



**PROYECTO:
ESTACIÓN COSTA OESTE**

EMPRESA CONSULTORA AMBIENTAL



IRC -092-2022

PROMOTOR: PETRÓLEOS DELTA, S.A



2024

PROMOTOR: PETRÓLEOS DELTA, S.A

EMPRESA CONSULTORA: ECOSOLUTIONS MGB INC. REGISTRO DEIA-IRC -092-2022

Se presenta la información en respuesta a la solicitud realizada mediante nota de DRPO-DIREC-SEIA-NE-339-2024, en el marco del proceso de evaluación del estudio de impacto ambiental categoría I del proyecto “ESTACIÓN COSTA OESTE”. A continuación, lo indicado:

1. Dentro del EslA, en el punto 4.3.2 CONSTRUCCIÓN/EJECUCIÓN. 2. Marcación y nivelación del terreno. Se menciona: “De la misma manera, se establecen, mediante métodos topográficos, los puntos de nivelación del terreno hasta alcanzar los niveles requeridos por el diseño, para cada uno de los componentes del proyecto. De requerirse material selecto para la nivelación del terreno se utilizará las provenientes de sitios autorizados”. En los anexos del EslA se presenta un Plano Topográfico del polígono del proyecto, sin embargo, se solicita lo siguiente:
 - 1.a. Indicar el volumen de movimiento de tierra a generarse en el terreno y volumen de material de relleno e indicar los niveles de terracería.
 - 1.b. Indicar de donde será obtenido el material de relleno. En caso de que el mismo se ubique fuera del área del proyecto, se deberá presentar Registro (s) Público (s) de otras fincas, autorizaciones y copia de cédula del propietario, ambos documentos debidamente notariados.

Respuesta:

En atención a las observaciones señaladas es crucial aclarar que el proyecto “ESTACIÓN COSTA OESTE” se realizará en un terreno alquilado y adecuado, propiedad de la empresa Costa Oeste Panamá, S.A. Señalando que acorde al contrato de alquiler (Cláusula Tercera, acápite 2), el dueño del terreno adecuará el mismo, antes de que Petróleos Delta S.A., desarrolle el proyecto; es decir, se alquilará un terreno con la terracería nivelada y adecuado topográficamente. Se debe anotar que lo referente a la losa como señala el contrato es sólo en los puntos indicados, en la colindancia del talud protegido y reforzado con geomallas para lo relativo al relleno Ver anexo 1.

Lo que, si, contempla el proyecto “ESTACIÓN COSTA OESTE” y como señala el estudio en evaluación es la actividad de marcación y nivelación del terreno, lo que puede involucrar mover tierra dentro de la misma área de proyecto, para lograr los niveles que requiere cada componente del mismo, principalmente lo relativo a las fundaciones de las estructuras.

No obstante, a lo anterior, se le solicita al dueño del terreno, la información requerida en la observación para facilitar y cumplir con el requerimiento, por lo que se nos facilitó los planos de los niveles de las rasantes, los cuales se presentan en el anexo 2. De éstos se señala lo siguiente:

- 1.a. Para la adecuación del terreno se requerirá 12,536.41m³ de corte y 12,252.84m³ de relleno, considerando toda la finca con Folio Real No. 30149214, la cual tiene un área de 1ha 4713m² quedando un polígono en terracería con taludes, reiterando que la adecuación del terreno (Movimiento de tierra) lo realizará el dueño del terreno; es decir, la empresa Costa Oeste Panamá, S.A. (El Arrendador del predio para el proyecto ESTACIÓN COSTA OESTE). Ver anexo 1 y 2.

Es importante señalar que el proyecto “ESTACIÓN COSTA OESTE”, se desarrollará en la misma finca con Folio Real No. 30149214, en un área con el terreno ya adecuado de 1843.93m², acotando que a pesar del área requerida para el proyecto, se alquilará un área de 1851.49m² y que se le está realizando su propio estudio de impacto ambiental, dado que la actividad “Venta al por menor de combustible para vehículos automotores” está en el listado del artículo 19 del Decreto Ejecutivo 1 de 2023 (Ahora Art. 5 del Decreto Ejecutivo 2 de 2024 “Estaciones comerciales de expendio de combustible”).

El nivel de la terracería final es de 81.60 msnm como se señala en el plano de los niveles de las rasantes y el nivel 200 del terreno preparado, considerando los niveles de la terracería; sería a nivel de la calle hacia La Mitra Ver anexo 2.

- 1.b.** Por la diferencia de corte y relleno, en la que hay más material de corte que de relleno, no se requerirá de material de relleno o de préstamo ajeno al de la misma finca, es decir, que se utilizará el mismo material de los cortes para el relleno. Sin embargo, se reitera que la preparación del terreno no es parte del proyecto en evaluación. Ver anexo 2.
2. Dentro del EsIA, en el punto 4.3.3 OPERACIÓN. SERVICIOS BÁSICOS REQUERIDOS EN LA ETAPA DE OPERACIÓN. Agua Potable. Se menciona: “Contará con una cometida de 1” de diámetro, la cual posteriormente se ramificará para la estación de combustible (tubería de 1/2” diámetro). En los anexos del EsIA se presenta un Plano del Sistema Pluvial, Sanitario y de Agua Potable de la Instalación; sin embargo, no se menciona de donde se obtendrá el suministro de agua potable. Según Nota No. 02-2024 SGO-PO, fechada el 22 de enero de 2024, del Instituto de Alcantarillados Nacionales (IDAAN); donde se certifica que el sistema de acueducto no cuenta con capacidad para abastecer el proyecto y que recomienda realizar perforación de pozo; además en inspección de campo del proyecto se nos informa, que el suministro de agua potable será obtenido de un futuro Centro Comercial que se desarrollará cercano al terreno, por lo antes expuesto, se requiere lo siguiente:

2.a. Presentar las alternativas u opciones para el suministro de agua potable para proyecto.

2.b. Presentar nota de autorización o anuencia notariada por parte del Promotor del futuro Centro Comercial, donde permite la conexión del suministro de agua potable para el proyecto “ESTACIÓN COSTA OESTE” y adjuntar copia de cédula del representante legal.

Respuesta:

2.a. Como se ha mencionado previamente, el proyecto se desarrollará en un predio alquilado en la que como parte de su contrato el Arrendador del predio debe suministrar los servicios requeridos para su uso, lo que incluye lo relativo al agua potable. Sin embargo, se señala que el proyecto requiere para su operación un gasto medio diario de 1.57L/s y que las alternativas al agua potable, dependen de las condiciones privativas del Arrendador, como señala la cláusula novena, en lo relativo al suministro de servicios públicos. Ver anexo 1 y 3.

Con base a lo expuesto, el promotor no puede señalar las alternativas específicas que podría estar considerando el Arrendador, lo que si es que el mismo está considerando la nota No. 02-2024 SGO-PO, del IDAAN, ya que el mismo facilitó desde un inicio la citada nota.

2.b. Se presenta Contrato de arrendamiento notariado, en la que se puede constatar el marco de la relación comercial para el uso del lote arrendado para un establecimiento comercial destinado a una estación de combustible, incluyendo los servicios conexos. Ver anexo 1.

3. Dentro del EsIA, en el punto **4.3.3 OPERACIÓN. SERVICIOS BÁSICOS REQUERIDOS EN LA ETAPA DE OPERACIÓN. Aguas Servidas**. Se menciona: “Las aguas residuales de la instalación, específicamente, del sistema sanitario (WC y lavamanos) se manejarán a través de tuberías de PVC de 2” y 4” de diámetro, las cuales se conectarán al sistema sanitario del proyecto Centro Comercial que se está diseñando y que se desarrollará en la parte posterior de la estación”. En los anexos del EsIA se presenta un Plano del Sistema Pluvial, Sanitario y de Agua Potable de la Instalación, sin embargo, se requiere lo siguiente:

3.a. Presentar nota de autorización o anuencia notariada, por parte del Promotor del futuro Centro Comercial, donde permite la conexión de la línea sanitaria del proyecto “ESTACIÓN COSTA OESTE”, a la planta de tratamiento de aguas residuales del futuro Centro Comercial y adjuntar copia de cédula del representante legal.

3.b. Indicar, si el sistema sanitario del futuro Centro Comercial tiene suficiente capacidad de carga.

Respuesta:

3.a. Se presenta Contrato de arrendamiento notariado, en la que se puede constatar el marco de la relación comercial para el uso del lote arrendado para un establecimiento comercial destinado a una estación de combustible, incluyendo los servicios conexos y el isométrico del sistema sanitario, en la que se señala la conexión al sistema del centro comercial. Ver anexo 1 y 2.

3.b. En cuanto a la capacidad de carga del sistema sanitario del futuro centro comercial o plaza, se señala que se estima que se generaran 74.46m³/día de aguas residuales de la estación de combustible y que el isométrico del sistema sanitario, señala claramente la conexión de éste al centro comercial, el cual tiene su estudio de impacto ambiental Cat. I “COSTA OESTE PLAZA” aprobado mediante la Resolución DRPO-SEIA-IA-105-2023 del 20 de julio 2023, que señala en el nivel 200 locales comerciales. Ver anexo 3.

En ese contexto y en el marco del contrato de arrendamiento, se asume que el Arrendador del predio, donde se ubicará la estación de combustible, contempló en el diseño de la planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) del proyecto “COSTA OESTE PLAZA”, las aguas residuales de comercios del nivel 200, como lo sería el proyecto en evaluación “ESTACIÓN COSTA OESTE”; en conformidad de las leyes de la República de Panamá, entre las que se encuentra lo relativo a las aguas residuales.

Se señala que el estudio de impacto ambiental del proyecto “COSTA OESTE PLAZA” aprobado mediante la Resolución DRPO-SEIA-IA-105-2023 del 20 de julio 2023, señala que la PTAR estará localizada en la coordenada 635661.34E / 979567.35N (Datum WGS84) y la descarga de la PTAR en la coordenada 636067.84E/ 979360.22N (Datum WGS84). Ver anexo 3.

Se debe considerar que el proyecto en evaluación quedaría integrado en infraestructura al proyecto “COSTA OESTE PLAZA”, el cual sería responsabilidad del Arrendador del predio en la que se desarrollará el proyecto “ESTACIÓN COSTA OESTE”. Ver anexo 3.

Como constancia:

ECOSOLUTIONS MGB Inc., empresa consultora ambiental, registrada ante el Ministerio de Ambiente con el registro, IRC-092-2022, elabora el informe complementario o aclaratorio al estudio de impacto ambiental categoría I, del proyecto “ESTACIÓN COSTA OESTE”. Número de fojas



Mitzi González B.

Representante Legal
ECOSOLUTIONS MGB Inc.

FIN DEL DOCUMENTO INF-015-00-23-24_____

ANEXO 1



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos, a saber: **JOSÉ SERFATY ANTEBI**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, vecino de la ciudad de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos setenta y ocho- ochocientos tres (8-378-803), actuando en nombre y representación de **COSTA OESTE PANAMÁ, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá al Folio Mercantil número seiscientos diecinueve mil ciento cuarenta y tres (619,143) (S), debidamente facultado para este acto por la Junta General de Accionistas de dicha sociedad, debidamente facultado para este acto por la Junta General de Accionistas de dicha sociedad, según consta en acta que se agrega al presente contrato para que forme parte integral del mismo, quien en adelante se denominará "EL ARRENDADOR", por una parte y, por la otra, **AUGUSTO GERBAUD DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos doce- seiscientos cincuenta (8-212-650), actuando en nombre y representación de **PETRÓLEOS DELTA, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá al Folio Mercantil número ciento quince mil seiscientos cincuenta y siete (115,657) (S), en su condición de Apoderado General de dicha sociedad, según consta en el Registro Público, quien en adelante se denominará "EL ARRENDATARIO" y en conjunto con EL ARRENDADOR, se denominará las "Parte", por este medio celebran un Contrato de Arrendamiento (en adelante el "Contrato") de conformidad con las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA: Declara EL ARRENDADOR que es dueño de la finca inscrita al folio real número treinta millones ciento cuarenta y nueve mil doscientos catorce (30,149,214) y código de ubicación ocho mil seiscientos diecisiete (8,617) de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, cuya superficie, linderos, medidas y demás detalles constan en la referida inscripción registral (en lo sucesivo la "Finca").

SEGUNDA: EL ARRENDADOR por este medio y a partir de la Fecha de Entrada en Vigencia (según este término se define más abajo) y sujeto a sus términos y condiciones, da en arrendamiento a EL ARRENDATARIO y éste a su vez así lo acepta, un lote de terreno con una superficie de mil ochocientos cincuenta y uno punto cuarenta y nueve metros cuadrados (1,851.49 m²), que forma parte de la Finca, tal y como se describe en el *plano demostrativo* incluido como Anexo No. 1 del presente Contrato, el cual forma parte integral del mismo (en adelante el "Lote Arrendado").

Declara y acepta EL ARRENDADOR que EL ARRENDATARIO, directamente o por intermedio de los terceros que éste designe a su solo criterio, podrá utilizar el Lote Arrendado para la operación de un establecimiento comercial destinado



principalmente al recibo, manejo, control, disposición, almacenaje, venta y comercialización de combustibles y otros productos derivados del petróleo que sean comercializados en la República de Panamá por EL ARRENDATARIO, sus afiliados, subarrendatarios, agentes, distribuidores y/o cesionarios designados por este último que será construido por EL ARRENDATARIO en el Lote Arrendado (en adelante la "Estación"), con independencia de la marca de tales productos, incluyendo, pero sin limitarse a demás servicios conexos e incidentales a los de una estación de servicios de combustible y/o cualquier otro producto, servicio y/o tecnología que reemplace, adicione o modifique la utilización de combustibles y otros productos derivados del petróleo, y que sean utilizados o comercializados en la República de Panamá por EL ARRENDATARIO, sus afiliados, subarrendatarios, agentes, distribuidores y/o cesionarios designados por este último, con independencia de la marca de estos (en adelante los "Productos").

Declara EL ARRENDATARIO que renuncia al derecho que le otorga el Artículo mil setecientos setenta (1,770) del Código Civil, en concordancia con el Artículo mil cuatrocientos cuarenta y cuatro (1,444) del Código Judicial. En consecuencia, no podrá solicitar inscripción de título constitutivo de dominio, sobre las mejoras permanentes efectuadas en el Lote Arrendado.

