



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y PETROLERA NACIONAL, S.A.  
TERPEL CENTENIAL

Entre los suscritos a saber, ROSA MELVA BARRANTES GONZALEZ, mujer, nacional de la Republica de Panamá, mayor de edad, contadora, portador de la cédula de identidad personal número +178-222, actuando en calidad de presidente y representante legal de la empresa **CONSORCIO INMOBILIARIO CENTENARIO, S.A.**, sociedad panameña inscrita a Folio Real No. un millón quinientos cincuenta y seis mil doscientos sesenta y dos con ochenta y tres (155626283) (S) la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, con Ruc No. 155626283-2-2016 DV.6 y quien en adelante y sucesivo se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte y por la otra, **GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ CASTAÑEDA**, varón, mayor de edad, casado, comerciante, colombiano, con pasaporte colombiano PE-UNO UNO SIETE TRES UNO UNO (PE117311), con domicilio en Avenida Ricardo J. Alfaro, Edison Tower, Piso 11, compareciendo en su carácter de Apoderado General de **PETROLERA NACIONAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Tomo mil diecinueve (1019), Folio dos cinco (225), Asiento uno cero ocho cuatro cero cero (108400), actualizada a la ficha veinticuatro mil ciento diecinueve (24169), rollo mil ciento noventa y cinco (1195) imagen doscientos treinta y uno (231), de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público; y debidamente autorizado para este acto mediante Poder General inscrito que consta en la Escritura Pública número quinientos cuatro (504) del veintuno (21) de enero de dos mil dieciséis (2016) de la notaria 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**, convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, desde ahora **EL CONTRATO**.

**CONSIDERANDO:**

- A. Que **EL ARRENDADOR** es propietario de la finca doscientos treinta y cuatro mil doscientos cincuenta y dos (234252), documento seiscientos siete mil novecientos seis (607906) con código de ubicación ocho mil setecientos dos (8702) de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá del Registro Público, ubicada Avenida Cerro Patacón, corregimiento de Ancón, Distrito de Panamá, Vía Centenario.
- B. Que dentro de la mencionada finca **EL ARRENDADOR** tiene un (1) globo de terreno por cuatro mil quinientos doce con cero nueve metros cuadrados (4,512.09 mts<sup>2</sup>), que será destinada a la operación de una Estación de Servicio.

En atención a las consideraciones expuestas se estipulan las siguientes condiciones:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA (OBJETO):** Declara **EL ARRENDADOR** que da en Arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, de manera real y efectiva un área determinada en el **ANEXO UNO (1)** de este contrato, denominada desde ahora **EL AREA ARRENDADA**, y éste segundo lo acepta, y declara que será utilizado para la construcción y operación de la Estación de Expendio de Combustibles y Lubricantes, Tiendas de Conveniencias, Oficinas, Baños para clientes, sus accesos correspondientes y área de tanques, y cualquier otro negocio que se dedique **EL ARRENDATARIO** previamente autorizado por **EL ARRENDADOR**.

En ese orden, **EL AREA ARRENDADA**, es un (1) globo de terreno de cuatro mil quinientos doce con cero nueve metros cuadrados (4,512.09 mts<sup>2</sup>) que se destinará desde ahora a llamarse Estación **TERPEL CENTENIAL**.

En el mencionado **ANEXO UNO (1)**, también se incluye el detalle y la descripción de **EL AREA**  
**CONSORCIO CENTENARIO S.A.-PNSA**  
**EDS TERPEL CENTENIAL- 2018**





ARRENDADA, mediante el dibujo de distribución de planta, este ANEXO UNO (1) forma parte integral de este CONTRATO.

El detalle de la programación de los pagos mensuales se incluye en el ANEXO DOS (2), el cual forma parte integral de este CONTRATO.

EL ARRENDATARIO destinará el AREA ARRENDADA exclusivamente para operar la Estación de Expendio de Combustible y Lubricantes marca TERPEL, así como tienda de conveniencia, para la cual queda expresamente entendido y aceptado que EL ARRENDATARIO no podrá utilizar el AREA ARRENDADA para la operación de otras actividades comerciales distintas a las señaladas anteriormente salvo la autorización previa y expresa de EL ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO proporcionará a EL ARRENDADOR las generales de la tienda de conveniencia documentación que forma parte integral de este contrato descrito en el ANEXO UNO (1). De existir un reemplazo de la empresa que opera dicha Tienda de Conveniencia, este cambio debe ser aprobado por EL ARRENDADOR y dicha aprobación debe ser solicitada por EL ARRENDATARIO con un mínimo de treinta días calendarios previo al inicio de operaciones. EL ARRENDADOR otorgará dicha aprobación previa verificación de que la tienda de conveniencia mantiene el mismo estándar o mejor que la tienda de conveniencia con la que se inicia el presente contrato.

De igual forma 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.

