienen que el canon de arrendamiento mensual del **LOTE** será de Ocho Mil Trescientos Treinta Y Tres Dólares con Treinta Y Tres Centésimos (US\$8,333.33), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más el impuesto de transferencia de bienes muebles y prestación de servicios (ITBMS) que cause el arrendamiento del **LOTE**, la cual al término de la vigencia natural del presente Contrato, es decir doce (12) meses, EL ARRENDATARIO cancelará la suma de CIEN MIL DÓLARES AMERICANOS (US\$100,000.00). Asimismo, acuerdan las **PARTES** que el **ARRENDATARIO** comenzará a pagar el Canon de Arrendamiento a partir del veinte (20) de febrero de dos mil diecinueve (2019).
- B. Forma de Pago. El Canon de Arrendamiento será pagado durante los primeros diez (10) días de cada mes a la cuenta bancaria de titularidad del **ARRENDADOR** que se detalla a continuación: Cuenta Corriente No.01-1456388-6 Banistmo a nombre de West Garden, S.A.

Una vez efectuado el pago se entenderá que el mismo ha sido realizado en debida forma con respecto al **ARRENDADOR**, siempre y cuando este envíe el comprobante de pago a **EL ARRENDATARIO**.

**SÉPTIMA: DERECHOS, OBLIGACIONES Y ALCANCE DE LAS MISMAS.** En referencia al Contrato de Arrendamiento, el **ARRENDADOR** tiene los siguientes derechos y obligaciones:

- A. Entregar al **ARRENDATARIO**, el **LOTE** de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente Contrato de Arrendamiento.
- B. Inspeccionar el **LOTE** en cualquier momento durante el Plazo del Contrato de Arrendamiento, para comprobar que el **ARRENDATARIO** está en cumplimiento de las cláusulas establecidas en este Contrato de Arrendamiento.
- C. Pagar todos los impuestos, contribuciones, derechos, exacciones u otros gravámenes que se carguen sobre el **LOTE**.
- D. Firmar a favor del **ARRENDATARIO** los documentos necesarios para la obtención de los permisos de construcción y operación de una Estación en el **LOTE**, para lo cual entregarán todos los documentos del **LOTE** necesarios para tal fin.

En referencia al presente Contrato de Arrendamiento, el **ARRENDATARIO** tiene los siguientes derechos y obligaciones:

- A. Llevar a cabo únicamente las actividades descritas (estación de expendio de combustible y otros productos derivados del petróleo y/o tiendas de conveniencias y/o cualquier otra actividad que sea el objeto del negocio del **ARRENDATARIO**) en el presente Contrato de Arrendamiento en el **LOTE**.
- B. Usar el **LOTE** con el cuidado de un diligente padre de familia.
- C. Responsabilizarse por cualquier (i) daño, pérdida o menoscabo que pueda sufrir un tercero dentro del **LOTE**; o (ii) indemnización o costo a ser pagado a dicho tercero, siempre que no sea consecuencia de la negligencia o dolo del **ARRENDADOR**.
- D. Cumplir con todos los reglamentos de higiene, limpieza y sanidad que dicten las autoridades respectivas de la República de Panamá respecto al **LOTE**.
- E. Dar mantenimiento al **LOTE** y a las mejoras o equipos instalados.
- F. Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, nacionales o municipales que graven la actividad que realice o que su cesionarios, concesionarios o subarrendatarios realicen en el **LOTE**.



- G. Pagar los gastos en que se incurran por razón del consumo de energía eléctrica, agua, servicio telefónico, de gas u otros servicios prestados exclusivamente en el **LOTE**.
- H. Tramitar a sus expensas todos los permisos necesarios para la operación de la actividad comercial en que sea usado el **LOTE**.