TERCERA: A efectos de que (i) EL ARRENDATARIO pueda iniciar con la construcción de la Estación en el Lote Arrendado, de que (ii) inicie el Plazo de Construcción (según este término se define más abajo) y de que (iii) inicie la Fecha de Entrada en Vigencia (según este término se define más abajo), las Partes acuerdan que la totalidad de los siguientes actos *preparatorios* deberán haberse completado, de conformidad con el siguiente detalle (en adelante y en conjunto, las "Condiciones Suspensivas"):

1. Que EL ARRENDADOR lleve a cabo la segregación para sí de la superficie que conforma el Lote Arrendado, a efectos de que ésta sea inscrita en el Registro Público de Panamá, como un folio real distinto al de la Finca (en lo sucesivo la "Segregación"). Queda entendido entre las Partes que se entenderá que la Segregación habrá sido completada, una vez ésta quede debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá. Además, declara EL ARRENDADOR que completará la Segregación dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente Contrato (en adelante el "Plazo de Segregación"), plazo que podrá ser prorrogado por un plazo adicional de hasta un (1) mes, contado a partir de la fecha de vencimiento del Plazo de Segregación;
2. Que, por cuenta, cargo y riesgo exclusivo de EL ARRENDADOR, éste ejecute a cabalidad los trabajos de relleno, compactado y de construcción de losa, según estos y el área de su ejecución en el Lote Arrendado se detallan en el Anexo No. 2 del presente Contrato, el cual forma parte integral del mismo y de conformidad con lo señalado en dicho anexo (en adelante los "Trabajos de Adecuación"). Declara EL ARRENDADOR que completará los Trabajos de Adecuación dentro de los cinco (5) meses siguientes a la fecha de suscripción

4 PÁS



del presente Contrato (en adelante el "Plazo de Adecuación"), plazo que podrá ser prorrogado por un plazo adicional de hasta tres (3) meses, contado a partir de la fecha de vencimiento del Plazo de Adecuación; y

3. Que el presente Contrato hubiese sido inscrito en el Registro Público de Panamá a más tardar, dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que hubiese finalizado el Plazo de Segregación o el de su prórroga, de haberla (en adelante el "Plazo de Protocolización"), a efectos de que los mismos términos y condiciones del presente Contrato (salvo por la inclusión en su texto del número de folio real que corresponda al Lote Arrendado (en adelante el "Folio Real"), producto de la Segregación) sean protocolizados en una escritura pública otorgada ante Notario Público, la cual será presentada, por conducto de EL ARRENDATARIO, ante el Registro Público de Panamá para su inscripción (en adelante la "Protocolización e Inscripción"). Para tales efectos, EL ARRENDADOR entregará prontamente a EL ARRENDATARIO (o a quien éste designe), cuando así sea requerido, todos los paz y salvos y demás documentos que fuesen necesarios para tal fin, obligándose, además, a cooperar en lo que sea necesario de conformidad con la legislación panameña, para lograr dicha inscripción. Queda entendido entre las Partes que el Plazo de Protocolización podrá ser prorrogado por un plazo adicional de hasta tres (3) meses, contado a partir de la fecha de su vencimiento.

Queda entendido que en el evento de que las prórrogas del Plazo de Segregación, del Plazo de Adecuación y/o del Plan de Protocolización hubiesen vencido sin que se hubiesen completado todas las Condiciones Suspensivas que correspondan en cada uno de dichos plazos, cualquiera de las Partes podrá dar por terminado el presente Contrato mediante aviso por escrito a la otra, sin responsabilidad alguna y sin necesidad de resolución judicial previa sobre el particular, en la medida en que, con antelación las Partes hubiesen negociado por un plazo de quince (15) días calendario una posible prórroga a cualquiera de estos plazos, esto es, el Plazo de Segregación, el Plazo de Adecuación y/o el Plan de Protocolización.

CUARTA: El término del presente Contrato es de veinte (20) años contado a partir de la fecha en que la Estación inicie la venta de los Productos al público en general, siempre y cuando EL ARRENDATARIO cuente con todos los permisos, licencias y registros necesarios, según la legislación panameña, para que pueda vender los Productos al público en general (en adelante la "Fecha de Entrada en Vigencia").

Queda entendido y así lo acepta EL ARRENDADOR que EL ARRENDATARIO contará con un plazo de doce (12) meses que empezará a correr a partir de la fecha en que todas las Condiciones Suspensivas se hubiesen completado de conformidad con lo señalado en este Contrato para la construcción de la Estación (en adelante el "Plazo de Construcción"). No obstante, en caso de que el Plazo de Construcción venza sin que EL ARRENDATARIO hubiese podido iniciar con la venta de los Productos al público en general en la Estación, el mismo se

6883 P



prorogará automáticamente por hasta dos (2) períodos adicionales de tres (3) meses cada uno (para un total de un año y seis meses), siempre y cuando la demora que conlleva cualquiera de las prórrogas pretendidas no sea atribuible a actos u omisiones imputables a EL ARRENDATARIO.

Las Partes acuerdan que una vez se hubiese definido la fecha en que inicie el término de vigencia del presente Contrato (en adelante la "Fecha de Entrada en Vigencia"), suscribirán una enmienda al mismo, a efectos de establecer y formalizar dicha fecha de inicio.

QUINTA: Las Partes acuerdan que, a partir de la Fecha de Entrada en Vigencia, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar mensualmente a EL ARRENDADOR en concepto de canon de arrendamiento *fijo*, las sumas que se describen a continuación:

1. Durante el período comprendido entre el primer (1er.) año y el quinto (5to.) año de vigencia del presente Contrato, la suma mensual de [REDACTED] [REDACTED] más el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS).
2. Durante el período comprendido entre el sexto (6to.) y el décimo (10mo.) año de vigencia del presente Contrato, la suma mensual de [REDACTED] [REDACTED] más el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS).
3. Durante el período comprendido entre el décimo primero (11ero.) y el décimo quinto (15to.) año de vigencia del presente Contrato, la suma mensual de [REDACTED] más el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS).
4. Durante el período comprendido entre el décimo sexto (16to.) y el vigésimo (20mo.) año de vigencia del presente Contrato, la suma mensual de [REDACTED] [REDACTED] más el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS).

De igual forma y también a partir de la Fecha de Entrada en Vigencia, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar mensualmente a EL ARRENDADOR en concepto de canon de arrendamiento *variable*, las sumas que se describen a continuación:

1. En caso de que EL ARRENDATARIO o el tercero que éste designe, en un determinado mes venda en la Estación entre cincuenta mil un (50,001) galones y setenta mil (70,000) galones de gasolinas y diésel, pagará la suma mensual que resulte de multiplicar [REDACTED] [REDACTED] por cada galón de



- gasolinas y diésel vendido en la Estación por EL ARRENDATARIO o el tercero que éste designe.
2. En caso de que EL ARRENDATARIO o el tercero que éste designe, en un determinado mes venda en la Estación entre setenta mil un (70,001) galones y ochenta mil (80,000) galones de gasolinas y diésel, pagará la suma mensual que resulte de multiplicar [REDACTED] por cada galón de gasolinas y diésel vendido en la Estación por EL ARRENDATARIO o el tercero que éste designe.
3. En caso de que EL ARRENDATARIO o el tercero que éste designe, en un determinado mes venda en la Estación entre ochenta mil un (80,001) galones y noventa mil (90,000) galones de gasolinas y diésel, pagará la suma mensual que resulte de multiplicar [REDACTED] por cada galón de gasolinas y diésel vendido en la Estación por EL ARRENDATARIO o el tercero que éste designe.
4. En caso de que EL ARRENDATARIO o el tercero que éste designe, en un determinado mes venda en la Estación noventa mil un (90,001) galones en adelante de gasolinas y diésel, pagará la suma mensual que resulte de multiplicar [REDACTED] por cada galón de gasolinas y diésel vendido en la Estación por EL ARRENDATARIO o el tercero que éste designe.

Parágrafo: Queda entendido y así lo acepta expresamente EL ARRENDADOR, que para la determinación del canon de arrendamiento *variable* y de los galones de gasolinas y diésel vendidos en la Estación se utilizará únicamente y para todos los efectos, la información, documentos y registros que mantenga EL ARRENDATARIO sobre la cantidad de volumen despachado a la Estación, información, documentos y registros estos que desde ya acepta EL ARRENDADOR como los únicos válidos y legítimos para determinar el volumen de las gasolinas y del diésel vendido en la Estación y el monto del canon de arrendamiento *variable* que EL ARRENDATARIO deberá pagar según lo dispuesto en el presente Contrato. EL ARRENDADOR, cuando lo tenga a bien, podrá pedir esta información por escrito y EL ARRENDATARIO deberá entregársela en un plazo de diez (10) días calendarios, contado a partir de la fecha en que EL ARRENDATARIO recibió tal solicitud de parte de EL ARRENDADOR.

Las Partes acuerdan que los pagos que deba efectuar EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR en concepto de canon de arrendamiento *fijo* se harán por mensualidades adelantadas, durante los primeros diez (10) días del mes en el que se causarán; de igual forma, las Partes acuerdan que los pagos que deba efectuar EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR en concepto de canon de arrendamiento *variable* se harán por mensualidades vencidas, durante los primeros diez (10) días del mes siguiente al que se causaron. En caso de que el

do pjs



día de pago del canon de arrendamiento *fijo* y/o *variable* coincida con un día inhábil, el pago del canon correspondiente se hará el próximo día hábil.

Las Partes convienen que, en caso de que cualquier autoridad competente ordene suspender temporalmente la operación de la Estación o si, por cualquier otra razón o circunstancia no imputable a EL ARRENDATARIO, éste deba abstenerse y/o no pueda (en ambos casos, a su sola discreción) utilizar en forma temporal el Lote Arrendado según lo dispuesto en el presente Contrato, entonces los pagos de los cánones de arrendamiento antes indicados se suspenderán hasta que la Estación pueda ser operada según lo dispuesto en este Contrato, o bien se pueda utilizar el Lote Arrendado según lo aquí estipulado; de igual forma, acuerdan las Partes que el término de vigencia del presente Contrato se extenderá automáticamente y de pleno derecho por un plazo similar al tiempo en que el pago de los cánones de arrendamiento estuvo suspendido con sustento en o por virtud de lo antes indicado.

SEXTA: Declara EL ARRENDATARIO que devolverá el Lote Arrendado en buenas condiciones, salvo los desgastes causados por el transcurso del tiempo o por su uso normal, de conformidad a lo estipulado en este Contrato, lo cual es expresamente aceptado por EL ARRENDADOR.

SÉPTIMA: EL ARRENDATARIO podrá realizar cambios o reformas estructurales de carácter permanente o temporales en el Lote Arrendado para la operación de la Estación, sin requerir para ello el consentimiento de EL ARRENDADOR, con tan solo notificarle por escrito previamente a EL ARRENDADOR los cambios o reformas que llevará a cabo en el Lote Arrendado. Para tales propósitos, declara EL ARRENDADOR que autoriza a EL ARRENDATARIO, a partir de la fecha de firma del presente Contrato, a ingresar al Lote Arrendado y a efectuar todas las gestiones que estime oportunas o necesarias para la operación de la Estación. Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido que tales cambios o reformas estructurales de carácter permanente no podrán afectar la visibilidad de los locales comerciales ubicados contiguamente a la Estación, salvo que tales cambios o reformas sean necesarias para garantizar la operación de la Estación o la seguridad de las Partes y de terceros.

Declara EL ARRENDADOR que autorizará y firmará todos los documentos necesarios para la obtención de los permisos necesarios ante las entidades públicas y privadas y para la aprobación de los planos de los cambios o reformas estructurales de carácter permanente que lleve a cabo EL ARRENDATARIO en el Lote Arrendado. Sin perjuicio de lo anterior, declara EL ARRENDATARIO que será el único y directamente responsable por todos los gastos y costos y de los trámites respectivos que la obtención de los Permisos pueda conllevar.

Queda entendido que dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de terminación del presente Contrato por la causa que sea, EL ARRENDADOR podrá requerirle a EL ARRENDATARIO la demolición de

QVS/PB



cualquier mejora de carácter no permanente construida sobre el Lote Arrendado; queda entendido que vencido el plazo de quince (15) días calendario antes indicado sin que EL ARRENDADOR le hubiese requerido a EL ARRENDATARIO tal demolición, dichas mejoras quedarán para beneficio de EL ARRENDADOR, sin que éste tenga que pagar compensación alguna. Las Partes acuerdan que, para los fines de este Contrato, se entiende por "mejoras de carácter permanente" aquellas mejoras instaladas en el Lote Arrendado que se compenetren de tal manera con éste que sea imposible su separación sin quebranto, menoscabo o deterioro del Lote Arrendado. En consecuencia, declara y acepta EL ARRENDADOR que cualesquiera equipos y bienes muebles que estén instalados en el Lote Arrendado o que instale EL ARRENDATARIO en éste durante la vigencia del presente Contrato de propiedad de EL ARRENDATARIO o de un tercero, seguirán siendo de propiedad de estos (según corresponda) y no serán considerados *mejoras de carácter permanente*, por lo que podrán ser sustituidos, arreglados, mejorados, reemplazados o retirados libremente por EL ARRENDATARIO o el tercero (según proceda) sin necesidad de autorización previa de EL ARRENDADOR y en cualquier momento durante la vigencia de este Contrato y luego de su terminación (por la causa que sea), sin que tales actos causen la obligación de pago o reconocimiento de suma alguna a favor de EL ARRENDADOR.

Queda entendido y así lo acepta expresamente EL ARRENDADOR que durante la vigencia de este Contrato, EL ARRENDATARIO tendrá derecho a instalar y a mantener en cualquier parte del Lote Arrendado o en las mejoras allí construidas, anuncios o letreros de cualquier clase, que anuncien el nombre de EL ARRENDATARIO o los nombres de los Productos o accesorios vendidos por EL ARRENDATARIO o sus cesionarios o afiliados, y EL ARRENDADOR acuerda en no cobrar derecho alguno a EL ARRENDATARIO por exhibir tales anuncios o letreros.

En consecuencia, será por cuenta de EL ARRENDATARIO el pago de las tasas, impuestos, contribuciones y otros gravámenes por virtud de la instalación de dichos letreros o avisos, así como la responsabilidad por cualquier daño que estos ocasionen a terceras personas o bienes; queda entendido que ningún letrero de EL ARRENDATARIO obstaculizará la visibilidad de otro inmueble que sea colindante con el Lote Arrendado y que sea de propiedad de EL ARRENDADOR.

OCTAVA: EL ARRENDADOR podrá ceder o traspasar el presente Contrato, así como todos o cualesquiera derechos en este Contrato a un tercero, sin el consentimiento de EL ARRENDATARIO, y siempre que el cesionario sea dueño del Lote Arrendado y EL ARRENDADOR haya cumplido previamente con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato relacionados con el traspaso del Lote Arrendado, cuando sean aplicables.

Por su parte, EL ARRENDADOR conviene en que EL ARRENDATARIO podrá ceder o traspasar el presente Contrato, así como todos o cualesquiera derechos,

pus

en este Contrato a un tercero, sin obtener el consentimiento previo de EL ARRENDADOR, para lo cual bastará una comunicación por escrito por parte de EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR de la materialización de dicha cesión. Declara EL ARRENDADOR, además, que EL ARRENDATARIO podrá subarrendar en todo o en parte el Lote Arrendado sin necesidad de que cuente para ello con el consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDADOR.

