

PROVEIDO DEIA 032-0707-2020

EL SUSCRITO DIRECTOR DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, DEL MINISTERIO DE AMBIENTE (MIAMBIENTE), EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, Y

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **COSTA NORTE LNG TERMINAL, S. de R.L.**, cuyo Representante Legal es el señor MIGUEL BOLINAGA SERFATY, con cedula de identidad personal No. E-8-119227, presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría II denominado: **“ESTACIÓN DE CARGA DE CAMIONES CISTERNAS DE GAS NATURAL LICUADO”**.

Que en virtud de lo antedicho, el día 03 de julio de 2020, el señor MIGUEL BOLINAGA SERFATY, presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II denominado: **“ESTACIÓN DE CARGA DE CAMIONES CISTERNAS DE GAS NATURAL LICUADO”**, ubicado en Isla Telfers, en el corregimiento de Cristobal, distrito de Colón, provincia de Colón, elaborado bajo la responsabilidad de la empresa **URS HOLDING, INC** y los consultores **JANITZE TORRES, KATHIA BARAHONA y MARÍA LANDAU**, personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las resoluciones **IAR-001-98, IRC-033-2005, IRC-042-2007 e IRC-076-01** respectivamente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 41 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el artículo 7 del Decreto ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011, se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 26 del Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009.

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 26 y lo establecido en los artículos 38, 39 y 62 del Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente, para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Que el Informe de Admisión, Revisión de los Contenidos Mínimos del Estudio de Impacto Ambiental de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental con fecha del 01 de julio de 2020, recomienda admitir la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, denominado: **“ESTACIÓN DE CARGA DE CAMIONES CISTERNAS DE GAS NATURAL LICUADO”**, por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

QUE, DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, EL SUSCRITO DIRECTOR DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, DEL MINISTERIO DE AMBIENTE,

RESUELVE:


ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, del proyecto denominado: **“ESTACIÓN DE CARGA DE CAMIONES CISTERNAS DE GAS NATURAL LICUADO”**, promovido por **COSTA NORTE LNG TERMINAL, S. de R.L.**

ARTÍCULO 2: ORDENAR el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley No.41 de 1998; Artículo 98 de la Ley No.38 de 2000; Decreto Ejecutivo N° 123 de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 de 05 de agosto de 2011 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los 07 días, del mes de julio del año dos mil veinte (2020).

CÚMPLASE,


DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.
Director de Evaluación de Impacto Ambiental



INFORME DE ADMISIÓN

REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INGRESO:	03 DE JULIO DE 2020.
FECHA DE INFORME:	07 DE JULIO DE 2020.
PROYECTO:	ESTACIÓN DE CARGA DE CAMIONES CISTERNAS DE GAS NATURAL LICUADO.
CATEGORÍA:	II
PROMOTOR:	COSTA NORTE LNG TERMINAL, S. de R.L.
CONSULTORES:	URS HOLDING, INC – (IAR-001-98) JANITZE TORRES – (IRC-033-2005) KATHIA BARAHONA – (IRC-042-2007) MARÍA LANDAU – (IRC-076-01)
LOCALIZACIÓN:	PROVINCIA DE COLÓN, DISTRITO DE COLÓN, CORREGIMIENTO DE CRISTOBAL, ISLA TELFERS.

II. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la instalación de una estación de carga de camiones de gas natural licuado en la Central Termoeléctrica LNG Costa Norte en la provincia de Colón. La cual proporcionará una descripción de las funcionalidades del sistema, así como el alcance del suministro para el sistema de carga de camiones.

El diseño y las previsiones serán para 3 bahías de carga (dos en la fase inicial y una en la fase final), que tendrán la capacidad de atender, a la vez, hasta 3 camiones al mismo tiempo y entre 20 (durante la primera fase) y 30 (en la fase final); sin embargo, durante la etapa inicial del proyecto solo se construirán 2 bahías (corto plazo). No se prevé una futura ampliación de la estación de carga de camiones.

Las instalaciones comprenden, también, la construcción de una edificación que servirá como edificio de soporte de carga de camiones (sala de espera), con capacidad para no menos de seis (6) conductores. Se habilitará un camino de acceso de hormigón (pavimento rígido), de aproximadamente 700 metros y se instalarán zonas de aparcamiento de camiones de bloques de hormigón prefabricados. Estos accesos contarán con portón de acceso y control de acceso operado a distancia. Toda el área estará cercada.

El proyecto, se desarrollará sobre una superficie de aproximadamente (1.53 hectáreas para la instalación de la Estación de Carga y 0.11 hectáreas que corresponden al camino de acceso que será acondicionado para la circulación de camiones).

III. FUNDAMENTO DE DERECHO

Texto Único de la Ley No.41 de 1998; Ley No.38 de 2000; Decreto Ejecutivo N° 123 de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 de 05 de agosto de 2011 y demás normas complementarias y concordantes.

IV. VERIFICACION DE CONTENIDO

Que conforme a lo establecido en el artículo 41 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el artículo 7 del Decreto Ejecutivo No.155 de 5 de agosto de 2011 se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental, Fase de admisión.

Que luego de revisado el registro de consultores ambientales, se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Que luego de revisado el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II, del proyecto denominado: “ESTACIÓN DE CARGA DE CAMIONES CISTERNAS DE GAS NATURAL LICUADO”, se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 2009.

V. RECOMENDACIONES

Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del proyecto denominado: **“ESTACIÓN DE CARGA DE CAMIONES CISTERNAS DE GAS NATURAL LICUADO”**, promovido por **COSTA NORTE LNG TERMINAL, S. de R.L.**



ALFONSO MARTINEZ R.
Evaluador de Estudios de Impacto
Ambiental



ANALILIA CASTILLERO P.
Jefa del Departamento de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental



DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.
Director de Evaluación de Impacto Ambiental



CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

 CATEGORIA II

Artículo 26. DECRETO EJECUTIVO No. 123 DE 14 DE AGOSTO DE 2009

PROYECTO: ESTACIÓN DE CARGA DE CAMIONES CISTERNAS DE GAS NATURAL

 LICUADO.

PROMOTOR: COSTA NORTE LNG TERMINAL, S. de R.L.

N° DE EXPEDIENTE: DEIA-II-S-031-2020

FECHA DE ENTRADA: 03/07/2020

REALIZADO POR (CONSULTORES): URS Holdings, Inc.

REVISADO POR: ALFONSO MARTINEZ R.

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	X		
2.0	RESUMEN EJECUTIVO	X		
2.1	Datos generales del promotor, que incluya: a) Persona a contactar; b) Números de teléfonos; c) Correo electrónico; e) Página web; f) Nombre y registro del consultor.	X		
2.2	Una breve descripción del proyecto, obra o actividad; área a desarrollar, presupuesto aproximado	X		
2.3	Una síntesis de características del área de influencia del proyecto, obra o actividad;	X		
2.4	La información más relevante sobre los problemas ambientales críticos generados por el proyecto, obra o actividad;	X		
2.5	Descripción de los impactos positivos y negativos generados por el proyecto, obra o actividad;	X		
2.6	Descripción de las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control previstas para cada tipo de impacto ambiental identificado;	X		
2.7	Descripción del plan de participación pública realizado;	X		
2.8	Las fuentes de información utilizadas (bibliografía)	X		
3	INTRODUCCIÓN	X		
3.1	Indicar el alcance, objetivos y metodología del estudio presentado.	X		
3.2	Categorización: Justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental	X		
4	INFORMACIÓN GENERAL	X		
4.1	Información sobre el Promotor (persona natural o jurídica), tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia y representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato y otros.	X		
4.2	Paz y salvo emitido por la ANAM y copia del recibo de pago, por los trámites de evaluación.	X		
5	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	X		
5.1	Objetivo del proyecto, obra o actividad y su justificación.	X		
5.2	Ubicación geográfica incluyendo mapa en escala 1:50, 000 y coordenadas UTM o geográficas del polígono del proyecto.	X		
5.3	Legislación y normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con el proyecto, obra o actividad.	X		
5.4	Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad	X		
5.4.1	Planificación	X		
5.4.2	Construcción/ejecución	X		
5.4.3	Operación	X		
5.4.4	Abandono	X		
5.4.5	Cronograma y tiempo de ejecución de cada fase	X		

5.5	Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar	X		
5.6	Necesidades de insumos durante la construcción/ejecución y operación	X		
5.6.1	Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros)	X		
5.6.2	Mano de obra (durante la construcción y operación) empleos directos e indirectos generados	X		
5.7	Manejo y disposición de desechos en todas las fases	X		
5.7.1	Sólidos	X		
5.7.2	Líquidos	X		
5.7.3	Gaseosos	X		
5.7.4	Peligrosos	X		
5.8	Concordancia con el plan de uso de suelo	X		
5.9	Monto global de la inversión	X		
6	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO	X		
6.1	Formaciones geológicas regionales	X		
6.1.2	Unidades geológicas locales	X		
6.3	Caracterización del suelo	X		
6.3.1	La descripción de uso de suelo	X		
6.3.2	Deslinde de la propiedad	X		
6.3.3	Capacidad de uso y aptitud	X		
6.4	Topografía	X		
6.4.1	Mapa Topográfico o plano, según área a desarrollar a escala 1:50, 000	X		
6.5	Clima	X		
6.6	Hidrología	X		
6.6.1	Calidad de aguas superficiales	X		
6.6.1.a	Caudales (máximo, mínimo y promedio anual)	X		
6.6.1.b	Corrientes, mareas y oleajes	X		
6.6.2	Aguas subterráneas	X		
6.7	Calidad de aire	X		
6.7.1	Ruido	X		
6.7.2	Olores	X		
6.8	Antecedentes sobre la vulnerabilidad frente a amenazas naturales en el área	X		
6.9	Identificación de los sitios propensos a inundaciones	X		
6.10	Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento	X		
7	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO	X		
7.1	Característica de la Flora	X		
7.1.1	Caracterización vegetal, inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por ANAM)	X		
7.1.2	Inventario de especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción	X		
7.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo en una escala de 1:20,000	X		
7.2	Característica de la fauna	X		
7.2.1	Inventario de especies, amenazadas, vulnerables, endémicas o en peligro de extinción	X		
7.3	Ecosistemas frágiles	X		
7.3.1	Representatividad de los ecosistemas	X		
8	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO	X		
8.1	Uso actual de la tierra en sitios colindantes	X		
8.2	Característica de la población (nivel cultural y educativo)	X		
8.2.1	Índices demográficos, sociales y económicos	X		
8.2.3	Índice de ocupación laboral y otros similares que aporten información relevante sobre la calidad de vida de las comunidades afectadas	X		
8.2.4	Equipamiento, servicios, obras de infraestructuras y actividades económicas	X		
8.3	Percepción local sobre el proyecto, obra o actividad (a través del plan de participación ciudadana).	X		
8.4	Sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados	X		

8.5	Descripción del paisaje	X		
9.0	IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS	X		
9.1	Análisis de la situación ambiental previa (línea base) en comparación con las transformaciones del ambiente esperadas	X		
9.2	Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros	X		
9.3	Metodologías usadas en función de: a) la naturaleza de la acción emprendida, b) las variables ambientales afectadas y c) las características ambientales del área de influencia involucrada	X		
9.4	Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el proyecto	X		
10.0	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)	X		
10.1	Descripción de las medidas de mitigación específicas frente a cada impacto ambiental.	X		
10.2	Ente responsable de la ejecución de las medidas	X		
10.3	Monitoreo	X		
10.4	Cronograma de ejecución	X		
10.5	Plan de participación ciudadana	X		
10.6	Plan de prevención de riesgos	X		
10.7	Plan de rescate y reubicación de fauna y flora	X		
0.8	Plan de educación ambiental	X		
10.9	Plan de contingencia	X		
10.10	Plan de recuperación ambiental y de abandono	X		
10.11	Costos de la gestión ambiental	X		
11	AJUSTE ECONÓMICO POR EXTERNALIDADES SOCIALES Y AMBIENTALES Y ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO FINAL	X		
11.1	Valoración monetaria del impacto ambiental	X		
12	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, FIRMA (S) Y RESPONSABILIDADES	X		
12.1	Firmas debidamente notariadas	X		
12.2	Número de registro de consultor (es)	X		
3	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	X		
14	BIBLIOGRAFÍA	X		
15	ANEXOS	X		
SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD		SI	NO	OBSERVACIÓN
PROYECTOS DE GENERACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES particularmente los hidroeléctricos deberán presentar certificación sobre su conducencia, emitida por el Ministerio de Ambiente.			X	No Aplica.
PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS Viabilidad por parte de Áreas protegidas (copia simple).			X	No Aplica.
PROYECTOS FORESTALES Documento con el Plan de reforestación.			X	No Aplica.
PROYECTOS EN ÁREA DEL CORREDOR BIOLÓGICO Análisis de compatibilidad.			X	No Aplica.

VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES – PERSONA JURÍDICA

Consultor Jurídico (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
Janitze Torres	IRC-033-2005	ARC-106-2019	✓		
Kathia Barahona	IRC-042-2007	ARC-056-0108-2018	✓		
María Amelia Landau	IRC-076-01	ARC-105-2510-2018	✓		
Erick Rodríguez L.	IRC-003-08	ARC-076-3105-2019	✓		
Katya Gorrichátegui	IRC-018-2011	ARC-032-2405-2018			✓
Eduardo Montenegro	IRC-016-2007	ARC-083-1409-2018	✓		
Nadia Vásquez	IRC-001-2009	ARC-046-2007-2018	✓		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental: **"ESTACIÓN DE CARGAS DE CAMIONES CISTERNAS DE GAS NATURAL LICUADO"**

Categoría:

II

PROMOTOR

COSTA NORTE LNG TERMINAL, S. DE R.L.

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA PROMOTORA

MIGUEL BOLINAGA SERFATY

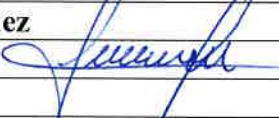
Cedula: **E-8-119227**

Observaciones: La consultora Katya Gorrichátegui, en el momento de la revisión de los consultores se encuentra desactualizada de su registro, sin embargo su actualización se encuentra en trámite en nuestro departamento. Los consultores Janitze Torres y Erick Rodríguez no forman parte de la empresa consultora pero si firman en el estudio como responsables.

Consultores Ambientales Inscritos durante su última actualización en la Empresa Consultora.

Consultores	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización
Kathia Barahona	IRC-042-2007	ARC-056-0108-2018
María Amelia Landau	IRC-076-01	ARC-105-2510-2018
Katya Gorrichátegui	IRC-018-2011	ARC-032-2405-2018
Eduardo Montenegro	IRC-016-2007	ARC-083-1409-2018
Nadia Vásquez	IRC-001-2009	ARC-046-2007-2018

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

Nombre	Jennifer Domínguez
Firma	
Fecha de Verificación	06/7/2020

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

Nombre	Alfonso Martínez
Firma	
Fecha de Verificación	06/7/2020



ACTA DE PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Nº = 048 - 2020

PROYECTO: Estación de carga de camiones cisternas de gas natural licuado

UBICACIÓN: Isla Telfera, corregimiento de Cristóbal, distrito y provincia de Colón

PROMOTOR: Costa Norte LNG Terminal S. de R. L.

CATEGORÍA: 11

FECHA DE ENTRADA: DÍA 3 MES julio AÑO 2020

DOCUMENTOS	SI	NO	OBSERVACIÓN
1. SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 1/2 X 13 O 14.	✓		
2. DECLARACIÓN JURADA DEBIDAMENTE NOTARIADA (PAPEL NOTARIADO) SOLO PARA LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I.		✓	no aplica para esta categoría.
3. ORIGINAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
4. COPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD PERSONAL DEL PROMOTOR DEL ESTUDIO, AUTENTICADA O COTEJADA CON SU ORIGINAL.	✓		
5. COPIA DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (2 CD)	✓		
6. RECIBO ORIGINAL DE PAGO EN CONCEPTO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, SEGÚN SU CATEGORÍA.	✓		
7. PAZ Y SALVO ORIGINAL EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	✓		
8. CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.	✓		Validez mediante plataforma
9. CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD (FINCA (S), TERRENOS, ETC), DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE UN (1) AÑO O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO QUE SUSTENTE LA TENENCIA DE LA TIERRA.		✓	Contrato de cesión.
10. VERIFICAR QUE LOS CONSULTORES ESTÉN ACTUALIZADOS Y HABILITADOS.	✓		
CUMPLE CON LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL ACTA DE PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL	✓		

Entregado por: (Usuario)

Nombre: Carlos Díaz

Cedula: 8-765-1053

Correo: carlos.diaz@kes.com

Teléfono: 6824-9841

Firma: [Firma]

Revisado por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: Kelly Wong

Firma: [Firma]

Verificado por: (Ministerio de Ambiente)

Nombre: Angélica Costilla B.

Firma: [Firma]

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DIGITAL



Ministerio de Ambiente

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

Dirección de Administración y Finanzas

Recibo de Cobro

No.

58515

Información General

Hemos Recibido De

COSTA NORTE LNG TERMINAL S.DE R.L. / 155613062-2-2015 DV 88

Fecha del Recibo

2/7/2020

Administración Regional

Dirección Regional MIAMBIENTE Colón

Guía / P. Aprov.

Agencia / Parque

Ventanilla Tesorería

Tipo de Cliente

Contado

Efectivo / Cheque

No. de Cheque

Slip de de

B/. 1,250.00

La Suma De

MIL DOSCIENTOS CINCUENTA BALBOAS CON 00/100

B/. 1,250.00

Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2	Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental	B/. 1,250.00	B/. 1,250.00
Monto Total				B/. 1,250.00	

Observaciones

CANCELA EST. DE IMPACTO AMB. CAT. 2 SLIP-0707344113

Día	Mes	Año	Hora
02	07	2020	11:12:40 AM

Firma

Nombre del Cajero Edma Tuñon



Sello

IMP 1



República de Panamá
Ministerio de Ambiente
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo
N° 174216

Fecha de Emisión:

05	06	2020
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

05	07	2020
----	----	------

(día / mes / año)

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

COSTA NORTE LNG TERMINAL S DE RL

Representante Legal:

MIGUEL BOLENGA

Inscrita

Tomo	Folio	Asiento	Rollo
155613062	2	2015 DV88	
Ficha	Imagen	Documento	Finca

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

Certificación, válida por 30 días

Firmado 
Director Regional



18 de marzo de 2020

Licenciado Miguel Bolinaga
Representante Legal
Costa Norte LNG Terminal S. de R. L.
E. S. D.

Estimado licenciado Bolinaga:

Tengo a bien dirigirme a usted en referencia a su nota No.LNG-AESCOLON-ACP-200001 de 11 de marzo de 2020, en la que solicita:

1. Confirmación de que la Autoridad del Canal de Panamá recibió la solicitud de permiso de compatibilidad para la construcción y operación de una estación de carga de camiones cisternas de gas natural licuado
2. Estado a la fecha del proceso de evaluación

Sobre el particular, certificamos que el 4 de diciembre de 2019 recibimos la solicitud de permiso de compatibilidad presentada por la Autoridad Marítima de Panamá para el proyecto de construcción y operación de una estación de carga de camiones cisternas de gas natural licuado en una porción del terreno donde opera la terminal para la generación de energía eléctrica en base a gas natural, localizado en isla Telfers, provincia de Colón, la cual, a la fecha, se encuentra en la fase final del proceso de evaluación.

Si tiene alguna pregunta al respecto, puede comunicarse con el licenciado Daniel Véliz, especialista en Administración de Tierras y Edificios, al teléfono 272-7103, o al correo electrónico dveliz@pancanal.com.

Atentamente,

May Jane Coulson
Vicepresidenta encargada
de Asuntos Corporativos y Comunicación

REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN

Tipo de Norma: LEY

Número: 5

Referencia:

Año: 1997

Fecha (dd-mm-aaaa): 16-01-1997

Titulo: APRUEBA EL CONTRATO CON LA SOCIEDAD PANAMA PORTS COMPANY, S.A, PARA EL DESARROLLO, CONSTRUCCION, OPERACION, ADMINISTRACION Y DIRECCION DE LAS TERMINALES PORTUARIAS DE CONTENEDORES, DE PASAJEROS, CARGA A GRANEL Y CARGA GENERAL EN LOS PUERTOS DE BALBOA Y CRISTOBAL.

Dictada por: ASAMBLEA LEGISLATIVA

Gaceta Oficial: 23208

Publicada el: 21-01-1997

Rama del Derecho: DER. MARITIMO, DER. DEL TRABAJO

Palabras Claves: Puertos, Derecho Marítimo

Páginas: 47

Tamaño en Mb: 6.787

Rollo: 148

Posición: 1305

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO



AÑO XCIII

PANAMÁ, R. DE PANAMÁ MARTES 21 DE ENERO DE 1997

Nº23,208

CONTENIDO

ASAMBLEA LEGISLATIVA LEY Nº 5

(De 16 de enero de 1997)

" POR LA CUAL SE APRUEBA EL CONTRATO A CELEBRARSE ENTRE EL ESTADO Y LA SOCIEDAD PANAMA PORTS COMPANY S.A., PARA EL DESARROLLO, CONSTRUCCION, OPERACION, ADMINISTRACION Y DIRECCION DE LAS TERMINALES PORTUARIAS DE CONTENEDORES, RO-RO, DE PASAJEROS, CARGA A GRANEL Y CARGA GENERAL EN LOS PUERTOS DE BALBOA Y CRISTOBAL" PAG.1

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA DECRETO Nº 7

(De 16 de enero de 1997)

" POR MEDIO DEL CUAL SE HACE UNA DESIGNACION EN EL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS."PAG.48

AVISOS Y EDICTOS

ASAMBLEA LEGISLATIVA LEY Nº 5

(De 16 de enero de 1997)

Por la cual se aprueba el contrato a celebrarse entre el Estado y la Sociedad Panamá Ports Company S.A., para el desarrollo, construcción, operación, administración y dirección de las terminales portuarias de contenedores, ro-ro, de pasajeros, carga a granel y carga general en los Puertos de Balboa y Cristóbal

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DECRETA:

Artículo 1. Apruébase en todas sus partes el contrato de desarrollo, construcción, operación, administración y dirección de las terminales de contenedores, ro-ro, de pasajeros, carga a granel y carga general en los Puertos de Balboa y Cristóbal, entre EL ESTADO y PANAMÁ PORTS COMPANY, S.A., cuyo texto es el siguiente:

GACETA OFICIAL**ORGANO DEL ESTADO**

Fundada por el Decreto de Gabinete Nº 10 del 11 de noviembre de 1903

LICDO. JORGE SANIDAS A.**DIRECTOR****OFICINA**Avenida Norte (Eloy Alfaro) y Calle 3a, Casa Nº 3-12.
Edificio Casa Amarilla, San Felipe Ciudad de Panamá.
Teléfono 228-8631, 227-9833 Apartado Postal 2189Panamá, República de Panamá
**LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS
PUBLICACIONES**

NUMERO SUELTO: B/2.60

**YEXENIA I. RUIZ
SUBDIRECTORA, a.i**

Dirección General de Ingresos

IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES

Mínimo 6 Meses en la República: B/. 18.00

Un año en la República B/.36.00

En el exterior 6 meses B/.18.00, más porte aéreo

Un año en el exterior, B/.36.00, más porte aéreo

Todo pago adelantado.

CONTRATO

Entre los suscritos, a saber: Raúl Arango Gasteazoro, Ministro de Comercio e Industrias, actuando en representación de la República de Panamá, debidamente autorizado para este acto mediante Resolución No.237 del Consejo de Gabinete del día 27 de noviembre de 1996, en ejercicio de los poderes conferidos por el numeral 3 del artículo 195 de la Constitución Política de la República de Panamá, quien en adelante se denominará EL ESTADO, por una parte, y por la otra, Paul R. C. Rickmers y Enrique A. Jiménez Jr., actuando conjuntamente, en sus condiciones de Gerente General y Apoderado, respectivamente de la sociedad Panamá Ports Company, S.A., constituida y vigente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 319669, Rollo 50940, Imagen 0002, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá, debidamente autorizado para este acto mediante Resolución de la Junta Directiva de dicha sociedad del día 21 de noviembre de 1996, quien en adelante se denominará LA EMPRESA, han convenido en la celebración de este Contrato de Concesión e Inversiones, que en adelante se denominará EL CONTRATO, de acuerdo a las siguientes

CLÁUSULAS:

1. FUNDAMENTO LEGAL DEL CONTRATO

Numeral 3 del artículo 195 de la Constitución Política de la República de Panamá, por el cual se le otorga poder al Consejo de Gabinete para acordar la celebración de contratos como el que otorga esta Concesión.

Artículo 153 de la Constitución Política de la República de Panamá, por el cual la Asamblea Legislativa está facultada para aprobar este Contrato de Concesión.

2. CONDICIONES GENERALES

2.1 Concesión por parte de EL ESTADO

De acuerdo a los términos de este contrato, EL ESTADO otorga en concesión a LA EMPRESA el desarrollo, construcción, operación, administración y dirección de las terminales de contenedores, ro-ro, de pasajeros, carga a granel y carga general, y sus respectivas infraestructuras e instalaciones, en los puertos de Balboa y Cristóbal, cuyas infraestructuras, instalaciones, facilidades y áreas físicas se describen y detalla en el Anexo I, el cual forma parte integrante de este contrato (lo que en adelante se conocerá para efectos de este contrato como: "Puerto Existente", expresión que incluye todas las áreas, facilidades e instalaciones detalladas en el Anexo I). Ha sido acordado entre las partes de este contrato que todos los anexos son parte integral del mismo.

Además, EL ESTADO por este medio otorga una Opción (la Opción) a LA EMPRESA, en los mismos términos y condiciones de este contrato, para el desarrollo, construcción, operación, administra-

ción y dirección de aquellas áreas de tierra, facilidades e instalaciones conocidas como Diablo e Isla Telfers, también detalladas en el Anexo I, las cuales son parte de este contrato, (lo que en adelante se conocerá para los efectos de este contrato como: "La Extensión Futura", la cual conjuntamente con el "Puerto Existente" en adelante se conocerá, para efectos de este contrato como: "Los Puertos"). LA EMPRESA tiene el derecho de ejercer la Opción en cualquier momento durante los primeros quince (15) años de este contrato, contados a partir de la entrada en vigencia del mismo, mediante notificación escrita en ese sentido a EL ESTADO.

No se pagará contraprestación adicional por el otorgamiento de la Opción o por el ejercicio legal de la misma, ni se pagará renta adicional por la Extensión Futura.

Queda entendido que, en todo momento, EL ESTADO consultará a LA EMPRESA antes de otorgar cualquier concesión sobre la Extensión Futura y obtendrá su aprobación para cualesquiera concesiones, aprobación que sólo podrá ser objetada por LA EMPRESA, si esta última determina que tales concesiones representan actividades similares a las otorgadas mediante este contrato (incluyendo, pero sin limitarse, al manejo de carga, transporte, estaciones de carga de contenedores, y cualesquiera otras facilidades asociadas a la operación general de un puerto). Adicionalmente, los respectivos contratos de concesión deberán contener como limitación, el derecho y la obligación por parte de EL ESTADO de terminar los mismos tan pronto como sea razonablemente práctico y sin costo adicional alguno para LA EMPRESA, con base en el derecho de LA EMPRESA de ejercer la Opción para el uso de La Extensión Futura, de acuerdo con este contrato.

EL ESTADO indemnizará y mantendrá a LA EMPRESA indemnizada contra todos y cualesquiera reclamos efectuados en contra de LA EMPRESA, si los hubiere; ya sea por las partes de dichas concesiones, o por aquellos terceros que se vean afectados con la termina-

ción de las mismas.

Durante el plazo de este contrato y su prórroga, LA EMPRESA tendrá el derecho exclusivo para desarrollar, construir, operar, administrar y dirigir Los Puertos, de acuerdo con las disposiciones de este contrato.

LA EMPRESA podrá llevar a cabo sus operaciones, transacciones, negociaciones y actividades en general, sean éstas locales o internacionales, con cualquiera persona natural o jurídica, pública, privada o mixta.

Igualmente, LA EMPRESA podrá utilizar los servicios de los contratistas que estime necesarios para el desarrollo, construcción, operación, administración y dirección de Los Puertos.

Para el desarrollo de sus actividades, LA EMPRESA podrá llevar a cabo el transporte y manejo de toda clase de mercaderías, productos, sub-productos, materias primas y de cualesquiera tipo de artículos lícitos, y tendrá el derecho a mejorar y continuar desarrollando, de tiempo en tiempo, las facilidades e instalaciones en Los Puertos durante el período de la concesión y la prórroga de este contrato. Además, LA EMPRESA tendrá el derecho de llevar a cabo todos los negocios y actividades que, de tiempo en tiempo, sean incidentales y/o afines al desarrollo, dirección, administración y operación de Los Puertos.