**OCTAVA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Se podrá terminar el Contrato de Arrendamiento en virtud de alguna de las siguientes causas:

- A. Incumplimiento por parte de cualquiera de las **PARTES** de las obligaciones y cláusulas previstas en el presente Contrato de Arrendamiento ("Incumplimiento del Contrato"). En caso de Incumplimiento del Contrato, la parte afectada ("Parte Afectada") deberá notificar ("Notificación de Incumplimiento") a la otra parte ("Parte que Incumple") por escrito la causa o motivo del Incumplimiento del Contrato, a fin que la Parte que Incumple subsane dicho Incumplimiento del Contrato dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la Notificación de Incumplimiento. Una vez transcurrido dicho plazo y sin que se haya subsanado el Incumplimiento del Contrato, la Parte Afectada podrá dar por terminado el Contrato de Arrendamiento de pleno derecho, previa notificación por escrito a la Parte que Incumple.
- B. La quiebra o concurso de acreedores de alguna de las **PARTES**, cuando dicho evento impida el cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo al Contrato de Arrendamiento.
- C. En caso de que las condiciones de entrega del **LOTE** no sean acordes a la Inspección, de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento.

**NOVENA: DERECHO DE CESTIÓN Y SUBARRENDAMIENTOS.**

Declaran y aceptan las **PARTES** que durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento o de cualesquiera de sus prorrogas, si las hubiere, el **ARRENDATARIO** podrá ceder y/o traspasar a terceros totalmente el Contrato de Arrendamiento, previa notificación por escrito al **ARRENDADOR**.

El **ARRENDATARIO** podrá subarrendar total o parcialmente a cualquier persona ("SUBARRENDATARIO") el **LOTE** para que el SUBARRENDATARIO lleve a cabo las operaciones de la Estación con el emblema que el **ARRENDATARIO** establezca, sin la necesidad de aprobación previa por parte del **ARRENDADOR**. En este sentido, el SUBARRENDATARIO tendrá los mismos derechos y obligaciones que el **ARRENDATARIO** respecto al Contrato de Arrendamiento.

**DÉCIMA: INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO EN EL REGISTRO PÚBLICO.** El Contrato de Arrendamiento podrá ser protocolizado e inscrito en el Registro Público con el objeto de que se hagan las anotaciones marginales correspondientes sobre el **LOTE** únicamente y no sobre la finca madre. Cada una de las **PARTES** se obliga a (i) entregar a la otra parte los documentos necesarios; (ii) obtener los consentimientos que exijan las autoridades panameñas y el acreedor hipotecario, de haberlo, para protocolizar este Contrato de Arrendamiento; e (iii) inscribir el Contrato de Arrendamiento en el Registro Público de Panamá.

**DÉCIMA PRIMERA: LIMITACIÓN DE DOMINIO.** El **ARRENDADOR** no podrá vender, permutar, ceder, dar en garantía, constituir hipoteca o de cualquier otra forma enajenar, transferir o gravar en todo o en parte