En cualquier caso, queda entendido que ninguna de las Partes celebrará cesiones ni traspasos con personas naturales o jurídicas (incluyendo sus directores, dignatarios, accionistas, representantes o beneficiarios finales) que no gocen de igual prestigio y renombre al de la parte cedente o transferente, lo cual podrá ser demostrado mediante la presentación referencias bancarias y referencias comerciales. De igual forma, declara EL ARRENDADOR que tampoco celebrará cesiones ni traspasos con personas naturales o jurídicas (incluyendo sus directores, dignatarios, accionistas, representantes o beneficiarios finales) que se dediquen directa o indirectamente a las mismas actividades comerciales de EL ARRENDATARIO, lo cual será constatado mediante una certificación escrita por parte del cessionario indicando lo antes señalado.

NOVENA: Sin perjuicio de cualquier otra obligación consignada en el presente Contrato y durante la vigencia del mismo, EL ARRENDADOR tendrá a su cargo las siguientes obligaciones:

1. Entregar el Lote Arrendado totalmente al día en el pago de cualesquiera impuestos, contribuciones o tasa de valorización o por suministro de servicios públicos que recaigan sobre el Lote Arrendado.
2. Cumplir con las Condiciones Suspensivas, según le corresponda a EL ARRENDADOR, dentro de los plazos establecidos para ello, según el presente Contrato.
3. Garantizar a EL ARRENDATARIO, por el término de duración del presente Contrato, el uso exclusivo, el goce pacífico y el libre acceso al Lote, según lo dispuesto en el presente Contrato. En caso de cualquier impedimento o perturbación que impida el uso exclusivo, y/o el goce pacífico y/o libre acceso al Lote Arrendado, EL ARRENDATARIO deberá notificarle por escrito a EL ARRENDADOR la causa o motivo del impedimento y no estará obligado a pagar el canon de arrendamiento *fijo* y *variable* durante todo el tiempo en que dure el impedimento o perturbación y, además, el término de duración del presente Contrato se prorrogará por un plazo adicional similar al del tiempo en que EL ARRENDATARIO no pueda operar la Estación. De igual forma, EL ARRENDADOR resolverá la causa o razón del impedimento, tan pronto como sea posible, pero, a más tardar, dentro de los siguientes diez (10) días calendario en que EL ARRENDATARIO le comunicó de tal impedimento y/o perturbación.
4. Efectuar las reparaciones necesarias por virtud de una ejecución defectuosa y/o deficiente de los Trabajos de Adecuación, y que no correspondan a los trabajos y remodelaciones efectuadas por EL ARRENDATARIO en el Lote.



- Arrendado, siempre y cuando EL ARRENDATARIO hubiese demostrado que, en efecto, tales reparaciones son consecuencia de dicha ejecución defectuosa y/o deficiente, en cuyo caso EL ARRENDATARIO no estará obligado a pagar el canon de arrendamiento *fijo* o *variable* y, además, el término de duración del presente Contrato se prorrogará por un plazo adicional similar al del tiempo en que EL ARRENDATARIO no pueda operar la Estación. EL ARRENDADOR contará con un plazo de siete (7) días hábiles para iniciar con la ejecución de las correcciones que correspondan, plazo que iniciará a partir de la fecha en que EL ARRENDATARIO le comunicó de las reparaciones que deberá llevar a cabo por virtud de la ejecución defectuosa y/o deficiente de los Trabajos de Adecuación. El derecho de EL ARRENDATARIO a exigirle a EL ARRENDADOR efectuar las reparaciones necesarias por virtud de una ejecución defectuosa y/o deficiente de los Trabajos de Adecuación caducará dentro de los cinco (5) años siguientes contados a partir de la Fecha de Entrada en Vigencia.
5. EL ARRENDADOR declara que no tiene conocimiento que, con anterioridad a la Fecha de Entrada en Vigencia, en el Lote Arrendado se hubiese llevado a cabo actividad u operación de algún tipo y que, por lo tanto, no tiene conocimiento que dicho inmueble esté contaminado o posea sustancias peligrosas.
 6. EL ARRENDADOR garantiza que el Lote Arrendado cuenta con la autorización de uso de suelo RM uno (1)/C dos (2) emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
 7. Mantener al día el pago de impuestos nacionales y/o municipales que afecten el Lote Arrendado, excluyendo aquellos impuestos o tasas de cualquier tipo que recaigan sobre la actividad que lleve a cabo EL ARRENDATARIO en el Lote Arrendado, los que deben ser pagados por EL ARRENDATARIO.
 8. A firmar, en su condición de propietario del Lote Arrendado y sin que ello implique responsabilidad de su parte, las solicitudes que le haga EL ARRENDATARIO para obtener las licencias, permisos o autorizaciones que requiera por virtud del presente Contrato, así como para la construcción y operación de la Estación.
 9. A no colocar o instalar o edificar, ya sea directa o indirectamente, sobre cualesquiera áreas o superficies colindantes con el Lote Arrendado, ninguna estructura, barda, cerca, paraguas, árboles, elementos de ornato y/o cualquier otro tipo de construcción, planta u objeto que de cualquier forma obstaculice o impida la visibilidad de la construcción y/o anuncios publicitarios y/o señalamientos que EL ARRENDATARIO instalará o levantará en el Lote Arrendado.

DÉCIMA: EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Usar el Lote Arrendado como diligente *padre de familia* y exclusivamente para los fines establecidos en el presente Contrato.
2. Cumplir con las Condiciones Suspensivas, según le corresponda a EL ARRENDATARIO, dentro de los plazos establecidos para ello, según el

PVS b



- presente Contrato.
3. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado.
 4. Comunicar a EL ARRENDADOR en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daño que se cause al Lote Arrendado.
 5. Pagar los gastos que EL ARRENDADOR tenga que efectuar en concepto de reparaciones de los daños causados al Lote Arrendado cuando estos le sean imputables a EL ARRENDATARIO por virtud de la operación de la Estación.
 6. Pagar puntualmente, todos los impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre la operación de la Estación en el Lote Arrendado.

DÉCIMA PRIMERA: Inmediatamente después de la Fecha de Entrada en Vigencia, EL ARRENDATARIO se obliga a hacer un depósito de garantía, de conformidad a lo dispuesto por la Ley noventa y tres (93) de mil novecientos setenta y tres (1973), por el monto que en ese momento dispongan las regulaciones del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (en lo sucesivo el "Depósito").

Queda entendido que la totalidad del Depósito será devuelta a EL ARRENDATARIO al terminar el presente Contrato, salvo el caso de reclamos por parte de EL ARRENDADOR en concepto de cánones adeudados o daños causados por EL ARRENDATARIO, distintos de aquellos debidos al uso o desgaste normal del Lote Arrendado, según lo dispuesto por la Ley noventa y tres (93) de mil novecientos setenta y tres (1973).

Declara y acepta EL ARRENDADOR que en caso de que el Depósito deba ser devuelto a EL ARRENDATARIO según lo dispuesto por la Ley noventa y tres (93) de mil novecientos setenta y tres (1973), llevará a cabo todos los actos que sean necesarios de conformidad con la legislación panameña, a efectos de que EL ARRENDATARIO pueda recuperar el Depósito en su totalidad lo antes posible.

DÉCIMA SEGUNDA: Sin perjuicio de cualquier otra disposición del presente Contrato, las Partes convienen en que serán causales justificadas que le dan derecho a las Partes para dar por terminado este Contrato de pleno derecho, sin responsabilidad alguna por su parte y sin necesidad de resolución judicial, las siguientes:

1. La falta de pago por EL ARRENDATARIO de dos (2) de las mensualidades correspondientes al canon de arrendamiento *fijo* o *variable*.
2. El incumplimiento de cualquier obligación contraída en el presente Contrato, luego de transcurrido un plazo de treinta (30) días calendario (salvo que el presente Contrato establezca un plazo diferente y/o consecuencias distintas por virtud de algún incumplimiento específico) contado a partir de la fecha en que la parte que no esté en contravención notifique por escrito a la otra de dicho incumplimiento, y en la medida en que dicho incumplimiento no sea resuelto por la parte que está en contravención dentro del plazo de treinta (30) días calendarios contados desde la referida notificación o dentro del plazo que

PVS Pd



- acuerden las Partes por escrito. Queda entendido que esta causal no aplicará a un incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento *fijo* o *variable*.
3. La imposibilidad material o legal de operar la Estación por causas no imputables a EL ARRENDATARIO, sus cesionarios y/o subarrendatarios; queda entendido que esta causal solamente podrá ser invocada por EL ARRENDATARIO y la misma, para efectos del presente Contrato, no materializará una causal de Fuerza Mayor y/o en un Caso Fortuito según lo dispuesto en este Contrato.
 4. Que, por razones justificadas no imputables a EL ARRENDATARIO, la operación de la Estación perjudique los intereses económicos, el prestigio y/o la imagen de EL ARRENDATARIO; queda entendido que esta causal solamente podrá ser invocada por EL ARRENDATARIO y la misma, para efectos del presente Contrato, no materializará una causal de Fuerza Mayor y/o en un Caso Fortuito según lo dispuesto en este Contrato.
 5. El cierre permanente de la Estación decretado por orden de la autoridad cuando la causa del cierre no sea atribuible a EL ARRENDATARIO; queda entendido que esta causal solamente podrá ser invocada por EL ARRENDATARIO y la misma, para efectos del presente Contrato, no materializará una causal de Fuerza Mayor y/o en un Caso Fortuito según lo dispuesto en este Contrato.
 6. La destrucción o eliminación de toda o parte sustancial de la Estación por causas ajenas a cualquiera de las Partes; queda entendido que esta causal solamente podrá ser invocada por EL ARRENDATARIO y la misma, para efectos del presente Contrato, no materializará una causal de Fuerza Mayor y/o en un Caso Fortuito según lo dispuesto en este Contrato.
 7. La violación por parte de EL ARRENDADOR de cualquier Ley o reglamento pertinente a la operación de la Estación.

DÉCIMA TERCERA: En caso de que EL ARRENDADOR, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato EL ARRENDADOR (i) reciba una oferta de buena fe para comprar el Lote Arrendado, la cual EL ARRENDADOR esté dispuesto a aceptar o (ii) haga una oferta para vender el Lote Arrendado, entonces EL ARRENDADOR primero deberá entregar a EL ARRENDATARIO una copia autenticada por Notario Público de dicha oferta (en lo sucesivo la "Oferta") y EL ARRENDATARIO, dentro de los sesenta (60) días calendario siguiente al recibo de la Oferta, tendrá derecho a optar por comprar el Lote Arrendado por el precio y según los términos y condiciones establecidas en la Oferta, para lo cual deberá notificar por escrito a EL ARRENDADOR de su intención de compra del Lote Arrendado.

Si EL ARRENDATARIO ejerce su derecho de primera opción, las Partes suscribirán un contrato de compraventa del Lote Arrendado que deberá ser completado según los términos y condiciones contenidos en la Oferta o del modo en que se acuerde entre las Partes.

P.S. 6

P



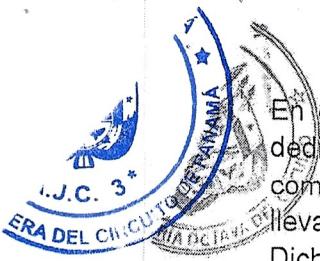
Si EL ARRENDATARIO no opta por comprar el Lote Arrendado dentro del tiempo antes establecido, entonces EL ARRENDADOR será libre de vender el Lote Arrendado según los términos y condiciones establecidas en la Oferta. Queda entendido que EL ARRENDADOR no completará ninguna otra transacción de venta del Lote Arrendado en términos más favorables para un tercero que los dispuestos en la Oferta, sin antes ofrecer en venta el Lote Arrendado a EL ARRENDATARIO con fundamento en tales términos más favorables que los establecidos en la Oferta.

Queda entendido que, en el evento de que EL ARRENDATARIO no ejerza su derecho a comprar el Lote Arrendado según lo dispuesto en esta cláusula, EL ARRENDADOR deberá incluir en el contrato de compraventa respectivo una provisión por virtud de la cual el comprador reconoce la existencia del presente Contrato y, en consecuencia, se obliga a respetar los términos y condiciones del mismo, así como a suscribir un convenio de cesión de contrato y cualquier otro documento público o privado que sea necesario a criterio de EL ARRENDATARIO, a efectos de formalizar la relación contractual entre EL ARRENDATARIO y el comprador, en su condición de nuevo *arrendador* del Lote Arrendado, en los mismos términos y condiciones del presente Contrato.

Si la venta del Lote Arrendado no se completa según lo antes indicado en esta cláusula, el derecho de primera opción de compra de EL ARRENDATARIO sobre el Lote Arrendado no se habrá consumado ni terminado, por lo que continuará en total vigencia y efecto. En consecuencia, en caso de que EL ARRENDADOR reciba una nueva Oferta deberá cumplir nuevamente los términos y condiciones acordados entre las Partes en esta cláusula.

De concretarse la compraventa del Lote Arrendado entre las Partes, EL ARRENDADOR se obliga al saneamiento de conformidad con la ley, a facilitar los paz y salvos y cualquier otra documentación que sea necesaria para tales propósitos, así como a pagar el impuesto de transferencia de bienes inmuebles y de ganancia de capitales que originen el traspaso del Lote Arrendado a EL ARRENDATARIO y a entregarla libre de gravámenes. Por su parte, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar los gastos, derechos notariales y registrales atinentes a la firma de la escritura de venta del Lote Arrendado y su respectiva inscripción en el Registro Público. Cada parte pagará los honorarios de sus respectivos abogados.

DÉCIMA CUARTA: Conviene EL ARRENDADOR que, a partir de la Protocolización e Inscripción, el Folio Real quedará sujeto de pleno derecho y sin más trámite, a una restricción o limitación al derecho de dominio consistente en que el Folio Real y las mejoras construidas o que se construyan sobre éste, mientras se encuentre vigente el presente Contrato, deberán ser dedicadas al negocio o actividad de expendio o venta de los Productos por parte de EL ARRENDATARIO o quien éste designe.



En consecuencia, declara EL ARRENDADOR que el Folio Real no podrá ser dedicado a la venta de productos derivados del combustible o similares que compitan directa o indirectamente con los Productos y/o con las actividades llevadas a cabo por EL ARRENDATARIO en el Lote Arrendado y/o en la Estación. Dicha restricción o limitación al derecho de dominio quedará sin efecto en el evento de que el presente Contrato se dé por terminado por la causa que sea.

EL ARRENDADOR conviene que durante la vigencia de la presente restricción se obliga también a no vender, donar, hipotecar o en ninguna forma traspasar el Folio Real, sin el consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDATARIO, a ninguna persona natural o jurídica que se dedique a la venta de productos derivados del petróleo o similares que compitan directa o indirectamente con los Productos y/o con las actividades llevadas a cabo por EL ARRENDATARIO en el Lote Arrendado y/o en la Estación.