Queda acordado que durante un período de tres (3) años contados desde la fecha efectiva de este contrato, EL ESTADO, no otorgará el derecho de operar el negocio de manejo de carga en el área de los muelles (quayside), (incluyendo carga en general, contenedores, pasajeros, carga a granel y ro-ro, pero excluyendo actividades de almacenaje y suministro de combustible), en la Estación Naval de Rodman, a ninguna persona natural, jurídica o accidental (en adelante denominadas indistintamente: "tercero"), sin antes conceder a LA EMPRESA la primera opción para aceptar o rechazar la operación de ese negocio en la Estación Naval de

Rodman, en los mismo términos y condiciones, o en términos / condiciones que no sean menos favorables que aquellos ofrecidos por tal tercero o terceros (según sea el caso). Al recibir EL ESTADO los términos y condiciones de la oferta para operar el negocio por parte de un tercero, cuyos términos y condiciones EL ESTADO considere aceptables, EL ESTADO le entregará a LA EMPRESA, dichos términos y condiciones de la oferta recibida y ésta contará con un término de treinta (30) días calendario para considerar los mismos.

Si LA EMPRESA hace una oferta a EL ESTADO en los mismos términos y condiciones, o en términos y condiciones que sean no menos favorables que aquellos presentados por el tercero, EL ESTADO deberá otorgar a LA EMPRESA la concesión para operar el negocio. Si LA EMPRESA no efectuara una oferta dentro del término señalado de treinta (30) días calendario, EL ESTADO podrá otorgar esa concesión a aquél tercero en términos y condiciones que no sean más favorables que aquellos entregados a LA EMPRESA para su consideración.

Desde la fecha efectiva de este contrato, El Puerto Existente y la Futura Extensión, según se encuentran definidos en este contrato y detallados en las descripciones y mapas contenidos en el Anexo I a este contrato, con excepción de cualesquiera vías de acceso público, se constituirá en un Recinto Portuario Aduanero (Bonded Area) que gozará de todos los beneficios fiscales y aduaneros de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

Queda acordado que LA EMPRESA tendrá el derecho de cercar, en cualquier momento y a su entera discreción, la referida área aquí declarada como Recinto Portuario Aduanero (Bonded Area).

EL ESTADO deberá asegurarse que todas las entidades gubernamentales cumplirán con las obligaciones estipuladas en este contrato, incluyendo aquellas que brindan servicios públicos y aquellas terceras personas que en el futuro pueden prestar cualquier servicio o actividad pública como resultado de una

privatización.

2.2 Concesiones previamente otorgadas por la Autoridad Portuaria Nacional

LA EMPRESA se hará cargo de todas las concesiones otorgada por la Autoridad Portuaria Nacional que no sean retenidas por dicha institución gubernamental en El Puerto Existente. En el Anexo III de este contrato se listan las concesiones recibidas por LA EMPRESA y aquellas concesiones retenidas por la Autoridad Portuaria Nacional dentro del Puerto Existente. EL ESTADO garantiza a LA EMPRESA el usufructo de todas las concesiones de tierra y mar localizadas dentro de El Puerto Existente, designadas en el Anexo I. La Autoridad Portuaria Nacional mantendrá el usufructo de las concesiones localizadas dentro de La Extensión futura, hasta tanto LA EMPRESA requiera dicha extensión o parte de la misma para sus operaciones.

Queda entendido entre EL ESTADO y LA EMPRESA, que LA EMPRESA recibirá todos los ingresos provenientes de aquellas concesiones dentro del Puerto Existente retenidas por LA EMPRESA.

Adicionalmente, EL ESTADO deberá transferir y entregar a LA EMPRESA, según acuerdo entre las partes, mediante documento separado suscrito por LA EMPRESA y El Director General de La Autoridad Portuaria Nacional, debidamente autorizado por el Comité Ejecutivo de esta Institución, las sumas correspondientes a los ingresos provenientes de aquellas concesiones retenidas por EL ESTADO (incluyendo cualesquiera concesiones de servicio marítimo) y de aquellas que EL ESTADO subsecuentemente otorgue o renueve, cuyas infraestructuras e instalaciones LA EMPRESA tiene la responsabilidad de mantener, y de aquellas concesiones que en cualquier forma restrinjan el uso de El Puerto Existente por parte de LA EMPRESA.

Las sumas acordadas correspondientes a los ingresos deberán

ser transferidas y entregadas por EL ESTADO a LA EMPRESA, durante la vigencia de este contrato y su prórroga, no obstante cualesquiera cambios en los términos de dichas concesiones o identidad de los concesionarios.

EL ESTADO ha proporcionado a LA EMPRESA en el Anexo V, toda la información y documentación pertinente a las responsabilidades y obligaciones, si las hubiera, que LA EMPRESA deberá asumir por las concesiones que LA EMPRESA retendrá en El Puerto Existente. En caso de que la documentación pertinente no sea entregada en su totalidad, que la misma sea incorrecta, o no refleje una visión correcta y adecuada sobre la posición financiera y comercial de dichas concesiones, cualesquiera costos, pérdidas o responsabilidades subsecuentes en que incurra LA EMPRESA, determinadas por ésta en consulta con EL ESTADO deberán ser reembolsadas por EL ESTADO a LA EMPRESA. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a La Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago. Si EL ESTADO no hubiese pagado a LA EMPRESA las sumas correspondientes dentro de un período de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dichos costos, pérdidas u obligaciones de la anualidad variable, pagadero a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato hasta el momento que LA EMPRESA recupere todos esos costos, pérdidas u obligaciones.

En caso de terminación de este contrato por cualquiera razón, EL ESTADO pagará a LA EMPRESA cualquier remanente con respecto a tales costos, pérdidas u obligaciones en un término de treinta (30) días calendario contados desde la fecha de tal terminación.

2.3 pagos por parte de LA EMPRESA

En virtud del otorgamiento de la concesión, establecida mediante este contrato, LA EMPRESA acuerda pagar a EL ESTADO a la orden del Tesoro Nacional a través del Ministerio de Hacienda y Tesoro, las siguientes sumas, luego de un período transitorio de gracia de tres meses, contados a partir de la fecha efectiva de este contrato, en adelante denominado la "Primera Fecha de Pago", meses estos con que cuenta LA EMPRESA para familiarizarse con la operación de Los Puertos:

2.3.1 Anualidad Fija

Una anualidad por un monto de VEINTIDÓS MILLONES DOSCIENTOS MIL BALBOAS (B/.22,200,000.00), pagadera en abonos mensuales iguales a mes vencido, cuyo primer abono será pagadero un mes después de la Primera Fecha de Pago.

Acuerdan las partes que a partir del sexto año contado desde la Primera Fecha de Pago y, posteriormente durante la vigencia de este contrato, y su prórroga, al inicio de cada período consecutivo de cinco años, se revisará el pago anual objeto de esta cláusula en base al promedio del índice del precio al consumidor de los cinco años anteriores, publicado por la Contraloría General de la República de Panamá, hasta un tope máximo de ajuste de diez por ciento (10%), sobre el monto de la última anualidad pagada. Esta revisión establecerá el monto de la anualidad fija a ser pagada durante los cinco años siguientes.

2.3.2 Anualidad Variable

Un monto variable correspondiente al diez por ciento (10%) de la entrada bruta de todas las fuentes de ingreso que provengan de las actividades que realice LA EMPRESA en Los Puertos, el cual será calculado y pagado mensualmente a los dos meses de su vencimiento, debiéndose pagar el primer abono, dos meses después de la Primer

Fecha de Pago.

2.4 Participación Accionaria de EL ESTADO en LA EMPRESA

EL ESTADO recibirá de LA EMPRESA, a nombre del Ministerio de Hacienda y Tesoro en el momento en que este contrato entre en vigencia, una participación accionaria totalmente pagada y liberada equivalente al diez por ciento (10%) del capital de LA EMPRESA. La participación a que se refiere esta cláusula estará sujeta a los siguientes términos:

- a. EL ESTADO tendrá derecho a nombrar un miembro en la Junta Directiva de LA EMPRESA, que será designado por el Órgano Ejecutivo.
- b. EL ESTADO estará exento de cualquier obligación referente a contribuciones y aportes, en caso de aumentos de capital y/o por cualquier otra causa.
- c. En caso de aumentos de capital, LA EMPRESA deberá efectuar los ajustes que correspondan, a fin de mantener en diez por ciento (10%) el porcentaje de participación accionaria de EL ESTADO en la EMPRESA.
- d. La participación accionaria que recibirá EL ESTADO no podrá ser cedida, transferida, ni objeto de ningún gravamen.

2.5 Planes de Inversión y Desarrollo de LA EMPRESA

LA EMPRESA suministrará a EL ESTADO su plan de desarrollo para El Puerto Existente, el cual indicará las inversiones que realizará y sus respectivos montos, a efecto de evidenciar los gastos e inversiones a ser realizados.

Sobre el particular, LA EMPRESA acuerda invertir en Los Puertos (expresión que incluye financiamiento propio, financiamiento a través de deudas con terceros, arrendamiento financiero, arrendamiento operativo o cualquiera otra fuente de crédito que pueda ser obtenido con el fin de ser invertidos excluyendo costos

de operación y de mantenimiento de LA EMPRESA), durante los primeros cinco (5) años, contados a partir de la entrada en vigencia de este contrato, una suma total no menor de CINCUENTA MILLONES DE BALBOAS (B/.50,000,000.00), a ser invertidos directa o indirectamente, a través de sus subsidiarias o afiliadas, o cualquier otro inversionista o inversionistas o mediante financiamiento externo a través de bancos y otras instituciones financieras. Dicha inversión deberá incluir lo siguiente:

- a. Inversión para habilitar el Puerto de Balboa que permita el acceso de buques tamaño Postpanamax.
- b. La reparación de las grúas en el Puerto de Cristóbal para que recuperen el nivel de rendimiento normal, según las especificaciones del fabricante. Todas las grúas de contenedores deberán contar con suficiente equipo de apoyo a fin de que cuenten con la capacidad para realizar no menos de veinticinco (25) movimientos de contenedores por hora/grúa.
- c. LA EMPRESA proveerá el equipo adicional que pueda ser necesario de acuerdo con el programa de desarrollo de Los Puertos.
- d. Desarrollar directa, indirecta, o a través de terceros, una terminal de pasajeros para cruceros en Los Puertos.

2.6 Trabajadores

2.6.1 Terminación de la Relación Laboral por EL ESTADO

- a. EL ESTADO terminará, antes de la fecha efectiva de este contrato la relación laboral que mantiene con todos los trabajadores de la Autoridad Portuaria Nacional en El Puerto Existente y con el personal de la Oficina Central de la Autoridad Portuaria Nacional, directamente involucrados en la operación de El Puerto Existente, y cuyos servicios no sean en adelante requeridos por La Autoridad

Portuaria Nacional. Todos estos trabajadores en adelante se conocerán, para efectos de este contrato como: "Los Trabajadores".

- b. Con la aprobación de este contrato por la Asamblea Legislativa, EL ESTADO, a través de la Autoridad Portuaria Nacional, quedará obligado a pagar a Los Trabajadores, indemnizaciones en los montos que se acuerden, y autorizado para ejecutar los respectivos pagos a cada uno de esos trabajadores, con los fondos que en calidad de préstamo adelantara LA EMPRESA, de acuerdo a la cláusula 2.6.2, en la forma y términos establecidos en este contrato y con aquellos fondos estatales adicionales que pudieran ser necesarios para ejecutar los pagos de esas indemnizaciones pagaderas por EL ESTADO.
- c. Una vez que Los Trabajadores sean indemnizados de acuerdo al párrafo anterior y a la cláusula 2.6.2, todas las relaciones individuales y colectivas entre Los Trabajadores y EL ESTADO quedarán terminadas, incluyendo las relaciones internas prevalecientes con la Autoridad Portuaria Nacional.
- d. LA EMPRESA no tendrá obligación de iniciar ninguna relación con los sindicatos actuales de los puertos de Balboa y Cristóbal, ni con sus representantes. Queda sin embargo aceptado que los trabajadores de LA EMPRESA podrán gozar de total libertad sindical.

El otorgamiento de esta concesión no constituye ni produce para propósitos laborales la sustitución del empleador.
- e. LA EMPRESA no estará obligada a celebrar acuerdos colectivos de trabajo durante los dos primeros años de su operación.
- f. Dado que LA EMPRESA desarrollará una relación profesional

con sus trabajadores, que incluirá programas de entrenamiento e incentivos a la productividad, desde el día de la publicación de este contrato en la Gaceta Oficial, luego de su aprobación por la Asamblea Legislativa, quedarán derogados el Decreto No.20 de 25 de septiembre de 1980, que estableció el salario mínimo en los corregimientos de Ancón y Cristóbal; las leyes 39 y 40 de 1979 y todas aquellas otras normas que regulan las relaciones laborales en los Puertos de Cristóbal y Balboa. El Estado y LA EMPRESA entrarán en negociaciones para presentar a la Asamblea Legislativa modificaciones a la Ley 34 de 1979, a fin de que contenga los requisitos propios para una operación portuaria eficiente.

- g. EL ESTADO es responsable de la continua operación de El Puerto Existente, hasta la fecha efectiva del contrato, lo que significa que los trabajadores de El Puerto Existente que sean necesarios deberán continuar trabajando para el Gobierno hasta ese momento a fin de garantizar la eficiente continuidad de la operación.

2.6.2 Préstamos por parte de LA EMPRESA

LA EMPRESA acuerda adelantar a EL ESTADO, al momento en que este contrato se publique en la Gaceta Oficial, un préstamo, libre de intereses, por una suma de hasta TREINTA MILLONES DE BALBOAS (B/.30,000,000.00), cuyo monto será utilizado exclusivamente para contribuir a sufragar las indemnizaciones correspondientes a Los Trabajadores. Dicha suma será depositada por LA EMPRESA en una cuenta de depósito de garantía (Escrow Account) en el Banco Nacional de Panamá, con la condición de que dichos dineros se utilicen exclusivamente para compensar a Los Trabajadores, de acuerdo con los cálculos de indemnización preparados, caso por caso, por la Autoridad Portuaria Nacional, con la aprobación del

Ministerio de Trabajo y Bienestar Social y LA EMPRESA.

Los cálculos de indemnización y su aprobación por el Ministerio de Trabajo y Bienestar Social y LA EMPRESA, deberán realizarse antes de la publicación de este contrato en la Gaceta Oficial.

Los fondos correspondientes a las liquidaciones deberán ser distribuidos a Los Trabajadores directamente por el Banco Nacional de Panamá, antes de la fecha efectiva de este contrato, sin costo administrativo para LA EMPRESA, luego de recibir de la Autoridad Portuaria Nacional los cálculos de indemnización para cada uno de Los Trabajadores, y una lista debidamente refrendada y aprobada por la Contraloría General de la República, que incluya a todos Los Trabajadores y el monto de la indemnización que será pagada a cada uno de ellos. LA EMPRESA tendrá derecho a supervisar el proceso de distribución de las indemnizaciones que haga el Banco Nacional de Panamá a Los Trabajadores, directamente o a través de un agente designado por ésta.

EL ESTADO entregará a LA EMPRESA evidencia firmada por cada uno de Los Trabajadores que refleje el recibo de las liquidaciones por razón de su relación laboral previa.

Los ingresos que se deriven en concepto de intereses en dicha cuenta hasta el momento del último desembolso, quedarán a favor de LA EMPRESA. Dichos intereses y el saldo del préstamo que no sea distribuido se devolverá a LA EMPRESA, a más tardar el quinto día contado desde la fecha efectiva de este contrato.

Las partes acuerdan que, si EL ESTADO paga a Los Trabajadores el monto total de la compensación antes de la fecha de publicación de este contrato en la Gaceta Oficial, LA EMPRESA no estará obligada a depositar en la referida cuenta de depósito de garantía (escrow account) el monto del préstamo hasta por la suma de Treinta Millones de Balboas (B/.30,000,000.00), pero en su lugar adelantará el préstamo hasta por la suma de Treinta Millones de Balboas (B/.30,000,000.00) directamente a EL ESTADO, a la orden del

Tesoro Nacional, a través de La Autoridad Portuaria Nacional, luego de la publicación de este contrato en la Gaceta Oficial y luego de recibir LA EMPRESA evidencia escrita que los pagos correspondientes a la compensación total y final hubiesen sido recibidos por Los Trabajadores, por razón de su relación previa de trabajo.

Las partes acuerdan que, a efecto de reembolsar a LA EMPRESA el monto adelantado en concepto de préstamo, esta última podrá deducir de aquellos pagos que realizará a EL ESTADO, sumas mensuales iguales, durante un período de siete (7) años, contados desde la fecha de publicación de este contrato en la Gaceta Oficial.

2.6.3 Programa de entrenamiento

LA EMPRESA se compromete a establecer un programa de entrenamiento para aquellos trabajadores identificados por LA EMPRESA como necesarios para la operación de El Puerto Existente.

2.7 Adquisición de Equipo

LA EMPRESA se compromete a comprarle a EL ESTADO, libre de impuestos, deudas y/o gravámenes y totalmente pagado, todo el equipo existente en EL Puerto Existente, por la suma total de DIEZ MILLONES DE BALBOAS (B/.10,000,000.00) que será pagada el día en que entre en vigencia el presente contrato. Este equipo aparece listado en el Anexo II de este contrato, el cual forma parte integrante del mismo.

En caso que LA EMPRESA incurriera en pérdidas, daños o gastos como resultado de cualesquiera obligación gravamen o deuda existente relacionada con el equipo, determinadas por LA EMPRESA en consulta con EL ESTADO, éste último deberá reembolsar a LA EMPRESA las sumas correspondientes por dichas pérdidas, daños o gastos. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a la Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago. Si EL ESTADO no hubiese

pagado a LA EMPRESA las sumas correspondientes dentro de un período de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dichas pérdidas, daños o gastos de la anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato hasta el momento que LA EMPRESA recupere toda la correspondiente pérdida, daño o gasto.

En caso de que tales pérdidas, daños o gastos sean el resultado de gravámenes o deudas sobre el equipo, LA EMPRESA y EL ESTADO resolverán sus diferencias a través de un acuerdo amigable. Si las partes no llegaran a un acuerdo dentro de quince (15) días calendario contados a partir de la primera notificación escrita a EL ESTADO, las partes quedan por este medio obligadas a someter su diferencia a arbitraje de acuerdo a la cláusula 3.4 de este contrato.

En caso de terminación de este contrato por cualquier causa, EL ESTADO pagará a LA EMPRESA cualquier suma pendiente respecto a tales pérdidas, daños y gastos dentro de un término de treinta (30) días calendario contados desde la fecha de la terminación.

2.8 Autoridad para el Traspaso de los Derechos

LA EMPRESA podrá ceder o traspasar total o parcialmente, todos los derechos y obligaciones emanados de este contrato de concesión o las actividades que se deriven del mismo, siempre que sea a sociedades panameñas o sociedades extranjeras debidamente registradas para llevar a cabo negocios en la República de Panamá.

Cuando la cesión o traspaso se haga en favor de una subsidiaria o afiliada de LA EMPRESA, bastará que LA EMPRESA comunique dicha cesión o traspaso por escrito a EL ESTADO.

Cuando la cesión o traspaso sea a favor de un tercero, que no sea subsidiaria o afiliada de LA EMPRESA, se necesitará autorización previa por escrito por parte del Consejo de Gabinete, la cual no podrá ser negada sin justificación razonable.

La cesión, traspaso o subcontratación de este contrato no generará a favor de EL ESTADO ningún tipo de impuesto, derecho, contribución, tasa o gravamen.

Para los efectos del presente contrato, se incluye como empresas subsidiarias o afiliadas de LA EMPRESA, sin limitación, aquellas que, aún cuando mantengan su personalidad individual, se dediquen dentro de Los Puertos, a las mismas actividades a que se dedica LA EMPRESA o bien a las actividades complementarias relacionadas a la operación de Los Puertos.

2.9 Duración de la Concesión

Este Contrato tendrá una duración de veinticinco (25) años, contados a partir de la fecha de su entrada en vigencia. Las partes convienen que este Contrato se prorrogará automáticamente por un período adicional de veinticinco (25) años bajo los mismos términos y condiciones, siempre y cuando LA EMPRESA haya cumplido con todas sus obligaciones básicas de acuerdo con este contrato.

2.10 Derechos de LA EMPRESA

Sin perjuicio de los derechos generales de concesión aquí otorgados, y con el propósito de facilitar la ejecución de este contrato, EL ESTADO concede a LA EMPRESA, sus subsidiarias, afiliadas y cesionarias todos los derechos inherentes y auxiliares a las operaciones portuarias, en Los Puertos, incluyendo los siguientes derechos, sin que esto signifique una limitación:

- a. Llevar a cabo las mejoras en Los Puertos de acuerdo a lo dispuesto en este contrato, incluyendo el diseño, ingeniería, estudios, análisis, evaluación, construcción, desarrollo,

- administración y dirección de los mismos, ya sea directamente o a través de contratistas locales o internacionales.
- b. Transportar por cualquier medio en, desde o hacia el territorio de la República de Panamá, contenedores, carga, productos, mercaderías y cualesquiera otros productos lícitos.
 - c. El derecho de tener y operar, bajo concesión separada por parte de la Autoridad Portuaria Nacional, barcos remolcadores y de trabajo, servicio de reparación de naves y servicios de pilotaje.
 - d. Almacenar contenedores y carga y operar estaciones de carga de contenedores, facilidades para reparar contenedores, instalaciones y otros equipos marinos y cualesquiera otros servicios afines con el objeto de este contrato.
 - e. Construir, operar, administrar, dirigir, controlar, subcontratar y disponer a su propia discreción dentro de Los Puertos, en consulta con EL ESTADO, de todas las carreteras, caminos y facilidades e infraestructuras del ferrocarril (sin competir con el operador del ferrocarril de la vía ferroviaria entre los puertos de Balboa y Cristóbal), incluyendo el derecho de LA EMPRESA a reasignar Diablo Road como una vía de servicio privado, en lugar de calle pública, y el derecho a desviar la misma a costo de LA EMPRESA, así como el derecho a desviar la Avenida Gaillard, (de acceso público), a costo de EL ESTADO, si fuera necesario para la eficiente operación del Puerto de Balboa, costo que será determinado por LA EMPRESA y sujeto a aprobación previa por parte de EL ESTADO. EL ESTADO deberá reembolsar a LA EMPRESA las sumas correspondientes al referido costo. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a la Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago. Si EL ESTADO no hubiese pagado a LA EMPRESA las sumas correspondientes dentro de un período de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad

Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dicho costo de la anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato, hasta tanto este costo sea recuperado por LA EMPRESA.

LA EMPRESA deberá celebrar acuerdos operacionales con el operador del ferrocarril, bajo términos aceptables para LA EMPRESA, concernientes al acceso al tornamesa (round house), en el puerto de Balboa y a cualesquiera rieles de apartaderos (pulloff line), en el Puerto de Cristóbal, a fin de asegurar la continua y efectiva operación de Los Puertos.

- f. Operar las instalaciones y facilidades de Los Puertos.
- g. Continuar con la práctica actual que permite a cualquier nave en el puerto de Cristóbal mantener su cupo de tránsito pre-reservado en el itinerario de tránsito por el Canal de Panamá.
- h. Celebrar contratos con terceros para el transporte, manejo de carga y de contenedores, y para cualquier otro servicio o actividad lícita.
- i. Prestar servicios a terceros y cobrar los cargos, importes y tarifas que LA EMPRESA señale.
- j. Utilizar bajo su propia dirección, pero sujeto a la supervisión de EL ESTADO, los muelles y demás facilidades que LA EMPRESA construya en relación con las actividades contempladas en el contrato.
- k. Utilizar, para la construcción y operación de Los Puertos, sin costo alguno para LA EMPRESA, todos los materiales que se encuentren en Los Puertos tales como tierra, grava, arena, piedra y otros elementos. En caso de que los materiales se encuentren en áreas adyacentes bajo el control de EL ESTADO,

sus agencias, municipios u otras entidades gubernamentales, el uso de los mismos será aprobado a LA EMPRESA, por la entidad pertinente, a un costo no mayor a aquel que cualquier otro usuario tendría que pagar.

- l. El derecho de usar, sin costo alguno para LA EMPRESA, agua proveniente de fuentes naturales para la ejecución de las actividades de LA EMPRESA relacionadas con este contrato.
- m. El derecho de usar en Los Puertos, en todo momento, energía eléctrica, gas u otras fuentes alternas de energía, así como sistemas de comunicaciones a las tarifas de aplicación general o a las tarifas preferenciales aplicables en Panamá a grandes usuarios industriales. No obstante lo anterior, LA EMPRESA tendrá derecho a establecer y operar sus propios medios de suministro de energía y sistema de comunicaciones.
- n. Remover tierra, rocas, vegetación en general y demás obstáculos que dificulten la ejecución de sus actividades, de conformidad con las regulaciones que rigen la materia y luego de obtener los permisos necesarios. Dichos permisos serán emitidos por EL ESTADO, de acuerdo a la solicitud que a tal efecto haga LA EMPRESA.
- ñ. Dragar, rellenar, o reforzar las áreas costeras asignadas a LA EMPRESA y entradas a las mismas, y con la aprobación de EL ESTADO, disponer de los desperdicios en el mar en el lugar más conveniente y a menor costo para LA EMPRESA, tomando en consideración aspectos ambientales.
- o. Solicitar y obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones que pueda necesitarse de EL ESTADO, sus agencias o demás entidades, para el desarrollo y adecuada operación de Los Puertos. Sobre este particular, LA EMPRESA deberá cumplir los mismos requisitos que generalmente se exigen para la obtención de tales licencias y autorizaciones. En ese sentido a LA EMPRESA no se le exigirá cumplir con mayores requisitos,

ni obtener otras licencias, permisos, aprobaciones o autorizaciones que no sean de aplicación general en la República de Panamá.

- p. Dedicarse directamente o por medio de contratistas a operar, administrar, dirigir, transportar, poseer, embarcar, suministrar, adquirir, vender, reparar, excavar, dragar, rellenar, reforzar y llevar a cabo todas las demás actividades necesarias para la adecuada administración y explotación de Los Puertos.
- q. Obtener aquellas partidas de ingresos a ser facturadas por LA EMPRESA, algunas de las cuales se listan en el Anexo IV como ejemplo, las cuales no deben ser consideradas en forma alguna como una limitación.
- r. fijar y cobrar a su entera libertad, las tarifas, importes y derechos que estime conveniente por todas las operaciones y actividades de LA EMPRESA en Los Puertos, tales como, pero sin limitarse, al manejo, transporte, transbordo de toda clase de carga y la prestación de cualesquiera servicios realizados, suministrados o ejecutados por LA EMPRESA, sus afiliadas, subsidiarias o subcontratistas. Las tarifas deberán establecerse sobre una base comercial no discriminatoria. LA EMPRESA podrá establecer reducciones a las tarifas en base a un descuento por volumen o de acuerdo con las prácticas comerciales aplicables a este tipo de actividad.
- s. Almacenar en Los Puertos o áreas adyacentes los contenedores descargados cuando las necesidades de espacio así lo requieran, luego de cumplir con las disposiciones legales vigentes y aquellas que se establezcan en el futuro.
- t. Alquilar edificios, instalaciones y terrenos a terceros en Los Puertos.
- u. Subcontratar todos sus derechos y actividades otorgadas mediante este contrato de concesión, sin necesidad de aproba-

ción de EL ESTADO.

- v. Establecer y variar el número de mano de obra y las prácticas laborales de acuerdo al Código de Trabajo para asegurar la operación eficiente y competitiva de LA EMPRESA.
- w. Renegociar los términos comerciales y legales de aquellas concesiones, previamente otorgadas por la Autoridad Portuaria Nacional en el Puerto Existente, retenidas por LA EMPRESA y que se detallan en el Anexo III de este contrato.

2.11 Obligaciones de LA EMPRESA

Las obligaciones de la empresa de acuerdo al presente contrato son las siguientes:

- a. Iniciar y llevar adelante la modernización de el Puerto Existente a partir del primer año de administración, contado desde la fecha efectiva del contrato, sujeta a la presentación de un programa, el cual deberá ser aprobado por la Autoridad Portuaria Nacional, tal solicitud no podrá ser negada sin justificación razonable.

La aprobación y/o los comentarios serán efectuados por EL ESTADO en un período de treinta (30) días calendario contados desde la fecha de presentación de cualquier plan por parte de LA EMPRESA.

- b. Permitir a terceros el uso de El Puerto Existente, de acuerdo a las normas y reglamentos de LA EMPRESA. LA EMPRESA podrá cobrar las tarifas que estime convenientes sobre una base comercial. Sin embargo, cuando se trate de una actividad dada en concesión previamente por la Autoridad Portuaria Nacional para la asistencia o servicio a naves, LA EMPRESA, determinará si es aplicable el cobro de tarifas por los servicios adicionales que ésta brinde.
- c. Solicitar y obtener los permisos necesarios de las autoridades nacionales y municipales relativas con la construcción de

obras civiles en Los Puertos y pagar los derechos correspondientes, los cuales serán los derechos usuales para la obtención de tales permisos.