- MARCA CANCELADO
- A. Monto del Canon de Arrendamiento. Las **PARTES** convienen que el canon de arrendamiento mensual del **LOTE** será de Ocho Mil Trescientos Treinta Y Tres Dólares con Treinta Y Tres Centésimos (US\$8,333.33), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, incluido el impuesto de transferencia de bienes muebles y prestación de servicios (ITBMS) que cause el arrendamiento del **LOTE**, la cual al término de la vigencia natural del presente Contrato, es decir Doce (12) meses, EL ARRENDATARIO cancelará la suma de CIEN MIL DOS LARES AMERICANOS (US\$100,000.00). Asimismo, acuerdan las **PARTES** que el **ARRENDATARIO** comenzará a pagar el Canon de Arrendamiento a partir del veinte (20) de febrero de dos mil diecinueve (2019).
- Una vez efectuado el pago se entenderá que el mismo ha sido realizado en debida forma con respecto al **ARRENDADOR**, siempre y cuando este envíe el comprobante de pago a **EL ARRENDATARIO**.
- SÉPTIMA: DERECHOS, OBLIGACIONES Y ALCANCE DE LAS MISMAS.** En referencia al Contrato de Arrendamiento, el **ARRENDADOR** tiene los siguientes derechos y obligaciones:
- A. Entregar al **ARRENDATARIO**, el **LOTE** de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente Contrato de Arrendamiento.
  - B. Inspeccionar el **LOTE** en cualquier momento durante el Plazo del Contrato de Arrendamiento, para comprobar que el **ARRENDATARIO** está en cumplimiento de las cláusulas establecidas en este Contrato de Arrendamiento.
  - C. Pagar todos los impuestos, contribuciones, derechos, exacciones u otros gravámenes que se carguen sobre el **LOTE**.
  - D. Firmar a favor del **ARRENDATARIO** los documentos necesarios para la obtención de los permisos de construcción y operación de una Estación en el **LOTE**, para lo cual entregarán todos los documentos del **LOTE** necesarios para tal fin.
- En referencia al presente Contrato de Arrendamiento, el **ARRENDATARIO** tiene los siguientes derechos y obligaciones:
- A. Llevar a cabo únicamente las actividades descritas (estación de expendio de combustible y otros productos derivados del petróleo y/o tiendas de conveniencias y/o cualquier otra actividad que sea el objeto del negocio del **ARRENDATARIO**) en el presente Contrato de Arrendamiento en el **LOTE**.
  - B. Usar el **LOTE** con el cuidado de un diligente padre de familia.
  - C. Responsabilizarse por cualquier (i) daño, pérdida o menoscabo que pueda sufrir un tercero dentro del **LOTE**; o (ii) indemnización o costo a ser pagado a dicho tercero, siempre que no sea consecuencia de negligencia o dolo del **ARRENDADOR**.
  - D. Cumplir con todos los reglamentos de higiene, limpieza y sanidad que dicten las autoridades respectivas de la República de Panamá respecto al **LOTE**.
  - E. Dar mantenimiento al **LOTE** y a las mejoras o equipos instalados.
  - F. Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, nacionales o municipales que graven la actividad que realice o que su cessionarios, concesionarios o subarrendatarios realicen en el **LOTE**.





G. Pagar los gastos en que se incurran por razón del consumo de energía eléctrica, agua, servicio telefónico, de gas u otros servicios prestados exclusivamente en el **LOTE**.

H. Tramitar a sus expensas todos los permisos necesarios para la operación de la actividad comercial en que sea usado el **LOTE**.

**OCTAVA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Se podrá terminar el Contrato de Arrendamiento en virtud de alguna de las siguientes causas:

- A. Incumplimiento por parte de cualquiera de las **PARTES** de las obligaciones y cláusulas previstas en el presente Contrato de Arrendamiento ("Incumplimiento del Contrato"). En caso de Incumplimiento del Contrato, la parte afectada ("Parte Afectada") deberá notificar ("Notificación de Incumplimiento") a la otra parte ("Parte que Incumple") por escrito la causa o motivo del Incumplimiento del Contrato, a fin que la Parte que Incumple subsane dicho Incumplimiento del Contrato dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la Notificación de Incumplimiento. Una vez transcurrido dicho plazo y sin que se haya subsanado el Incumplimiento del Contrato, la Parte Afectada podrá dar por terminado el Contrato de Arrendamiento de pleno derecho, previa notificación por escrito a la Parte que Incumple.
- B. La quiebra o concurso de acreedores de alguna de las **PARTES**, cuando dicho evento impida el cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo al Contrato de Arrendamiento.
- C. En caso de que las condiciones de entrega del **LOTE** no sean acordes a la Inspección, de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento.

**NOVENA: DERECHO DE CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTOS.** Declaran y aceptan las **PARTES** que durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento o de cualesquiera de sus prorrogas, si las hubiere, el **ARRENDATARIO** podrá ceder y/o traspasar a terceros totalmente el Contrato de Arrendamiento, previa notificación por escrito al **ARRENDADOR**.

El **ARRENDATARIO** podrá subarrendar total o parcialmente a cualquier persona ("SUBARRENDATARIO") el **LOTE** para que el SUBARRENDATARIO lleve a cabo las operaciones de la Estación con el emblema que el **ARRENDATARIO** establezca, sin la necesidad de aprobación previa por parte del **ARRENDADOR**. En este sentido, el SUBARRENDATARIO tendrá los mismos derechos y obligaciones que el **ARRENDATARIO** respecto al Contrato de Arrendamiento.