En este sentido, las Partes solicitan al Registro Público de Panamá la especial anotación de las marginales correspondientes en el Folio Real, a efectos de que la restricción de dominio quede debidamente registrada.

De igual forma, declara y acepta EL ARRENDADOR que sus accionistas no venderán, cederán, traspasarán o de cualquier manera enajenarán parte o la totalidad de su participación accionaria en EL ARRENDADOR a un tercero (i) que sea un competidor directo o indirecto de EL ARRENDATARIO y/o de alguno de los Productos, (ii) que haya violado alguna disposición legal vigente en la República de Panamá y/o (iii) que no goce de buen prestigio y renombre. Declara y acepta EL ARRENDADOR que la restricción antes indicada será aplicable, también, a cualquier fusión o conglomeración de EL ARRENDADOR con un tercero, o bien que se obtenga dicho efecto por medio de una escisión.

Queda entendido que cualquier enajenación de las acciones de EL ARRENDADOR y/o de una fusión, conglomeración o escisión en contravención a lo indicado en el párrafo anterior, será nula de pleno derecho, sin requerir para ello, declaración judicial o arbitral previa y sin responsabilidad alguna por parte de EL ARRENDATARIO; ello, sin perjuicio de que EL ARRENDATARIO pueda dar por terminado el presente Contrato y reclamar a EL ARRENDADOR y a sus accionistas los daños y perjuicios que dicha terminación anticipada puedan haberle causado.

DÉCIMA QUINTA: Las Partes acuerdan que ninguna de ellas será considerada en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales en la medida en que su ejecución fuere obstaculizada o impedita por razones de Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito.

Se entenderá por Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito todo acontecimiento imprevisto o que previsto, no pudiere ser evitado, de conformidad a lo establecido en el *artículo 6º*



Código Civil panameño y, cuando alguna de las Partes invocare Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito estará obligada a:

1. Notificar inmediatamente y por escrito a la otra parte de la materialización del evento de Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito y sus respectivas consecuencias e impactos en la ejecución del presente Contrato;
2. Realizar todo esfuerzo para remediar el costo del incumplimiento y mitigar los impactos del evento de Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito;
3. Comunicar inmediatamente y por escrito a la otra parte de la desaparición de las causas de Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito y de la posibilidad de retomar la ejecución del presente Contrato;
4. Cumplir con la totalidad de sus obligaciones, tan pronto como desaparezcan las causas de Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito, quedando la otra parte liberada de sus obligaciones contractuales hasta el momento de la materialización de las causas de Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito.

Queda entendido entre las Partes que en el evento de que la ejecución del presente Contrato se hubiese suspendido por virtud de la materialización de una causa de Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito, la duración del presente Contrato se extenderá por un plazo similar al de duración de dicha causal, calculado entre la fecha (i) en que se notificó la materialización de la causa de Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito y (ii) en que se notificó su desaparición. De igual forma, las Partes que, en el evento que la causa de Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito no sea superada o resuelta en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la fecha en que ocurrió dicho evento, EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado el presente Contrato sin responsabilidad alguna y sin necesidad de resolución judicial previa, con tan solo notificar a EL ARRENDADOR su deseo de terminar el presente Contrato, con treinta (30) días calendarios de antelación a la fecha efectiva de terminación.

DÉCIMA SEXTA: Todos los avisos o notificaciones que las Partes deban o deseen darse conforme al presente Contrato, se efectuarán por escrito y serán entregados personalmente o enviados por correo especial acelerado ("courier") a la parte a quien se de dicho aviso, a las siguientes direcciones:

A EL ARRENDADOR:

Atención: Ing. José Serfaty
Dirección: P.H. Torre Metrobank
Teléfono: 305-1111
Email: jserfaty@viviendasdeprimera.com

A EL ARRENDATARIO:

Atención: Ing. Augusto Gerbaud
Dirección: Edif. Camino de Cruces
Teléfono: 279-3000
Email: agerbaud@petrodelta.com

Las Partes acuerdan que, cualquiera de ellas, podrá cambiar la información antes indicada, mediante una simple notificación escrita a la otra, según lo señalado en la presente cláusula.



Además, queda entendido y convenido que en caso de que el aviso o notificación sea enviado por correo especial acelerado ("courier"), el mismo se entenderá dado una vez transcurra un plazo de tres (3) días calendarios contados a partir del día en que dicho aviso sea depositado en el establecimiento que brinde el servicio de correo especial acelerado ("courier"). El recibo que expida el referido establecimiento constituirá prueba suficiente del hecho de haber sido enviado el aviso o notificación y de su fecha.

DÉCIMA SÉPTIMA: 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 se reputará ni equivaldrá como modificación del presente Contrato, 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: Queda entendido y convenido entre las Partes contratantes que, si alguna de las estipulaciones del presente Contrato resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el Contrato en su totalidad, sino que éste se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que se declaran nulas, y los derechos y obligaciones de las Partes contratantes serán interpretadas y observadas en la forma que en derecho proceda.

DÉCIMA NOVENA: Las Partes acuerdan que el presente Contrato se regirá por y será interpretado de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

Cualquier litigio, controversia o reclamación provenientes de o relacionados con este Contrato, o con su incumplimiento, terminación o invalidez, deberá ser resuelto ante los tribunales ordinarios de la República de Panamá.

VIGÉSIMA: Declaran las Partes que el presente Contrato contiene la totalidad de las estipulaciones acordadas entre ellas en relación con el objeto del mismo, por lo que, en consecuencia, mediante su otorgamiento, quedan resueltos, terminados y sin ningún valor, cualquier oferta, acuerdo y/o Contrato anterior, ya fuera verbal o escrito que suscribieran, acordaran suscribir y/o convinieran las Partes y que tuviera por objeto uno similar al del presente Contrato.

Las Partes declaran, en adición, que no tienen reclamo, acción y/o reparo alguno que hacerse por cualquier oferta, acuerdo y/o Contrato anterior, ya fuera verbal o escrito que suscribieran, acordaran suscribir y/o convinieran en relación con el objeto del mismo, así como por virtud de la terminación de estos,

NSP 6



Queda entendido que cualquier modificación de las estipulaciones contenidas en el presente Contrato deberá hacerse mediante acuerdo por escrito entre las Partes.

VIGÉSIMA PRIMERA: Sin perjuicio de la obligación legal de EL ARRENDADOR de registrar el presente Contrato de Arrendamiento, las Partes se obligan a firmar el formulario de Contrato de arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, y a incorporar en el mismo, por vía de referencia, los términos y condiciones del presente Contrato. En caso de discrepancia entre lo dispuesto por el formulario y este Contrato, prevalecerán los términos de este último.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Declaran las Partes que aceptan el presente Contrato de Arrendamiento en los términos y condiciones antes expuestos.

EN FE DE LO CUAL, las Partes expiden y firman el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los 28 días del mes de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

VEINTICINCO 28/12/23

Por: EL ARRENDADOR

Por: EL ARRENDATARIO

COSTA OESTE PANAMA, S.A.

José Serfaty Antebi
Cédula No. 8-378-803

PETRÓLEOS DELTA, S.A.

Augusto Gerbaud de la Guardia
Cédula No. 8-212-650

Yo Llevo, Erick Barciela Chambers, Notario Público Octavo del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. B-711-694

CERTIFICO:

Que he hecho cotejado la(s) firma(s) anterior(es) con la que aparece en la cédula o pasaporte del firmante(s) y a quienes parecen son iguales por la que la consideramos auténtica.

Panamá 02 ENE 2024

Testigos

Testigos

Llevo, Erick Barciela Chambers
Notario Público Octavo



Yo, ANAYANSY JOVANÉ CUMBILLA
Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá, con
cédula de identidad personal No. 4-201-226.

CERTIFICO:

Que he cotejado esta copia fotocópia con la
copia a nosotros presentada y la he encontrado
conforme a la misma.

Panamá

AUG 05 2024

Licenciada ANAYANSY JOVANÉ CUMBILLA
Notaria Pública Tercera



16

22



Queda entendido que cualquier modificación de las estipulaciones contenidas en el presente Contrato deberá hacerse mediante acuerdo por escrito entre las Partes.

VIGÉSIMA PRIMERA: Sin perjuicio de la obligación legal de EL ARRENDADOR de registrar el presente Contrato de Arrendamiento, las Partes se obligan a firmar el formulario de Contrato de arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, y a incorporar en el mismo, por vía de referencia, los términos y condiciones del presente Contrato. En caso de discrepancia entre lo dispuesto por el formulario y este Contrato, prevalecerán los términos de este último.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Declaran las Partes que aceptan el presente Contrato de Arrendamiento en los términos y condiciones antes expuestos.

EN FE DE LO CUAL, las Partes expiden y firman el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los 28 días del mes de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

VEINTIOCHO PVS 28/12/23

Por: EL ARRENDADOR

COSTA OESTE PANAMA, S.A.

[Signature]
José Serfaty Antebi
Cédula No. 8-378-803

Por: EL ARRENDATARIO

PETRÓLEOS DELTA, S.A.

[Signature]
PVS
Augusto Gerbaud de la Guardia
Cédula No. 8-212-650

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

CERTIFICO:

Que hemos colejado 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.

02 ENE 2024

Panamá

[Signature]