- d. Permitir el uso de las instalaciones en El Puerto Existente a las naves del Ejército de los Estados Unidos de Norteamérica, de acuerdo con lo establecido en El Tratado del Canal de Panamá, hasta la terminación de dicho tratado al inicio del año 2,000, y a aquellas naves amparadas por convenios y acuerdos de asistencia y cooperación técnica internacionales (según se detallan en el anexo VII), siempre y cuando tal uso no interfiera con la operación diaria de los negocios de LA EMPRESA en El Puerto Existente. Queda entendido que estas naves gozarán de excepción en el pago de tarifas de muelleaje y estadía en El Puerto Existente, pero LA EMPRESA tendrá el derecho a cobrar los servicios que les preste a tarifas comerciales similares a aquellas que LA EMPRESA aplica a sus clientes.
- e. Realizar obras de mantenimiento correctivo y de reparación; o a opción de LA EMPRESA, reemplazar cualquiera facilidad o instalación, si esta lo considera más conveniente por razones técnicas y/o económicas. Dicho mantenimiento incluye trabajos de dragado a ser realizados por LA EMPRESA en el área marina de El Puerto Existente y en el acceso marino hacia el Canal de Panamá, según se detalla en el Anexo I, que permite a LA EMPRESA cobrar derechos de atraque y de fondeadero o anclaje.
- f. Mantener operando Los Puertos en buen estado de operación y condiciones de uso.
- g. LA EMPRESA garantizará el cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo al presente contrato, mediante la constitución de un bono de cumplimiento a favor de EL ESTADO por la suma de quinientos mil balboas (B/.500,000.00), a ser emitido por una institución financiera de primera clase seleccionada por LA

EMPRESA, previa aprobación de EL ESTADO.

2.12 Obligaciones de EL ESTADO

EL ESTADO tendrá las siguientes obligaciones:

- a. Garantizar a LA EMPRESA el uso y la posesión plena y pacífica de Los Puertos, incluyendo pero sin limitarse al derecho de uso, con carácter prioritario, de todos los muelles en El Puerto Existente (incluyendo todos aquellos muelles otorgados a terceros mediante otras concesiones, tales como a Astilleros Braswell International, S.A., y a Atlantic Pacific, S.A.), y el derecho a utilizar el área de Albroom asignada a LA EMPRESA dentro de El Puerto Existente. Queda entendido entre las partes que cualquier desarrollo en otras áreas de Albroom no deberá afectar la operación eficiente de LA EMPRESA. Si tales desarrollos afectan la operación eficiente de Los Puertos, LA EMPRESA tendrá el derecho de cuantificar los costos que tales trastornos le causen, sujeto a consulta con EL ESTADO. EL ESTADO deberá reembolsar a LA EMPRESA las sumas correspondientes a los referidos costos. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a la Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago. Si EL ESTADO no hubiese pagado a LA EMPRESA las sumas correspondientes dentro de un período de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dicho costo de la anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato.
- b. Otorgar a LA EMPRESA en forma expedita, cualquier permiso, licencia o autorización, a través de las correspondientes

dependencias del Gobierno de Panamá, que puedan requerirse para ejercer los derechos otorgados a LA EMPRESA bajo este contrato para la operación de Los Puertos. Este otorgamiento se efectuará si LA EMPRESA cumple con la documentación normalmente requerida para esos trámites, incluyendo la emisión de visas y permisos de trabajo para el personal de LA EMPRESA que arribe a Panamá.

- c. Suministrar en Los Puertos, cuando fuere necesario, servicios tales como, control de tránsito marítimo, salud y cuarentena, aduanas, migración y otros servicios públicos. LA EMPRESA asumirá el costo de los salarios del personal necesario para ofrecer los servicios públicos enunciados anteriormente, quienes serán contratados previa consulta y aprobación de LA EMPRESA con respecto al número de personal y al monto de sus salarios. Queda entendido que tales funcionarios serán funcionarios de EL ESTADO y bajo ningún concepto serán considerados como empleados de LA EMPRESA.
- d. No otorgar ninguna nueva concesión en El Puerto Existente, desde la fecha de publicación de este contrato en la Gaceta Oficial, sin consultar y obtener autorización previa por parte de LA EMPRESA. Queda entendido que la Autoridad Portuaria Nacional podrá renovar u otorgar nuevas concesiones, sobre aquellas retenidas por EL ESTADO en El Puerto Existente, sin embargo queda acordado que el concesionario propuesto en cada caso específico, LA EMPRESA y la Autoridad Portuaria Nacional deberán celebrar un acuerdo operativo, previo a la contratación de esas concesiones, el cual regulará la relación operativa entre las partes.
- e. Permitir acceso a El Puerto Existente, sin restricciones, a los empleados de LA EMPRESA, a partir del momento en que el presente contrato se publique en la Gaceta Oficial.
Desocupar físicamente, antes de la fecha efectiva de este

contrato, todas las oficinas gubernamentales en el Puerto Existente. Queda entendido que cualquier servicio público que necesite ser suministrado de acuerdo con La cláusula 2.12 (c) podrá ser reubicado dentro de el Puerto Existente a discreción de LA EMPRESA.

g. Desocupar físicamente y entregar a LA EMPRESA al finalizar los Tratados del Canal de Panamá, o antes de tal fecha, las áreas, facilidades e instalaciones que actualmente ocupan dentro de Los Puertos, la Comisión del Canal de Panamá y el Gobierno de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales una vez desocupados constituirán activos de Los Puertos, sin costo para LA EMPRESA o para la Autoridad Portuaria Nacional. Queda entendido que esta obligación deberá cumplirse aunque dichas áreas, facilidades e instalaciones estén ocupadas por la Comisión del Canal de Panamá o por cualquier otra persona o institución gubernamental, ya que es obligación de EL ESTADO entregar tales áreas, facilidades e instalaciones a LA EMPRESA.

h. Coordinar a través del Comité Portuario y Ferroviario, antes de la terminación de los Tratados del Canal de Panamá, la terminación de los derechos de la comisión del Canal de Panamá y de los Estados Unidos de Norteamérica con respecto al uso de las áreas e instalaciones en Los Puertos o alrededores, que hayan sido entregados en concesión a LA EMPRESA de acuerdo con este contrato, incluyendo específicamente el derecho de LA EMPRESA a utilizar los edificios números 2A, 3, 4, 5, 8, 8A, 10, 28 y 44B, según se detallan en el Anexo IX, ubicados en el Puerto Existente, los cuales son necesarios para que LA EMPRESA desarrolle su operación de manejo de carga. Cualquier costo de reubicación en que incurra LA EMPRESA será previamente acordado con el Comité Portuario y Ferroviario. EL ESTADO deberá reembolsar a LA EMPRESA la suma correspondiente al

referido costo. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a la Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago. Si EL ESTADO no hubiese pagado a LA EMPRESA la suma correspondiente dentro de un período de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dicho costo de la anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato.

- i. Garantizar a elección de los clientes de LA EMPRESA, y sobre una base no discriminatoria, los servicios de cualesquiera pilotos autorizados por la Autoridad Portuaria Nacional o aquellos designados por la Comisión del Canal de Panamá o sus sucesores, luego de la terminación de los Tratados del Canal de Panamá, y suministrar tales servicios de pilotaje de acuerdo con las reglas establecidas. Dichas reglas requerirán que un piloto aborde la nave dentro de los 30 minutos luego de ser dado el aviso de requerimiento del servicio, pero las mismas podrán ser cambiadas de tiempo en tiempo para adaptarlas a la práctica comercial. Si los niveles de servicio no son obtenidos los clientes de LA EMPRESA tienen el derecho de contratar directamente los pilotos que consideren necesarios para prestar ese servicio.
- j. Coordinar con la Comisión del Canal de Panamá o con cualquiera otra entidad, hasta la terminación de los Tratados del Canal de Panamá, el servicio de prácticos (pilotos) en Los Puertos y asegurar que tales servicios se presten de acuerdo con las reglas establecidas. Dichas reglas requerirán que un práctico aborde la nave dentro de los 30 minutos luego de ser dado el

aviso de requerimiento del servicio, pero las mismas podrán ser cambiadas de tiempo en tiempo para adaptarlas a la práctica comercial. Si dichos niveles de servicio no son obtenidos, LA EMPRESA podrán solicitar a EL ESTADO que proporcione, y EL ESTADO deberá proporcionar a la Comisión del Canal o a la entidad que la sustituya, prácticos adicionales suficientes para que la institución pueda brindar un servicio eficiente a costo razonable.

- k. Permitir en todo momento a LA EMPRESA y a sus empleados extranjeros, la libre conversión de sus ingresos a cualquier moneda extranjera, así como transferir al extranjero tales ingresos sin ninguna restricción, impuestos u otros cargos. LA EMPRESA podrá igualmente mantener en Panamá o en el extranjero cuentas bancarias en monedas extranjeras con el objeto de satisfacer sus obligaciones.
- l. EL ESTADO será el único responsable por el pago a terceros de aquellas compensaciones o indemnizaciones y/o cargos que resulten de la terminación de cualesquiera concesión que LA EMPRESA reciba de la Autoridad Portuaria Nacional dentro de Los Puertos, y/o por la reubicación, o por el desalojo de edificaciones y tierras como resultado de tal terminación. Acuerdan las partes de este contrato que LA EMPRESA adelantará el pago de cualesquiera compensación o indemnizaciones y/o cargos a dichos terceros, en consulta con EL ESTADO. EL ESTADO deberá reembolsar a LA EMPRESA la suma correspondiente al referido pago. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a la Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago. Si el ESTADO no hubiese pagado a LA EMPRESA la suma correspondiente dentro de un período de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dicho pago de la

anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato.

- m. En el supuesto de que EL ESTADO no llegue a un acuerdo con Los Trabajadores en relación al pago de las indemnizaciones a ser canceladas antes del día efectivo de este contrato, según lo contemplado en la cláusula 2.6.1, EL ESTADO garantizará a LA EMPRESA la posesión y uso pacífico de Los Puertos a partir de la fecha efectiva de este contrato, a fin de permitirle la operación efectiva y competitiva de Los Puertos. En este supuesto, y no obstante lo establecido en la cláusula 2.6.2, el préstamo a que se refiere dicha cláusula 2.6.2 se mantendrá en la cuenta de garantía (escrow account) por un plazo máximo de un año, contado desde la fecha efectiva de este contrato. Si luego de transcurrido el referido plazo EL ESTADO no llega a un acuerdo con Los Trabajadores, y por tanto no hubiese utilizado el préstamo para pagarles las indemnizaciones, LA EMPRESA tendrá el derecho de retirar el mismo de la cuenta de garantía, y por ende recibir la totalidad del monto del préstamo, en adición a todos los intereses generados en la referida cuenta.
- n. Emitir en favor de LA EMPRESA los documentos pertinentes que le permitan la explotación de las concesiones, derechos y privilegios otorgados en virtud de este contrato, cumpliendo en todo momento con las regulaciones legales y administrativas aplicables, para que LA EMPRESA pueda realizar sus actividades y ejercer sus derechos en debida forma, sin interferencia o impedimento que pueda afectar el goce pleno de sus derechos.
- ñ. Realizar los trámites administrativos y legales necesarios para transferir a LA EMPRESA, antes de la fecha efectiva de

este contrato, todas aquellas concesiones a ser retenidas por ésta de acuerdo a la cláusula 2.2 de este contrato.

- o. Dar respuesta dentro de un plazo de treinta (30) días calendario a cualquiera consulta o solicitud de aprobación por parte de LA EMPRESA. De no recibirse respuesta dentro del plazo enunciado, se entenderá que EL ESTADO ha otorgado su aprobación en los términos solicitados.

2.13 Aspectos Relacionados al Medio Ambiente

LA EMPRESA acuerda asegurar la adecuada protección del medio ambiente por las actividades de LA EMPRESA en Los Puertos, cumpliendo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en la República de Panamá, o con aquellas que sobre la materia sean promulgadas en el futuro, y de acuerdo con las normas internacionalmente aprobadas sobre la materia. Esta obligación incluye a los contratistas que trabajen para LA EMPRESA, pero no a terceros.

Con excepción de los daños ya causados y de la contaminación existente, que incluye pero no se limita a aquellos determinados en el estudio sobre contaminación al medio ambiente contratado por LA EMPRESA, incluido en el Anexo VI de este contrato y al estudio sobre el medio ambiente suministrado por EL ESTADO, incluido en el Anexo VIII, LA EMPRESA será responsable y constituirá una fianza a favor del ESTADO, por un monto de quinientos mil balboas (B/.500,000.00) para cubrir los costos por los daños al medio ambiente y de contaminación causados por LA EMPRESA. La mencionada suma no implica límite de responsabilidad por daños causados por LA EMPRESA. Esta fianza deberá ser consignada antes de la fecha efectiva de este contrato.

2.14 Terminación de este Contrato

Todas las instalaciones y facilidades existentes dentro de el Puerto Existente son para el uso exclusivo de LA EMPRESA, y todas

las infraestructuras nuevas, mejoradas y restauradas en El Puerto Existente, así como los futuros muelles, edificios, parques (parks) y demás infraestructuras construidas en Los Puertos de acuerdo con este contrato (en adelante las "Instalaciones Civiles"), serán de propiedad y para uso exclusivo de LA EMPRESA, según se estipula en este contrato.

La terminación de este contrato por cualesquiera motivos no afectará cualesquiera derechos o responsabilidades de las partes contratantes provenientes o contraídas antes de la fecha de terminación de este contrato.

2.14.1 Terminación por Expiración

Al expirar el período de duración de este contrato, incluyendo la prórroga del mismo de acuerdo con la cláusula 2.9 de este contrato, todas las Instalaciones Civiles pasarán a ser propiedad de EL ESTADO. Por su parte LA EMPRESA tendrá derecho a retirar de Los Puertos el equipo, maquinarias y demás bienes muebles que sean de su propiedad, que controle o que adquiera de EL ESTADO, sujeto este retiro a la opción con que cuenta EL ESTADO de adquirir en compra los mismos por su justo valor del mercado de acuerdo al avalúo de una firma independiente internacional de contadores.

Con nueve meses de antelación a la fecha de expiración de este contrato, LA EMPRESA proporcionará a EL ESTADO una lista de todas las obligaciones comerciales y laborales vigentes hasta tal fecha. EL ESTADO notificará a LA EMPRESA dentro de los siguientes tres meses, cuáles obligaciones asumirá y continuará al terminar la concesión. Aquellas obligaciones que EL ESTADO no asuma serán terminadas por LA EMPRESA en el último día de la concesión o de cualquier prórroga de la misma.

2.14.2 Terminación del contrato por LA EMPRESA

a. Este contrato podrá ser terminado por LA EMPRESA por el

incumplimiento por parte de EL ESTADO de cualesquiera de sus obligaciones sustanciales adquiridas mediante este Contrato.

- b. Este Contrato podrá ser terminado por LA EMPRESA sin incurrir en responsabilidad o sanción alguna mediante notificación a EL ESTADO con sesenta (60) días calendario de anticipación, al ocurrir cualquier cambio social y/o económico en Panamá como resultado de actos u omisiones directas o indirectas del gobierno de Panamá que LA EMPRESA pueda justificar que haya afectado materialmente el continuo y exitoso desarrollo, construcción, operación, administración o dirección de Los Puertos, o cuando cualesquiera de los casos fortuitos o actos de fuerza mayor señalados más adelante, persistan por no menos de treinta (30) días calendario.

A la terminación de este contrato por LA EMPRESA según los literales a) o b) de esta cláusula 2.14.2, EL ESTADO asumirá el control, operación y la administración de Los Puertos y tendrá las siguientes obligaciones:

- (i) Pagar a LA EMPRESA el valor de las Instalaciones Civiles de acuerdo con su valor justo de mercado, de acuerdo al avalúo de una firma independiente internacional de contadores. Esto no se aplicará en caso de que la terminación del contrato se deba a fuerza mayor o caso fortuito fuera del control de EL ESTADO.
- (ii) Pagar a LA EMPRESA el valor justo de mercado, de acuerdo al avalúo de una firma independiente internacional de contadores, de la maquinaria, equipos y demás bienes muebles localizados en Los Puertos, menos cualesquiera deudas por préstamos pendientes obtenidos para su financiamiento; o permitir que LA EMPRESA, a su entera discreción, retire la maquinaria, el equipo y demás bienes muebles. Queda entendido que para efectos de esta terminación EL ESTADO asumirá cualesquiera obligaciones

provenientes de esta concesión excepto aquellas obligaciones surgidas de cualquier financiamiento externo obtenido por LA EMPRESA para financiar sus requerimientos de capital de trabajo.

2.14.3 Terminación del contrato por EL ESTADO

EL ESTADO podrá dar por terminado el presente contrato si LA EMPRESA incumpliera las obligaciones sustanciales que contrae mediante este contrato, o se produjera cualesquiera otras de las siguientes causales administrativas de resolución, señaladas en el artículo 104 de la Ley 56 de 1995 actualmente en vigencia, a saber:

a. La quiebra o el concurso de acreedores de LA EMPRESA, o por encontrarse LA EMPRESA en estado de suspensión o cesación de pagos, sin que se haya producido la declaratoria de quiebra correspondiente;

b. La disolución de LA EMPRESA cuando se trate de una persona jurídica, o alguna de las sociedades que integran un consorcio o asociación accidental, salvo que los demás miembros del consorcio o asociación puedan cumplir con el contrato.

En estos supuestos, entonces, EL ESTADO a través del Órgano Ejecutivo, podrá declarar administrativamente que LA EMPRESA ha perdido todos los privilegios y concesiones que le fueran otorgados mediante este contrato, a menos que esta pueda probar que el incumplimiento se dio por razones de fuerza mayor, caso fortuito o por incumplimiento por parte de EL ESTADO.

En caso de excusa justificada, EL ESTADO lo pronunciará así y concederá a LA EMPRESA los nuevos plazos que sean razonables. En caso de falta injustificada o incumplimiento substancial por parte de LA EMPRESA, EL ESTADO por conducto del Órgano Ejecutivo, lo notificará por escrito. Si ello ocurriera, LA EMPRESA tendrá un período de sesenta (60) días calendario contados a partir del ~~re~~ recibo de la notificación, para subsanar el incumplimiento o falta,

sin perjuicio del derecho a defenderse contra los cargos formulados, mediante proceso arbitral.

A la terminación de este contrato por EL ESTADO en base a la cláusula 2.14.3, EL ESTADO asumirá el control, operación y administración de Los Puertos, sujeto a lo siguiente:

(i) LA EMPRESA tendrá el derecho de retirar de Los Puertos, la maquinaria, equipos y demás bienes muebles localizados en Los Puertos, menos cualesquiera deudas por préstamos pendientes obtenidos para su financiamiento, sujeto este retiro a la opción con que cuenta EL ESTADO para adquirir en compra los mismos por su valor justo de mercado de acuerdo a avalúo de una firma independiente internacional de contadores.

Queda entendido que para efectos de esta terminación EL ESTADO asumirá cualesquiera obligaciones provenientes de esta concesión excepto aquellas obligaciones surgidas de cualquier financiamiento externos obtenido por LA EMPRESA para financiar sus requerimientos de capital de trabajo.

2.14.4 Terminación por causas de fuerza mayor o caso fortuito

Para los efectos de este contrato, serán considerados como fuerza mayor o caso fortuito todo hecho o evento sobre el cual LA EMPRESA no haya podido ejercer un control razonable y que por razón de su naturaleza, demore, restrinja o impida el cumplimiento oportuno por parte de LA EMPRESA de las obligaciones que contrae en virtud de este contrato.

Para los efectos de este contrato, caso fortuito será, entre otros, los siguientes eventos: epidemias, terremotos, deslizamientos de tierra o desplazamiento de otros materiales, tormentas, inundaciones, otras condiciones climatológicas adversas o cualquier otro evento o acto, ya sea o no del tipo antes señalado, sobre el cual LA EMPRESA no pueda ejercer un control razonable, y que por

razón de su naturaleza demore, restrinja o impida a LA EMPRESA el cumplimiento oportuno de sus obligaciones.

Para los efectos de este contrato, casos de fuerza mayor incluirán igualmente, entre otros, los siguientes eventos: guerras, revoluciones, insurrecciones, disturbios civiles, bloqueos, embargos, huelgas, restricciones o limitaciones de materiales necesarios para la construcción y operación de Los Puertos, cierres, tumultos, explosiones, órdenes o direcciones de cualquier gobierno de derecho o de hecho, y cualesquiera otras causas, sean o no del tipo antes señalado, sobre las cuales LA EMPRESA no pueda ejercer un control razonable y que por razón de su naturaleza, demore, restrinja o impida a LA EMPRESA el oportuno cumplimiento de sus obligaciones.

Queda entendido que ninguna de las partes podrá invocar en su beneficio como fuerza mayor, sus propios actos u omisiones, ni los de sus agencias o sucursales.

El incumplimiento de una de Las Partes de cualesquiera de las obligaciones que asume en virtud de este contrato, no será considerado como incumplimiento de contrato si dicha situación es causada por un caso fortuito o fuerza mayor.

Si la ejecución de cualquier actividad que debe realizarse en virtud de este contrato es demorada o impedida por razón de un acto de caso fortuito o de fuerza mayor, entonces el plazo estipulado para su ejecución, así como el período de duración de este contrato, se extenderán por el mismo período de tiempo que dure la demora, y LA EMPRESA tendrá derecho a suspender todos los pagos a EL ESTADO hasta que la demora termine, sin perjuicio de que LA EMPRESA ejerza su derecho a terminar el contrato de acuerdo con la cláusula 2.14.2 b.

La parte que no pueda cumplir con sus obligaciones por razón de caso fortuito o fuerza mayor, deberá notificarlo por escrito a la otra parte, tan pronto sea posible, especificando las causas, y

ambas partes se comprometen a hacer todo lo que les sea razonablemente posible para cesar dicha causa; pero sin que esto signifique que cualquiera de Las Partes quedará obligada a resolver cualquiera controversia con terceros, excepto bajo condiciones que le sean aceptables a la parte afectada o de acuerdo a una decisión final de una autoridad arbitral, judicial o administrativa con jurisdicción para resolver dicha controversia.

2.14.5 Recuperación del préstamo en caso de terminación anticipada

EL ESTADO se obliga a pagar a LA EMPRESA el saldo pendiente del préstamo a que se refiere la cláusula 2.6.2, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de terminación de este contrato, en caso de que el contrato se termine por cualquier causa antes del séptimo (7mo) año del período de reembolso, a que se refiere dicha cláusula.

3. CLÁUSULAS ADICIONALES

3.1 Exoneraciones Fiscales

EL ESTADO otorga a LA EMPRESA, sus subsidiarias, afiliadas y cesionarias durante la vigencia de este contrato y su prórroga, las siguientes exoneraciones, derechos y privilegios:

a. Exoneración de todo impuesto, contribución, tasa o derecho de importación sobre todos los equipos, incluyendo pero no limitado a: maquinarias, materiales, materias primas, combustibles y lubricantes, grúas, vehículos, artefactos, suministros, repuestos, botes y contenedores, destinados al desarrollo, construcción, operación, manejo y mantenimiento de Los Puertos.

Queda entendido por LA EMPRESA que los bienes exonerados deberán permanecer dentro de Los Puertos, salvo por aquellos

que sean usados para actividades de transporte, y no podrán ser vendidos o traspasados dentro de la República de Panamá, sin autorización previa y por escrito de EL ESTADO, a menos que sea pagado el impuesto respectivo, calculado sobre la base del valor neto en libros del bien, al momento de la venta o traspaso. No obstante, con excepción de los combustibles y lubricantes, dichos bienes podrán ser exportados sin ningún tipo de impuesto y sin necesidad de aprobación previa.

- b. Exoneración del impuesto sobre la renta sobre los ingresos que LA EMPRESA, sus subsidiarias, afiliadas y cesionarias perciban por todas las actividades que realicen, tales como almacenaje y manejo; manejo de carga suelta resultante del transbordo o tránsito internacional de tales cargas y contenedores, así como de las actividades industriales y de manufactura que se establezcan en Los Puertos con el fin de exportar sus productos. (Estas dos últimas actividades no deben impedir el objeto primordial de este contrato, cual es el de prestar un servicio portuario eficiente). Estos ejemplos son únicamente ilustrativos y no implican limitación alguna a esta exoneración.
- c. Exoneración del impuesto de transferencia de bienes muebles (ITBM) sobre los equipos, maquinarias, materiales, materias primas, grúas, vehículos, artefactos, repuestos, botes y contenedores destinados a la construcción, operación y mantenimiento de Los Puertos, y sobre aquellos bienes que LA EMPRESA necesite para el desarrollo de sus actividades dentro de Los Puertos de acuerdo a lo establecido en este contrato. Esta exoneración incluye el arrendamiento financiero suscrito por LA EMPRESA sobre cualquier equipo u otro equipo mueble.
- d. Exoneración de todo impuesto de dividendos provenientes de las actividades contempladas en el contrato.
- e. Exoneración, dentro de Los Puertos, del pago de la tarifa para

contenedores, estiba, desestiba, manejo, manipulación y estadía.

- f. Exoneración del impuesto de inmueble.
- g. Exoneración del impuesto sobre licencia comercial o industrial.
- h. Exoneración del impuesto sobre remesas o transferencias al extranjero por razón del pago de comisiones, regalías o por cualquier otro concepto relacionado con las actividades amparadas en este contrato.
- i. Exoneración del pago del impuesto de timbres a ser pagados por este contrato por aquel monto superior a los cien mil balboas (B/.100,000.00).
- j. Exoneración de impuesto, honorarios y derechos por el denominado "Servicio de Vigilancia Especial".
- k. Exoneración de todo impuesto, tasa, derecho, gravamen, retención u otros cargos de similar naturaleza a las personas o entidades extranjeras que concedan financiamiento para el desarrollo, administración y construcción de Los Puertos, el suministro e instalación de equipos, el arrendamiento financiero de equipo necesario para el desarrollo de las actividades de Los Puertos, respecto de intereses, comisiones, regalías y otros cargos financieros que deba pagar LA EMPRESA, sus subsidiarias, afiliadas, cesionarias y subcontratistas. Tales financiamientos no estarán sujetos a lo que dispone el artículo 2 de la Ley 4 de 1995.

Queda entendido que no estarán sujetos a ningún impuesto, carga, tasa, derecho o contribución, los ingresos o ganancias que LA EMPRESA, sus afiliadas, subsidiarias, cesionarias, subcontratistas o accionistas, generen fuera de la República de Panamá, como tampoco sus bienes localizados fuera de la República de Panamá. Además, EL ESTADO garantiza a LA EMPRESA, sus subsidiarias, afiliadas y cesionarias que no

impondrá nuevos impuestos que se apliquen únicamente a actividades relacionadas con Los Puertos.

1. LA EMPRESA quedará sujeta al pago de impuestos, derechos y tributos municipales, hasta por una suma anual máxima de cincuenta mil balboas (B/.50,000.00). Queda entendido que cualquier monto sobre tal suma que deba ser pagado por LA EMPRESA será pagado por EL ESTADO.

3.2 Representación

Para los efectos de este contrato, EL ESTADO estará representado por el Ministerio de Comercio e Industrias, a través de la Autoridad Portuaria Nacional, como unidad ejecutora, a quien le corresponderá igualmente, otorgar los permisos y autorizaciones que se requieran según este Contrato, así como ejercer la vigilancia y cumplimiento por parte de LA EMPRESA.

Toda notificación que deba efectuarse en relación con este contrato, salvo que las partes convengan otra cosa, se hará por escrito y efectuada mediante entrega personal, o remitida por telex o telefax, a la dirección de las partes, a saber:

UNIDAD EJECUTORA:

AUTORIDAD PORTUARIA NACIONAL

Dirección: Vía España, Edificio
Dorchester, Piso 3, Ciudad de Panamá,
República de Panamá.

Telex: 2765 PG

Telefax: (507) 269-6992

Atención: Director General

Asesoría Legal

LA EMPRESA:

PANAMÁ PORTS COMPANY, S.A.

Dirección: Calle 47 Bella Vista,
Casa No.27, Ciudad de Panamá, Repú-
blica de Panamá.

c.c. HUTCHISON INTERNATIONAL PORT
HOLDINGS LIMITED

Dirección: Container Port Road South
Kwai Chung, New Territories, Hong
Kong

Teléfono: (852) 8125-7888

Telefax: (852) 8121-0555

Atención: Director Administrativo
Secretario de la Compañía

c.c. CONSOLIDATED PORTS (UK)

Dirección: Tomline House

Port of Felixstowe

Suffolk IP118SY

United Kingdom

Atención: Secretario de la Compañía

c.c. Hutchison International Port
Holdings Ltd.

Dirección: Hutchison House

22/F, Harcourt Road

Hong Kong.

Teléfono: (852) 2523 0161

Telefax: (852) 2810 0705

Atención: Managing Director
Secretario de la compañía

3.3 Ley Aplicable

Este contrato será la norma legal (la ley) entre las partes.
El contrato se regirá, además por las leyes actualmente en vigor o
que rijan en el futuro sobre esta materia en la República de
Panamá, excepto en la medida en que tales leyes o disposiciones

legales sean contrarias, inconsistentes o incompatibles con este contrato, o no sean de aplicación general. Queda entendido que aquellas leyes o normas aplicables a un tipo de industria o actividad específica no serán consideradas de aplicación general.