**DÉCIMA: INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO EN EL REGISTRO PÚBLICO.** El Contrato de Arrendamiento podrá ser protocolizado e inscrito en el Registro Público con el objeto de que se hagan las anotaciones marginales correspondientes sobre el **LOTE** únicamente y no sobre la finca madre. Cada una de las **PARTES** se obliga a (i) entregar a la otra parte los documentos necesarios; (ii) obtener los consentimientos que exijan las autoridades panameñas y el acreedor hipotecario, de haberlo, para protocolizar este Contrato de Arrendamiento; e (iii) inscribir el Contrato de Arrendamiento en el Registro Público de Panamá.

**DÉCIMA PRIMERA: LIMITACIÓN DE DOMINIO.** El **ARRENDADOR** no podrá vender, permutar, ceder, dar en garantía, constituir hipoteca o de cualquier otra forma enajenar, transferir o gravar en todo o en parte ninguno del **LOTE**, sin el consentimiento previo y por escrito del

- DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.** Los gastos que ocasione el Contrato de Arrendamiento tales como derechos notariales, derechos de registro y limbres, deberá asumirlos el **ARRENDATARIO**.
- DÉCIMA TERCERA: OPCIÓN DE ADQUISICIÓN.** El **ARRENDADOR** otorga al **ARRENDATARIO**, al término del primer año de vigencia del Contrato de Arrendamiento, la opción de adquisición del **LOTE** (Opción), para lo cual el **ARRENDATARIO** remitirá una comunicación escrita informando de su intención de ejercer la mencionada Opción.
- Para efectos de que el **ARRENDATARIO** ejerza su derecho de Opción respecto al **LOTE**, el **ARRENDADOR** se comprometen a:
- A. La venta del **LOTE** se hará libre de gravámenes -a excepción de la hipoteca y anticresis que pesa sobre la FINCA MADRE de fecha 18 de octubre de 2018, quedando como obligación del **ARRENDADOR** levantar el mencionado gravamen en el menor tiempo posible- y al día en el pago de impuestos, tasas, arbitrios o contribuciones de cualquier índole que pesen sobre la misma a la fecha de inscripción en el Registro Público de la Escritura Pública contentiva del contrato definitivo de compraventa mediante el cual se traspasa el **LOTE** a favor del PROMITENTE COMPRADOR, obligándose al saneamiento en caso de evicción y/o de vicios ocultos. Queda entendido entre las **PARTES**, que cualquier suma de dinero que resulte o aparezca en el estado de cuenta del **LOTE**, emitido por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), en concepto de impuesto de inmuebles y que provenga de deudas anteriores a la inscripción en el Registro Público de la Escritura Pública contentiva del contrato definitivo de compraventa del Lote, a favor del **ARRENDATARIO**, será responsabilidad exclusiva del **ARRENDADOR**.
- B. Las **PARTES** acuerdan que el precio de venta del **LOTE** será de Un Millón de Dólares (US\$ 1,000,000.00) (Precio de Venta), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a razón de cuatrocientos treinta y nueve con 56/100 (US\$439.56) por metro cuadrado de la totalidad del **LOTE**, que constará de 2,275.00 metros cuadrados, que serán cancelados por el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR**, de la siguiente manera:
- Se considerará como primer abono la suma de CINCUENTA MIL DÓLARES (US\$ 50,000.00), los cánones de arrendamiento pagados desde septiembre de dos mil diecinueve (2019) a febrero de dos mil veinte (2020) que hayan sido pagados por el **ARRENDATARIO** durante la vigencia del presente contrato.
  - El saldo restante, es decir, la suma de Novecientos Cincuenta Mil Dólares (US\$ 950,000.00), serán pagados por el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR**, mediante Carta Promesa Irrevocable de Pago, emitida por un banco local, a favor del **ARRENDADOR**, pagadera al momento en que el **LOTE** se encuentre debidamente inscrito en