Testigos

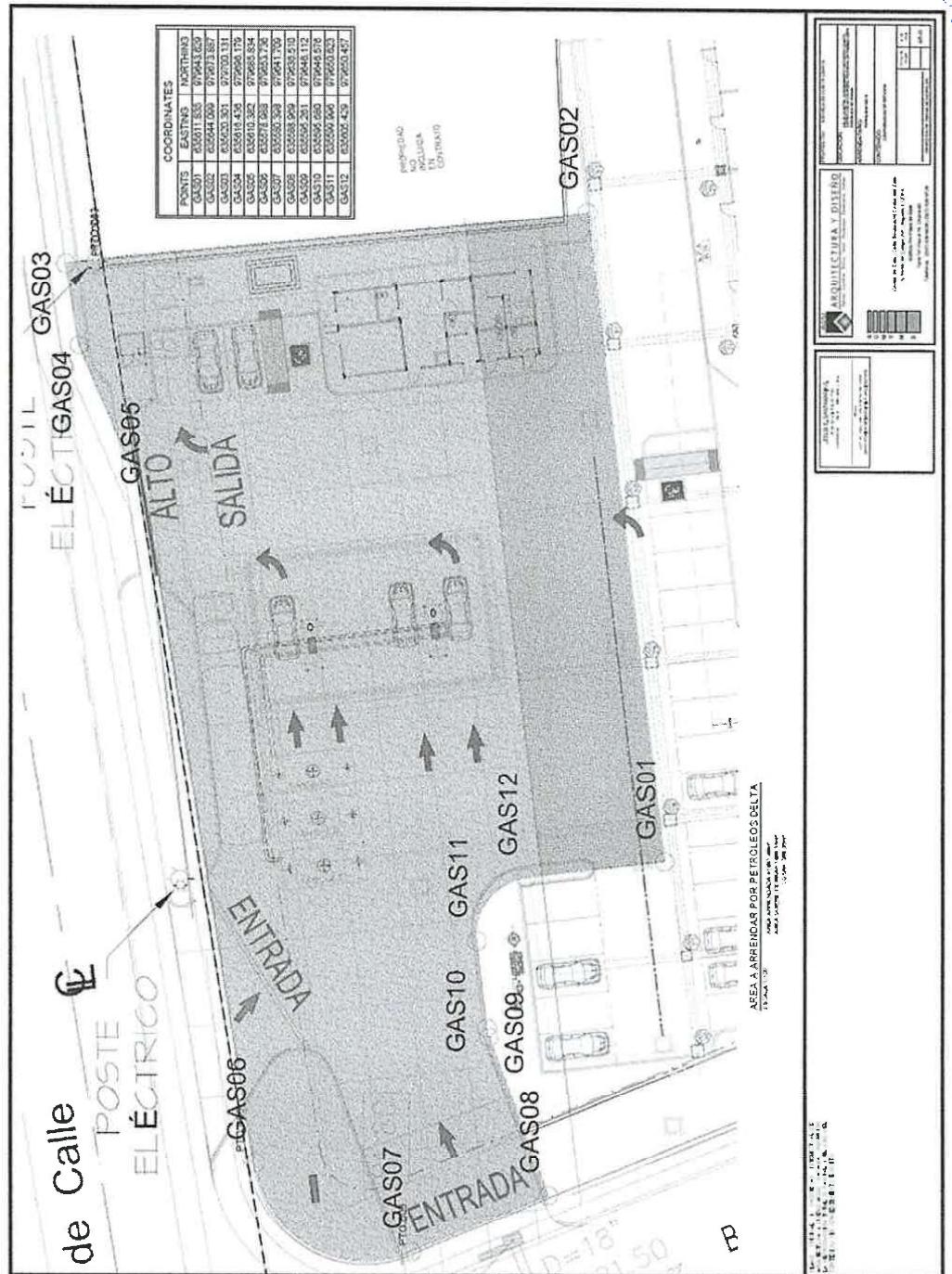
Testigos

Liedo, Erick Barciela Chambers
Notario Público Octavo



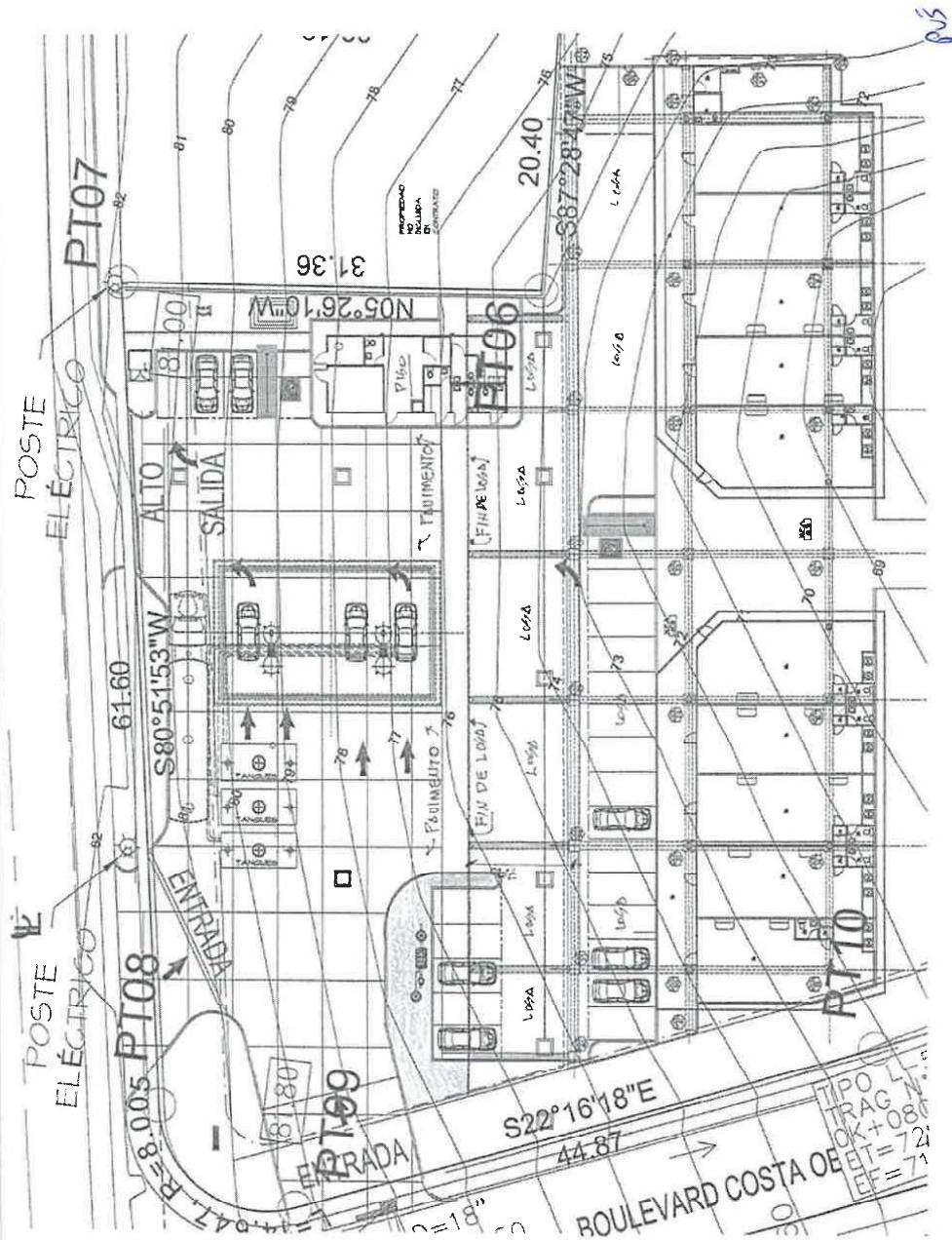


Anexo No. 1 / Plano Demostrativo



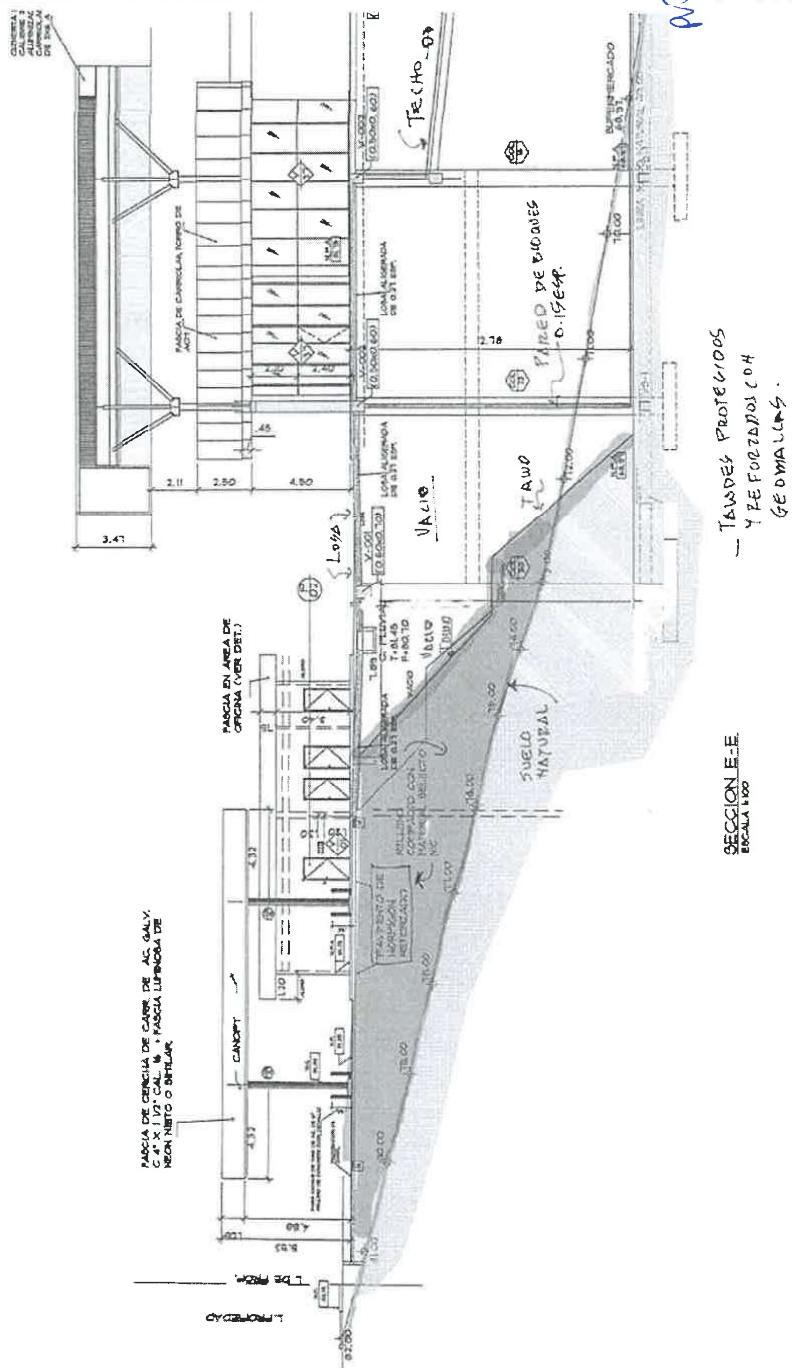


Anexo No. 2 / Detalle del losa y relleno



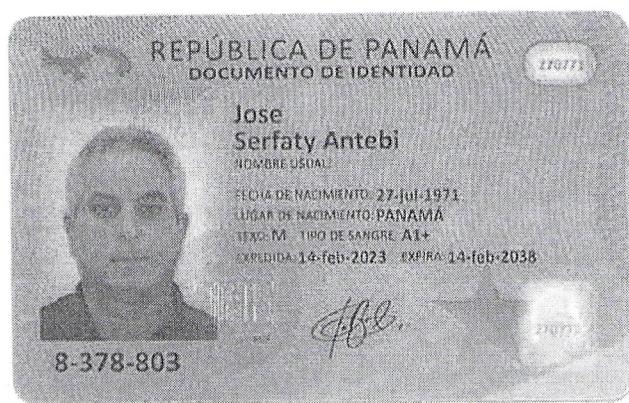


Anexo No. 2 / Detalle del losa y relleno



SECCION E-E.
Escala 1:100

- TAWDES PROTEGIDOS
- Y REFORZADOS CON
- GEOMARCAS.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Augusto
Gerbaud De La Guardia

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 21-AGO-1958

LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ

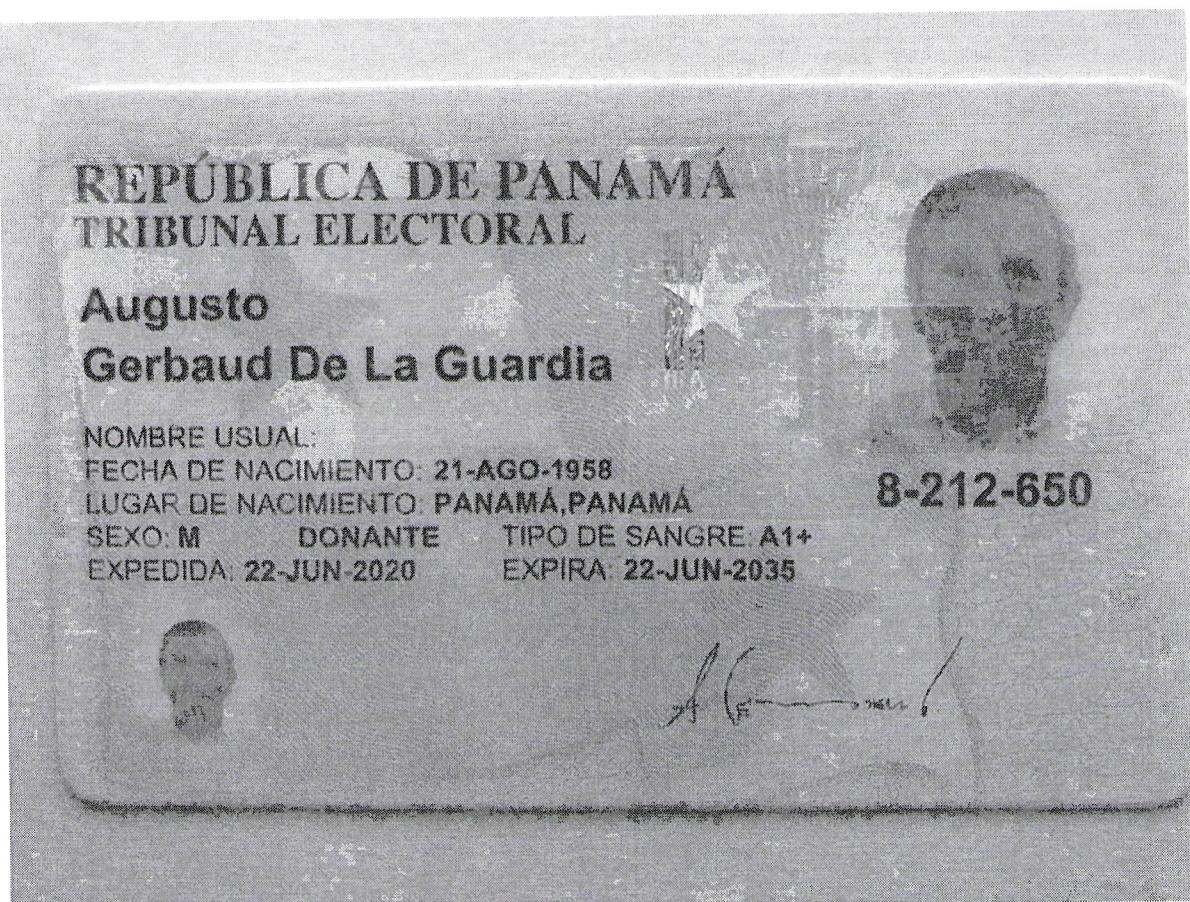
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: A1+

EXPEDIDA: 22-JUN-2020 EXPIRA: 22-JUN-2035

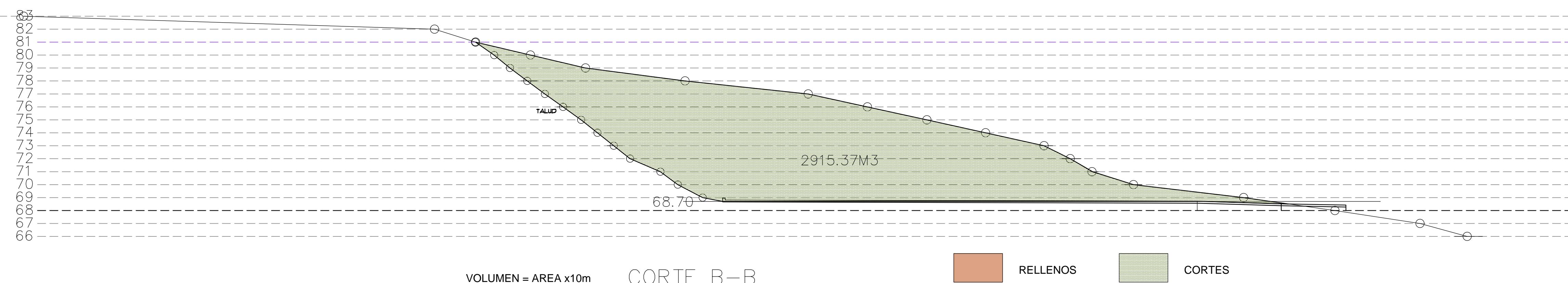
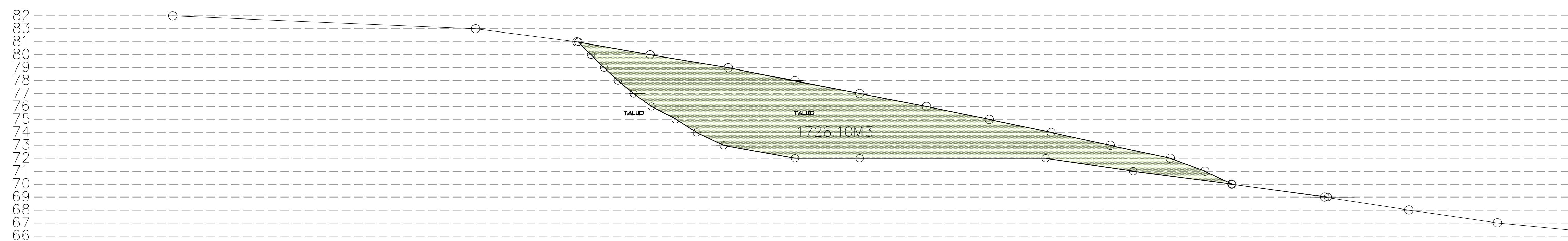
8-212-650



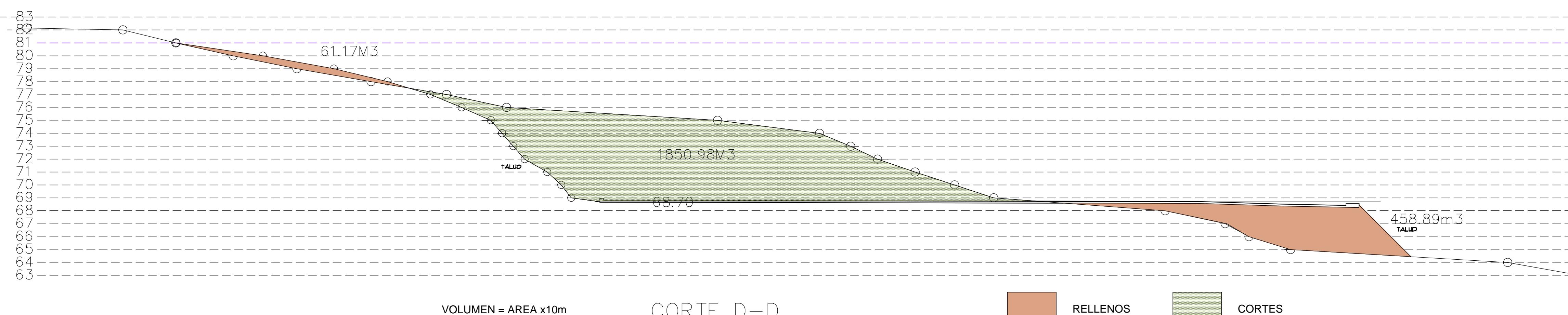
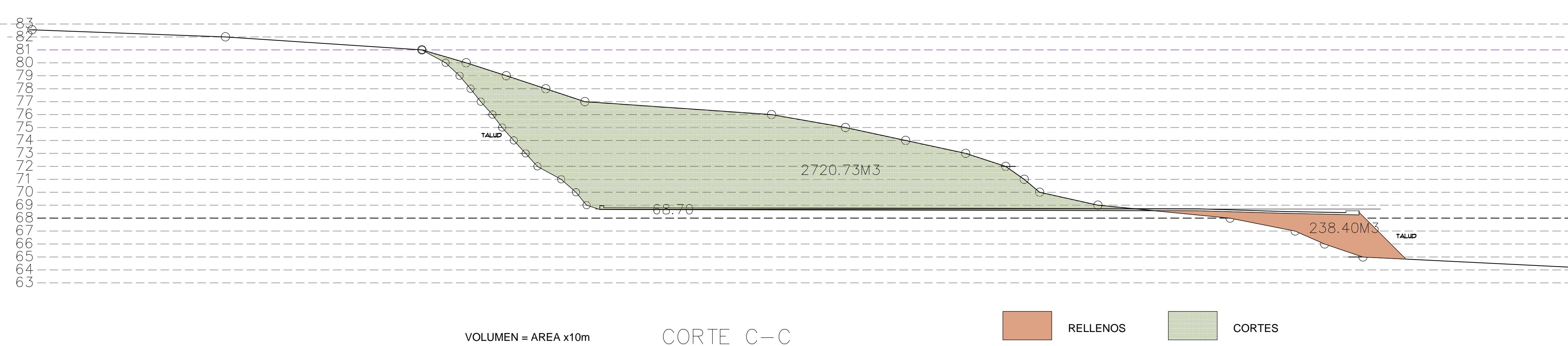
[Handwritten signature]