3.4 Arbitraje

Las Partes declaran su firme propósito de examinar con el ánimo más objetivo y amigable, todas las divergencias que puedan surgir entre ellas en relación con este contrato, con miras a solucionarlas.

En caso de cualquier conflicto entre EL ESTADO y LA EMPRESA que surjan en relación con este contrato y que no pudieren ser solucionados en la forma antes indicada, dentro de un período de veinte (20) días calendario contados desde la primera comunicación escrita enviada por fax por cualquiera de Las Partes en relación con el conflicto deberán ser sometidos a arbitraje de acuerdo con las Reglas de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional (ICC).

Deberá haber tres (3) árbitros que serán nombrados de acuerdo a las reglas de procedimiento. Si una de Las Partes se abstuviese de designar su árbitro, el mismo será designado por el ICC. Si los dos árbitros designados dejasen de nombrar al tercer árbitro en un plazo de treinta (30) días calendario contados desde la designación de ambos árbitros, ICC a solicitud de cualquiera de Las Partes, designará al tercer árbitro.

La muerte, renuncia o remoción de cualquier árbitro no será causa para la terminación del proceso de arbitraje ni sus efectos cesarán, entendiéndose que en estos casos deberán seguirse la Reglas de procedimiento para la elección del árbitro que faltare.

El tribunal de arbitraje tendrá su sede en la ciudad de Nueva York y el proceso de arbitraje se realizará en el idioma inglés.

Si alguna de las partes, habiendo sido debidamente notificada,

se abstuviere de comparecer u obtener un aplazamiento, el arbitraje podrá continuar en ausencia de dicha parte y el fallo pronunciado en tal proceso tendrá plena validez.

Las decisiones del tribunal arbitral se tomará por simple mayoría.

Los fallos del Tribunal serán finales, definitivos y de obligatorio cumplimiento para las partes.

Las partes por este medio renuncian expresa e irrevocablemente a alegar inmunidad respecto al arbitraje.

Queda entendido que las partes aceptarán que las órdenes o sentencias de ejecución de los laudos arbitrales sean dictados por tribunales de justicia de la República de Panamá; para este propósito dichos laudos arbitrales serán considerados como si hubieren sido pronunciados por tribunales arbitrales panameños, de conformidad con las disposiciones legales actualmente en vigencia.

3.5 Buena Fe

EL ESTADO prestará su cooperación y asistencia a LA EMPRESA para lograr el debido cumplimiento de sus obligaciones bajo este contrato, incluyendo pero sin limitarse al otorgamiento de las licencias necesarias.

3.6 Modificación

Queda entendido que durante la vigencia de este contrato y su prórroga, pero no antes de transcurridos tres (3) años contados a partir de la fecha efectiva de este contrato, LA EMPRESA y EL ESTADO podrán iniciar renegociaciones de los términos de este contrato a fin de garantizar la operación efectiva de Los Puertos.

Este contrato podrá ser modificado por mutuo acuerdo entre las partes, sujeto al cumplimiento de los requisitos legales.

3.7 Idioma

Este contrato se firma en dos (2) versiones originales en español, de idéntica redacción y validez.

3.8 Traducción

El Anexo X incluye una traducción al inglés de este contrato.

4. FECHA EFECTIVA

Este contrato entrará en vigencia el primer día del mes que sea por lo menos un mes, pero no más de dos meses inmediatamente después de la publicación de este contrato en la Gaceta Oficial, luego de su aprobación por la Asamblea Legislativa, previendo, sin embargo, que si el día de tal publicación no coincide con el primer día de un mes, la fecha efectiva de este contrato será el primer día del mes inmediatamente siguiente.

5. TÍTULOS

Los encabezados en este contrato son únicamente para propósitos descriptivos.

EN FE DE LO CUAL, las partes suscriben este contrato, a los 12 días del mes de diciembre de 1996.

POR EL ESTADO

Raúl Arango Gasteazoro
Ministro de Comercio e
Industrias

POR LA EMPRESA

Paul R. C. Rickmers
Gerente General
Panamá Ports Company,
S.A.

Enrique A. Jiménez Jr.
Apoderado

REFRENDO:

CONTRALOR GENERAL DE LA REPÚBLICA

ANEXO I

"El Puerto Existente, la Extensión Futuro y Jurisdicción de Dragado" Mapas y descripciones detallando los puertos de Balboa y Cristóbal (El Puerto Existente), La Extensión Futura detallando la expansión futura para la operación de los puertos de Cristóbal y Balboa y la Jurisdicción de Dragado.

ANEXO II

Lista de Equipos a ser adquiridos por LA EMPRESA en El Puerto Existente

ANEXO III

Lista de Concesiones retenidas por la Autoridad Portuaria Nacional y otras retenidas por LA EMPRESA dentro de El Puerto Existente.

ANEXO IV

Partidas de ingresos a ser facturadas por LA EMPRESA dentro de Los Puertos.

A. SERVICIOS A LAS NAVES

1. Derechos de fondeadero o anclaje
2. Derechos de atraque
3. Amarrar/Soltar amarras
4. Proveer servicios tales como:
 - Abastecimiento de agua fresca
 - Conexiones eléctricas
 - Eliminación de residuos óleos
 - Eliminación de otros residuos
 - Almacenaje y provisión de repuestos (mediante un cargo de admisión al puerto a vehículos de terceros que provean dichos servicios).
 - Prestación de servicios de salud y cuarentena, aduanas, migración y otros servicios.

B. SERVICIOS DE CARGA

1. Manejo de carga/estiba - incluye contenedores carga en general, carga a granel y vehículos.
2. Derechos por pasajero
3. Almacenaje de carga (luego de un período gratis apropiado)
4. Cambio de información ejecutiva (ej: modificación de los detalles de exportación o transbordo/envío que requieran movimiento de carga)
5. Servicios Especiales Requeridos (ej: solicitud de pesar, de inspección, de fumigación, etc.)
6. Manejos especiales y de amarraduras requeridos (tales como calzo, cuna de botadura y eslinga)
7. Cargos por demoras debido a documentación tardía, arribo tardío de la nave o inhabilidad de la nave para funcionar)

C. OTROS INGRESOS

1. Derechos de Concesión
2. Permisos
3. Venta de bienes abandonados

ANEXO V

Contratos de Concesión y Resoluciones suministradas por la Autoridad Portuaria Nacional.

ANEXO VI

Estudio Ambiental sobre Contaminación en El Puerto Existente.

ANEXO VII

Acuerdos de Asistencia y Cooperación Técnica.

ANEXO VIII

Historia sobre la Condición del Medio Ambiente.

ANEXO IX

Edificios requeridos por LA EMPRESA para desarrollar su operación dentro de El Puerto Existente.

ANEXO X

Traducción

Artículo 2. En virtud de lo que dispone el artículo 310 de la Constitución Política que crea la Autoridad del Canal de Panamá, y le otorga atribuciones y responsabilidades, y en virtud también de la íntima vinculación existente entre las actividades de la Autoridad y el funcionamiento de los puertos adyacentes al Canal de Panamá, el contrato contenido en esta Ley se aprueba sujeto a que ninguna de sus cláusulas pueda ser interpretada de manera, que riña con las facultades, derechos y responsabilidades que se confieren a la Autoridad del Canal en la norma constitucional precitada o en la ley que la organice, especialmente en lo relativo a la utilización de áreas e instalaciones, control de tráfico marino y pilotaje de las naves que transiten por el canal y los puertos adyacentes a éste mismo, incluyendo sus fondeaderos y varaderos. En todo caso, cuando exista conflicto entre lo estipulado en este Contrato y la Ley que organiza la Autoridad del Canal o con los reglamentos que en desarrollo de ella se dicten, éstos tendrán prelación sobre aquél.

Artículo 3. A partir de la promulgación de la presente Ley, todas aquellas empresas que se dediquen a la construcción, desarrollo, administración y operación de terminales portuarios para el manejo de contenedores y carga suelta, deberán someter a la aprobación de EL ESTADO las tarifas por los servicios portuarios y marítimos que fijen para los artículos considerados sensitivos a la economía

nacional por integrar de manera directa o indirecta la canasta básica familiar.

Se consideran incluidos dentro de la lista de artículos sensitivos los siguientes:

- a. Las carnes frescas refrigeradas o congeladas (carne de bovino, porcino, caprino y de aves).
- b. Todos los productos lácteos o derivados de leche (leche fresca, en polvo, o evaporada, quesos en general, helados, coajadas o suero de leche).
- c. Productos de origen vegetal (maíz en granos para uso humano o animal, arroz en grano o en cáscara, harina y trigo).
- ch. Cualquier material que sea utilizado para propagación o siembra.
- d. Papas y cebollas frescas.

Lo dispuesto en el presente artículo no se aplicará para la carga en tránsito.

Artículo 4. Todas las empresas que se dediquen a la construcción, desarrollo, administración y operación de terminales portuarios para el manejo de contenedores y carga suelta, tendrán que cumplir con lo establecido en la Ley 29 de 1 de febrero de 1996, por la cual se dictan normas sobre la defensa de la competencia y se adoptan otras medidas.

Artículo 5. Se declaran terminados por utilidad pública o interés social los contratos de concesión sobre áreas localizadas en los Muelles de los Puertos de Balboa y Cristóbal, ya que los mismos interfieren con los planes de desarrollo y modernización contemplados por EL ESTADO para los puertos de Balboa y Cristóbal.

Artículo 6. EL ESTADO expresamente reconoce que la operación de los puertos en Panamá constituye un servicio público. Los

conflictos económicos o de intereses que surjan como consecuencia de la relación laboral de LAS EMPRESAS operadoras de Puertos con sus trabajadores se regirán por las disposiciones del Código de Trabajo, pero en cuanto al derecho a huelga de estos trabajadores, en atención a la naturaleza estratégica y de servicio público del trabajo portuario, dichas empresas podrán en cualquier momento solicitar al Ministerio de Trabajo y Bienestar Social que el conflicto se resuelva mediante arbitraje.

Artículo 7. Esta Ley deroga el Decreto 20 de 1980, la Ley 39 de 1979, la Ley 40 de 1979, así como cualquier disposición que le sea contraria, y entrará en vigencia a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.

Aprobada en tercer debate, en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los 28 días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y seis.

CESAR A. PARDO R.
Presidente

VICTOR M DE GRACIA M.
Secretario General

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL .- - PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.-
PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA.- 16 DE ENERO DE 1997.

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

RAUL ARANGO GASTEAZORO
Ministro de Comercio e Industrias

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA
DECRETO N° 7
(De 16 de enero de 1997)

" Por medio del cual se hace una designación en el Ministerio de Obras Públicas "

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA
en uso de sus facultades legales,

DECRETA :

ARTICULO UNICO : Se designa a MARIO CONTE G., actual Viceministro, como Ministro de Obras Públicas, Encargado, a partir del 16 de enero de 1997 y mientras dure la ausencia de LUIS E. BLANCO, titular del cargo, quien se ausentará del país en misión oficial.

LEY No.5
De 16 de enero de 1997

Por la cual se aprueba el contrato a celebrarse entre el Estado y la Sociedad Panamá Ports Company S.A., para el desarrollo, construcción, operación, administración y dirección de las terminales portuarias de contenedores, ro-ro, de pasajeros, carga a granel y carga general en los Puertos de Balboa y Cristóbal

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DECRETA:

Artículo 1. Apruébase en todas sus partes el contrato de desarrollo, construcción, operación, administración y dirección de las terminales de contenedores, ro-ro, de pasajeros, carga a granel y carga general en los Puertos de Balboa y Cristóbal, entre EL ESTADO y PANAMA PORTS COMPANY, S.A., cuyo texto es el siguiente:

CONTRATO

Entre los suscritos, a saber: Raúl Arango Gasteazoro, Ministro de Comercio e Industrias, actuando en representación de la República de Panamá, debidamente autorizado para este acto mediante Resolución No.237 del Consejo de Gabinete del día 27 de noviembre de 1996, en ejercicio de los poderes conferidos por el numeral 3 del artículo 195 de la Constitución Política de la República de Panamá, quien en adelante se denominará EL ESTADO, por una parte, y por la otra, Paul R. C. Rickmers y Enrique A. Jiménez Jr., actuando conjuntamente, en sus condiciones de Gerente General y Apoderado, respectivamente de la sociedad Panamá Ports Company, S.A., constituida y vigente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 319669, Rollo 50940, Imagen 0002, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá, debidamente autorizado para este acto mediante Resolución de la Junta Directiva de dicha sociedad del día 21 de noviembre de 1996, quien en adelante se denominará LA EMPRESA, han convenido en la celebración de este Contrato de Concesión e Inversiones, que en adelante se denominará EL CONTRATO, de acuerdo a las siguientes

CLAUSULAS:

1. FUNDAMENTO LEGAL DEL CONTRATO

Numeral 3 del artículo 195 de la Constitución Política de la República de Panamá, por el cual se le otorga poder al Consejo de Gabinete para acordar la celebración de contratos como el que otorga esta Concesión.

Artículo 153 de la Constitución Política de la República de Panamá, por el cual la Asamblea Legislativa está facultada para aprobar este Contrato de Concesión.

2. CONDICIONES GENERALES

2.1 Concesión por parte de EL ESTADO

De acuerdo a los términos de este contrato, EL ESTADO otorga en concesión a LA EMPRESA el desarrollo, construcción, operación, administración y dirección de las terminales de contenedores, ro-ro, de pasajeros, carga a granel y carga general, y sus respectivas infraestructuras e instalaciones, en los puertos de Balboa y Cristóbal, cuyas infraestructuras, instalaciones, facilidades y áreas físicas se describen y detalla en el Anexo I, el cual forma parte integrante de este contrato (lo que en adelante se conocerá para efectos de este contrato como: "Puerto Existente", expresión que incluye todas las áreas, facilidades e instalaciones detalladas en el Anexo I). Ha sido acordado entre las partes de este contrato que todos los anexos son parte integral del mismo.

Además, EL ESTADO por este medio otorga una Opción (la Opción) a LA EMPRESA, en los mismos términos y condiciones de este contrato, para el desarrollo, construcción, operación, administración y dirección de aquellas áreas de tierra, facilidades e instalaciones

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

G.O. 23208

conocidas como Diablo e Isla Telfers, también detalladas en el Anexo I. las cuales son parte de este contrato, (lo que en adelante se conocerá para los efectos de este contrato como: "La Extensión Futura", la cual conjuntamente con el "Puerto Existente" en adelante se conocerá, para efectos de este contrato como: "Los Puertos"): LA EMPRESA tiene el derecho de ejercer la Opción en cualquier momento durante los primeros quince (15) años de este contrato, contados a partir de la entrada en vigencia del mismo, mediante notificación escrita en ese sentido a EL ESTADO.

No se pagará contraprestación adicional por el otorgamiento de la Opción o por el ejercicio legal de la misma, ni se pagará renta adicional por la Extensión Futura.

Queda entendido que, en todo momento, EL ESTADO consultará a LA EMPRESA antes de otorgar cualquier concesión sobre la Extensión Futura y obtendrá su aprobación para cualesquiera concesiones, aprobación que sólo podrá ser objetada por LA EMPRESA, si esta última determina que tales concesiones representan actividades similares a las otorgadas mediante este contrato (incluyendo, pero sin limitarse, al manejo de carga, transporte, estaciones de carga de contenedores, y cualesquiera otras facilidades asociadas a la operación general de un puerto). Adicionalmente, los respectivos contratos de concesión deberán contener como limitación, el derecho y la obligación por parte de EL ESTADO de terminar los mismos tan pronto como sea razonablemente práctico y sin costo adicional alguno para LA EMPRESA, con base en el derecho de LA EMPRESA de ejercer la Opción para el uso de La Extensión Futura, de acuerdo con este contrato.

EL ESTADO indemnizará y mantendrá a LA EMPRESA indemnizada contra todos y cualesquiera reclamos efectuados en contra de LA EMPRESA, si los hubiere; ya sea por las partes de dichas concesiones, o por aquellos terceros que se vean afectados con la terminación de las mismas.

Durante el plazo de este contrato y su prórroga, LA EMPRESA tendrá el derecho exclusivo para desarrollar, construir, operar, administrar y dirigir Los Puertos, de acuerdo con las disposiciones de este contrato.

LA EMPRESA podrá llevar a cabo sus operaciones, transacciones, negociaciones y actividades en general, sean éstas locales o internacionales, con cualquiera persona natural o jurídica, pública, privada o mixta.

Igualmente, LA EMPRESA podrá utilizar los servicios de los contratistas que estime necesarios para el desarrollo, construcción, operación, administración y dirección de Los Puertos.

Para el desarrollo de sus actividades, LA EMPRESA podrá llevar a cabo el transporte y manejo de toda clase de mercaderías, productos, subproductos, materias primas y de cualesquiera tipo de artículos lícitos, y tendrá el derecho a mejorar y continuar desarrollando, de tiempo en tiempo, las facilidades e instalaciones en Los Puertos durante el período de la concesión y la prórroga de este contrato. Además, LA EMPRESA tendrá el derecho de llevar a cabo todos los negocios y actividades que, de tiempo en tiempo, sean incidentales y/o afines al desarrollo, dirección, administración y operación de Los Puertos.

Queda acordado que durante un período de tres (3) años contados desde la fecha efectiva de este contrato, EL ESTADO, no otorgará el derecho de operar el negocio de manejo de carga en el área de los muelles (quayside), (incluyendo carga en general, contenedores, pasajeros, carga a granel y ro-ro, pero excluyendo actividades de almacenaje y suministro de combustible), en la Estación Naval de Rodman, a ninguna persona natural, jurídica o accidental (en adelante denominadas indistintamente: "tercero"), sin antes conceder a LA EMPRESA la primera opción para aceptar o rechazar la operación de ese negocio en la Estación Naval de Rodman, en los mismo términos y condiciones, o en términos y condiciones que no sean menos favorables que aquellos ofrecidos por tal tercero o terceros (según sea el caso). Al recibir EL ESTADO los términos y condiciones de la oferta para operar el negocio por parte de un tercero, cuyos términos y condiciones EL ESTADO considere aceptables, EL ESTADO le entregará a LA EMPRESA, dichos términos y condiciones de la oferta recibida y ésta contará con un término de treinta (30) días calendario para considerar los mismos.

Si LA EMPRESA hace una oferta a EL ESTADO en los mismos términos y condiciones, o en términos y condiciones que sean no menos favorables que aquellos presentados por el tercero, EL ESTADO deberá otorgar a LA EMPRESA la concesión para operar el negocio. Si LA EMPRESA no efectuara una oferta dentro del término señalado de treinta (30) días calendario, EL ESTADO podrá otorgar esa concesión a aquél tercero en términos y condiciones que no sean más favorables que aquellos entregados a LA EMPRESA para su consideración.

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

Desde la fecha efectiva de este contrato, El Puerto Existente y la Futura Extensión, según se encuentran definidos en este contrato y detallados en las descripciones y mapas contenidos en el Anexo I a este contrato, con excepción de cualesquiera vías de acceso público, se constituirá en un Recinto Portuario Aduanero (Bonded Area) que gozará de todos los beneficios fiscales y aduaneros de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

Queda acordado que LA EMPRESA tendrá el derecho de cercar, en cualquier momento y a su entera discreción, la referida área aquí declarada como Recinto Portuario Aduanero (Bonded Area).

EL ESTADO deberá asegurarse que todas las entidades gubernamentales cumplirán con las obligaciones estipuladas en este contrato, incluyendo aquellas que brindan servicios públicos, y aquellas terceras personas que en el futuro pueden prestar cualquier servicio o actividad pública como resultado de una privatización.

2.2 Concesiones previamente otorgadas por la Autoridad Portuaria Nacional

LA EMPRESA se hará cargo de todas las concesiones otorgada por la Autoridad Portuaria Nacional que no sean retenidas por dicha institución gubernamental en El Puerto Existente. En el Anexo III de este contrato se listan las concesiones recibidas por LA EMPRESA y aquellas concesiones retenidas por la Autoridad Portuaria Nacional dentro del Puerto Existente. EL ESTADO garantiza a LA EMPRESA el usufructo de todas las concesiones de tierra y mar localizadas dentro de El Puerto Existente, designadas en el Anexo I. La Autoridad Portuaria Nacional mantendrá el usufructo de las concesiones localizadas dentro de La Extensión futura, hasta tanto LA EMPRESA requiera dicha extensión o parte de la misma para sus operaciones.

Queda entendido entre EL ESTADO y LA EMPRESA, que LA EMPRESA recibirá todos los ingresos provenientes de aquellas concesiones dentro del Puerto Existente retenidas por LA EMPRESA.

Adicionalmente, EL ESTADO deberá transferir y entregar a LA EMPRESA, según acuerdo entre las partes, mediante documento separado suscrito por LA EMPRESA y El Director General de La Autoridad Portuaria Nacional, debidamente autorizado por el Comité Ejecutivo de esta Institución, las sumas correspondientes a los ingresos provenientes de aquellas concesiones retenidas por EL ESTADO (incluyendo cualesquiera concesiones de servicio marítimo) y de aquellas que EL ESTADO subsecuentemente otorgue o renueve, cuyas infraestructuras e instalaciones LA EMPRESA tiene la responsabilidad de mantener, y de aquellas concesiones que en cualquier forma restrinjan el uso de El Puerto Existente por parte de LA EMPRESA.

Las sumas acordadas correspondientes a los ingresos deberán ser transferidas y entregadas por EL ESTADO a LA EMPRESA, durante la vigencia de este contrato y su prórroga, no obstante cualesquiera cambios en los términos de dichas concesiones o identidad de los concesionarios.

EL ESTADO ha proporcionado a LA EMPRESA en el Anexo V, toda la información y documentación pertinente a las responsabilidades y obligaciones, si las hubiera, que LA EMPRESA deberá asumir por las concesiones que LA EMPRESA retendrá en El Puerto Existente. En caso de que la documentación pertinente no sea entregada en su totalidad, que la misma sea incorrecta, o no refleje una visión correcta y adecuada sobre la posición financiera y comercial de dichas concesiones, cualesquiera costos, pérdidas o responsabilidades subsecuentes en que incurra LA EMPRESA, determinadas por ésta en consulta con EL ESTADO deberán ser reembolsadas por EL ESTADO a LA EMPRESA. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a La Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago. Si EL ESTADO no hubiese pagado a LA EMPRESA las sumas correspondientes dentro de un periodo de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dichos costos, pérdidas u obligaciones de la anualidad variable, pagadero a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato hasta el momento que LA EMPRESA recupere todos esos costos, pérdidas u obligaciones.

En caso de terminación de este contrato por cualquiera razón, EL ESTADO pagará a LA EMPRESA cualquier remanente con respecto a tales costos, pérdidas u obligaciones en un término de treinta (30) días calendario contados desde la fecha de tal terminación.

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

G.O. 23208**2.3 pagos por parte de LA EMPRESA**

En virtud del otorgamiento de la concesión, establecida mediante este contrato, LA EMPRESA acuerda pagar a EL ESTADO a la orden del Tesoro Nacional a través del Ministerio de Hacienda y Tesoro, las siguientes sumas, luego de un periodo transitorio de gracia de tres meses, contados a partir de la fecha efectiva de este contrato, en adelante denominado la "Primera Fecha de Pago", meses estos con que cuenta LA EMPRESA para familiarizarse con la operación de Los Puertos:

2.3.1 Anualidad Fija

Una anualidad por un monto de VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS MIL BALBOAS (B/.22,200,000.00), pagadera en abonos mensuales iguales a mes vencido, cuyo primer abono será pagadero un mes después de la Primera Fecha de Pago.

Acuerdan las partes que a partir del sexto año contado desde la Primera Fecha de Pago y, posteriormente durante la vigencia de este contrato, y su prórroga, al inicio de cada periodo consecutivo de cinco años, se revisará el pago anual objeto de esta cláusula en base al promedio del índice del precio al consumidor de los cinco años anteriores, publicado por la Contraloría General de la República de Panamá, hasta un tope máximo de ajuste de diez por ciento (10%), sobre el monto de la última anualidad pagada. Esta revisión establecerá el monto de la anualidad fija a ser pagada durante los cinco años siguientes.

2.3.2 Anualidad Variable

Un monto variable correspondiente al diez por ciento (10%) de la entrada bruta de todas las fuentes de ingreso que provengan de las actividades que realice LA EMPRESA en Los Puertos, el cual será calculado y pagado mensualmente a los dos meses de su vencimiento, debiéndose pagar el primer abono, dos meses después de la Primer Fecha de Pago.

2.4 Participación Accionaria de EL ESTADO en LA EMPRESA EL ESTADO recibirá de LA EMPRESA, a nombre del Ministerio de Hacienda y Tesoro en el momento en que este contrato entre en vigencia, una participación accionaria totalmente pagada y liberada equivalente al diez por ciento (10%) del capital de LA EMPRESA. La participación a que se refiere esta cláusula estará sujeta a los siguiente términos:

- a. EL ESTADO tendrá derecho a nombrar un miembro en la Junta Directiva de LA EMPRESA, que será designado por el Organo Ejecutivo.
- b. EL ESTADO estará exento de cualquier obligación referente a contribuciones y aportes, en caso de aumentos de capital y/o por cualquier otra causa.
- c. En caso de aumentos de capital, LA EMPRESA deberá efectuar los ajustes que correspondan, a fin de mantener en diez por ciento (10%) el porcentaje de participación accionaria de EL ESTADO en la EMPRESA.
- d. La participación accionaria que recibirá EL ESTADO no podrá ser cedida, transferida, ni objeto de ningún gravamen.

2.5 Planes de Inversión y Desarrollo de LA EMPRESA LA EMPRESA suministrará a EL ESTADO su plan de desarrollo para El Puerto Existente, el cual indicará las inversiones que realizará y sus respectivos montos, a efecto de evidenciar los gastos e inversiones a ser realizados.

Sobre el particular, LA EMPRESA acuerda invertir en Los Puertos (expresión que incluye financiamiento propio, financiamiento a través de deudas con terceros, arrendamiento financiero, arrendamiento operativo o cualquiera otra fuente de crédito que pueda ser obtenido con el fin de ser invertidos, excluyendo costos de operación y de mantenimiento de LA EMPRESA), durante los primeros cinco (5) años, contados a partir de la entrada en vigencia de este contrato, una suma total no menor de CINCUENTA MILLONES DE BALBOAS (B/.50,000,000.00), a ser invertidos directa o indirectamente, a través de sus subsidiarias o afiliadas, o cualquier otro inversionista o inversionistas o mediante financiamiento externo a través de bancos y otras instituciones financieras. Dicha inversión deberá incluir lo siguiente:

- a. Inversión para habilitar el Puerto de Balboa que permita el acceso de buques tamaño Postpanamax.
- b. La reparación de las grúas en el Puerto de Cristóbal para que recuperen el nivel de rendimiento normal, según las especificaciones del fabricante. Todas las grúas de contenedores deberán contar con suficiente equipo de apoyo a fin de que cuenten con la capacidad para realizar no menos de veinticinco (25) movimientos de contenedores por hora/grúa.

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

- c. LA EMPRESA proveerá el equipo adicional que pueda ser necesario de acuerdo con el programa de desarrollo de Los Puertos.
- d. Desarrollar directa, indirecta, o a través de terceros, una terminal de pasajeros para cruceros en Los Puertos.

2.6 Trabajadores

2.6.1 Terminación de la Relación Laboral por EL ESTADO

- a. EL ESTADO terminará, antes de la fecha efectiva de este contrato la relación laboral que mantiene con todos los trabajadores de la Autoridad Portuaria Nacional en El Puerto Existente y con el personal de la Oficina Central de la Autoridad Portuaria Nacional, directamente involucrados en la operación de El Puerto Existente, y cuyos servicios no sean en adelante requeridos por La Autoridad Portuaria Nacional. Todos estos trabajadores en adelante se conocerán, para efectos de este contrato como: "Los Trabajadores".
 - b. Con la aprobación de este contrato por la Asamblea Legislativa, EL ESTADO, a través de la Autoridad Portuaria Nacional, quedará obligado a pagar a Los Trabajadores, indemnizaciones en los montos que se acuerden, y autorizado para ejecutar los respectivos pagos a cada uno de esos trabajadores, con los fondos que en calidad de préstamo adelantara LA EMPRESA, de acuerdo a la cláusula 2.6.2, en la forma y términos establecidos en este contrato y con aquellos fondos estatales adicionales que pudieran ser necesarios para ejecutar los pagos de esas indemnizaciones pagaderas por EL ESTADO.
 - c. Una vez que Los Trabajadores sean indemnizados de acuerdo al párrafo anterior y a la cláusula 2.6.2, todas las relaciones individuales y colectivas entre Los Trabajadores y EL ESTADO quedarán terminadas, incluyendo las relaciones internas prevalecientes con la Autoridad Portuaria Nacional.
 - d. LA EMPRESA no tendrá obligación de iniciar ninguna relación con los sindicatos actuales de los puertos de Balboa y Cristóbal, ni con sus representantes. Queda sin embargo aceptado que los trabajadores de LA EMPRESA podrán gozar de total libertad sindical.
- El otorgamiento de esta concesión no constituye ni produce para propósitos laborales la sustitución del empleador.
- e. LA EMPRESA no estará obligada a celebrar acuerdos colectivos de trabajo durante los dos primeros años de su operación.
 - f. Dado que LA EMPRESA desarrollará una relación profesional con sus trabajadores, que incluirá programas de entrenamiento e incentivos a la productividad, desde el día de la publicación de este contrato en la Gaceta Oficial, luego de su aprobación por la Asamblea Legislativa, quedarán derogados el Decreto No.20 de 25 de septiembre de 1980, que estableció el salario mínimo en los corregimientos de Ancón y Cristóbal; las leyes 39 y 40 de 1979 y todas aquellas otras normas que regulan las relaciones laborales en los Puertos de Cristóbal y Balboa. El Estado y LA EMPRESA entrarán en negociaciones para presentar a la Asamblea Legislativa modificaciones a la Ley 34 de 1979, a fin de que contenga los requisitos propios para una operación portuaria eficiente.
 - g. EL ESTADO es responsable de la continua operación de El Puerto Existente, hasta la fecha efectiva del contrato, lo que significa que los trabajadores de El Puerto Existente que sean necesarios deberán continuar trabajando para el Gobierno hasta ese momento a fin de garantizar la eficiente continuidad de la operación.