**ARRENDATARIO.** En consecuencia, acuerdan las **PARTES** que lo anterior constituye una limitación de dominio del **LOTE**. Declara el **ARRENDADOR** que, por este medio, se obliga a sujetar, como en efecto sujeta irrevocablemente a favor del **ARRENDATARIO**, el **LOTE** a una restricción o limitación al derecho de dominio, el cual tendrá vigencia por el término del presente Contrato de Arrendamiento, la cual deberá ser incorporada con anotación marginal en el Registro Público de Panamá.

- S. 3  
REP. DE PANAMÁ \* AMW
- 
- el Registro Público de Panamá, a nombre del **ARRENDATARIO** (Carta Promesa).
- El ARRENDATARIO** se compromete a entregar la Carta Promesa al **ARRENDADOR** en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios contados a partir de la comunicación de Opción.
- Para los efectos del otorgamiento de la escritura de compraventa en la que conste la ejecución de la Opción, el **ARRENDADOR** deberá hacer entrega al **ARRENDATARIO**, con no menos de quince (15) días hábiles de anticipación a la fecha en que habrán de firmar dicha escritura, la siguiente documentación:
- i. Formularios sellados y Boletas de Pago debidamente canceladas del impuesto de transferencia de bien inmueble (2%) y del impuesto sobre la ganancia de capital (3%), con motivo de la venta definitiva del **LOTE** a favor del **ARRENDATARIO**;
  - ii. Paz y salvo de inmueble del **LOTE**, vigente, en el que conste que el **ARRENDADOR** es el actual propietario del **LOTE** y en donde conste además el valor catastral actualizado del **LOTE**. Para los propósitos pertinentes, declara el **ARRENDADOR** que para la obtención de paz y salvo de inmueble respectivo, han cancelado la totalidad de lo adeudado en concepto de impuesto de inmueble del **LOTE** y que no ha hecho arreglo de pago, con el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) para la cancelación de saldo alguno con respecto a este impuesto. Los efectos jurídicos de éste literal b) prevalecerán aún más allá de la inscripción de la correspondiente Escritura Pública de traspaso del Lote a favor del **ARRENDATARIO**.
  - iii. Paz y salvo vigente de la tasa de agua y aseo del **LOTE**, emitido por el IDAN. Para los propósitos pertinentes, declara el **ARRENDADOR** que para la obtención de paz y salvo del IDAN para la cancelación de saldo alguno de estos tributos. Queda entendido entre las **PARTES** que cualquier suma de dinero que resulte o aparezca en el estado de cuenta del **LOTE**, emitido por el IDAN o por la entidad que por ley corresponda emitirlo, en concepto de agua o tasa de aseo, y que provenga de deudas anteriores a la inscripción en el Registro Público de la Escritura Pública contentiva del contrato definitivo de compraventa del **LOTE** a favor del **ARRENDATARIO**, será responsabilidad exclusiva del **ARRENDADOR**. Los efectos jurídicos de éste literal c) prevalecerán aún más allá de la inscripción de la correspondiente Escritura Pública de traspaso del **LOTE** a favor del **ARRENDATARIO**.
  - iv. Paz y salvo de la tasa única del propietario del **LOTE**.
  - v. Minuta de cancelación de Hipoteca de EL **LOTE** emitida por BANISTMO, S.A.
  - vi. Cualquier otra documentación que se necesite o se requiera, por parte del **ARRENDADOR**, para cerrar en la Notaría e inscribir en el Registro Público, la Escritura Pública contentiva del contrato definitivo de compraventa del **LOTE** a favor del **ARRENDATARIO**.

**DÉCIMA CUARTA: CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.** El **ARRENDADOR** no será responsable ante el **ARRENDATARIO** por las pérdidas o daños que pudieran sufrir sus pertenencias, equipos o cualquiera de los inventarios producto de hechos de caso fortuito o fuerza mayor, conforme dichos términos son definidos por ley, salvo que el **ARRENDADOR** (i) los haya provocado a través de negligencia o dolo; y/o (ii) haya podido prever o evitar de manera razonable las consecuencias de los hechos de caso fortuito o fuerza mayor.

**DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN UNILATERAL.** El **ARRENDATARIO** podrá dar por terminado el Contrato de Arrendamiento en forma unilateral y de pleno derecho en cualquier momento debiendo cursar comunicación a **EL ARRENDADOR** indicando la fecha efectiva de terminación; asimismo, al término del presente Contrato le corresponderá cancelar a **EL ARRENDADOR** el cincuenta por ciento (50%) del total de las sumas dejadas de pagar en concepto de Arrendamiento sin ningún monto adicional.

**DÉCIMA SEXTA: LEY APlicable.** La validez, interpretación y cumplimiento de este Contrato de Arrendamiento se regirán por las leyes de la República de Panamá.

**DÉCIMA SÉPTIMA: ACTOS PROPIOS.** 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 de la pactada o no insista en el cumplimiento de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no significa o equivale a la modificación del presente Contrato de Arrendamiento, ni obstará en ningún caso para que dicha parte, en el futuro insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

**DÉCIMA OCTAVA: ACTOS DE AUTORIDAD.** Si cualquier autoridad competente se apropiá de o expropia toda o parte del **LOTE** para cualquier uso o propósito público durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento o durante cualquier prórroga de este Contrato de Arrendamiento, el **ARRENDATARIO** se reserva el derecho de reclamar y entablar acción judicial ante todos los tribunales y agencias correspondientes para una compensación por dicha expropiación en base a su derecho en el arrendamiento y a su título en las edificaciones, reformas, alteraciones, adiciones y mejoras, sin menoscabar los derechos del **ARRENDADOR** por la expropiación en cuanto al terreno. Si se expropia una parte del **LOTE** que, a juicio exclusivo del **ARRENDATARIO**, es insuficiente para continuar su uso u ocupación, el **ARRENDATARIO** podrá, en cualquier momento, ya sea antes o dentro del período de sesenta (60) días después de la fecha en que la autoridad expropiadora requiere la posesión del **LOTE**, optar por dar por terminado este Contrato de Arrendamiento sin pagar ningún monto adicional ya sea por concepto de penalidad y/o indemnización en favor del **ARRENDADOR**.

Asimismo, si una opción para comprar el **LOTE** se confiere al **ARRENDATARIO** por otra disposición de este Contrato de Arrendamiento, podrá como otra alternativa elegir el comprar el **LOTE** de conformidad con dicha opción de compraventa, excepto que se deducirá del precio de compraventa a ser pagado por el **LOTE** toda la compensación recibida por el **ARRENDADOR** en el procedimiento de expropiación. En caso de que el **ARRENDATARIO** no ejerza tal opción al terminar este Contrato de Arrendamiento, ni ejerza la opción de compra del **LOTE**, entonces y en cualquiera de estos casos, este Contrato de Arrendamiento continuará vigente con respecto a la parte del **LOTE** que no ha sido expropiada, excepto que el Canon de Arrendamiento pagadero será reducido en una fracción cuyo numerador será la cantidad de metros cuadrados condenados o expropiados y cuyo denominador será la superficie (expresada en metros cuadrados) del **LOTE** antes de la apropiación o expropiación.





Así también, **LAS PARTES** acuerdan que en caso de que el **LOTE** haya sido cerrado, total o parcialmente por causas imputables a **EL ARRENDATARIO**, este deberá de seguir pagando los cánones de arrendamiento durante los meses de suspensión. Así también acuerdan **LAS PARTES** que en caso de se impongan multas o sanciones por causas imputables a **EL ARRENDATARIO** este deberá de asumirlas y releva de toda responsabilidad a **EL ARRENDADOR**.