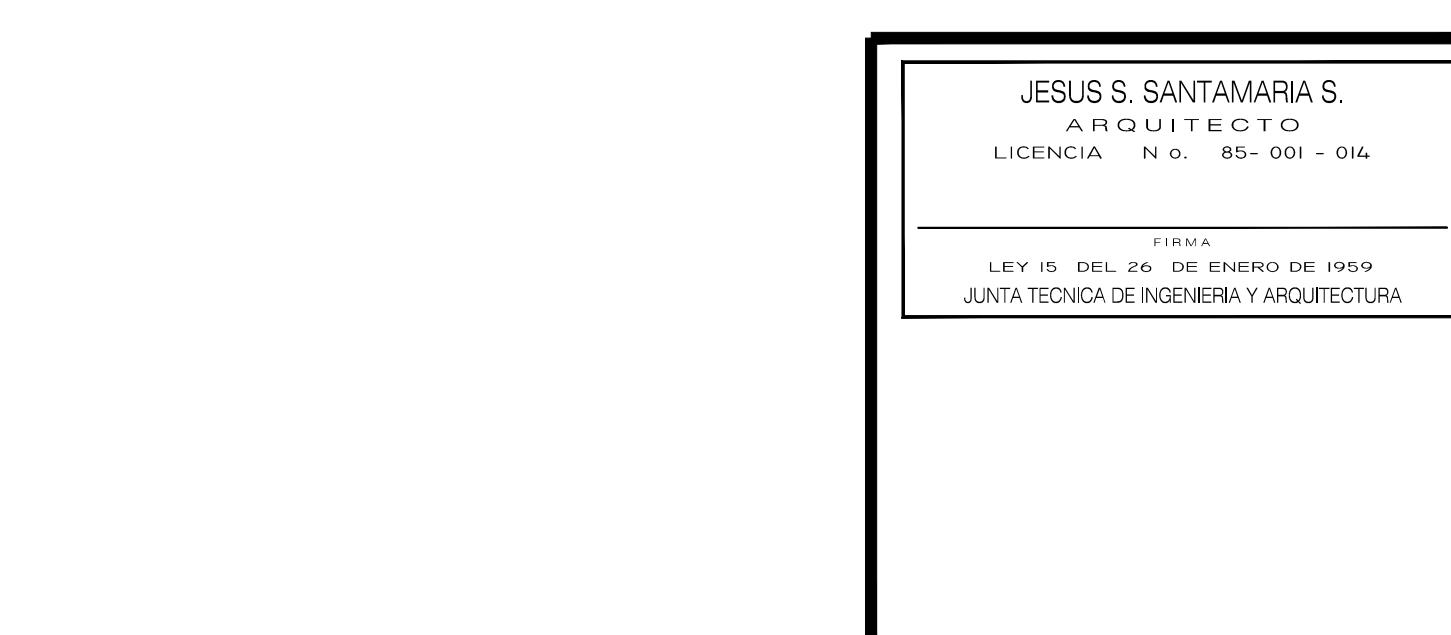
ANEXO 2



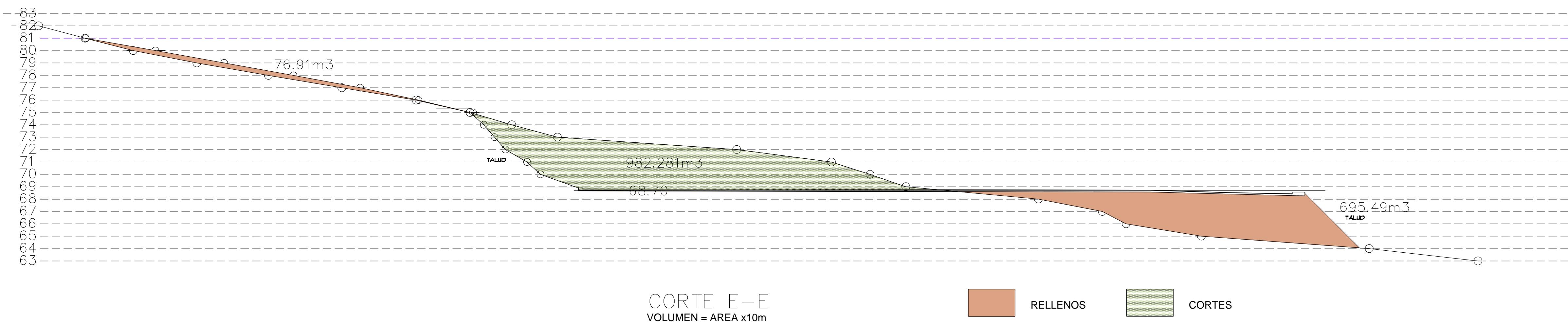
VOLUMEN DE CORTES Y RELLEÑOS	
V. CORTE	V. RELLENO
1728.1	238.4
2915.37	61.17
2720.73	458.89
1850.98	76.91
982.28	695.49
261.16	292.66
164.67	957.57
177.36	1030.5
360.04	1427.87
580.19	1120.81
795.53	1350.97
	1075.87
	1034.18
	970.59
	620.68
	840.28
12536.41	12252.84



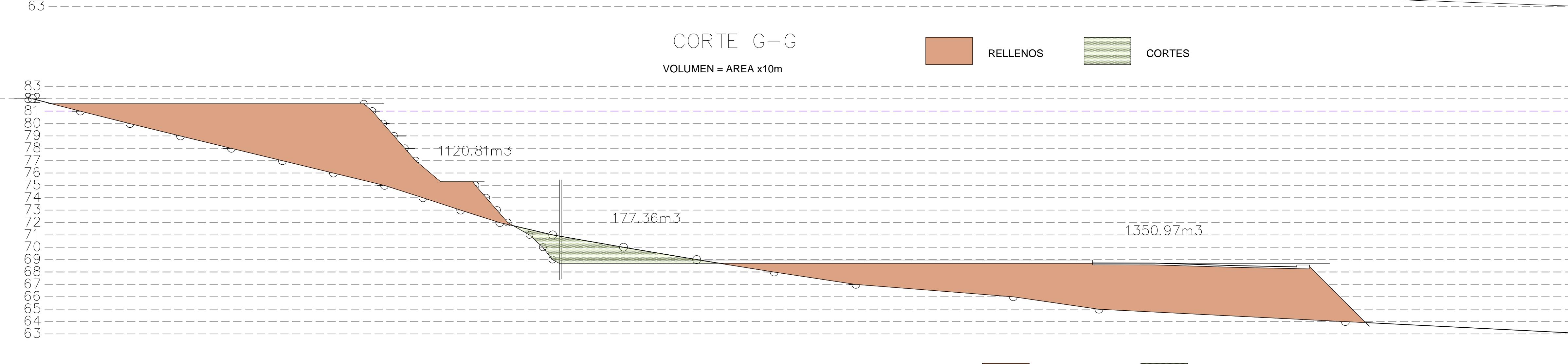
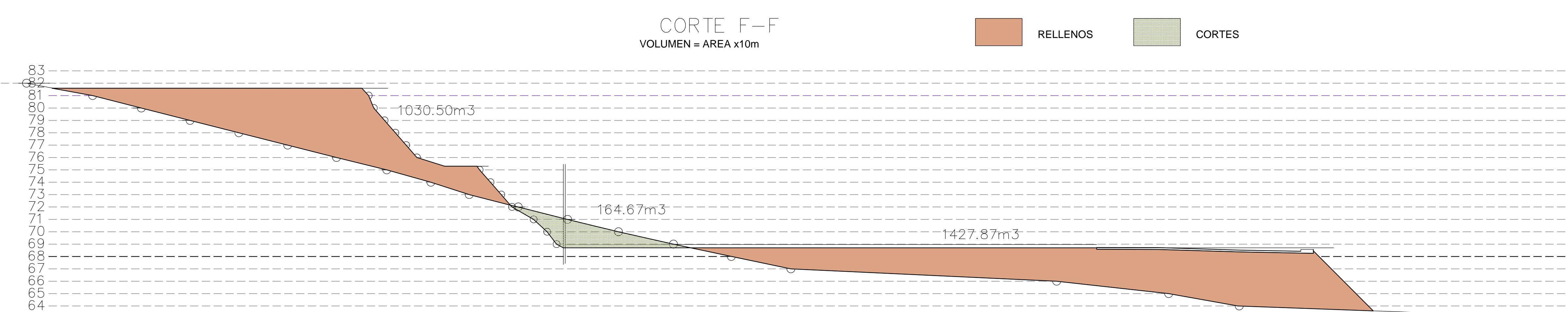
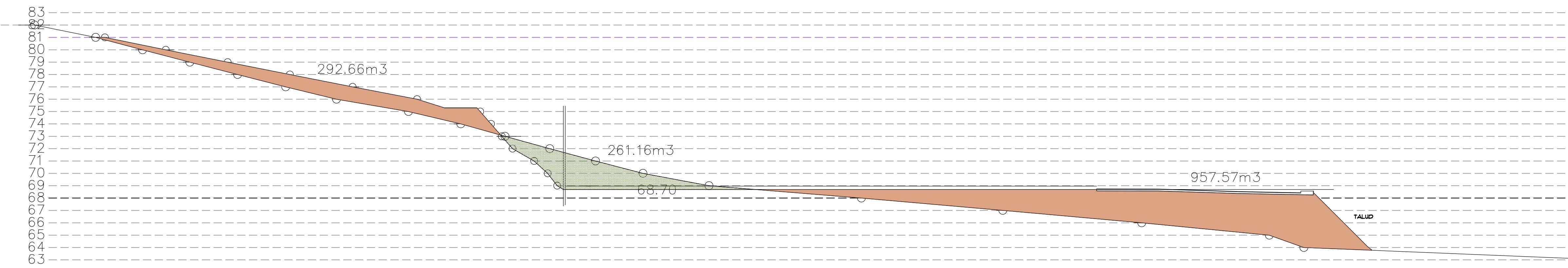
PLANO ORIGINAL Y PROPIEDAD INTELECTUAL DE
ARQUITECTURA Y DISEÑO ADSJ PANAMA PROHIBIDO
LA REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL Y EL USO DEL
CONTENIDO SIN CONSENTIMIENTO ESCRITO.



PROYECTO:	COSTA OESTE PLAZA	
UBICACION:	CALLE LA MIRRA, CORREGIMIENTO DE PUERTO CÁMPO, DISTRITO DE LA CHORRERA, PROVINCIA DE PANAMA OESTE REPÚBLICA DE PANAMA	
PROPIETARIO:		
CONTENIDO:		
TOTAL DE HOJAS	# DE HOJA	
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES		



VOLUMEN DE CORTES Y RELLENOS	
V. CORTE	V. RELLENO
1728.1	238.4
2915.37	61.17
2720.73	458.89
1850.98	76.91
982.28	695.49
261.16	292.66
164.67	957.57
177.36	1030.5
360.04	1427.87
580.19	1120.81
795.53	1350.97
	1075.87
	1034.18
	970.59
	620.68
	840.28
	1225.84
12536.41	1225.84



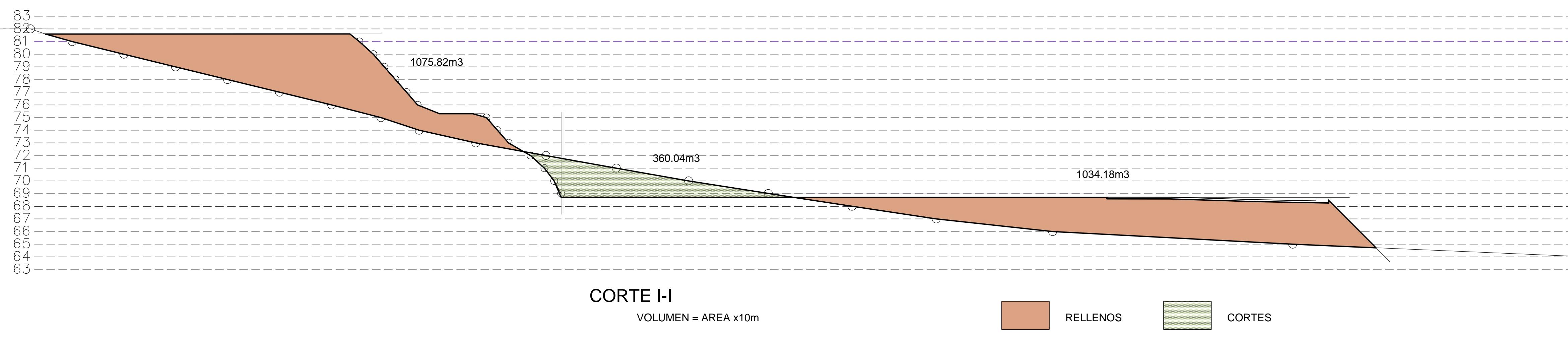
PLANO ORIGINAL Y PROPIEDAD INTELECTUAL DE
ARQUITECTURA Y DISEÑO ADSJ PANAMA PROHIBIDO
LA REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL Y EL USO DEL
CONTENIDO SIN CONSENTIMIENTO ESCRITO.