2.6.2 Préstamos por parte de LA EMPRESA

LA EMPRESA acuerda adelantar a EL ESTADO, al momento en que este contrato se publique en la Gaceta Oficial, un préstamo, libre de intereses, por una suma de hasta TREINTA MILLONES DE BALBOAS (B/.30,000,000.00), cuyo monto será utilizado exclusivamente para contribuir a sufragar las indemnizaciones correspondientes a Los Trabajadores. Dicha suma será depositada por LA EMPRESA en una cuenta de depósito de garantía (Escrow Account) en el Banco Nacional de Panamá, con la condición de que dichos dineros se utilicen exclusivamente para compensar a Los Trabajadores, de acuerdo con los cálculos de indemnización preparados, caso por caso, por la Autoridad Portuaria Nacional, con la aprobación del Ministerio de Trabajo y Bienestar social y LA EMPRESA.

Los cálculos de indemnización y su aprobación por el Ministerio de Trabajo y Bienestar Social y LA EMPRESA, deberán realizarse antes de la publicación de este contrato en la Gaceta Oficial.

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

G.O. 23208

Los fondos correspondientes a las liquidaciones deberán ser distribuidos a Los Trabajadores directamente por el Banco Nacional de Panamá, antes de la fecha efectiva de este contrato, sin costo administrativo para LA EMPRESA, luego de recibir de la Autoridad Portuaria Nacional los cálculos de indemnización para cada uno de Los Trabajadores, y una lista debidamente refrendada y aprobada por la Contraloría General de la República, que incluya a todos Los Trabajadores y el monto de la indemnización que será pagada a cada uno de ellos. LA EMPRESA tendrá derecho a supervisar el proceso de distribución de las indemnizaciones que haga el Banco Nacional de Panamá a Los Trabajadores, directamente o a través de un agente designado por ésta.

EL ESTADO entregará a LA EMPRESA evidencia firmada por cada uno de Los Trabajadores que refleje el recibo de las liquidaciones por razón de su relación laboral previa.

Los ingresos que se deriven en concepto de intereses en dicha cuenta hasta el momento del último desembolso, quedarán a favor de LA EMPRESA. Dichos intereses y el saldo del préstamo que no sea distribuido se devolverá a LA EMPRESA, a más tardar el quinto día contado desde la fecha efectiva de este contrato.

Las partes acuerdan que, si EL ESTADO paga a Los Trabajadores el monto total de la compensación antes de la fecha de publicación de este contrato en la Gaceta Oficial, LA EMPRESA no estará obligada a depositar en la referida cuenta de depósito de garantía (escrow account) el monto del préstamo hasta por la suma de Treinta Millones de Balboas (B/.30,000,000.00), pero en su lugar adelantará el préstamo hasta por la suma de Treinta Millones de Balboas (B/.30,000,000.00) directamente a EL ESTADO, a la orden del Tesoro Nacional, a través de La Autoridad Portuaria Nacional, luego de la publicación de este contrato en la Gaceta Oficial y luego de recibir LA EMPRESA evidencia escrita que los pagos correspondientes a la compensación total y final hubiesen sido recibidos por Los Trabajadores, por razón de su relación previa de trabajo.

Las partes acuerdan que, a efecto de reembolsar a LA EMPRESA el monto adelantado en concepto de préstamo, esta última podrá deducir de aquellos pagos que realizará a EL ESTADO, sumas mensuales iguales, durante un período de siete (7) años, contados desde la fecha de publicación de este contrato en la Gaceta Oficial.

2.6.3 Programa de entrenamiento

LA EMPRESA se compromete a establecer un programa de entrenamiento para aquellos trabajadores identificados por LA EMPRESA como necesarios para la operación de El Puerto Existente.

2.7 Adquisición de Equipo

LA EMPRESA se compromete a comprarle a EL ESTADO, libre de impuestos, deudas y/o gravámenes y totalmente pagado, todo el equipo existente en EL Puerto Existente, por la suma total de DIEZ MILLONES DE BALBOAS (B/.10,000,000.00) que será pagada el día en que entre en vigencia el presente contrato. Este equipo aparece listado en el Anexo II de este contrato, el cual forma parte integrante del mismo.

En caso que LA EMPRESA incurriera en pérdidas, daños o gastos como resultado de cualesquiera obligación gravamen o deuda existente relacionada con el equipo, determinadas por LA EMPRESA en consulta con EL ESTADO, éste último deberá reembolsar a LA EMPRESA las sumas correspondientes por dichas pérdidas, daños o gastos. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a la Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago. Si EL ESTADO no hubiese pagado a LA EMPRESA las sumas correspondientes dentro de un período de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dichas pérdidas, daños o gastos de la anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato hasta el momento que LA EMPRESA recupere toda la correspondiente pérdida, daño o gasto.

En caso de que tales pérdidas, daños o gastos sean el resultado de gravámenes o deudas sobre el equipo, LA EMPRESA y EL ESTADO resolverán sus diferencias a través de un acuerdo amigable. Si las partes no llegaran a un acuerdo dentro de quince (15) días calendario contados a partir de la primera notificación escrita a EL ESTADO, las partes quedan por este medio obligadas a someter su diferencia a arbitraje de acuerdo a la cláusula 3.4 de este contrato.

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

En caso de terminación de este contrato por cualquier causa, EL ESTADO pagará a LA EMPRESA cualquier suma pendiente respecto a tales pérdidas, daños y gastos dentro de un término de treinta (30) días calendario contados desde la fecha de la terminación.

2.8 Autoridad para el Traspaso de los Derechos

LA EMPRESA podrá ceder o traspasar total o parcialmente, todos los derechos y obligaciones emanados de este contrato de concesión o las actividades que se deriven del mismo, siempre que sea a sociedades panameñas o sociedades extranjeras debidamente registradas para llevar a cabo negocios en la República de Panamá.

Cuando la cesión o traspaso se haga en favor de una subsidiaria o afiliada de LA EMPRESA, bastará que LA EMPRESA comunique dicha cesión o traspaso por escrito a EL ESTADO.

Cuando la cesión o traspaso sea a favor de un tercero, que no sea subsidiaria o afiliada de LA EMPRESA, se necesitará autorización previa por escrito por parte del Consejo de Gabinete, la cual no podrá ser negada sin justificación razonable.

La cesión, traspaso o subcontratación de este contrato no generará a favor de EL ESTADO ningún tipo de impuesto, derecho, contribución, tasa o gravamen.

Para los efectos del presente contrato, se incluye como empresas subsidiarias o afiliadas de LA EMPRESA, sin limitación, aquellas que, aún cuando mantengan su personalidad individual, se dediquen dentro de Los Puertos, a las mismas actividades a que se dedica LA EMPRESA o bien a las actividades complementarias relacionadas a la operación de Los Puertos.

2.9 Duración de la Concesión

Este Contrato tendrá una duración de veinticinco (25) años, contados a partir de la fecha de su entrada en vigencia. Las partes convienen que este Contrato se prorrogará automáticamente por un período adicional de veinticinco (25) años bajo los mismos términos y condiciones, siempre y cuando LA EMPRESA haya cumplido con todas sus obligaciones básicas de acuerdo con este contrato.

2.10 Derechos de LA EMPRESA

Sin perjuicio de los derechos generales de concesión aquí otorgados, y con el propósito de facilitar la ejecución de este contrato, EL ESTADO concede a LA EMPRESA, sus subsidiarias, afiliadas y cesionarias todos los derechos inherentes y auxiliares a las operaciones portuarias, en Los Puertos, incluyendo los siguientes derechos, sin que esto signifique una limitación:

- a. Llevar a cabo las mejoras en Los Puertos de acuerdo a lo dispuesto en este contrato, incluyendo el diseño, ingeniería, estudios, análisis, evaluación, construcción, desarrollo, administración y dirección de los mismos, ya sea directamente o a través de contratistas locales o internacionales.
- b. Transportar por cualquier medio en, desde o hacia el territorio de la República de Panamá, contenedores, carga, productos, mercaderías y cualesquiera otros productos lícitos.
- c. El derecho de tener y operar, bajo concesión separada por parte de la Autoridad Portuaria Nacional, barcos remolcadores y de trabajo, servicio de reparación de naves y servicios de pilotaje.
- d. Almacenar contenedores y carga y operar estaciones de carga de contenedores, facilidades para reparar contenedores, instalaciones y otros equipos marinos y cualesquiera otros servicios afines con el objeto de este contrato.
- e. Construir, operar, administrar, dirigir, controlar, subcontratar y disponer a su propia discreción dentro de Los Puertos, en consulta con EL ESTADO, de todas las carreteras, caminos y facilidades e infraestructuras del ferrocarril (sin competir con el operador del ferrocarril de la vía ferroviaria entre los puertos de Balboa y Cristóbal), incluyendo el derecho de LA EMPRESA a reasignar Diablo Road como una vía de servicio privado, en lugar de calle pública, y el derecho a desviar la misma a costo de LA EMPRESA, así como el derecho a desviar la Avenida Gaillard, (de acceso público), a costo de EL ESTADO, si fuera necesario para la eficiente operación del Puerto de Balboa, costo que será determinado por LA EMPRESA y sujeto a aprobación previa por parte de EL ESTADO. EL ESTADO deberá reembolsar a LA EMPRESA las sumas correspondientes al referido costo. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a la Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago. Si EL ESTADO no hubiese pagado a LA EMPRESA las sumas correspondientes dentro de un período de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad Portuaria Nacional del referido requerimiento de

G.O. 23208

pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dicho costo de la anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato, hasta tanto este costo sea recuperado por LA EMPRESA.

LA EMPRESA deberá celebrar acuerdos operacionales con el operador del ferrocarril, bajo términos aceptables para LA EMPRESA, concernientes al acceso al tornamesa (round house), en el puerto de Balboa y a cualesquiera rieles de apartaderos (pulloff line), en el Puerto de Cristóbal, a fin de asegurar la continua y efectiva operación de Los Puertos.

f. Operar las instalaciones y facilidades de Los Puertos.

g. Continuar con la práctica actual que permite a cualquier nave en el puerto de Cristóbal mantener su cupo de tránsito prerreservado en el itinerario de tránsito por el Canal de Panamá.

h. Celebrar contratos con terceros para el transporte, manejo de carga y de contenedores, y para cualquier otro servicio o actividad lícita.

i. Prestar servicios a terceros y cobrar los cargos, importes y tarifas que LA EMPRESA señale.

j. Utilizar bajo su propia dirección, pero sujeto a la supervisión de EL ESTADO, los muelles y demás facilidades que LA EMPRESA construya en relación con las actividades contempladas en el contrato.

k. Utilizar, para la construcción y operación de Los Puertos, sin costo alguno para LA EMPRESA, todos los materiales que se encuentren en Los Puertos tales como tierra, grava, arena, piedra y otros elementos. En caso de que los materiales se encuentren en áreas adyacentes bajo el control de EL ESTADO, sus agencias, municipios u otras entidades gubernamentales, el uso de los mismos será aprobado a LA EMPRESA, por la entidad pertinente, a un costo no mayor a aquel que cualquier otro usuario tendría que pagar.

l. El derecho de usar, sin costo alguno para LA EMPRESA, agua proveniente de fuentes naturales para la ejecución de las actividades de LA EMPRESA relacionadas con este contrato.

m. El derecho de usar en Los Puertos, en todo momento, energía eléctrica, gas u otras fuentes alternas de energía, así como sistemas de comunicaciones a las tarifas de aplicación general o a las tarifas preferenciales aplicables en Panamá a grandes usuarios industriales. No obstante lo anterior, LA EMPRESA tendrá derecho a establecer y operar sus propios medios de suministro de energía y sistema de comunicaciones.

n. Remover tierra, rocas, vegetación en general y demás obstáculos que dificulten la ejecución de sus actividades, de conformidad con las regulaciones que rigen la materia y luego de obtener los permisos necesarios. Dichos permisos serán emitidos por EL ESTADO, de acuerdo a la solicitud que a tal efecto haga LA EMPRESA.

ñ. Dragar, rellenar, o reforzar las áreas costeras asignadas a LA EMPRESA y entradas a las mismas, y con la aprobación de EL ESTADO, disponer de los desperdicios en el mar en el lugar más conveniente y a menor costo para LA EMPRESA, tomando en consideración aspectos ambientales.

o. Solicitar y obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones que pueda necesitarse de EL ESTADO, sus agencias o demás entidades, para el desarrollo y adecuada operación de Los Puertos. Sobre este particular, LA EMPRESA deberá cumplir los mismos requisitos que generalmente se exigen para la obtención de tales licencias y autorizaciones. En ese sentido a LA EMPRESA no se le exigirá cumplir con mayores requisitos, ni obtener otras licencias, permisos, aprobaciones o autorizaciones que no sean de aplicación general en la República de Panamá.

p. Dedicarse directamente o por medio de contratistas a operar, administrar, dirigir, transportar, poseer, embarcar, suministrar, adquirir, vender, reparar, excavar, dragar, rellenar, reforzar y llevar a cabo todas las demás actividades necesarias para la adecuada administración y explotación de Los Puertos.

q. Obtener aquellas partidas de ingresos a ser facturadas por LA EMPRESA, algunas de las cuales se listan en el Anexo IV como ejemplo, las cuales no deben ser consideradas en forma alguna como una limitación.

r. fijar y cobrar a su entera libertad, las tarifas, importes y derechos que estime conveniente por todas las operaciones y actividades de LA EMPRESA en Los Puertos, tales como, pero sin limitarse, al manejo, transporte, transbordo de toda clase de carga y la prestación de cualesquiera servicios realizados, suministrados o ejecutados por LA EMPRESA, sus afiliadas, subsidiarias o subcontratistas. Las tarifas deberán establecerse

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

sobre una base comercial no discriminatoria. LA EMPRESA podrá establecer reducciones a las tarifas en base a un descuento por volumen o de acuerdo con las prácticas comerciales aplicables a este tipo de actividad.

s. Almacenar en Los Puertos o áreas adyacentes los contenedores descargados cuando las necesidades de espacio así lo requieran, luego de cumplir con las disposiciones legales vigentes y aquellas que se establezcan en el futuro.

t. Alquilar edificios, instalaciones y terrenos a terceros en Los Puertos.

u. Subcontratar todos sus derechos y actividades otorgadas mediante este contrato de concesión, sin necesidad de aprobación de EL ESTADO.

v. Establecer y variar el número de mano de obra y las prácticas laborales de acuerdo al Código de Trabajo para asegurar la operación eficiente y competitiva de LA EMPRESA.

w. Renegociar los términos comerciales y legales de aquellas concesiones, previamente otorgadas por la Autoridad Portuaria Nacional en el Puerto Existente, retenidas por LA EMPRESA y que se detallan en el Anexo III de este contrato.

2.11 Obligaciones de LA EMPRESA

Las obligaciones de la empresa de acuerdo al presente contrato son las siguientes:

a. Iniciar y llevar adelante la modernización de el Puerto Existente a partir del primer año de administración, contado desde la fecha efectiva del contrato, sujeta a la presentación de un programa, el cual deberá ser aprobado por la Autoridad Portuaria Nacional, tal solicitud no podrá ser negada sin justificación razonable.

La aprobación y/o los comentarios serán efectuados por EL ESTADO en un período de treinta (30) días calendario contados desde la fecha de presentación de cualquier plan por parte de LA EMPRESA.

b. Permitir a terceros el uso de El Puerto Existente, de acuerdo a las normas y reglamentos de LA EMPRESA. LA EMPRESA podrá cobrar las tarifas que estime convenientes sobre una base comercial. Sin embargo, cuando se trate de una actividad dada en concesión previamente por la Autoridad Portuaria Nacional para la asistencia o servicio a naves, LA EMPRESA, determinará si es aplicable el cobro de tarifas por los servicios adicionales que ésta brinde.

c. Solicitar y obtener los permisos necesarios de las autoridades nacionales o municipales, relativos con la construcción de obras civiles en Los Puertos y pagar los derechos correspondientes, los cuales serán los derechos usuales para la obtención de tales permisos.

d. Permitir el uso de las instalaciones en El Puerto Existente a las naves del Ejército de los Estados Unidos de Norteamérica, de acuerdo con lo establecido en El Tratado del Canal de Panamá, hasta la terminación de dicho tratado al inicio del año 2,000, y a aquellas naves amparadas por convenios y acuerdos de asistencia y cooperación técnica internacionales (según se detallan en el anexo VII), siempre y cuando tal uso no interfiera con la operación diaria de los negocios de LA EMPRESA en El Puerto Existente. Queda entendido que estas naves gozarán de excepción en el pago de tarifas de muellaje y estadía en El Puerto Existente, pero LA EMPRESA tendrá el derecho a cobrar los servicios que les preste a tarifas comerciales similares a aquellas que LA EMPRESA aplica a sus clientes.

e. Realizar obras de mantenimiento correctivo y de reparación; o a opción de LA EMPRESA, reemplazar cualquiera facilidad o instalación, si esta lo considera más conveniente por razones técnicas y/o económicas. Dicho mantenimiento incluye trabajos de dragado a ser realizados por LA EMPRESA en el área marina de El Puerto Existente y en el acceso marino hacia el Canal de Panamá, según se detalla en el Anexo I, que permite a LA EMPRESA cobrar derechos de atraque y de fondeadero o anclaje.

f. Mantener operando Los Puertos en buen estado de operación y condiciones de uso.

g. LA EMPRESA garantizará el cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo al presente contrato, mediante la constitución de un bono de cumplimiento a favor de EL ESTADO por la suma de quinientos mil balboas (B/.500,000.00), a ser emitido por una institución financiera de primera clase seleccionada por LA EMPRESA, previa aprobación de EL ESTADO.

2.12 Obligaciones de EL ESTADO

EL ESTADO tendrá las siguientes obligaciones:

a. Garantizar a LA EMPRESA el uso y la posesión plena y pacífica de Los Puertos, incluyendo pero sin limitarse al derecho de uso, con carácter prioritario, de todos los muelles en El Puerto Existente (incluyendo todos aquellos muelles otorgados a terceros mediante otras concesiones, tales como a Astilleros Braswell International, S.A., y a Atlantic Pacific, S.A.), y el derecho a utilizar el área de Albrook asignada a LA EMPRESA

G.O. 23208

dentro de El Puerto Existente. Queda entendido entre las partes que cualquier desarrollo en otras áreas de Albrook no deberá afectar la operación eficiente de LA EMPRESA. Si tales desarrollos afectan la operación eficiente de Los Puertos, LA EMPRESA tendrá el derecho de cuantificar los costos que tales trastornos le causen, sujeto a consulta con EL ESTADO. EL ESTADO deberá reembolsar a LA EMPRESA las sumas correspondientes a los referidos costos. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a la Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago. Si EL ESTADO no hubiese pagado a LA EMPRESA las sumas correspondientes dentro de un período de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dicho costo de la anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato.

b. Otorgar a LA EMPRESA en forma expedita, cualquier permiso, licencia o autorización, a través de las correspondientes dependencias del Gobierno de Panamá, que puedan requerirse para ejercer los derechos otorgados a LA EMPRESA bajo este contrato para la operación de Los Puertos. Este otorgamiento se efectuará si LA EMPRESA cumple con la documentación normalmente requerida para esos trámites, incluyendo la emisión de visas y permisos de trabajo para el personal de LA EMPRESA que arribe a Panamá.

c. Suministrar en Los Puertos, cuando fuere necesario, servicios tales como, control de tránsito marítimo, salud y cuarentena, aduanas, migración y otros servicios públicos. LA EMPRESA asumirá el costo de los salarios del personal necesario para ofrecer los servicios públicos enunciados anteriormente, quienes serán contratados previa consulta y aprobación de LA EMPRESA con respecto al número de personal y al monto de sus salarios. Queda entendido que tales funcionarios serán funcionarios de EL ESTADO y bajo ningún concepto serán considerados como empleados de LA EMPRESA.

d. No otorgar ninguna nueva concesión en El Puerto Existente, desde la fecha de publicación de este contrato en la Gaceta Oficial, sin consultar y obtener autorización previa por parte de LA EMPRESA. Queda entendido que la Autoridad Portuaria Nacional podrá renovar u otorgar nuevas concesiones, sobre aquellas retenidas por EL ESTADO en El Puerto Existente, sin embargo queda acordado que el concesionario propuesto en cada caso específico, LA EMPRESA y la Autoridad Portuaria Nacional deberán celebrar un acuerdo operativo, previo a la contratación de esas concesiones, el cual regulará la relación operativa entre las partes.

e. Permitir acceso a El Puerto Existente, sin restricciones, a los empleados de LA EMPRESA, a partir del momento en que el presente contrato se publique en la Gaceta Oficial.

f. Desocupar físicamente, antes de la fecha efectiva de este contrato, todas las oficinas gubernamentales en el Puerto Existente. Queda entendido que cualquier servicio público que necesite ser suministrado de acuerdo con La cláusula 2.12 (c) podrá ser reubicado dentro de el Puerto Existente a discreción de LA EMPRESA.

g. Desocupar físicamente y entregar a LA EMPRESA al finalizar los Tratados del Canal de Panamá, o antes de tal fecha, las áreas, facilidades e instalaciones que actualmente ocupan dentro de Los Puertos, la Comisión del Canal de Panamá y el Gobierno de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales una vez desocupados constituirán activos de Los Puertos, sin costo para LA EMPRESA o para la Autoridad Portuaria Nacional. Queda entendido que esta obligación deberá cumplirse aunque dichas áreas, facilidades e instalaciones estén ocupadas por la Comisión del Canal de Panamá o por cualquier otra persona o institución gubernamental, ya que es obligación de EL ESTADO entregar tales áreas, facilidades e instalaciones a LA EMPRESA.

h. Coordinar a través del Comité Portuario y Ferroviario, antes de la terminación de los Tratados del Canal de Panamá, la terminación de los derechos de la comisión del Canal de Panamá y de los Estados Unidos de Norteamérica con respecto al uso de las áreas e instalaciones en Los Puertos o alrededores, que hayan sido entregados en concesión a LA EMPRESA de acuerdo con este contrato, incluyendo específicamente el derecho de LA EMPRESA a utilizar los edificios números 2A, 3, 4, 5, 8, 8A, 10, 28 y 44B, según se detallan en el Anexo IX, ubicados en el Puerto Existente, los cuales son necesarios para que LA EMPRESA desarrolle su operación de manejo de carga. Cualquier costo de reubicación en que incurra LA EMPRESA será previamente acordado con el Comité Portuario y Ferroviario. EL ESTADO deberá reembolsar a LA EMPRESA la suma

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

correspondiente al referido costo. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a la Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago.

Si EL ESTADO no hubiese pagado a LA EMPRESA la suma correspondiente dentro de un período de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dicho costo de la anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato.

i. Garantizar a elección de los clientes de LA EMPRESA, y sobre una base no discriminatoria, los servicios de cualesquiera pilotos autorizados por la Autoridad Portuaria Nacional o aquellos designados por la Comisión del Canal de Panamá o sus sucesores, luego de la terminación de los Tratados del Canal de Panamá, y suministrar tales servicios de pilotaje de acuerdo con las reglas establecidas. Dichas reglas requerirán que un piloto aborde la nave dentro de los 30 minutos luego de ser dado el aviso de requerimiento del servicio, pero las mismas podrán ser cambiadas de tiempo en tiempo para adaptarlas a la práctica comercial. Si los niveles de servicio no son obtenidos los clientes de LA EMPRESA tienen el derecho de contratar directamente los pilotos que consideren necesarios para prestar ese servicio.

j. Coordinar con la Comisión del Canal de Panamá o con cualquiera otra entidad, hasta la terminación de los Tratados del Canal de Panamá, el servicio de prácticos (pilotos) en Los Puertos y asegurar que tales servicios se presten de acuerdo con las reglas establecidas. Dichas reglas requerirán que un práctico aborde la nave dentro de los 30 minutos luego de ser dado el aviso de requerimiento del servicio, pero las mismas podrán ser cambiadas de tiempo en tiempo para adaptarlas a la práctica comercial. Si dichos niveles de servicio no son obtenidos, LA EMPRESA podrán solicitar a EL ESTADO que proporcione, y EL ESTADO deberá proporcionar a la Comisión del Canal o a la entidad que la sustituya, prácticos adicionales suficientes para que la institución pueda brindar un servicio eficiente a costo razonable.

k. Permitir en todo momento a LA EMPRESA y a sus empleados extranjeros, la libre conversión de sus ingresos a cualquier moneda extranjera, así como transferir al extranjero tales ingresos sin ninguna restricción, impuestos u otros cargos.

LA EMPRESA podrá igualmente mantener en Panamá o en el extranjero cuentas bancarias en monedas extranjeras con el objeto de satisfacer sus obligaciones.

l. EL ESTADO será el único responsable por el pago a terceros de aquellas compensaciones o indemnizaciones y/o cargos que resulten de la terminación de cualesquiera concesión que LA EMPRESA reciba de la Autoridad Portuaria Nacional dentro de Los Puertos, y/o por la reubicación, o por el desalojo de edificaciones y tierras como resultado de tal terminación.

Acuerdan las partes de este contrato que LA EMPRESA adelantará el pago de cualesquiera compensación o indemnizaciones y/o cargos a dichos terceros, en consulta con EL ESTADO. EL ESTADO deberá reembolsar a LA EMPRESA la suma correspondiente al referido pago. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a la Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago.

Si el ESTADO no hubiese pagado a LA EMPRESA la suma correspondiente dentro de un período de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dicho pago de la anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato.

m. En el supuesto de que EL ESTADO no llegue a un acuerdo con Los Trabajadores en relación al pago de las indemnizaciones a ser canceladas antes del día efectivo de este contrato, según lo contemplado en la cláusula 2.6.1, EL ESTADO garantizará a LA EMPRESA la posesión y uso pacífico de Los Puertos a partir de la fecha efectiva de este contrato, a fin de permitirle la operación efectiva y competitiva de Los Puertos. En este supuesto, y no obstante lo establecido en la cláusula 2.6.2, el préstamo a que se refiere dicha cláusula 2.6.2 se mantendrá en la cuenta de garantía (escrow account) por un plazo máximo de un año, contado desde la fecha efectiva de este contrato.

Si luego de transcurrido el referido plazo EL ESTADO no llega a un acuerdo con Los Trabajadores, y por tanto no hubiese utilizado el préstamo para pagarles las indemnizaciones, LA EMPRESA tendrá el derecho de retirar el mismo de la cuenta de

G.O. 23208

garantía, y por ende recibir la totalidad del monto del préstamo, en adición a todos los intereses generados en la referida cuenta.

n. Emitir en favor de LA EMPRESA los documentos pertinentes que le permitan la explotación de las concesiones, derechos y privilegios otorgados en virtud de este contrato, cumpliendo en todo momento con las regulaciones legales y administrativas aplicables, para que LA EMPRESA pueda realizar sus actividades y ejercer sus derechos en debida forma, sin interferencia o impedimento que pueda afectar el goce pleno de sus derechos.

ñ. Realizar los trámites administrativos y legales necesarios para transferir a LA EMPRESA, antes de la fecha efectiva de este contrato, todas aquellas concesiones a ser retenidas por ésta de acuerdo a la cláusula 2.2 de este contrato.

o. Dar respuesta dentro de un plazo de treinta (30) días calendario a cualquiera consulta o solicitud de aprobación por parte de LA EMPRESA. De no recibirse respuesta dentro del plazo enunciado, se entenderá que EL ESTADO ha otorgado su aprobación en los términos solicitados.

2.13 Aspectos Relacionados al Medio Ambiente

LA EMPRESA acuerda asegurar la adecuada protección del medio ambiente por las actividades de LA EMPRESA en Los Puertos, cumpliendo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en la República de Panamá, o con aquellas que sobre la materia sean promulgadas en el futuro, y de acuerdo con las normas internacionalmente aprobadas sobre la materia. Esta obligación incluye a los contratistas que trabajen para LA EMPRESA, pero no a terceros.