**DÉCIMA NOVENA: NULIDAD DE CIERTAS SECCIONES.** La declaratoria de nulidad, invalidez o ineficacia de algunas de las cláusulas o estipulaciones del Contrato de Arrendamiento no afectará de modo alguno la plena validez, obligatoriedad y eficacia de las demás cláusulas y estipulaciones del Contrato de Arrendamiento, las cuales serán interpretadas y aplicadas para darles la máxima validez, obligatoriedad y eficacia según lo pactado.

**VIGÉSIMA PRIMERA: ACUERDO ÍNTEGRO.** El Contrato de Arrendamiento constituye el único acuerdo entre las **PARTES**, y el mismo deja sin efecto cualquier oferta, contraoferta o convenio previo que hubiesen suscrito las **PARTES**.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: POLÍTICA DE ÉTICA EN LOS NEGOCIOS.**

Declaran las **PARTES** que, para la ejecución de los términos establecidos en este Contrato de Arrendamiento, respetarán y obedecerán la política de ética en los negocios establecida por el **ARRENDATARIO**, sus afiliadas y subsidiarias para: (i) el mantenimiento de controles internos adecuados; (ii) el registro y reporte adecuado de todas las transacciones; y (iii) el cumplimiento de las leyes aplicables.

**VIGÉSIMA TERCERA: NOTIFICACIONES.** Cualquier notificación que deba hacerse a las **PARTES** en relación al Contrato de Arrendamiento, deberá hacerse llegar a las siguientes personas:

Por: el **ARRENDATARIO**  
ENRICO FERRARI PEDRESCHE  
Cédula 8-415-110  
Dirección: Tower Financial Center, Piso 26, Calle 50 y Calle Elvira Méndez,  
Ciudad de Panamá.  
Email: Enrico.Ferrari@pumaenergy.com  
Teléfono: +507 211-0800  
Apoderado General

Por: el **ARRENDADOR**  
West Garden, S.A.  
Cédula: E-8-102686  
Dirección: Torre Las Américas, Torre B, piso 8, oficina 802.  
E-mail:  
Teléfono:



**VIGÉSIMA CUARTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. ARBITRAJE.**  
Toda controversia que se derive del presente Contrato o se relacione con él, ya sea con respecto a su validez, interpretación, significado, cumplimiento o efecto, será sometida a conciliación, antes de iniciar cualquier acción arbitral. La controversia será sometida a conciliación según las reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industria y Agricultura de la República de Panamá y sus Reglas de Procedimiento.

En el evento de que se concluya el trámite conciliatorio sin que haya un acuerdo de transacción, la controversia entre las Partes deberá resolverse mediante un arbitraje en derecho de conformidad con los reglamentos el Centro de Conciliación Y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industria y Agricultura de la República de Panamá, a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. Dicho procedimiento arbitral será administrado por dicha entidad. La disputa se dilucidará de acuerdo con la ley sustantiva de la República de Panamá y las disposiciones de procedimiento de las reglas de arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industria y Agricultura de la República de Panamá, y en su defecto, de las disposiciones de procedimiento que disponga la legislación panameña. El lugar del arbitraje será la República de Panamá, y se tramitará en idioma español. El laudo arbitral se dictará por escrito, será definitivo, vinculante para las Partes e inapelable. Una vez que el laudo se haya dictado y se encuentre firme, producirá los efectos de cosa juzgada material y las Partes deberán cumplirlo sin demora.

**VIGÉSIMA QUINTA: MODIFICACIONES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Cualquier modificación del presente Contrato de Arrendamiento deberá efectuarse mediante acuerdo expreso realizado

por escrito y firmado por ambas PARTES. En caso de realizar cualquier modificación al presente Contrato de Arrendamiento, la misma únicamente afectará la materia sobre la que expresamente verse, manteniéndose en vigor todas las demás cláusulas, términos y condiciones del presente Contrato de Arrendamiento.

**VIGÉSIMA SEXTA: ACEPTACIÓN DEL CONTRATO.** Declaran las PARTES que aceptan el Contrato de Arrendamiento en los términos y condiciones establecidos en este Contrato de Arrendamiento.