JESUS S. SANTAMARIA S.
ARQUITECTO
LICENCIA N.º 85-001-014
FIRMA
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

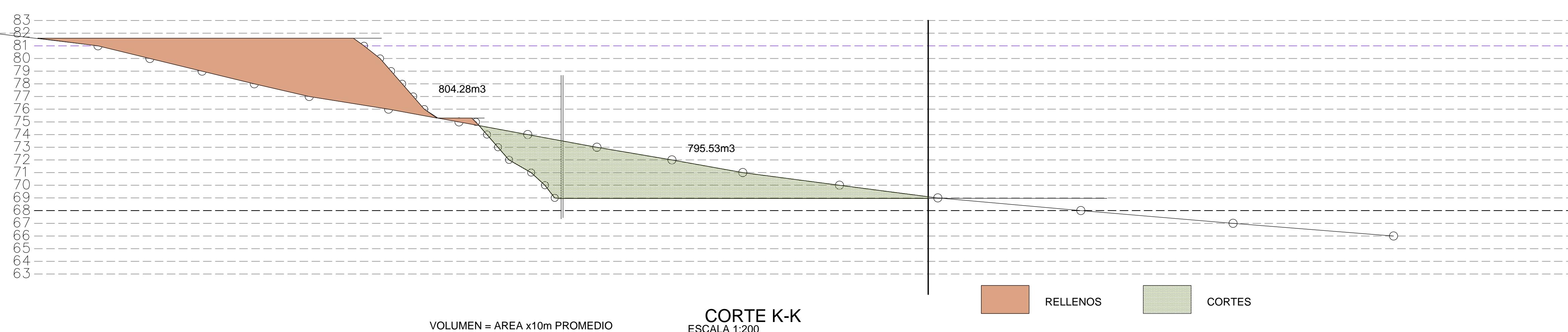
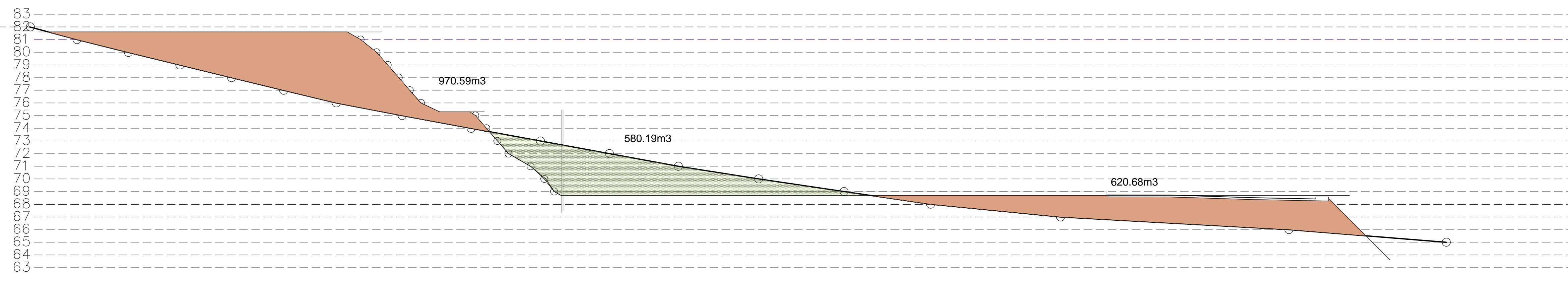
ADSJ
ARQUITECTURA Y DISEÑO
Salinas Contreras Molina Trejos Montenegro Santamaría Jiménez

PROYECTO: COSTA OESTE PLAZA
UBICACION: CALLE LA MIRRA, CORREGIMIENTO DE PUERTO CÁMPO, DISTRITO DE LA CHORRERA, PROVINCIA DE PANAMA OESTE, REPÚBLICA DE PANAMA
PROPIETARIO:
CONTENIDO:
TOTAL DE HOJAS # DE HOJA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

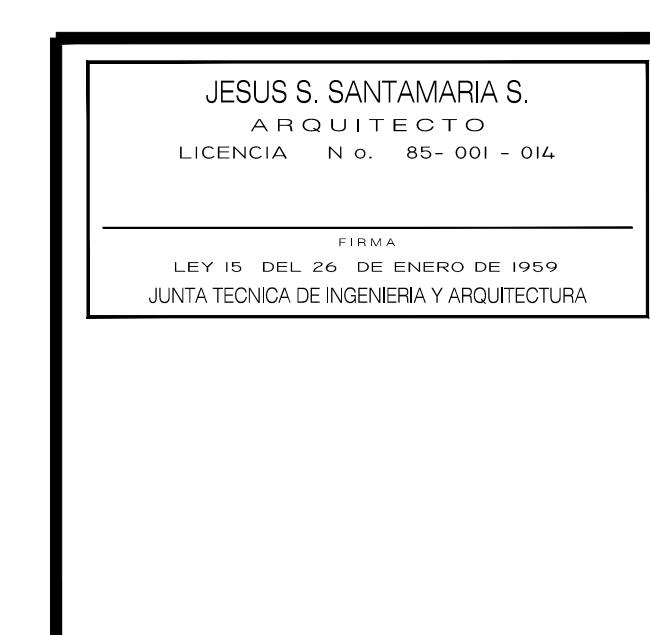
Costa de Este, Calle Boulevard Costa del Este
Al frente del Colegio AIP, diagonal a COPA
Edificio PH Plaza del Este
Torre "A" Piso # 16 Oficina #2
Telefonos : (507) 830-6036 / (507) 830-6126



VOLUMEN DE CORTES Y RELLENOS	
V. CORTE	V. RELLENO
1728.1	238.4
2915.37	61.17
2720.73	458.89
1850.98	76.91
982.28	695.49
261.16	292.66
164.67	957.57
177.36	1030.5
360.04	1427.87
580.19	1120.81
795.53	1350.97
	1075.87
	1034.18
	970.59
	620.68
	840.28
12536.41	12252.84



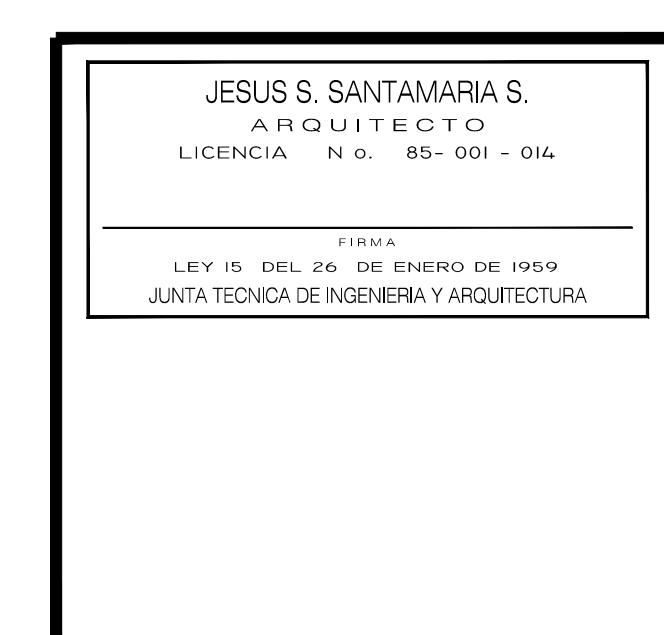
PLANO ORIGINAL Y PROPIEDAD INTELECTUAL DE
ARQUITECTURA Y DISEÑO ADSJ PANAMA PROHIBIDO
LA REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL Y EL USO DEL
CONTENIDO SIN CONSENTIMIENTO ESCRITO.



PROYECTO: COSTA OESTE PLAZA	
UBICACION: CALLE LA MIRRA, CORREGIMIENTO DE PUERTO CÁMPO, DISTRITO DE LA CHORRERA, PROVINCIA DE PANAMA OESTE, REPÚBLICA DE PANAMA	
PROPIETARIO:	
CONTENIDO:	
TOTAL DE HOJAS	# DE HOJA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES	

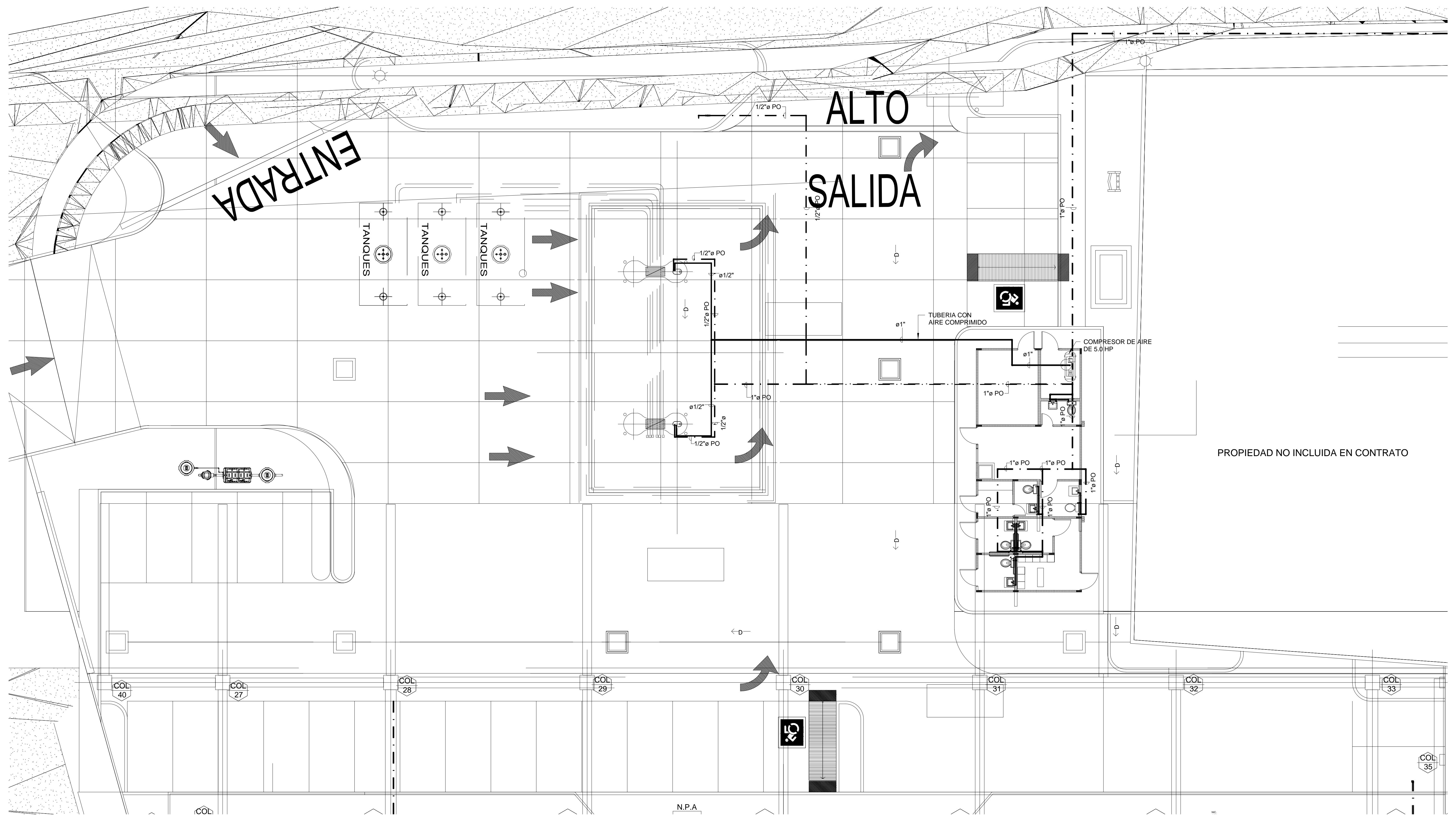


PLANO ORIGINAL Y PROPIEDAD INTELECTUAL DE
ARQUITECTURA Y DISEÑO ADSJ PANAMA PROHIBIDO
LA REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL Y EL USO DEL
CONTENIDO SIN CONSENTIMIENTO ESCRITO.



PROYECTO: COSTA OESTE PLAZA	
UBICACION: CALLE LA MIRRA, CORREGIMIENTO DE PUERTO CÁMPO, DISTRITO DE LA CHORRERA, PROVINCIA DE PANAMA OESTE, REPÚBLICA DE PANAMA	
PROPIETARIO:	
CONTENIDO:	
TOTAL DE HOJAS	# DE HOJA
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES	

ANEXO 3

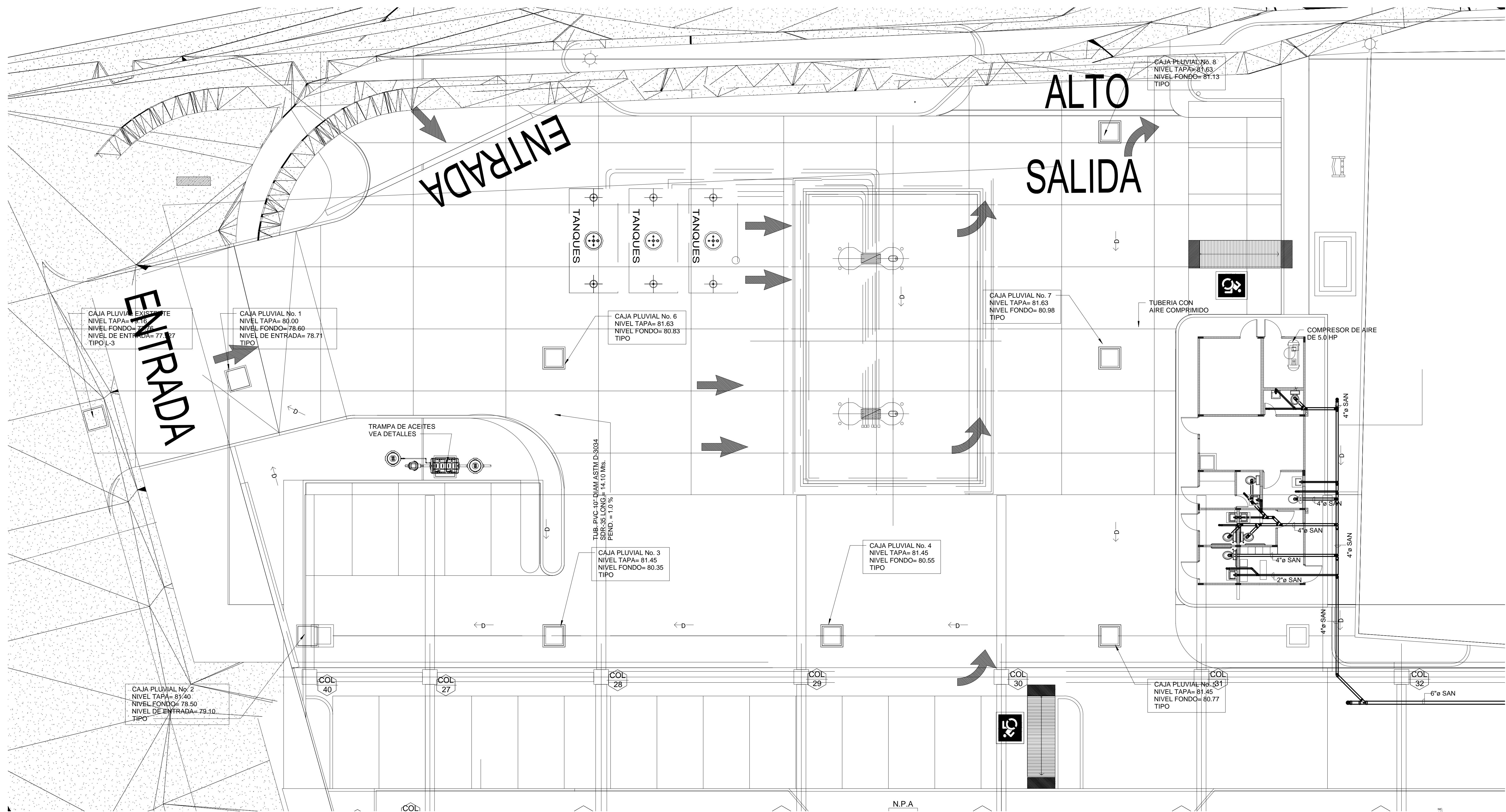


1 NIVEL 200 -ESTACION DELTA AGUA POTABLE
1 : 100

PLANO ORIGINAL Y PROPIEDAD INTELECTUAL DE
ARQUITECTURA Y DISEÑO ADSG PANAMA PROHIBIDO
LA REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL Y EL USO DEL
CONTENIDO SIN CONSENTIMIENTO ESCRITO.