SEGUNDA (VIGENCIA): La duración de este Contrato de Arrendamiento será de VEINTE (20) años, contados a partir de su firma, momento en que EL AREA ARRENDADA estará libre para su debida ocupación a favor de EL ARRENDATARIO y EL ARRENDADOR hará entrega de la certificación de Uso de Suelo Comercial y la posesión del bien arrendado a EL ARRENDATARIO. Al momento en que se haga entrega de EL AREA ARRENDADA 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 TRES (3).

Una vez firmado el contrato, EL ARRENDATARIO estará facultado para inscribir dicho contrato en el Registro Público, y para tal efecto EL ARRENDADOR facilitará la documentación que sea necesaria en un término no mayor de treinta (30) días calendarios.

EL ARRENDATARIO tendrá un periodo máximo de siete (7) meses para la gestión, desarrollo y aprobación de planos, una vez vencido ese tiempo de gracia se hará efectivo el pago de los cánones de arrendamiento, sin perjuicio de que EL ARRENDATARIO pueda continuar el trámite de los permisos correspondientes de no haber concluido los trámites.

Por otro lado, las partes convienen en que, al vencimiento del periodo original, el contrato podrá ser prorrogado por un periodo de Cinco (5) años. Para este efecto, cualquiera de las partes podrá remitir a la otra, dentro de los sesenta (60) días anteriores al vencimiento del contrato, manifestación escrita de su intención de prorrogar el contrato o negociar nuevas condiciones para el futuro contrato.







que dicho aviso ha sido dado, si dentro del plazo señalado de sesenta (60) días, la parte que recibe la prórroga, remite a la otra carta certificada, fax o telegrama, comunicándole su aceptación de prorrogar o negociar nuevas cláusulas para el futuro contrato. En caso de no hacerse esta manifestación de aceptación, el contrato será renovado.

En caso de terminación del periodo original del contrato o terminación de su prórroga, **EL ARRENDADOR** tiene la opción de poder quedarse con las mejoras estructurales que **EL ARRENDATARIO** realizó en **EL BIEN ARRENDADO**, o de solicitar la demolición de los mismos, en cuyo caso **EL ARRENDATARIO** deberá entregar **EL AREA ARRENDADA**, para lo cual tendrá sesenta (60) días para retirar los equipos de su propiedad y demás bienes muebles que sean removibles y no permanentes.

**TERCERO (CANON):** El canon mensual de arrendamiento será de **DIECINUEVE MIL DOLARES AMERICANOS (USD\$. 19,000.00)** más I.T.B.M.S., manteniéndose durante los diez (10) primeros años del presente contrato un incremento anual del tres por ciento (3%) en referencia al porcentaje de índice de inflación anual (Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por la Contraloría General de la República de Panamá.

En tal sentido, dentro del presente contrato se incluye el ANEXO 2 denominado "Tabla de Cánones" en donde se detallará los cánones mensuales durante la vigencia del presente contrato, es decir desde el año 1 (uno) hasta el año 20 (veinte).

Los pagos se realizarán mediante depósitos en la cuenta bancaria que defina **EL ARRENDADOR** o realizado en las oficinas de **EL ARRENDADOR**. Dichos pagos deben ser realizados dentro de los primeros cinco (5) días laborales de mes y año que corresponda el pago.

En caso de que se dé un retraso en el pago del canon de arrendamiento **EL ARRENDADOR** notificará a **EL ARRENDATARIO** a los quince (15) días de retraso en la dirección de **EL ARRENDATARIO** para que subsane dicho retraso y **EL ARRENDATARIO** se obligará a pagar un incremento del tres por ciento (3%) sobre el canon de arrendamiento vencido al momento de la notificación.

#### PARAGRAFO No. 1

En el año diez (10) las partes realizarán una revisión al porcentaje de índice de inflación anual (Índice de Precios al Consumidor (IPC)) publicado por la Contraloría General de la República de Panamá; si el porcentaje de inflación es menor o igual al tres por ciento (3%) se mantendrá el incremento del tres por ciento (3%), si en tal caso la inflación supere el tres por ciento (3%) se aplicará a los próximos diez (10) años la cifra inflacionaria siempre y cuando ambas partes estén de acuerdo. Para tal efecto, **EL ARRENDADOR** manifestará por escrito a **EL ARRENDATARIO** el incremento sugerido, el cual no superará el excedente sobre el 3% de incremento de la cifra inflacionaria publicada por la Contraloría General de la República de Panamá, teniendo **EL ARRENDATARIO** un plazo de treinta días para negociar dicho incremento.

En caso de que el índice de inflación anual supere el 3% y no se llegara a un acuerdo sobre el incremento transcurridos los treinta (30) días se aplicará un incremento correspondiente a la mitad del excedente sobre el 3% publicado por la Contraloría General de la República.