Con excepción de los daños ya causados y de la contaminación existente, que incluye pero no se limita a aquellos determinados en el estudio sobre contaminación al medio ambiente contratado por LA EMPRESA, incluido en el Anexo VI de este contrato y al estudio sobre el medio ambiente suministrado por EL ESTADO, incluido en el Anexo VIII, LA EMPRESA será responsable y constituirá una fianza a favor del ESTADO, por un monto de quinientos mil balboas (B/.500,000.00) para cubrir los costos por los daños al medio ambiente y de contaminación causados por LA EMPRESA. La mencionada suma no implica límite de responsabilidad por daños causados por LA EMPRESA. Esta fianza deberá ser consignada antes de la fecha efectiva de este contrato.

2.14 Terminación de este Contrato

Todas las instalaciones y facilidades existentes dentro de el Puerto Existente son para el uso exclusivo de LA EMPRESA, y todas las infraestructuras nuevas, mejoradas y restauradas en El Puerto Existente, así como los futuros muelles, edificios, parques (parks) y demás infraestructuras construidas en Los Puertos de acuerdo con este contrato (en adelante las "Instalaciones Civiles"), serán de propiedad y para uso exclusivo de LA EMPRESA, según se estipula en este contrato.

La terminación de este contrato por cualesquiera motivos no afectará cualesquiera derechos o responsabilidades de las partes contratantes provenientes o contraídas antes de la fecha de terminación de este contrato.

2.14.1 Terminación por Expiración

Al expirar el período de duración de este contrato, incluyendo la prórroga del mismo de acuerdo con la cláusula 2.9 de este contrato, todas las Instalaciones Civiles pasarán a ser propiedad de EL ESTADO. Por su parte LA EMPRESA tendrá derecho a retirar de Los Puertos el equipo, maquinarias y demás bienes muebles que sean de su propiedad, que controle o que adquiera de EL ESTADO, sujeto este retiro a la opción con que cuenta EL ESTADO de adquirir en compra los mismos por su justo valor del mercado de acuerdo al avalúo de una firma independiente internacional de contadores.

Con nueve meses de antelación a la fecha de expiración de este contrato, LA EMPRESA proporcionará a EL ESTADO una lista de todas las obligaciones comerciales y laborales vigentes hasta tal fecha.

EL ESTADO notificará a LA EMPRESA dentro de los siguientes tres meses, cuáles obligaciones asumirá y continuará al terminar la concesión. Aquellas obligaciones que EL ESTADO no asuma serán terminadas por LA EMPRESA en el último día de la concesión o de cualquier prórroga de la misma.

2.14.2 Terminación del contrato por LA EMPRESA

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

a. Este contrato podrá ser terminado por LA EMPRESA por el incumplimiento por parte de EL ESTADO de cualesquiera de sus obligaciones sustanciales adquiridas mediante este Contrato.

b. Este Contrato podrá ser terminado por LA EMPRESA sin incurrir en responsabilidad o sanción alguna mediante notificación a EL ESTADO con sesenta (60) días calendario de anticipación, al ocurrir cualquier cambio social y/o económico en Panamá como resultado de actos u omisiones directas o indirectas del gobierno de Panamá que LA EMPRESA pueda justificar que haya afectado materialmente el continuo y exitoso desarrollo, construcción, operación, administración o dirección de Los Puertos, o cuando cualesquiera de los casos fortuitos o actos de fuerza mayor señalados más adelante, persistan por no menos de treinta (30) días calendario.

A la terminación de este contrato por LA EMPRESA según los literales a) o b) de esta cláusula 2.14.2, EL ESTADO asumirá el control, operación y la administración de Los Puertos y tendrá las siguientes obligaciones:

(i) Pagar a LA EMPRESA el valor de las Instalaciones Civiles de acuerdo con su valor justo de mercado, de acuerdo al avalúo de una firma independiente internacional de contadores. Esto no se aplicará en caso de que la terminación del contrato se deba a fuerza mayor o caso fortuito fuera del control de EL ESTADO.

(ii) Pagar a LA EMPRESA el valor justo de mercado, de acuerdo al avalúo de una firma independiente internacional de contadores, de la maquinaria, equipos y demás bienes muebles localizados en Los Puertos, menos cualesquiera deudas por préstamos pendientes obtenidos para su financiamiento; o permitir que LA EMPRESA, a su entera discreción, retire la maquinaria, el equipo y demás bienes muebles. Queda entendido que para efectos de esta terminación EL ESTADO asumirá cualesquiera obligaciones provenientes de esta concesión excepto aquellas obligaciones surgidas de cualquier financiamiento externo obtenido por LA EMPRESA para financiar sus requerimientos de capital de trabajo.

2.14.3 Terminación del contrato por EL ESTADO

EL ESTADO podrá dar por terminado el presente contrato si LA EMPRESA incumpliera las obligaciones sustanciales que contrae mediante este contrato, o se produjera cualesquiera otras de las siguientes causales administrativas de resolución, señaladas en el artículo 104 de la Ley 56 de 1995 actualmente en vigencia, a saber:

a. La quiebra o el concurso de acreedores de LA EMPRESA, o por encontrarse LA EMPRESA en estado de suspensión o cesación de pagos, sin que se haya producido la declaratoria de quiebra correspondiente;

b. La disolución de LA EMPRESA cuando se trate de una persona jurídica, o alguna de las sociedades que integran un consorcio o asociación accidental, salvo que los demás miembros del consorcio o asociación puedan cumplir con el contrato.

En estos supuestos, entonces, EL ESTADO a través del Organismo Ejecutivo, podrá declarar administrativamente que LA EMPRESA ha perdido todos los privilegios y concesiones que le fueran otorgados mediante este contrato, a menos que esta pueda probar que el incumplimiento se dio por razones de fuerza mayor, caso fortuito o por incumplimiento por parte de EL ESTADO.

En caso de excusa justificada, EL ESTADO lo pronunciará así y concederá a LA EMPRESA los nuevos plazos que sean razonables. En caso de falta injustificada o incumplimiento substancial por parte de LA EMPRESA, EL ESTADO por conducto del Organismo Ejecutivo, lo notificará por escrito. Si ello ocurriera, LA EMPRESA tendrá un período de sesenta (60) días calendario contados a partir del recibo de la notificación, para subsanar el incumplimiento o falta, sin perjuicio del derecho a defenderse contra los cargos formulados, mediante proceso arbitral.

A la terminación de este contrato por EL ESTADO en base a la cláusula 2.14.3, EL ESTADO asumirá el control, operación y administración de Los Puertos, sujeto a lo siguiente:

(i) LA EMPRESA tendrá el derecho de retirar de Los Puertos, la maquinaria, equipos y demás bienes muebles localizados en Los Puertos, menos cualesquiera deudas por préstamos pendientes obtenidos para su financiamiento, sujeto este retiro a la opción con que cuenta EL ESTADO para adquirir en compra los mismos por su valor justo de mercado de acuerdo a avalúo de una firma independiente internacional de contadores.

Queda entendido que para efectos de esta terminación EL ESTADO asumirá cualesquiera obligaciones provenientes de esta concesión excepto aquellas obligaciones

G.O. 23208

surgidas de cualquier financiamiento externos obtenido por LA EMPRESA para financiar sus requerimientos de capital de trabajo.

2.14.4 Terminación por causas de fuerza mayor o caso fortuito

Para los efectos de este contrato, serán considerados como fuerza mayor o caso fortuito todo hecho o evento sobre el cual LA EMPRESA no haya podido ejercer un control razonable y que por razón de su naturaleza, demore, restrinja o impida el cumplimiento oportuno por parte de LA EMPRESA de las obligaciones que contrae en virtud de este contrato.

Para los efectos de este contrato, caso fortuito será, entre otros, los siguientes eventos: epidemias, terremotos, deslizamientos de tierra o desplazamiento de otros materiales, tormentas, inundaciones, otras condiciones climatológicas adversas o cualquier otro evento o acto, ya sea o no del tipo antes señalado, sobre el cual LA EMPRESA no pueda ejercer un control razonable, y que por razón de su naturaleza, demore, restrinja o impida a LA EMPRESA el cumplimiento oportuno de sus obligaciones.

Para los efectos de este contrato, casos de fuerza mayor incluirán igualmente, entre otros, los siguientes eventos: guerras, revoluciones, insurrecciones, disturbios civiles, bloqueos, embargos, huelgas, restricciones o limitaciones de materiales necesarios para la construcción y operación de Los Puertos, cierres, tumultos, explosiones, órdenes o direcciones de cualquier gobierno de derecho o de hecho, y cualesquiera otras causas, sean o no del tipo antes señalado, sobre las cuales LA EMPRESA no pueda ejercer un control razonable y que por razón de su naturaleza, demore, restrinja o impida a LA EMPRESA el oportuno cumplimiento de sus obligaciones.

Queda entendido que ninguna de las partes podrá invocar en su beneficio como fuerza mayor, sus propios actos u omisiones, ni los de sus agencias o sucursales.

El incumplimiento de una de Las Partes de cualesquiera de las obligaciones que asume en virtud de este contrato, no será considerado como incumplimiento de contrato si dicha situación es causada por un caso fortuito o fuerza mayor.

Si la ejecución de cualquier actividad que debe realizarse en virtud de este contrato es demorada o impedida por razón de un acto de caso fortuito o de fuerza mayor, entonces el plazo estipulado para su ejecución, así como el período de duración de este contrato, se extenderán por el mismo período de tiempo que dure la demora, y LA EMPRESA tendrá derecho a suspender todos los pagos a EL ESTADO hasta que la demora termine, sin perjuicio de que LA EMPRESA ejerza su derecho a terminar el contrato de acuerdo con la cláusula 2.14.2 b.

La parte que no pueda cumplir con sus obligaciones por razón de caso fortuito o fuerza mayor, deberá notificarlo por escrito a la otra parte, tan pronto sea posible, especificando las causas, y ambas partes se comprometen a hacer todo lo que les sea razonablemente posible para cesar dicha causa; pero sin que esto signifique que cualquiera de Las Partes quedará obligada a resolver cualquiera controversia con terceros, excepto bajo condiciones que le sean aceptables a la parte afectada o de acuerdo a una decisión final de una autoridad arbitral, judicial o administrativa con jurisdicción para resolver dicha controversia.

2.14.5 Recuperación del préstamo en caso de terminación anticipada

EL ESTADO se obliga a pagar a LA EMPRESA el saldo pendiente del préstamo a que se refiere la cláusula 2.6.2, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de terminación de este contrato, en caso de que el contrato se termine por cualquier causa antes del séptimo (7mo) año del período de reembolso, a que se refiere dicha cláusula.

3. CLAUSULAS ADICIONALES**3.1 Exoneraciones Fiscales**

EL ESTADO otorga a LA EMPRESA, sus subsidiarias, afiliadas y cesionarias durante la vigencia de este contrato y su prórroga, las siguientes exoneraciones, derechos y privilegios:

a. Exoneración de todo impuesto, contribución, tasa o derecho de importación sobre todos los equipos, incluyendo pero no limitado a: maquinarias, materiales, materias primas, combustibles y lubricantes, grúas, vehículos, artefactos, suministros, repuestos, botes y contenedores, destinados al desarrollo, construcción, operación, manejo y mantenimiento de Los Puertos.

Queda entendido por LA EMPRESA que los bienes exonerados deberán permanecer dentro de Los Puertos, salvo por aquellos que sean usados para actividades de transporte, y

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

no podrán ser vendidos o traspasados dentro de la República de Panamá, sin autorización previa y por escrito de EL ESTADO, a menos que sea pagado el impuesto respectivo, calculado sobre la base del valor neto en libros del bien, al momento de la venta o traspaso. No obstante, con excepción de los combustibles y lubricantes, dichos bienes podrán ser exportados sin ningún tipo de impuesto y sin necesidad de aprobación previa.

b. Exoneración del impuesto sobre la renta sobre los ingresos que LA EMPRESA, sus subsidiarias, afiliadas y cesionarias perciban por todas las actividades que realicen, tales como almacenaje y manejo; manejo de carga suelta resultante del transbordo o tránsito internacional de tales cargas y contenedores, así como de las actividades industriales y de manufactura que se establezcan en Los Puertos con el fin de exportar sus productos. (Estas dos últimas actividades no deben impedir el objeto primordial de este contrato, cual es el de prestar un servicio portuario eficiente). Estos ejemplos son únicamente ilustrativos y no implican limitación alguna a esta exoneración.

c. Exoneración del impuesto de transferencia de bienes muebles (ITBM) sobre los equipos, maquinarias, materiales, materias primas, grúas, vehículos, artefactos, repuestos, botes y contenedores destinados a la construcción, operación y mantenimiento de Los Puertos, y sobre aquellos bienes que LA EMPRESA necesite para el desarrollo de sus actividades dentro de Los Puertos de acuerdo a lo establecido en este contrato.

Esta exoneración incluye el arrendamiento financiero suscrito por LA EMPRESA sobre cualquier equipo u otro equipo mueble.

d. Exoneración de todo impuesto de dividendos provenientes de las actividades contempladas en el contrato.

e. Exoneración, dentro de Los Puertos, del pago de la tarifa para contenedores, estiba, desestiba, manejo, manipulación y estadía.

f. Exoneración del impuesto de inmueble.

g. Exoneración del impuesto sobre licencia comercial o industrial.

h. Exoneración del impuesto sobre remesas o transferencias al extranjero por razón del pago de comisiones, regalías o por cualquier otro concepto relacionado con las actividades amparadas en este contrato.

i. Exoneración del pago del impuesto de timbres a ser pagados por este contrato por aquel monto superior a los cien mil balboas (B/.100,000.00).

j. Exoneración de impuesto, honorarios y derechos por el denominado "Servicio de Vigilancia Especial".

k. Exoneración de todo impuesto, tasa, derecho, gravamen, retención u otros cargos de similar naturaleza a las personas o entidades extranjeras que concedan financiamiento para el desarrollo, administración y construcción de Los Puertos, el suministro e instalación de equipos, el arrendamiento financiero de equipo necesario para el desarrollo de las actividades de Los Puertos, respecto de intereses, comisiones, regalías y otros cargos financieros que deba pagar LA EMPRESA, sus subsidiarias, afiliadas, cesionarias y subcontratistas.

Tales financiamientos no estarán sujetos a lo que dispone el artículo 2 de la Ley 4 de 1935.

Queda entendido que no estarán sujetos a ningún impuesto, carga, tasa, derecho o contribución, los ingresos o ganancias que LA EMPRESA, sus afiliadas, subsidiarias, cesionarias, subcontratistas o accionistas, generen fuera de la República de Panamá, como tampoco sus bienes localizados fuera de la República de Panamá. Además, EL ESTADO garantiza a LA EMPRESA, sus subsidiarias, afiliadas y cesionarias que no impondrá nuevos impuestos que se apliquen únicamente a actividades relacionadas con Los Puertos.

l. LA EMPRESA quedará sujeta al pago de impuestos, derechos y tributos municipales, hasta por una suma anual máxima de cincuenta mil balboas (B/.50,000.00). Queda entendido que cualquier monto sobre tal suma que deba ser pagado por LA EMPRESA será pagado por EL ESTADO.

3.2 Representación

Para los efectos de este contrato, EL ESTADO estará representado por el Ministerio de Comercio e Industrias, a través de la Autoridad Portuaria Nacional, como unidad ejecutora, a quien le corresponderá igualmente, otorgar los permisos y autorizaciones que se requieran según este Contrato, así como ejercer la vigilancia y cumplimiento por parte de LA EMPRESA.

Toda notificación que deba efectuarse en relación con este contrato, salvo que las partes convengan otra cosa, se hará por escrito y efectuada mediante entrega personal, o remitida por telex o telefax, a la dirección de las partes, a saber:

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

G.O. 23208

UNIDAD EJECUTORA: AUTORIDAD PORTUARIA NACIONAL
 Dirección: Vía España, Edificio
 Dorchester, Piso 3, Ciudad de Panamá,
 República de Panamá.
 Telex: 2765 PG
 Telefax: (507) 269-6992
 Atención: Director General
 Asesoría Legal

LA EMPRESA: PANAMA PORTS COMPANY, S.A.
 Dirección: Calle 47 Bella Vista,
 Casa No.27, Ciudad de Panamá, Repú-
 blica de Panamá.

c.c. HUTCHISON INTERNATIONAL PORT
 HOLDINGS LIMITED
 Dirección: Container Port Road South
 Kwai Chung, New Territories, Hong
 Kong
 Teléfono: (852) 8125-7888
 Telefax: (852) 8121-0555
 Atención: Director Administrativo
 Secretario de la Compañía

c.c. CONSOLIDATED PORTS (UK)
 Dirección: Tomline House
 Port of Felixstowe
 Suffolk IP118SY
 United Kingdom
 Atención: Secretario de la Compañía

c.c. Hutchison International Port
 Holdings Ltd.
 Dirección: Hutchison House
 22/F, Harcourt Road
 Hong Kong.
 Teléfono: (852) 2523 0161
 Telefax: (852) 2810 0705
 Atención: Managing Director
 Secretario de la compañía

3.3 Ley Aplicable

Este contrato será la norma legal (la ley) entre las partes.

El contrato se regirá, además por las leyes actualmente en vigor o que rijan en el futuro sobre esta materia en la República de Panamá, excepto en la medida en que tales leyes o disposiciones legales sean contrarias, inconsistentes o incompatibles con este contrato, o no sean de aplicación general. Queda entendido que aquellas leyes o normas aplicables a un tipo de industria o actividad específica no serán consideradas de aplicación general.

3.4 Arbitraje

Las Partes declaran su firme propósito de examinar con el ánimo más objetivo y amigable, todas las divergencias que puedan surgir entre ellas en relación con este contrato, con miras a solucionarlas.

En caso de cualquier conflicto entre EL ESTADO y LA EMPRESA que surjan en relación con este contrato y que no pudieren ser solucionados en la forma antes indicada, dentro de un período de veinte (20) días calendario contados desde la primera comunicación escrita enviada por fax por cualquiera de Las Partes en relación con el conflicto deberán ser sometidos a arbitraje de acuerdo con las Reglas de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional (ICC).

Deberá haber tres (3) árbitros que serán nombrados de acuerdo a las reglas de procedimiento. Si una de Las Partes se abstuviese de designar su árbitro, el mismo será designado por el ICC. Si los dos árbitros designados dejasen de nombrar al tercer árbitro

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

en un plazo de treinta (30) días calendario contados desde la designación de ambos árbitros, ICC a solicitud de cualquiera de Las Partes, designará al tercer árbitro.

La muerte, renuncia o remoción de cualquier árbitro no será causa para la terminación del proceso de arbitraje ni sus efectos cesarán, entendiéndose que en estos casos deberán seguirse la Reglas de procedimiento para la elección del árbitro que faltare.

El tribunal de arbitraje tendrá su sede en la ciudad de Nueva York y el proceso de arbitraje se realizará en el idioma inglés.

Si alguna de las partes, habiendo sido debidamente notificada, se abstuviere de comparecer u obtener un aplazamiento, el arbitraje podrá continuar en ausencia de dicha parte y el fallo pronunciado en tal proceso tendrá plena validez.

Las decisiones del tribunal arbitral se tomará por simple mayoría.

Los fallos del Tribunal serán finales, definitivos y de obligatorio cumplimiento para las partes.

Las partes por este medio renuncian expresa e irrevocablemente a alegar inmunidad respecto al arbitraje.

Queda entendido que las partes aceptarán que las órdenes o sentencias de ejecución de los laudos arbitrales sean dictados por tribunales de justicia de la República de Panamá; para este propósito dichos laudos arbitrales serán considerados como si hubieren sido pronunciados por tribunales arbitrales panameños, de conformidad con las disposiciones legales actualmente en vigencia.

3.5 Buena Fe

EL ESTADO prestará su cooperación y asistencia a LA EMPRESA para lograr el debido cumplimiento de sus obligaciones bajo este contrato, incluyendo pero sin limitarse al otorgamiento de las licencias necesarias.

3.6 Modificación

Queda entendido que durante la vigencia de este contrato y su prórroga, pero no antes de transcurridos tres (3) años contados a partir de la fecha efectiva de este contrato, LA EMPRESA y EL ESTADO podrán iniciar renegociaciones de los términos de este contrato a fin de garantizar la operación efectiva de Los Puertos.

Este contrato podrá ser modificado por mutuo acuerdo entre las partes, sujeto al cumplimiento de los requisitos legales.

3.7 Idioma

Este contrato se firma en dos (2) versiones originales en español, de idéntica redacción y validez.

3.8 Traducción

El Anexo X incluye una traducción al inglés de este contrato.

4. FECHA EFECTIVA

Este contrato entrará en vigencia el primer día del mes que sea por lo menos un mes, pero no más de dos meses inmediatamente después de la publicación de este contrato en la Gaceta Oficial, luego de su aprobación por la Asamblea Legislativa, previendo, sin embargo, que si el día de tal publicación no coincide con el primer día de un mes, la fecha efectiva de este contrato será el primer día del mes inmediatamente siguiente.

5. TITULOS

Los encabezados en este contrato son únicamente para propósitos descriptivos.

EN FE DE LO CUAL, las partes suscriben este contrato, a los 12 días del mes de diciembre 1996.

G.O. 23208

POR EL ESTADO

Raúl Arango Gasteazoro
Ministro de Comercio e
Industrias

POR LA EMPRESA

Paul R. C. Rickmers
Gerente General
Panamá Ports Company, S.A.

Enrique A. Jiménez Jr.
Apoderado

REFRENDO:

CONTRALOR GENERAL DE LA REPUBLICA

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

ANEXO I

"El Puerto Existente, la Extensión Futuro y Jurisdicción de Dragado"
Mapas y descripciones detallando los puertos de Balboa y Cristóbal (El Puerto Existente), La Extensión Futura detallando la expansión futura para la operación de los puertos de Cristóbal y Balboa y la Jurisdicción de Dragado.

ANEXO II

Lista de Equipos a ser adquiridos por LA EMPRESA en El Puerto Existente

ANEXO III

Lista de Concesiones retenidas por la Autoridad Portuaria Nacional y otras retenidas por LA EMPRESA dentro de El Puerto Existente.

ANEXO IV

Partidas de ingresos a ser facturadas por LA EMPRESA dentro de Los Puertos.

A. SERVICIOS A LAS NAVES

- 1. Derechos de fondeadero o anclaje
- 2. Derechos de atraque
- 3. Amarrar/Soltar amarras
- 4. Proveer servicios tales como:
 - Abastecimiento de agua fresca
 - Conexiones eléctricas
 - Eliminación de residuos óleos
 - Eliminación de otros residuos
 - Almacenaje y provisión de repuestos (mediante un cargo de admisión al puerto a vehículos de terceros que provean dichos servicios).
 - Prestación de servicios de salud y cuarentena, aduanas, migración y otros servicios.

B. SERVICIOS DE CARGA

- 1. Manejo de carga/estiba - incluye contenedores carga en general, carga a granel y vehículos.
- 2. Derechos por pasajero
- 3. Almacenaje de carga (luego de un período gratis apropiado)
- 4. Cambio de información ejecutiva (ej: modificación de los detalles de exportación o transbordo/envío que requieran movimiento de carga)
- 5. Servicios Especiales Requeridos (ej: solicitud de pesar, de inspección, de fumigación, etc.)
- 6. Manejos especiales y de amarraduras requeridos (tales como calzo, cuna de botadura y eslinga)
- 7. Cargos por demoras debido a documentación tardía, arribo tardío de la nave o inhabilidad de la nave para funcionar)

C. OTROS INGRESOS

- 1. Derechos de Concesión
- 2. Permisos
- 3. Venta de bienes abandonados

ANEXO V

Contratos de Concesión y Resoluciones suministradas por la Autoridad Portuaria Nacional.

ANEXO VI

Estudio Ambiental sobre Contaminación en El Puerto Existente.

ANEXO VII

Acuerdos de Asistencia y Cooperación Técnica.

ANEXO VIII

Historia sobre la Condición del Medio Ambiente.

G.O. 23208**ANEXO IX**

Edificios requeridos por LA EMPRESA para desarrollar su operación dentro de El Puerto Existente.

ANEXO X**Traducción**

Artículo 2. En virtud de lo que dispone el artículo 310 de la Constitución Política que crea la Autoridad del Canal de Panamá, y le otorga atribuciones y responsabilidades, y en virtud también de la íntima vinculación existente entre las actividades de la Autoridad y el funcionamiento de los puertos adyacentes al Canal de Panamá, el contrato contenido en esta Ley se aprueba sujeto a que ninguna de sus cláusulas pueda ser interpretada de manera, que riña con las facultades, derechos y responsabilidades que se confieren a la Autoridad del Canal en la norma constitucional precitada o en la ley que la organice, especialmente en lo relativo a la utilización de áreas e instalaciones, control de tráfico marino y pilotaje de las naves que transiten por el canal y los puertos adyacentes a éste mismo, incluyendo sus fondeaderos y varaderos. En todo caso, cuando exista conflicto entre lo estipulado en este Contrato y la Ley que organiza la Autoridad del Canal o con los reglamentos que en desarrollo de ella se dicten, éstos tendrán prelación sobre aquél.

Artículo 3. A partir de la promulgación de la presente Ley, todas aquellas empresas que se dediquen a la construcción, desarrollo, administración y operación de terminales portuarios para el manejo de contenedores y carga suelta, deberán someter a la aprobación de EL ESTADO las tarifas por los servicios portuarios y marítimos que fijen para los artículos considerados sensitivos a la economía nacional por integrar de manera directa o indirecta la canasta básica familiar.

Se consideran incluidos dentro de la lista de artículos sensitivos los siguientes:

- a. Las carnes frescas refrigeradas o congeladas (carne de bovino, porcino, caprino y de aves).
- b. Todos los productos lácteos o derivados de leche (leche fresca, en polvo, o evaporada, quesos en general, helados, coajadas o suero de leche).
- c. Productos de origen vegetal (maíz en granos para uso humano o animal, arroz en grano o en cáscara, harina y trigo).
- ch. Cualquier material que sea utilizado para propagación o siembra.
- d. Papas y cebollas frescas.

Lo dispuesto en el presente artículo no se aplicará para la carga en tránsito.

Artículo 4. Todas las empresas que se dediquen a la construcción, desarrollo, administración y operación de terminales portuarios para el manejo de contenedores y carga suelta, tendrán que cumplir con lo establecido en la Ley 29 de 1 de febrero de 1996, por la cual se dictan normas sobre la defensa de la competencia y se adoptan otras medidas.

Artículo 5. Se declaran terminados por utilidad pública o interés social los contratos de concesión sobre áreas localizadas en los Muelles de los Puertos de Balboa y Cristóbal, ya que los mismos interfieren con los planes de desarrollo y modernización contemplados por EL ESTADO para los puertos de Balboa y Cristóbal.

Artículo 6. EL ESTADO expresamente reconoce que la operación de los puertos en Panamá constituye un servicio público. Los conflictos económicos o de intereses que surjan como consecuencia de la relación laboral de LAS EMPRESAS operadoras de Puertos con sus trabajadores se regirán por las disposiciones del Código de Trabajo, pero en cuanto al derecho a huelga de estos trabajadores, en atención a la naturaleza estratégica y de servicio público del trabajo portuario, dichas empresas podrán en cualquier momento solicitar al Ministerio de Trabajo y Bienestar Social que el conflicto se resuelva mediante arbitraje.

Artículo 7. Esta Ley deroga el Decreto 20 de 1980, la Ley 39 de 1979, la Ley 40 de 1979, así como cualquier disposición que le sea contraria, y entrará en vigencia a partir de su promulgación.

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

G.O. 23208

COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Aprobada en tercer debate, en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los veintiocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y seis.

El Presidente,
César A. Pardo R.

El Secretario General,
Víctor M. De Gracia M.

ASAMBLEA NACIONAL, REPUBLICA DE PANAMA

[Traducción Oficial]

CONTRATO DE CESIÓN

Esta Cesión (en adelante la "Cesión") fechada a partir del 22 de enero de 2016 está hecha por y entre el **GAS NATURAL ATLÁNTICO S. DE R.L.** una sociedad de responsabilidad limitada constituida y existente bajo las leyes de la República de Panamá (en adelante "**GANÁ**") y **COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L.**, una sociedad de responsabilidad limitada constituida y existente bajo las leyes de la República de Panamá (en adelante el "**CESIONARIO**"). Los términos usados, pero no de otro modo definidos en el presente Contrato, tendrán el significado que se les atribuye en dicho Contrato de Arrendamiento entre la **GANÁ** y **PANAMÁ PORTS COMPANY, S.A.** (en adelante, el "Contrato de Arrendamiento").