JESUS S. SANTAMARIA S.	
ARQUITECTO	
LICENCIA N.O. 85-001-014	
FIRMA	
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959	
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA	

PROYECTO: DELTA COSTA OESTE PLAZA	
UBICACION: CALLE LA MITRA, CORREGIMIENTO DE PUERTO CAMINO, DISTRITO DE LA CHORRERA, PROVINCIA DE PANAMA OESTE REPUBLICA DE PANAMA	
PROPIETARIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
CONTENIDO: PLANTA DE PLOMERIA SISTEMA DE AGUA POTABLE Y SISTEMA DE AIRE COMPRIMIDO	
TOTAL DE HOJAS	# DE HOJA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES	
PO-01	



1

NIVEL 200 -ESTACION DELTA DESAGUES

1 : 100

PLANO ORIGINAL Y PROPIEDAD INTELECTUAL DE
ARQUITECTURA Y DISEÑO ADSG PANAMA PROHIBIDO
LA REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL Y EL USO DEL
CONTENIDO SIN CONSENTIMIENTO ESCRITO.

JESUS S. SANTAMARIA S.
ARQUITECTO
LICENCIA N.º. 85-001-014

LEY 16 DEL 26 DE ENERO DE 1959
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

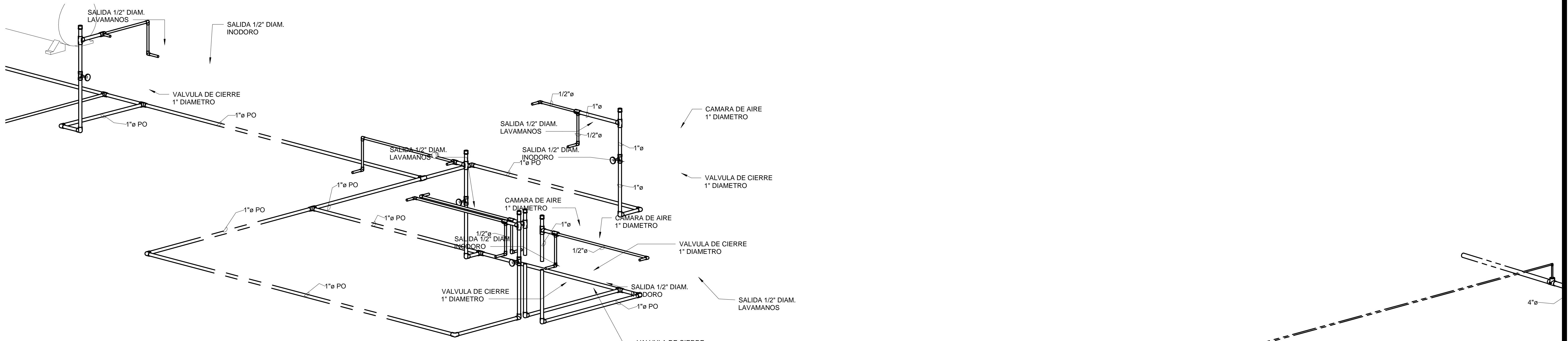
PROYECTO: DELTA COSTA OESTE PLAZA
UBICACION: CALLE LA MITRA, CORREGIMIENTO DE PUERTO CAIMAN,
DISTRITO DE LA CHORRERA, PROVINCIA DE PANAMA OESTE
REPUBLICA DE PANAMA
PROPIETARIO:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
CONTENIDO: PLANTA DE PLOMERIA SISTEMA DE DESAGUES DE
AGUAS SERVIDAS

TOTAL DE HOJAS	# DE HOJA
-------------------	--------------

PO-02

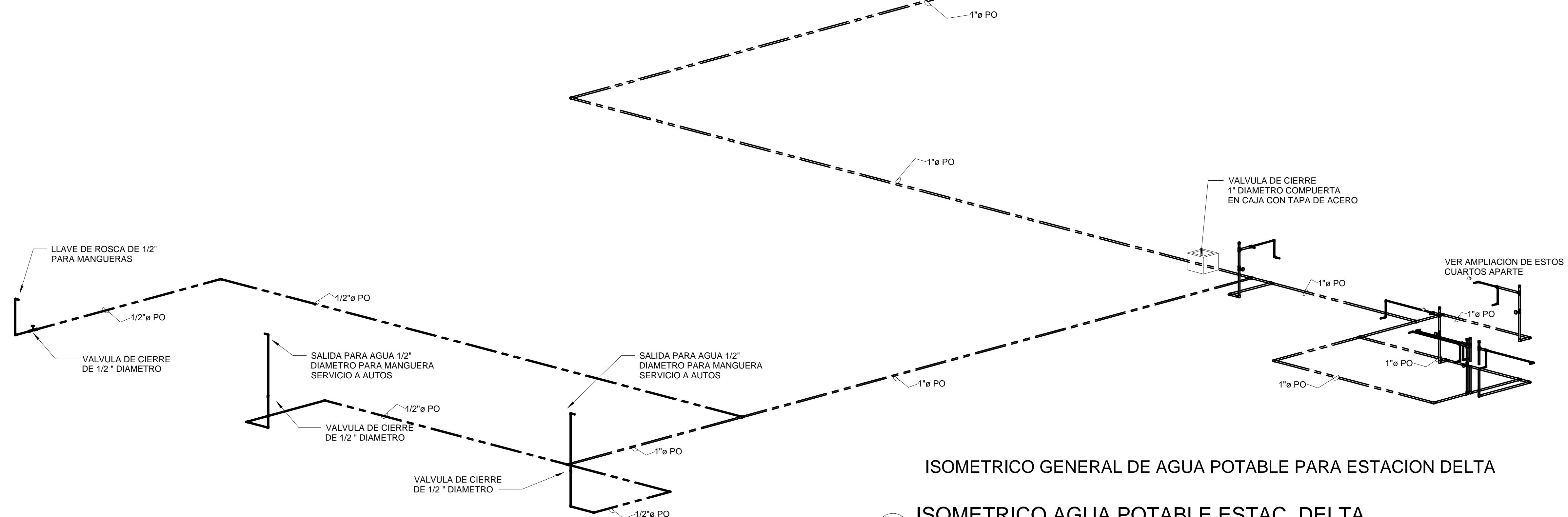
Costa de Este, Calle Boulevard Costa del Este
Al frente del Colegio AIP, diagonal a COPA
Edificio PH Plaza del Este
Torre 'A' Piso # 16 Oficina #2
Telefonos: (507) 830-6036 / (507) 830-6126

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES



ISOMETRICO DE AGUA POTABLE DE CUARTOS SANITARIOS

ISOM. AGUA POTABLE ESTAC. DELTA AMPLIACION

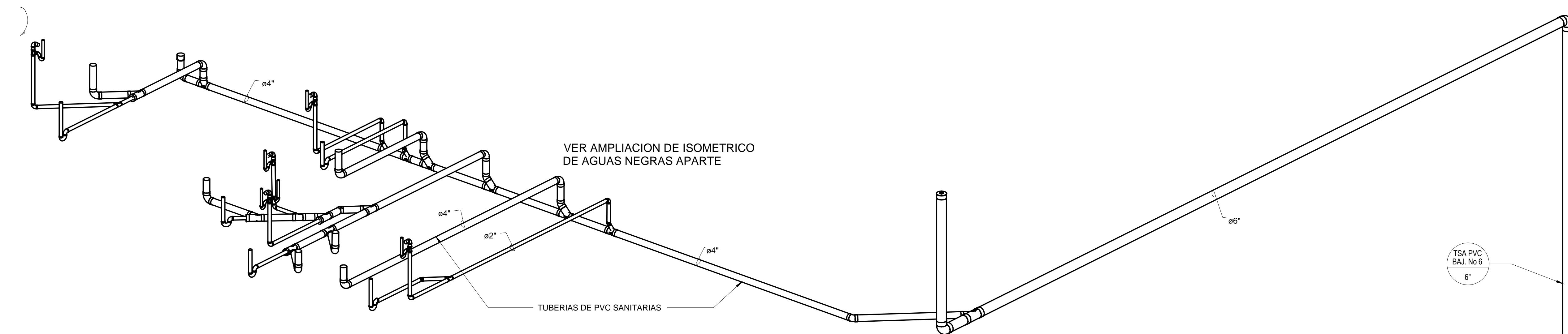


ISOMETRICO GENERAL DE AGUA POTABLE PARA ESTACION DELTA

ISOMETRICO AGUA POTABLE ESTAC. DELTA

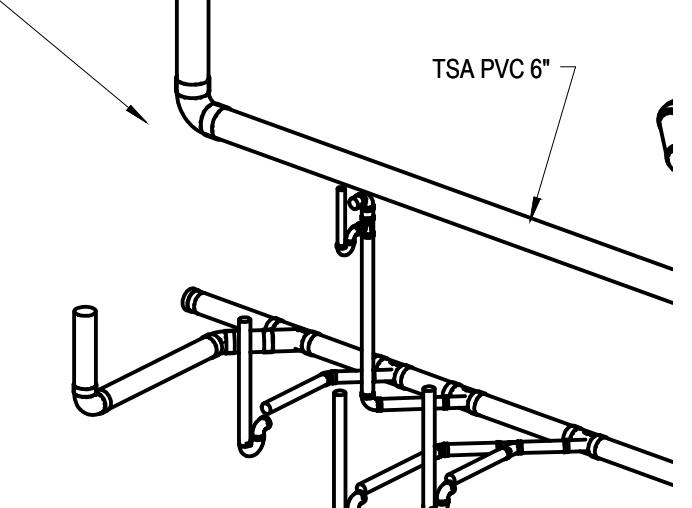
PLANO ORIGINAL Y PROPIEDAD INTELECTUAL DE
ARQUITECTURA Y DISEÑO ADSG PANAMA PROHIBIDO
LA REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL Y EL USO DEL
CONTENIDO SIN CONSENTIMIENTO ESCRITO.

JESUS S. SANTAMARIA S.
ARQUITECTO
LICENCIA N.o. 85-001-014



1 ISOM SANITARIO ESTACION DELTA

CONEXION DE TUBERIA DE SISTEMA
DE AGUAS NEGRAS A NIVEL 000
AL SISTEMA GENERAL DEL CENTRO
COMERCIAL



PLANO ORIGINAL Y PROPIEDAD INTELECTUAL DE
ARQUITECTURA Y DISEÑO ADSG PANAMA PROHIBIDO
LA REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL Y EL USO DEL
CONTENIDO SIN CONSENTIMIENTO ESCRITO.

JESUS S. SANTAMARIA S.	
ARQUITECTO	
LICENCIA N.º 85-001-014	
FIRMA	
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1950	
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA	

Z-ADSG-ARQUITECTURA Y DISEÑO-PROYECTO 0000 COSTA OESTE PLAZA-PROYECTO-BASE-Arquitectura y diseño para la nuova.jpg

PROYECTO: DELTA COSTA OESTE PLAZA

UBICACION: CALLE LA MITRA, CORREGIMIENTO DE PUERTO CAIMAT, DISTRITO DE LA CHORRERA, PROVINCIA DE PANAMA OESTE, REPUBLICA DE PANAMA

PROPIETARIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTENIDO: ISOMETRICO GENERAL DE AGUAS NEGRAS

	TOTAL DE HODAS	# DE HODAS
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES		

PO-06

Costa de Este, Calle Boulevard Costa del Este
Al frente del Colegio AIP, diagonal a COPA
Edificio PH Plaza del Este
Torre "A" Piso # 16 Oficina #2
Telefonos : (507) 830-6036 / (507) 830-6126

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24														
25														
26														
27														
28														
29														
30														
31														
32														
33														
34														
35														
36														
37														
38														
39														
40														
41														
42														
43														
44														
45														
46														
47														
48														
49														
50														
51														
52														
53														
54														
55														
56														
57														
58														
59														
60														
61														
62														
63														
64														
65														
66														
67														
68														
69														
70														
71														
72														
73														
74														
75														
76														
77														
78														
79														
80														
81														
82														
83														
84														
85														
86														
87														
88														

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1												
2												
3	CALCULO DE UNIDADES DE DESCARGA DE DESAGUE DE LOS											
4	ARTEFACTOS SANITARIOS DEL PROYECTO											
5												
6	ESTACION											
7	SERVICIO SANITARIO											
8	ARTEFACTO				DFU	CANTIDAD	TOTAL					
9							DFU					
10	LAVAMANOS				1	6	6					
11	INODOROS DE TANQUE				4	6	24					
12	TINA DE ASEO				3	2	6					
13	FREGADOR SENCILLO				2	0	0					
14	DUCHAS DE REGADERA				2	0	0					
15	SUMIDEROS DE PISO 2" PLGD. DIAMETRO				3	6	18					
16												
17	TOTAL DE UNIDADES DE DESCARGA POR PISO					20	54					
18												
19	TOTAL POR PISO			1	CUARTOS		54	DFU				
20												
21												
22	TOTAL PARA EL EDIFICIO			1	PISOS		54	DFU				
23					" Q " =		103.41	LTS./ MIN.				
24							1.724	LTS./ SEG.		0.0017235	MTS3./ SEG.	
25	CAUDAL TOTAL:		54	DFU			4	PLGD.	PVC			
26							1%	PENDIENTE				
27	TUBO DE DESAGUE GENERAL HACIA LA CALLE =							MINIMA				
28												
29	USO DE ESTACION EN 12 HORAS						74.46	MTS 3./ DIA				
30												
31												
32												

MANEJO DE AGUAS RESIDUALES

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA PTAR Y LA DESCARGA



Google Earth

Mapa © 2024 Airbus

FUENTE: GOOGLE EARTH. 2024

Leyenda

- Ciudad Judicial
- ▲ PTAR
- Pto. de descarga