En adición al pago puntual del canon de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar con la firma del presente contrato a **EL ARRENDADOR**, el pago del primer mes de arrendamiento equivalente a **DIECINUEVE MIL DOLARES AMERICANOS (USD\$. 19,000.00)** más I.T.B.M.S., y la suma de **TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISÉIS CON ONCE CENTAVOS (USD 34,316.11)** en concepto de depósito. Dicho depósito será devuelto por **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO**, sin intereses.







**DECIMA OCTAVA: (CAMBIOS EN VIAS)** En caso de darse cambios en la extensión de las vías adyacentes que incidan directamente la operación de los negocios a los que se dedica **EL ARRENDATARIO** y/o incida directamente en el metraje del **AREA ARRENDADA**, dará la opción en primer lugar a **EL ARRENDATARIO** de negociar un nuevo canon de arrendamiento conforme a los resultados posteriores a la alteración del **AREA ARRENDADA**. Los cambios en el canon de arrendamiento deberán ser consensuados entre ambas partes y constarán en una adenda formalmente suscrita y firmada.

La otra opción es la terminación anticipada del presente contrato sin necesidad de pronunciamiento judicial y sin indemnización para ninguna de las partes, siempre y cuando se afecte el desarrollo del negocio en su totalidad. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** deberá entregar **EL AREA ARRENDADA**, para lo cual tendrá sesenta (60) días para retirar los equipos de su propiedad y demás bienes muebles que sean removibles y no permanentes.

*En fe de lo cual se firma este contrato en tres copias de igual tenor y efecto, dado en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los diecinueve (19) días de noviembre de dos mil diecisiete (2018).*

POR EL ARRENDATARIO:		EL ARRENDADOR:		
GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ CASTAÑEDA PE 117311		ROSA MELVA BARRANTES GONZALEZ 4-178-222		
VISTO BUENO (para uso interno de EL ARRENDATARIO)				
DIRECCION LEGAL	GESTOR DE CONTRATO	DIRECTOR DE EXPANSIÓN	GERENCIA	FINANZAS

La suscrita, **NORMA MARLENIS VELASCO C.**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

**CERTIFICO:**

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá

19 DIC 2018



Testigo   
Testigo   
Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.  
Notaria Pública Duodécima

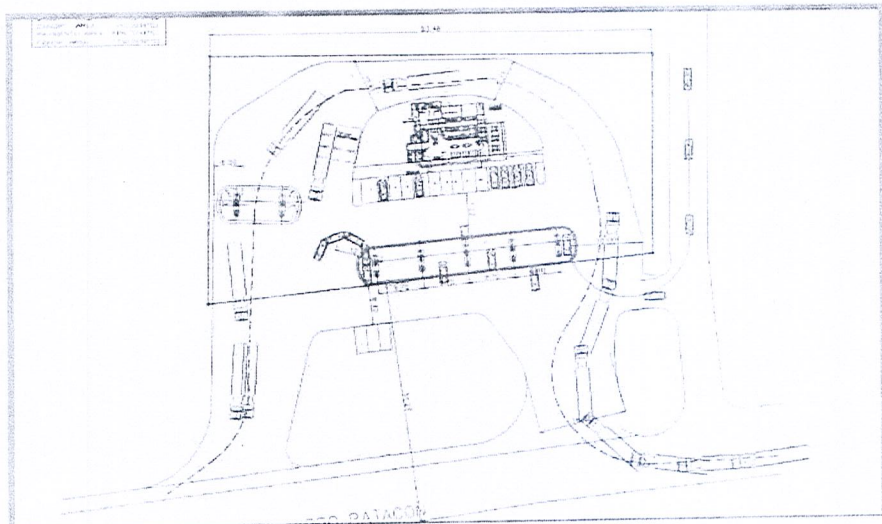




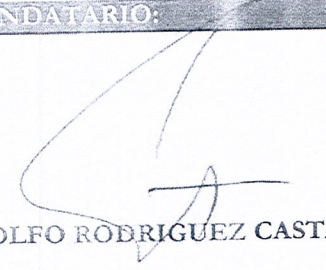
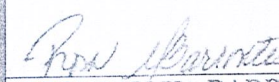


ANEXO 1  
EL AREA ARRENDADA- TERPEL CENTENIAL

El detalle y la descripción de **EL AREA ARRENDADA**, se da en atención al dibujo de distribución de planta, que a continuación detallamos:



En fe de lo cual se firma este contrato en tres copias de igual tenor y efecto, dado en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los diecinueve (19) días de Noviembre de dos mil dieciocho (2018).

POR EL ARRENDATARIO:	EL ARRENDADOR:
 GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ CASTAÑEDA PE 117311	 ROSA MELVA BARRANTES GONZALEZ 4-178-222

VISTO BUENO (para uso interno de EL ARRENDATARIO)				
DIRECCION LEGAL	GESTOR DE CONTRATO	DIRECTOR DE EXPANSIÓN	GERENCIA	FINANZAS