En virtud de lo cual, se firma el Contrato de Arrendamiento en tres (3) originales de igual tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, a los quince (15) días del mes de febrero de 2019.

**EL ARRENDADOR**

*[Signature]*  
WEST GARDENS, S.A.  
**ELI AVRAM**  
Carné de residente permanente E-102686  
R.C.S. - 3  
PANAMA \* R.C.S. - 3  
NOTARIA DECIMANA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Y.L. IAC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público Domicilio del Circuito de Panamá, con Cédula No. 4-157-725

**CERTIFICO:**

Que he certificado dentro y minuciosamente esta copia fotostática con su original que se me presentó y la he encontrado en todo conforme.

19 MAY 2019

Testigo:  
*[Signature]*

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR  
Notario Público Domicilio

PUMA ENERGY BAHAMAS, S.A.  
Enrico Ferrari Pedreschi  
Cédula No. 8-415-110

**EL ARRENDATARIO**

*[Signature]*  
Testigo:  
*[Signature]*  
LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR  
Notario Público Domicilio

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**

CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE

Eli Avram Ghelman

NOMBRE USUAL:

FECHE DE NACIMIENTO:

LUGAR DE NACIMIENTO:

NACIONALIDAD:

SEXO:

TIPO DE SANGRE:

EXPIRA:

EXPEDIR:

29-FEB-1974 VENEZUELA M A- B+ 30-AUG-2010 30-AUG-2020



E-8-102688



Yo, LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público Décimo del Circuito de Panamá, con Cédula No. 4-1557-725

**CERTIFICO:**

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

Panama,

17 MAY 2019

Testigos

Testigos



LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR

Notario Público Décimo

# Registro Público de Panamá

No. 1797766



FIRMADO POR: TUARE JOHNSON  
ALVARADO  
FECHA: 2019.06.12 09:51:38 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACIÓN: PANAMA, PANAMA

## CERTIFICADO DE PROPIEDAD

### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 223020/2019 (0) DE FECHA 10/06/2019. (IAFA)

### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) ARRAJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8002, FOLIO REAL N° 30187616  
LOTE A, CORREGIMIENTO JUAN DEMÓSTENES AROSEMENA, DISTRITO ARRAJÁN, PROVINCIA PANAMÁ  
UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL DE 3 ha 813 m<sup>2</sup> 88 dm<sup>2</sup> Y CON UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE  
DE 3 ha 813 m<sup>2</sup> 88 dm<sup>2</sup>.  
VALOR DEL TRASPASO: SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO BALBOAS CON  
SETENTA (B/. 657,695.70)

### TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

WEST GARDENS, S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD  
FECHA DE ADQUISICIÓN: 18 DE OCTUBRE DE 2018.

### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE BANISTMO S.A. POR LA SUMA DE DOS MILLONES TREINTA MIL BALBOAS (B/. 2,030,000.00) Y POR UN PLAZO DE 24 MESES UN INTERÉS ANUAL DE 3.65% (LIBOR) COTIZADA A EL BANCO PARA PERIODOS DE 3 MESES MÁS (F.E.C.I.). INSCRITO AL ASIENDO NÚMERO 5 DEL FOLIO (INMUEBLE) ARRAJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8002, FOLIO REAL N° 30187616, EL DÍA JUEVES, 18 DE OCTUBRE DE 2018 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 425987/2018 (0).

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN SEGUNDA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE BANISTMO, S.A. POR LA SUMA DE CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SES MIL BALBOAS (B/. 4,856,000.00) Y POR UN PLAZO DE 25 MESES UN INTERÉS ANUAL DE 3.50% + LIBOR. INSCRITO AL ASIENDO NÚMERO 6 DEL FOLIO (INMUEBLE) ARRAJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8002, FOLIO REAL N° 30187616, EL DÍA JUEVES, 21 DE MARZO DE 2019 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 104502/2019 (0).

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGА EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 11 DE JUNIO DE 2019 07:49 PM, 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 1402228315**



Validé su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: B5FDDB7D4-BFFE2-46A7-BDD2-68EF34A2B078  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000