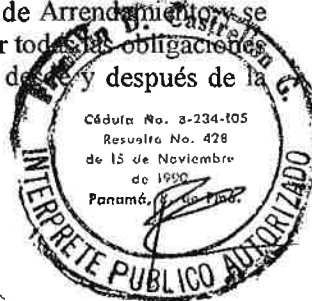
ANTECEDENTES

- A. El 27 de agosto de 2015 AES Bocas del Toro Hydro, S.A. (AES) firmó un Contrato de Arrendamiento con **PANAMA PORTS COMPANY, S.A.** en el que se establecen los términos y condiciones para el arrendamiento de 20,000 metros cuadrados de terreno y 10,000 metros cuadrados de frente marino ubicado en la Isla de Telfers, Colón, República de Panamá.
- B. De conformidad con la Sección 15.3 del Contrato de Arrendamiento, AES fue expresamente autorizada para ceder dicho Contrato de Arrendamiento a la Empresa del Proyecto.
- C. El 14 de septiembre de 2015, AES firmó un Contrato de Cesión y cedió los derechos y obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento a **GANÁ**.
- D. El 15 de diciembre de 2015, **GANÁ** solicitó a **PANAMA PORTS COMPANY, S.A.** aprobación para la cesión del Contrato de Arrendamiento a favor del Cesionario.
- E. Mediante carta fechada el 18 de enero de 2016, **PANAMA PORTS COMPANY, S.A.** aprobó la cesión del Contrato de Arrendamiento a favor del Cesionario.
- F. Con base en lo anterior, **GANÁ** desea ceder al Cesionario, y el Cesionario desea aceptar de **GANÁ**, todos los derechos y obligaciones de **GANÁ** en el marco del Contrato de Arrendamiento.

CESIÓN Y ACEPTACIÓN

Ahora, por lo tanto, a título oneroso, las partes con la intención de estar legalmente obligadas y acuerdan lo siguiente:

1. Cesión. **GANÁ** cede y transfiere al **Cesionario** todos los derechos y obligaciones de **GANÁ** en el marco del Contrato de Arrendamiento desde y después de la firma de este Contrato de Cesión.
2. Aceptación. El Cesionario acepta la cesión del Contrato de Arrendamiento y se compromete a llevar a cabo plenamente, cumplir y aceptar todas las obligaciones de AES en el marco del Memorando de Entendimiento de AES y después de la firma de este Contrato.



- 3. Ley Vigente: Esta Cesión será interpretada y entendida y los derechos de las partes establecidos de acuerdo con las leyes de la República de Panamá.
- 4. Copias y Validez: Esta Cesión se podrá otorgar en varios ejemplares, cada uno de los cuales se considerará un original, pero ambos constituirán el mismo instrumento. Esta Cesión se hará efectiva cuando cada parte del presente reciba la copia del mismo firmada y entregada por la otra parte del mismo.

EN FE DE LO CUAL, las partes han causado que este Contrato se otorgue debidamente a partir de la fecha escrita anteriormente.

**GAS NATURAL ATLÁNTICO
S. DE R.L.**

**COSTA NORTE LNG TERMINAL
S. DE R.L.**

GUSTAVO DUARTE PIMENTA (fdo.)

**MIGUEL EDUARDO BOLINAGA
SERFATY (fdo.)**

El suscrito, Traductor e Intérprete Público Inglés-Español autorizado por el Ministerio de Gobierno de la República de Panamá, certifica que la anterior es una traducción fiel al español del documento original presentado en idioma inglés.

Lic. Franklin D. Castrellón
Apartado Postal 0819-0408
Panamá, República de Panamá
Teléfono (Movil): (507) 6615-9224



El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-085.
CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.
Panamá 03 JUL 2020
Testigos Testigos
Lcdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

ASSIGNMENT AGREEMENT

This Assignment (hereinafter the "Assignment") dated as of January 22, 2016, is made by and between **GAS NATURAL ATLÁNTICO S. DE R.L.** a limited liability company organized and existing under the laws of the Republic of Panama (hereinafter "**GANANA**") and **COSTA NORTE LNG TERMINAL S.DE R.L.**, a limited liability company organized and existing under the laws of Panama (hereinafter the "**ASSIGNEE**"). Terms used, but not otherwise define in this Assignment, shall have the meaning given to them in that a certain Lease Agreement between **GANANA** and **PANAMA PORTS COMPANY, S.A.** (hereinafter the "Lease Agreement")

BACKGROUND

- A. On August 27, 2015 AES Bocas del Toro Hydro, S.A. (**AES**) signed a Lease Agreement with **PANAMA PORTS COMPANY, S.A.** in which sets forth the terms and conditions for the lease of 20,000 square meters of land and 10,000 square meters of water front located in Telfers Island, Colón, Republic of Panama.
- B. Pursuant to Section 15.3 of the Lease Agreement, **AES** was expressly authorized to assign such Lease Agreement to the Project Company.
- C. On September 14, 2015 **AES** signed an Assignment Agreement and assigned the rights and obligations derived from the Lease Agreement to **GANANA**.
- D. On December 15, 2015 **GANANA** request **PANAMA PORTS COMPANY, S.A.** the approval for the assignment of the Lease Agreement in favor of the Assignee.
- E. By letter dated January 18, 2016 **PANAMA PORTS COMPANY, S.A.** approves the assignment of the Lease Agreement in favor of the Assignee.
- F. Based on the above, **GANANA** desires to assign to Assignee, and Assignee desires to assume from **GANANA**, all of **GANANA**'s rights and obligations under the Lease Agreement.

ASSIGNMENT AND ASSUMPTION

Now, therefore for valuable consideration, the parties hereto intending to be legally bound and hereby agree as follows:

- 1. Assignment. **GANANA** hereby assigns and transfers to the Assignee all of **GANANA**'s rights and obligations under the Lease Agreement from and after the signing of this Assignment Agreement.
- 2. Assumption. Assignee hereby accepts the assignment of the Lease Agreement and agrees to fully perform, comply with and assume all of **AES**' obligations under the **MOU** from and after the signing of this Agreement.
- 3. Governing Law: This Assignment shall be construed and interpreted and the rights of the parties determined in accordance with the laws of the Republic of Panama.
- 4. Counterparts and Effectiveness: This Assignment may be executed in multiple counterparts, each of which shall deemed to be an original but both of which shall constitute the same instrument. This Assignment shall become effective when each party hereto shall receive counterparts thereof signed and delivered by the other parties hereto.

IT WITNESS WHEREOF, the parties has caused this Assignment to be duly executed as of the date written above,

GAS NATURAL ATLANTICO S. DE R.L.

[Signature]

GUSTAVO DUARTE PIMENTA



El presente cotejo NO implica la validez y eficacia del contenido de este documento ni el do su original. (Art. 1739 CC)

COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L.

[Signature]

MIGUEL EDUARDO BOLINAGA SERFATY

El suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985

CERTIFICO: Que este documento es copia Autenticada de su original.

03 JUL 2020

Notario Público Primero

Testigos

[Signature]

Testigos

[Signature]

[Traducción Oficial]

CONTRATO DE CESIÓN

ESTA CESIÓN (esta "Cesión"), de fecha de 14 de septiembre de 2015, se hace por y entre AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A. una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá ("AES"), y GAS NATURAL ATLÁNTICO, S. de R.L., una sociedad de responsabilidad limitada constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá ("CESIONARIO"). Los términos utilizados, pero no definidos de otra manera en esta cesión, tendrán el significado que se les da en ese determinado Contrato de Arrendamiento de fecha 27 de agosto 2015 entre AES y PANAMA PORTS COMPANY, S.A. (el "Contrato de Arrendamiento").

ANTECEDENTES

- A. El Contrato de Arrendamiento establece los términos y condiciones conforme a los cuales AES arrendará a PANAMA PORTS COMPANY, S.A. el Local Arrendado.
- B. Conforme a la Sección 15.3 del Contrato de Arrendamiento, AES está expresamente autorizado para ceder tal Contrato de Arrendamiento a la Compañía del Proyecto, que para los fines de esta transacción es el Cesionario (el "Cesionario").
- C.
- D. Además, AES desea ceder al CESIONARIO, y el CESIONARIO desea asumir de AES, todos los derechos y obligaciones de AES en el marco del Contrato de Arrendamiento.

CESIÓN Y SUPUESTO

AHORA, POR TANTO, a título oneroso, las partes del presente con la intención de estar legalmente obligadas convienen en lo siguiente:

1. Cesión. AES cede y transfiere al CESIONARIO todos los derechos y obligaciones de AES en el marco del Contrato de Arrendamiento desde y después de la firma de este contrato.
2. Supuesto. El CESIONARIO por la presente acepta la cesión del Contrato de Arrendamiento y se compromete a cumplir plenamente, observar y asumir todas



las obligaciones de AES en el marco del Contrato de Arrendamiento desde y después de la firma de este contrato.

3. Legislación Aplicable. Esta cesión será interpretada y explicada y los derechos de las partes determinados de conformidad con las leyes de la República de Panamá.
4. Ejemplares y Eficacia. Esta cesión podrá ser otorgada en varios ejemplares, cada uno de los cuales se considerará un original, pero ambos de los cuales constituirán el mismo instrumento. Esta cesión se hará efectiva cuando cada parte del presente haya recibido ejemplares de la misma firmada y entregada por las otras partes de la misma.

EN FE DE LO CUAL, las partes han causado que esta Cesión sea debidamente otorgada en la fecha indicada anteriormente.

AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A.

Por: Miguel Bolinaga [firmado]

Nombre: Miguel Bolinaga

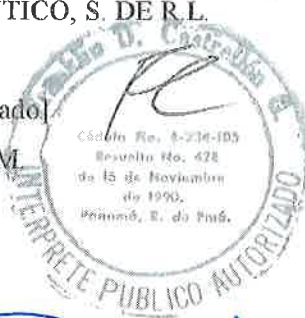
Título:

GAS NATURAL ATLÁNTICO, S. DE R.L.

Por: Adviel Centeno [firmado]

Nombre: Adviel Centeno ML

Título: Poder Legal



El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985.

CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.

Panamá

03 JUL 2020

Testigos

Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

ASSIGNMENT AGREEMENT

THIS ASSIGNMENT (this "Assignment"), dated as of September 14, 2015, is made by and between AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A. a corporation organized and existing pursuant to the laws of the Republic of Panama ("AES"), and GAS NATURAL ATLANTICO, S. de R.L., a *sociedad de responsabilidad limitada* organized and existing pursuant to the laws of the Republic of Panama ("ASSIGNEE"). Terms used, but not otherwise defined in this Assignment, shall have the meanings given to them in that certain Lease Agreement dated as of August 27, 2015 among AES and PANAMA PORTS COMPANY, S.A. (the "Lease Agreement").

BACKGROUND

- A. The Lease Agreement sets forth the terms and conditions pursuant to which AES will lease from PANAMA PORTS COMPANY, S.A. the Leased Premises.
- B. Pursuant to Section 15.3 of the Lease Agreement, AES is expressly authorized to assign such Lease Agreement the Project Company which for the purpose of this transaction is the Assignee (the "Assignee").
- D. In addition, AES desires to assign to ASSIGNEE, and ASSIGNEE desires to assume from AES, all of AES' rights and obligations under the Lease Agreement.

ASSIGNMENT AND ASSUMPTION

NOW, THEREFORE, for valuable consideration, the parties hereto intending to be legally bound hereby agree as follows:


- 1. Assignment. AES hereby assigns and transfers to ASSIGNEE all of AES' rights and obligations under the Lease Agreement from and after the signing of this agreement.
- 2. Assumption. ASSIGNEE hereby accepts the assignment of the Lease Agreement and agrees to fully perform, comply with, and assume all of AES' obligations under the Lease Agreement from and after the signing of this agreement.

3. Governing Law. This Assignment shall be construed and interpreted and the rights of the parties determined in accordance with the laws of the Republic of Panama.

4. Counterparts and Effectiveness. This Assignment may be executed in multiple counterparts, each of which shall be deemed to be an original but both of which shall constitute the same instrument. This Assignment shall become effective when each party hereto shall have received counterparts thereof signed and delivered by the other parties hereto.

IN WITNESS WHEREOF, the parties have caused this Assignment to be duly executed as of the date first written above.

AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A.

By: 
Name: Miguel Bolinaga

Title:

GAS NATURAL ATLANTICO S. DE R.L.

By: 
Name: ADRIEL CENTENO M.

Title: POWER OF ATTORNEY.



El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985
CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.
Panamá 03 JUL 2020

Testigos
Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero



LEASE AGREEMENT

This Lease Agreement (the "Lease Agreement") is made and entered into on August 27th, 2015 (the "Execution Date"), by and among (i) PANAMA PORTS COMPANY, S.A., a corporation organized and existing pursuant to the laws of the Republic of Panama, registered at Microjacket Number 319669, Roll 50940, Frame 0002 of the Public Registry of Panama (the "Lessor"); and (ii) AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A., a corporation organized and existing pursuant to the laws of the Republic of Panama, registered at Microjacket 507200, Document 861087 of the Public Registry of Panama (the "Lessee"). Lessor and Lessee shall be individually referred to herein as a "Party" or collectively as the "Parties".

RECITALS

WHEREAS, Lessor has entered into a Concession Agreement (defined below) with the Government of the Republic of Panama (the "State"), for the development, construction, operation and administration of the Ports of Balboa and Cristobal and other expansion areas (the "PPC Concession Areas") by virtue of Contract Law No. 5 of January 16, 1997, subscribed with the State and duly signed, endorsed, approved and published in the Official Gazette No. 23,208 dated January 21, 1997;

WHEREAS, pursuant to Clause 2.10(t) of the Concession Agreement, Lessor has the right to lease to third parties, areas, buildings or premises within the PPC Concession Areas;

WHEREAS, Lessor has agreed to lease to Lessee the Leased Premises (defined below), subject to the terms of this Lease Agreement; and

WHEREAS, Lessee wishes to participate in the Public Tender Bids (the "Public Tender Bids"), issued by *Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A.* ("ETESA") with the State identified as LPI No. ETESA 01-15 and LPI No. ETESA 02.15, for the awarding of contracts for a new thermal energy generation plant, under which the Lessee will construct and operate a Power Generation Terminal (defined below) on the Leased Premises (as defined below), all in accordance with the terms and conditions set forth herein.

AGREEMENT



NOW THEREFORE, in consideration of the mutual covenants and agreements contained herein and other good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which are hereby acknowledged, and incorporating the recitals into this Lease Agreement, the Parties hereby agree as follows:

Section I Definitions

For purposes of this Lease Agreement, the following terms shall mean:

"Affiliates" of any Person shall mean (a) any Person which, directly or indirectly, is in control of, is controlled by, or is under common control with such Person; (b) any Person who is a director or duly authorized officer (i) of such Person or (ii) of any Person described in clause (a) above; or (c) if such Person is an individual, any member of the immediate family of such individual and any trust whose principal beneficiary is such individual or one or more members of such immediate family and any Person who is controlled by any such member or trust. For purposes of this definition, "control" of a Person shall mean the power, direct or indirect, to (x) direct or cause the

[Handwritten signature]
EJV



direction of the management or policies of such Person, including operating and maintenance decisions, whether through ownership of securities or partnership or other equity interests, by contract or otherwise; or (y) vote more than 50% of the voting interests in such Person, whether by ownership of equity interests, contract or otherwise.

“Applicable Law” shall mean the laws and regulations of the Republic of Panama.

“Business Day” means a day other than Saturday, Sunday or other day on which commercial banks in Panama City, Republic of Panama, are authorized or required by law to close.

“Concession Agreement” shall mean Law No. 5 of January 16, 1997, any and all exhibits and amendments thereto pursuant to which the State granted in concession to Lessor, the administration, development, construction and operation of the Ports of Balboa and Cristobal, Republic of Panama and to what is applicable supplemental Law 56 of 2008.

“Effective Date” shall refer to the date of execution of the Power Generation Contract by the Lessee and the applicable distribution company in compliance with the Public Tender Bids.

“ETESA” has the meaning set forth in the Recitals herein.

“Execution Date” has the meaning set forth in the first paragraph of this Lease Agreement.

“Fixtures” shall mean any property that is affixed to the Leased Premises, such as buildings, parks, pier, tanks, pipeline and other structure built on the Leased Premises, including but not limited to the Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities.

“Hazardous Materials” shall mean any substance, material, waste, gas or particulate matter capable of causing harm to any human or any other living organism or posing a threat to public safety, in accordance with international standards.

“ITBMS” shall mean *impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios*.

“Lease Agreement” has the meaning set forth in the first paragraph of this Lease Agreement.

“Leased Premises” shall consist of an area of approximately twenty thousand (20,000) square meters of land and ten thousand (10,000) square meters of water front, located in Telfers Island, Colon, Republic of Panama, as described in Exhibit A to this Lease Agreement to be used for the construction, development and operation of the Power Generation Terminal.


“Lessee” has the meaning set forth in the first paragraph of this Lease Agreement.

“Lessor” has the meaning set forth in the first paragraph of this Lease Agreement.

“LNG” shall mean liquefied natural gas.

“LNG Pipeline” shall mean a pipeline that can be built between Berth No.16 and the Leased Premises and operated by the Lessee for transporting LNG.

“LNG Pipeline Area” shall consist of an area of approximately 5,000 square meters of land located in the PPC Concession Areas that can be used for the construction and operation of the LNG Pipeline.



2746



“Loss” means any loss, disbursement, fine, fee, penalty, settlement, award, damages, cost, expense, liability, obligation or claim of any kind (including reasonable legal, accounting and other professional fees and costs).

“Movable” shall mean any properties regarding equipment or machinery that can be moved from one location to another.

“Parties” has the meaning set forth in the first paragraph of this Lease Agreement.

“Performance Bond” has the meaning set forth in Section 6.3.1 of this Lease Agreement.

“Person” means any of: an individual, corporation, partnership, trust, limited liability company, a branch of any legal entity, unincorporated organization, joint stock company, joint venture, association, other entity or Governmental Entity.

“Power Generation Contract” shall mean the contract or contracts that may be awarded to the Lessee by ETESA pursuant to the Public Tender Bids.

“Power Generation Terminal” shall mean a power generation plant and LNG terminal to be built and operated by the Lessee, within the Leased Premises, for purposes of generation of electricity and businesses and commercial adjacencies which shall be comprised of the following ancillary facilities:

- (i) LNG Pipeline, piers, tanks, pipelines, loading/unloading system for LNG and compressed natural gas, offices; and
- (ii) any and all equipment, machinery, trade fixtures, improvements, pipelines, power lines, pumps, power generation stations and any and all facilities to be constructed, operated and used in connection with the operation of the Power Generation Terminal (the “Ancillary Facilities”).

“PPC Concession Areas” has the meaning set forth in the Recitals herein.

“Project Company” shall mean Gas Natural Atlántico, S. de R. L., which is the company filing the Public Tender Bids on behalf of the Lessee and it is an indirect subsidiary of The AES Corp.

“Public Tender Bids” has the meaning set forth in the Recitals herein.

“Signing Fee” has the meaning set forth in Section 4.1 of this Agreement.

“State” has the meaning set forth in the Recitals herein.

“Subsidiary” of any Person shall mean a corporation, partnership, joint venture, trust, estate or other entity of which (or in which) more than 50% of (a) the equity interests issued by, or in, such corporation or other entity; (b) the interest in the capital or profits of such partnership or joint venture; or (c) the beneficial interest in such trust or estate, is at the time directly or indirectly owned or controlled by such Person, by such Person and one or more of its other Subsidiaries or by one or more of such Person’s other Subsidiaries. For purposes of this definition, “control” of a Person shall mean the power, direct or indirect, to (x) direct or cause the direction of the management or policies of such Person, including operating and maintenance decisions, whether through ownership of securities or partnership or other equity interests, by contract or otherwise; or (y) vote more than 50% of the voting interests in such Person, whether by ownership of equity

[Handwritten signature] E.R.O.

interests, contract or otherwise.

Section 2 Leased Premises

Lessor hereby leases and transfers to Lessee, and Lessee hereby leases and takes from Lessor, the Leased Premises for the terms and upon the agreements, covenants and conditions set forth in this Lease Agreement.

Section 3 Conditions and Term

3.1 Condition. The lease herein is conditioned upon the execution of the Power Generation Contract by the Lessee or the Project Company, as the case may be, within one hundred and eighty (180) days from the Execution Date. In the event such condition does not occur within the time period previously stated, the present Lease Agreement shall be considered terminated with no consequences, liabilities or responsibilities for the Parties. In the event such condition does occur within the time period previously stated, the Lessee must notify immediately to the Lessor of the fulfillment of such condition with supporting documents, reasonably satisfactory to the Lessor, confirming such fulfilment, but in no event later than two (2) Business Days once the condition is fulfilled.

3.2 Term. The term of this Lease Agreement shall commence on the Effective Date and continue to run concurrently with the term of the Concession Agreement (including any extension thereof), as set forth in Clause 2.9 of the Concession Agreement (the "Term"). Notwithstanding the foregoing, the Lessee shall be allowed to access the Leased Premises from the Execution Date, in accordance with Section 5.1(a) herein.

During the Term, any transaction or negotiation related to leasing, encumbering or disposing, in any capacity, the totality or part of the Leased Premises will be subject to the Lease Agreement and the rights granted hereby to the Lessee. The usage of the Leased Premises by Lessee under this Lease Agreement should not be affected, directly or indirectly, by the proposed transaction.


3.3 Early Termination or Failure to Extend Concession Agreement. The Parties to this Lease Agreement agree that in the event of early termination or failure to extend the Concession Agreement, this Lease Agreement shall terminate automatically without any obligation whatsoever of the Lessor to indemnify or compensate Lessee for the termination of this Lease Agreement. Nonetheless, Lessor will do its best commercial efforts to secure the renewal of the current term of the Concession Agreement; provided, however, that such renewal is in the best interest of the Lessor.

Section 4 Fees and Rent

4.1 Signing Fee. Notwithstanding any termination of this Lease Agreement under Section 3.1 or otherwise or any other provisions herein to the contrary, the Parties agree that the Lessee shall pay to the Lessor the amount of US\$100,000.00, as a one-time non-refundable signing fee at the date Execution Date (the "Signing Fee"). The Signing Fee shall be payable by a wire transfer of immediately available funds to the bank account established by Lessor for this purpose.

4.2 Payment of Rent. In consideration for the use of the Leased Premises, starting on the Effective Date, Lessee shall pay Lessor the fees and rent, plus ITBMS, as detailed in Exhibit D (together, the

[Handwritten signature]
EAG



"Rent"). The Rent shall be paid by Lessee free from any deduction, withholding or setoff, and if any such deduction, withholding or setoff is required by Applicable Law to be made by the Lessee, Lessee shall top up the amount to ensure that eventually the amount actually received by Lessor shall be the same as the amount it would otherwise receive from Lessee had there been no such deduction, withholding or setoff.

4.3 Method and Form of Payment. Lessee shall pay the Rent to Lessor on a monthly basis, on or before the tenth (10th) day of each month, for the duration of this Lease Agreement. The Rent shall be paid by Lessee to Lessor by means of electronic transfers, to the bank account established by Lessor for that purpose.

4.4 Audit or Auditor Certificate. During the term of the Lease Agreement and only in the event that Lessee utilizes Lessor's Berth No. 16, Lessor has the right, at its option, either to conduct an audit to the accounting books of the Lessee upon previous written notice of five (5) Business Days, or to written request Lessee to provide within five (5) Business Days, a sworn declaration to be issued by Lessee auditors quarterly to confirm the volume of LNG flow managed by the Lessee to enable Lessor to verify the volume and the calculation of the fee to collect.

It is understood between the Parties that in the event of any difference between the amount paid by Lessee and the one resulting from the audit or the auditor's certificate, Lessee shall pay Lessor said difference together with an interest thereon at 5% p.a., since the day such amount was due until the total amount is settled without limitation to Lessor to terminate the agreement as per Section 13.2.1 (a) herein.

Notwithstanding the foregoing, the Rent payable for the first month shall be paid within ten (10) Business Day of the notification of fulfillment of the condition stated in Section 3.1 herein. If the Effective Date is different from the first day of the corresponding month, the Rent corresponding to the first month shall be prorated.

Section 5

Use of the Leased Premises; Construction and Operation of the Power Generation Terminal and Improvements

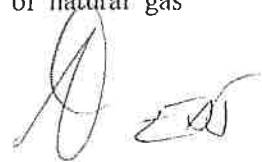
5.1 Use of the Leased Premises. (a) Lessee shall, from the Execution Date of this Agreement, have the right to access the Leased Premises to carry out visits and studies, including soil/foundation studies, but in no event shall be allowed to make any type of works and movement of land in the Leased Premises.

(b) Subject to Lessee obtaining the necessary permits and licenses under this Lease Agreement and all Applicable Laws, Lessee shall, from the Effective Date, have the right to use the Leased Premises for the purposes described below:

(i) constructing, developing, establishing, managing, administering and operating the Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities;

(ii) receiving, unloading, loading, pumping, storing, supplying and delivering LNG products; and

(iii) selling, marketing and distributing natural gas products to: (1) vessels transiting the Panama Canal or Panamanian waters; (2) vessels using the port facilities of the Republic of Panama; (3) the domestic or international markets; (4) power/energy plants; and (5) other users of natural gas products stored by Lessee in accordance with Applicable Law.



(c) Notwithstanding the foregoing, Lessee shall not:

(i) use the Leased Premises as a residence or for any activity that is dangerous, offensive, noxious or illegal or that may become a nuisance for any neighboring property or other occupants of the adjoining land including the Lessor;

(ii) damage the Leased Premises or any external infrastructure serving the Leased Premises;

(iii) use or store inflammable or explosive materials, liquids or gas in the Leased Premises other than for the permitted use under Clause 5.1(a) and (b) above, and only to the extent permitted under any Applicable Law;

(iv) do anything that may prejudice, invalidate or increase the premium payable for an insurance policy covering the Leased Premises;

(v) allow any oil, fuel, refuse or other material to be thrown or discharged into or onto the storm water drainage system or surrounding land;

(vi) allow storm water from the Leased Premises to be discharged otherwise than into the storm water drainage system;

(vii) improperly interfere with the fittings, equipment and services serving the Leased Premises or otherwise provided by the Lessor; or

(viii) throw, place or allow to fall or burn any waste, rubbish or debris on the Leased Premises.


5.2 Construction of the Power Generation Terminal. Lessee shall use its best efforts to complete the construction of the Power Generation Terminal no later than forty eight (48) months from the Effective Date. During the construction of the Power Generation Terminal, Lessee agrees to the following:

(a) The design and construction of the Power Generation Terminal shall be carried out in compliance with Applicable Law and any other requirement pursuant to the Concession Agreement and subject to the written consent of the Lessor. The Parties further agree that, provided Lessee's design and construction of the Power Generation Terminal is in compliance with Applicable Law and the Concession Agreement, Lessor shall not unreasonably withhold its consent for the initial conceptual designs of the Power Generation Terminal, for which Lessor will have a fifteen (15) Business Days to provide such written consent. Lessee shall in good faith use best efforts to accommodate reasonable technical recommendations and requests of Lessor regarding the initial conceptual design of the Power Generation Terminal.

(b) All future major works in connection with any major improvements, changes, alterations or demolitions and replacements shall be done promptly and in a good and workmanlike manner and in compliance with Applicable Law and the Concession Agreement and subject to written consent of the Lessor, which shall not be unreasonably withheld if in compliance with Applicable Law and the Concession Agreement, for which Lessor will have a ten (10) Business Days to provide such written consent.

(c) Lessee shall have the right at any time during the Term to make such improvements to the Leased Premises and such changes and alterations, structural or otherwise, to any buildings, improvements, fixtures and equipment now or hereafter located on the Leased Premises, including





demolition of any or all improvements now or hereafter located on the Leased Premises and replacement thereof, as Lessee shall deem necessary for the safe operation of the Power Generation Terminal.

5.3 Operation of the Power Generation Terminal. The Parties agree that Lessee shall have, subject to any restrictions imposed under Applicable Law, this Lease Agreement and the Concession Agreement, unfettered control over the operations and management of the Power Generation Terminal.

Lessee shall be solely responsible for providing the required facilities to accommodate local government authorities and any related expenses as required under Applicable Law, including, customs, quarantine, immigration and hydrocarbons. The Parties agree that Lessee, and not Lessor, shall be solely responsible for any and all fees and/or costs incurred as a result of Lessee's compliance with the provisions under this Section 5.3 as the same is required by Applicable Law.

5.4 Improvements. Lessee, at its own risk, shall be entitled to make any new improvements to the Leased Premises desirable or necessary for the development of the activities Lessee carries out in accordance with this Lease Agreement and subject always to the Lessor's rights reserved under this Lease Agreement; provided, however, that no structural work shall be performed without Lessor's prior written consent which consent shall not be unreasonably withheld if such improvements are in compliance with Applicable Law and the Concession Agreement.

5.5 Lessor's Operation. It is agreed by the Parties that Lessee's operation of the Power Generation Terminal and/or the construction of improvements by Lessee in the Leased Premises shall not affect Lessor's operations in the Cristobal Port.

Section 6 Lessee's Obligations, Indemnification and Guarantees

6.1 Lessee's Obligations. Lessee shall have the following obligations:

6.1.1 Taxes. Lessee agrees to pay and discharge during the Term all taxes, levies, fees and other charges, which are or during the Term be levied, charged, assessed or imposed upon or against it and/or the Leased Premises by virtue of Lessee's occupation of the Leased Premises and/or its activities in relation thereto. In addition, Lessee agrees to pay and discharge during the Term all taxes, levies or other charges, which are or may during the Term be levied, charged, assessed or imposed upon or against the Leased Premises by virtue of buildings or improvements which are new or hereafter located thereon, provided, however, that the Lessor shall pay any taxes, levies, fees and other charges (if any) arising from the Concession Agreement.

Except as otherwise provided herein, if Lessee fails to pay or discharge such taxes or other charges, Lessor shall have the right, but not the obligation, at all times and during the Term to pay on behalf of the Lessee any taxes, or other charges levied upon or against the Lessee or the Leased Premises or any buildings or improvements which are now or hereafter located thereon, and to pay, cancel and clear off all tax liens, charges and claims upon or against the Leased Premises or any buildings or improvements. Any sum paid by Lessor pursuant to this Section 6.1 shall become due and payable by Lessee after five (5) business days from the day Lessee receives the following from Lessor (i) written notification that such payment has been made; and (ii) evidence of the amount of such payment made by Lessor.



In the event that Lessee does not pay any amount due in accordance to this Section 6.1, it is expressly accepted by Lessee that Lessor is fully authorized to discount and set off from time to time directly from any sum owed by Lessor to Lessee (the "Discount"), the amounts paid by Lessor on behalf of Lessee to cover any taxes, or other charges levied upon or against the Lessee or the Leased Premises or any buildings or improvements which are now or hereafter located thereon, and to pay, cancel and clear off all tax liens, charges and claims upon or against the Leased Premises or any buildings or improvements. Notwithstanding the foregoing, it is agreed by the Parties that the Lessor is entitled to make the Discount referred to in this Section 6.1 on the date any and all appeals to the imposition or assessment of any taxes or other charges levied upon or against the Lessee or the Leased Premises or any buildings or improvements, are resolved by the competent authority, provided that pending the resolution of such appeals, no taxes or charges are due for payment.

Notwithstanding the foregoing, if Lessee's failure to pay such taxes is the result of Lessee's objection or contest to the assessment of all or any part of the taxes, levies or other charges as described in this Section 6.1, Lessee shall without delay and in any event within five (5) Business Days from receipt of the Lessor's query to that effect, provide written notification to Lessor of such objection or contest and Lessor shall upon receipt of any such notification, withhold from making payment of any such taxes.

6.1.2 Utilities. Lessee shall pay for all electricity, gas, telephone, water and all other public utilities accruing or payable in connection with the use or occupancy of the Leased Premises and the improvements during the Term. Lessee shall contract for all such services in Lessee's name. Lessor and Lessee agree to cooperate in the granting of such additional easements or licenses as may be reasonably necessary to provide utility services to the Leased Premises, provided such easements do not adversely affect Lessor's operations and the PPC Concession Areas.

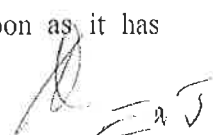
6.1.3 Maintenance and Repairs. Lessee shall pay for any and all expenses incurred in the cleaning and maintenance of the Leased Premises such as repair of pipe systems, electric connections, sewage and others. Lessee shall keep and maintain all improvements built on the Leased Premises in good and neat order and repair. Lessee agrees that it will not dispose waste upon the Leased Premises other than to the extent necessary for the purpose of constructing and operating the Power Generation Terminal, with the understanding that such waste shall be disposed in the proper manner outside the Leased Premises in a reasonable period of time.

6.1.4 Notice of Disturbance. Lessee shall communicate to Lessor as soon as possible, but in no event later than two (2) Business Days from the date Lessee notices or is informed of, any kind of disturbance, damage or prejudice caused to the Leased Premises due to the acts of third parties, force majeure, acts of God or by any other reason.

6.1.5 Certificate of Good Standing. Lessee shall present to Lessor, within the first month of each year during the Term, a certificate from the Public Registry offices evidencing the registration and good standing of the company.

6.1.6 Safety Practices. Lessee shall carry out its business activities in accordance with proper and sufficient safety practices in force and maintain, at all times, proper and sufficient safety measures in force and measures to prevent spills and pollution. In such respect Lessee must comply with all Applicable Laws.

Lessee expressly compromises to repair or to procure such repair, as soon as it has





knowledge, of any environmental damage caused in or to the Leased Premises and/or as a consequence of the operation of the Power Generation Terminal.

6.1.7 Expenses paid by Lessee; Reimbursement for Lessor's Expenses. Lessee shall pay for notary expenses and for the fiscal stamps that should be affixed to this Lease Agreement, if applicable and all other costs in relation to the registration or otherwise formalization of this Lease Agreement. Lessee shall reimburse Lessor as soon as reasonably practicable and upon Lessor's request, for any expense herein mentioned that the Lessor pays on behalf of Lessee, subject to the expenses being reasonable and to Lessor providing Lessee, to Lessee's reasonable satisfaction, with evidence of such invoices and/or payment made by Lessor. Each Party shall bear their respective legal costs in the preparation of this Lease Agreement.

6.1.8 Inspection. From time to time during the Term, and upon 72 hours advance written notice, Lessor may, during business hours (Mon-Fri from 8am to 5pm), enter upon the Leased Premises to carry out inspections for purposes as may be necessary or proper for the reasonable protection of its interests. Such inspections shall be conducted in a manner so as to minimize the disruption of Lessee's operations or activities within the Leased Premises. Notwithstanding the foregoing, in the event of an emergency, Lessor is allowed to enter the Leased Premises without notice.

6.1.9 Insurance Policies. (a) Construction Phase. During the period of the construction of the Power Generation Terminal in the Leased Premises, Lessee shall, at its sole expense, obtain and keep the insurance policies set forth in Exhibit B-1, including but not limited to keep in force Construction All Risk insurance, insuring Lessee, Lessor, and such other parties as Lessee may designate as an additional insured hereunder, against all risks of physical loss, third party liability and/or damage from any cause (subject to usual policy exclusions) to all buildings, structures, materials and real property to be improved located on or forming a part of the Leased Premises under improvement. Lessee shall furnish copies to the Lessor of the insurance policies set forth in Exhibit B-1.

(b) Insurance Requirements during the Operation of the Power Generation Terminal. Lessee shall, at its sole expense, obtain and keep in force during the Term, after substantial completion of any improvements upon the Leased Premises, the insurance policies on terms and conditions acceptable to lessor as set forth in Exhibit B-2, insuring Lessee, Lessor, and such other parties as Lessee may designate as an additional insured hereunder. If Lessee fails to do so, Lessor may, at its option, effect and maintain such insurance and in such event Lessee shall reimburse Lessor the cost thereof. Lessee shall furnish, within a reasonable time and in any event within fifteen (15) Business Days from the Effective Date or before the expiry of the then existing insurance policy, copies to the Lessor of the insurance policies set forth in Exhibit B-2. Lessee hereby agrees to indemnify and hold Lessor harmless from and against any and all obligations, claims, damages, penalties, fines and costs and expenses suffered by the Lessor arising out or as a result of any claim including but not limited to accident, fire, explosion, oil spill and damage to a third party or the Leased Premises which are not covered by the insurance policies under Exhibit B-1 and Exhibit B-2 herein.

(c) Except as otherwise provided herein, if Lessee fails to obtain and keep in the insurance policies set forth in Exhibit B-1 and Exhibit B-2, in accordance with paragraphs (a) and (b) of this Section 6.1.9 and the aforementioned Exhibits, Lessor shall have the right, but not the obligation, at all times and during the Term to pay on behalf of the Lessee the corresponding insurance policies, or other charges related to such insurance policies. Any sum paid by Lessor pursuant to this paragraph (c) shall become due and payable by Lessee after five (5)

[Handwritten signature and initials]

Business Days from the day Lessee receives the following from Lessor (i) written notification that such payment has been made; and (ii) evidence of such payment made by Lessor, including the amount.

6.1.10 Cooperation. In the event either Party is required, under the Concession Agreement or any Applicable Law, to seek any approvals, consents, permissions or authorizations in relation to the leasing of the Leased Premises hereunder or the proposed construction, use, and operation of a Power Generation Terminal at the Leased Premises, the other Party shall use its best endeavors, at the cost of the requesting Party, to assist in the obtaining of the same.

6.2 Indemnification. The Parties agree to the following indemnification obligations:

(a) Lessee shall indemnify and hold harmless Lessor and its Subsidiaries, Affiliates, executives, directors, officers, employees and personnel for any Losses suffered by the Lessor resulting from any act or omission of the Lessee or its respective officers, directors and employees during the occupation of the Leased Premises and/or the construction and/or operation of the Power Generation Terminal and Ancillary Facilities by Lessee. The obligation of Lessee hereunder shall include a reimbursement of all costs and expenses incurred by Lessor in defending and/or protecting against any claims and/or actions which are brought as a result of or in connection with this Lease Agreement. This indemnity shall not extend to any Losses to the extent that it was caused by any act or omission of Lessor. Notwithstanding anything to the contrary contained in the preceding sentence, nothing in this Section 6.2(a) shall apply to any Loss in respect of which, and to the extent that, Lessor is fully compensated from such Loss pursuant to the terms of any policy of insurance, agreement or through any other means.

(b) To the extent that it was not caused by any act or omission of Lessor, or its Subsidiaries, Affiliates, executives, directors, officers, employees and personnel (i) Lessor will be held harmless by Lessee from any liability (including reimbursement of reasonable attorneys' fees and all costs) for damages to any person or any property in or upon the Leased Premises and the LNG Pipeline Area at Lessee's invitation, or for damages to any person or property resulting from the actions of Lessee on the Leased Premises and the LNG Pipeline Area, (ii) Lessor will not be responsible for any Loss of property or equipment owned by Lessee which might result from tornadoes, lightning, wind storms, or other Acts of God, as it is understood and agreed that all property kept, installed, stored or maintained in or upon the Leased Premises and the LNG Pipeline Area by Lessee will be so installed, kept, stored or maintained at the risk of Lessee, and (iii) Lessor will not in any event be liable in damages for Lessee's business loss, business interruption or other consequential damages of whatever kind or nature, regardless of the cause of the damages.

(c) Lessor shall indemnify and hold harmless Lessee and its Subsidiaries, Affiliates, executives, directors, officers, employees and personnel for any Losses suffered by the Lessee resulting from any act or omission of the Lessor or its respective officers, directors and employees during the occupation of the Leased Premises and/or the construction and/or operation of the Power Generation Terminal by Lessee. The obligation of Lessor hereunder shall include a reimbursement of all costs and expenses incurred by Lessee in defending and/or protecting against any claims and/or actions which are brought as a result of or in connection with this Lease Agreement. This indemnity shall not extend to any Losses to the extent that it was caused by any act or omission of Lessee. Notwithstanding anything to the contrary contained in the preceding sentence, nothing in this Section 6.2(c) shall apply to any Loss in respect of which, and to the extent that, Lessee is fully compensated from such

[Handwritten signature]
ESU

Loss pursuant to the terms of any policy of insurance, agreement or through any other means.

(d) Except as required by Sections (a), (b) and (c), or pursuant to, or for breach of, this Lease Agreement, neither Party shall be liable to the other Party for any indirect, consequential, incidental, punitive or exemplary damages; provided, however, that this provision is not intended to constitute a waiver of any rights of one Party against the other with regard to matters unrelated to this Lease Agreement or any activity not contemplated by this Lease Agreement.

(c) At the sole expense of Lessee, an independent environmental study shall be conducted by a Person mutually agreed by the Parties, prior to construction of the Power Generation Terminal that will establish a "baseline" of pre-existing contamination on the Leased Premises and the LNG Pipeline Area (the "Report"). Lessee shall provide Lessor with a copy of such Report. The Parties hereby agree that thereafter, any environmental contamination in excess of the "baseline" established by the Report shall be the responsibility of Lessee, for which Lessee are required to provide remediation pursuant to Applicable Law.

(f) Lessee represents and warrants that, (i) save for the use of products, chemicals and fuels, required for the operation and maintenance of the Power Generation Terminal and in compliance with Applicable Law, the Leased Premises and the LNG Pipeline Area shall not be used for the use, manufacturing, storage, discharge, release or disposal of Hazardous Materials, (ii) neither the Leased Premises, the LNG Pipeline Area nor any part thereof shall be in breach of any applicable environmental laws, and (iii) the Leased Premises and the LNG Pipeline Area shall be free of any Hazardous Materials, that if present, would trigger response or remedial action under any applicable environmental laws. If any such representation is in any manner breached during the Term ("Breach"), and if a Breach gives rise to or results in liability (including, but not limited to, a response action, remedial action or removal action) under any Applicable Laws, or causes a significant effect on public health, Lessee will promptly take any and all remedial and removal action as required by Applicable Law to clean up the Leased Premises and the LNG Pipeline Area, mitigate exposure to liability arising from, and keep the Leased Premises and the LNG Pipeline Area free of any lien imposed pursuant to, any applicable environmental laws as a result of a Breach.

In addition, Lessee agrees to indemnify, defend and hold harmless Lessor, its officers, partners, successors and assigns from and against any and all Losses, suffered or incurred by Lessor as a result of (a) any Breach, or (b) any matter, condition or state of fact involving any Applicable Law related to Hazardous Materials which existed on or arose during the Term and which the Lessee failed to comply with.

(g) Lessee hereby assumes all risk of damage to Leased Premises and the LNG Pipeline Area including, but not limited to, Lessee's Fixtures and Movables on the Leased Premises and the LNG Pipeline Area, arising from any cause except if resulting from any negligent or intentional act or omission of Lessor (or its officers, directors, and employees), and Lessee hereby expressly releases Lessor and waives all claims in respect thereof against Lessor. Lessee hereby agrees that Lessor shall not be liable for affectation to Lessee's business or any loss of income or for damage to the property of Lessee, or injury, illness or death of any person in the Leased Premises and the LNG Pipeline Area, whether such damage, illness or injury is caused by fire, steam, electricity, gas, water or rain, or from the breakage, leakage or other defects of sprinklers, wires, appliances, ventilation, plumbing, air conditioning or

lighting fixtures, or from any other cause except if resulting from any negligent or intentional act or omission of Lessor (or its officers, directors, and employees), and whether said damage, illness or injury results from conditions arising upon the Leased Premises and the LNG Pipeline Area, or from other sources or places, and regardless of whether the cause of such damage, illness or injury or the means of repairing the same is inaccessible to Lessee. Lessor shall not be liable for any damages arising from any act or neglect of any contractor of Lessee.

(h) The Lessee shall not make any claim against the Lessor and releases the Lessor from and indemnifies it against all claims for damages, loss, injury or death, except if resulting from any negligent or intentional act or omission of Lessor (or its officers, directors, and employees), which: (i) occur in or around the Leased Premises and the LNG Pipeline Area; (ii) arise from the use of the Leased Premises and the LNG Pipeline Area by the Lessee or any other person related or authorized by the Lessee; or (iii) occur in connection with any construction works or other works undertaken by the Lessee on the Leased Premises and the LNG Pipeline Area.

(i) The covenants of this Section 6.2 will survive and be enforceable and will continue in full force and effect for the benefit of the Parties and its subsequent transferees, successors and assigns and will survive the Term or renewal term of this Lease Agreement.

6.3 Guarantees.

6.3.1 Performance Bond. Lessee agrees to provide and maintain a performance bond (the "Performance Bond") for an amount equivalent to FIFTEEN MILLION Dollars (US\$15,000,000.00) in favor of Lessor from a reputable insurance company or bank in the Republic of Panama acceptable to the Lessor, to cover for any amounts owed by Lessee to Lessor under this Lease Agreement, and to cover for any damages or losses actually suffered by Lessor under this Lease Agreement, including but not limited, as a result of an Event of Default by Lessee. The Performance Bond must be valid and effective for up to sixty (60) days after the Term of this Lease Agreement (for which effect annual renewals shall be accepted by the Lessor) and all costs and expenses for said Performance Bond shall be borne by the Lessee. The Parties agree that the amount of the Performance Bond shall be increased accordingly with the increase of the Rent throughout the Term of this Lease Agreement. As a consequence, the Performance Bond shall be updated and increased every three (3) years to the amount set out in the table detailed on Exhibit F:

The Performance Bond must be delivered by the Lessee in favor of the Lessor within fifteen (15) days after the Effective Date. Once the Performance Bond (or part of it) has been called on by Lessor to settle the amounts owed by Lessee to Lessor or the damages or losses suffered by Lessor, the shortfall in the outstanding amount of the Performance Bond shall be replenished by Lessee, either by a top up bond or by a replacement bond to Lessor, within fifteen (15) days after Lessor has, by written notice to Lessee, demanded such replenishment.

6.3.2 Limited Parental Guarantee. In the event of default of Lessee under this Lease Agreement, The AES Corp., parent company to Lessee, hereby irrevocably agrees, either by itself or through a wholly owned Subsidiary or Affiliate reasonably agreeable to Lessor, to return the Leased Premises to the conditions in which the Lessee was allowed access to the Leased Premises pursuant to the terms of the Lease Agreement, in accordance with Section 13.5 of this Lease Agreements. The Lessee agrees to cause The AES Corp. to execute a side

[Handwritten signature]



letter covering its obligations under this Section 6.3.2 at the Execution Date, substantially in the form attached as Exhibit E of this Lease Agreement.

Section 7 Subordination to the Concession Agreement

7.1 This Lease Agreement and all rights of Lessee hereunder are and shall remain subject and subordinate to the terms and conditions of the Concession Agreement attached in Exhibit C.

7.2 To the extent applicable, the terms and conditions of the Concession Agreement as set out in Exhibit C are incorporated herein by reference. If any of the express provisions of this Lease Agreement shall conflict with the Concession Agreement, the express provisions of the Concession Agreement shall prevail.

7.3 Except as otherwise expressly provided in this Lease Agreement, Lessee shall keep, observe and perform every term and condition on Lessor's part pertaining to the Leased Premises which is required to be kept, observed or performed pursuant to the Concession Agreement. Lessee shall not do or permit to be done any act or thing which may constitute a breach of any term or condition of the Concession Agreement.

7.4 Except as otherwise expressly provided in this Lease Agreement, and subject to the Lessee observing in all respects the terms of this Lease Agreement, Lessor shall keep, observe and perform every term and condition on Lessor's part pertaining to the Leased Premises which is required to be kept, observed or performed pursuant to the Concession Agreement, and Lessor shall not do or permit to be done any act or thing which may constitute a breach of any term or condition of the Concession Agreement.

Section 8 Lessor's Representations, Warranties and Additional Covenants

In accordance with the Concession Agreement and Applicable Law, Lessor represents and warrants to Lessee as follows:

8.1 Authority. That it has full right and lawful authority under the terms of the Concession Agreement to enter into this Lease Agreement for the Term hereof, and Lessor has good title over the Leased Premises, free and clear of any tenancies or rights which would impair Lessee's use and occupancy of the Leased Premises under this Lease Agreement.

8.2 Compliance with Law. That it complies on the date hereof, and will comply with and abide by all laws and regulations affecting the Leased Premises.

8.3 Quiet Enjoyment. That during the term of this Lease Agreement, subject to the Lessee's compliance of all its obligations hereunder and subject to the other terms of this Lease Agreement, Lessee's quiet enjoyment of the Leased Premises shall not be disturbed by any hindrance, ejection, interruption or any other acts of Lessor or of its agents. Notwithstanding the foregoing, the Lessee's right of quiet enjoyment shall be limited to the extent permitted by Applicable Law and/or the Concession Agreement.

8.4 For the avoidance of doubt, the Lessor makes no representation or warranty that the Leased Premises are fit for the use as described under Section 5.1.

Section 9

Lessee's Representations, Warranties and Additional Covenants

Lessee represents and warrants to Lessor as follows:

9.1 Authority. That it has the full legal capacity, power and authority to execute and deliver this Lease Agreement and to perform its obligations hereunder.

9.2 Good Condition. That during the Term of this Lease Agreement, the Lessee shall keep any and all Fixtures which may at any time be installed upon the Leased Premises and all appurtenances thereto in good condition and repair in accordance with Applicable Law and the Concession Agreement.

9.3 Compliance with Law. That it will comply with and abide by all laws and regulations affecting the Leased Premises or any activity or condition on or in the Leased Premises, and that it shall not permit any use or occupancy of the Leased Premises contrary to any Applicable Law now or hereafter in effect.

9.4 Maintenance of Operation. Lessee shall ensure that the Power Generation Terminal and related operations and businesses shall be properly managed and maintained throughout the Term of the Lease Agreement without interruption.

Section 10

Property to Power Generation Terminal and Ancillary Facilities after expiration of the Term

The Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities that will be constructed on the Leased Premises shall be and remain the property of Lessee at all times until the termination of this Lease Agreement. Once this Lease Agreement is terminated, by expiration of the Term, (i) the Fixtures of the Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities shall become property of the State, and the Lessee agree and acknowledges that title of all Fixtures of the Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities shall be transferred to the State; and (ii) Lessee shall, subject to the terms of the Concession Agreement, remove any and all Movable and not to cause any damage to the Leased Premises within six (6) months after the termination of this Lease Agreement, unless the State in accordance with the terms of the Concession Agreement exercise the option to acquire such Movable for their fair market value as determined by an international independent accounting firm.

Section 11

Governmental Permits and Licenses required for the Construction and Operation of the Power Generation Terminal

11.1 Lessee shall be solely responsible for executing, delivering, filing for, securing and maintaining any and all licenses, authorizations, permits and/or concessions required under the laws and regulations of the Republic of Panama, and to bear all costs incurred thereof or arising therefrom for the construction, development and operation of the Power Generation Terminal, including but not limited to:

(a) Environmental Impact Studies from *Ministerio del Ambiente* and *Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panama*;

(b) Compatibility Permit from the Panama Canal Authority (the "ACP Compatibility Permit");

(c) Sea bottom concession from the Panama Maritime Authority (if applicable) (the "AMP Concession");





(d) Municipal Construction Permits; and

(e) Fire Department Construction Permits.

11.2 Notwithstanding Section 3.2, the Parties agree that Lessor has the right to terminate this Lease Agreement in the event Lessee is unable to obtain the: (a) Environmental Impact Studies from *Ministerio de Ambiente* and *Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panama* (if required); (b) the ACP Compatibility Permit; (c) the AMP Concession or (d) any other governmental permit that, in turn, produces a default by Lessee of the Power Generation Contracts, within twelve 12 months period from the Effective Date.

Section 12 Damage or Destruction

12.1 Notwithstanding the application of any law and /or regulation, the Parties expressly agree that in the event of total or partial damage and/or destruction of the Lessee's Property, this Lease Agreement may not be terminated and other action and/or compensation shall not be permitted, and in case of damage to or destruction of the Lessee's Property or any part thereof by fire or other cause, Lessee, at Lessee's sole cost and expense, whether or not the insurance proceeds, if any, shall be sufficient for the purpose, and irrespective of the amount of any loss, shall restore, repair, replace, rebuild the same as nearly as possible to their condition and character immediately prior to such damage or destruction or with such alterations as may be made at Lessee's election subject to the conditions of this Lease Agreement. Such repairs, replacements, rebuilding or alterations shall be commenced within sixty (60) days following the occurrence of such damage or destruction, subject to receipt of requisite permits to allow for such reconstruction (the "Reconstruction Permits"), and prosecuted to completion with due diligence and in good faith. Lessee shall continue the operation of its business to the extent reasonably practicable and the obligation of Lessee to pay Rent shall remain in full force and effect. Lessee shall not be entitled to any compensation or damages from Lessor for loss of use of the whole or any part of the Leased Premises or for any inconvenience or annoyance occasioned by such damage.

Section 13 Termination

13.1 Termination of the Lease Agreement.

13.1.1 Unless otherwise expressly provided for herein to the contrary, the Lease Agreement may be terminated without any further responsibility to either Party in the event of:

- (a) Mutual agreement by the Parties;
- (b) Expiration of the Term (without prejudice to the responsibility of the Lessee under Section 10 herein);
- (c) Resumption of the Leased Premises by the State; and
- (d) Subject to Section 13.4 of this Lease Agreement, if the Concession Agreement is terminated under Clause 2.14 of the Concession Agreement.

13.2 Termination by an Event of Default.

13.2.1 The following occurrences shall be deemed material breach and default of this Lease Agreement (each an "Event of Default"):

(a) Failure by Lessee to pay Rent for two (2) consecutive months. Notwithstanding the foregoing, the Parties agree that Lessor shall have the right to specifically enforce Lessee's obligation of timely payment of Rent in accordance with Section 4 of this Lease Agreement;

(b) Failure by the Lessee to obtain the permits described in Section 11.2 within twelve (12) months period from the Effective Date;

(c) The filing by or against a Party of a petition of bankruptcy, insolvency, reorganization, readjustment of debt, dissolution or liquidation under any law of the Republic of Panama, unless within ninety (90) days of the filing, (i) the petition is dismissed, or (ii) the execution or other judicially authorized seizure of all or substantially all of said Party's assets is discharged; or

(d) The material noncompliance by either Party of any of its obligations or covenants under this Lease Agreement, which failure, being capable of cure, is not cured within thirty (30) days after written notice thereof by the other Party, provided that if the nature of such failure is such that it cannot be reasonably cured within such thirty (30) day period, the breaching Party shall not be deemed to have committed an Event of Default if it has commenced to take reasonable steps to cure such failure within such thirty (30) day period after receipt of the notice referred to in this subsection (d) and continues thereafter; notwithstanding this provision, unless the noncompliance is cured within one hundred and eighty (180) days, the failure to do so shall be deemed a material noncompliance under this Lease Agreement.

13.2.2 Remedies in the Event of Default.

(a) Upon the occurrence of an Event of Default as set out in Section 13.2.1 by either Party, the non-defaulting Party upon adequate notice and a reasonable cure period provided to the defaulting Party, shall be afforded the following remedies:

(i) File a claim for damages, to the extent that the non-defaulting Party has incurred any damages or other losses; and/or

(ii) Enforce the provisions of this Lease Agreement and enforce and protect its rights hereunder through binding arbitration as provided in Section 15.5, for the specific performance of any covenant or agreement herein contained.

(b) It is agreed that either Party will have the right to claim an Event of Default only to the extent the other Party's breach of its obligations under this Lease Agreement are not cured as provided for in Section 13.2.1(c), unless it is the Event of Default in Section 13.2.1(a), where no cure time will apply.

13.3 Early termination of the Lease Agreement by the Lessor. (a) The Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities that will be constructed on the Leased Premises shall be and remain the property of Lessee at all times until the early termination of this Lease Agreement by the Lessor pursuant to Section 13.2 of this Lease Agreement. Once this Lease Agreement is terminated by the Lessor pursuant to Section 13.2 of this Lease Agreement, (i) the Fixtures of the Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities shall become property of the Lessor, and the Lessee agree and acknowledges that title of all Fixtures of the Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities shall be transferred to the Lessor; and (ii) Lessee shall, subject to the terms of the Concession





Agreement) remove any and all Movable and not to cause any damage to the Leased Premises within six (6) months after the termination of this Lease Agreement.

(b) If so mandated by the Lessor, Lessee shall remove any Fixtures, at its own costs and expenses within a reasonable time as may be required by the Lessor. If not required by the Lessor to remove any of those Fixtures it is understood that shall become the property of the Lessor without the right of any type of compensation, in accordance with Section 13.3(a) above.

13.4 Termination of the Concession Agreement.

(a) In the event of termination of the Concession Agreement in accordance with Clause 2.14.1 (expiration of the term) or in accordance with Clause 2.14.3 (Lessor default) of the Concession Agreement, (i) Lessee shall, subject to the terms of the Concession Agreement, have the right to remove from the Leased Premises the Movable within a reasonable period of time, unless the State, in accordance with the terms of the Concession Agreement, exercises its option to acquire such Movable for their fair market value as determined by an international independent accounting firm; provided, however, that if the State chooses to purchase the Movable of the Lessee and pay the purchase price of such Movable to the Lessor, the Lessor shall promptly transfer to the Lessee said purchase price paid by the State; and (ii) the Fixtures of the Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities shall become property of the State, and the Lessee agree and acknowledges that title of all Fixtures of the Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities shall be transferred to the State, in accordance with Clause 2.14.1 of the Concession Agreement.

(b) In the event Lessor terminates the Concession Agreement for any of the reasons stated in Clause 2.14.2 (State default) of the Concession Agreement, Lessor shall promptly transfer to the Lessee the purchase price corresponding to the purchase by the State of the Fixtures of the Power Generation Plant and Ancillary Facilities and the Movable owned by Lessee located at the Leased Premises, only in the event the State pays the purchase price for the Fixtures of the Power Generation Plant and Ancillary Facilities and the Movable owned by Lessee located at the Leased Premises to the Lessor. For the avoidance of doubt, if Lessor does not receive any payment from the State in accordance with this paragraph, there is no obligation for the Lessor to pay any amounts to the Lessee.

13.5 Condition of Land Upon Termination. Upon termination of this Lease Agreement as stated in this Section 13 and subject to the terms of the Concession Agreement, Lessee shall have reasonable time to remove the Movable located at the Leased Premises, and, in case the Lessor requests the removal of Fixtures pursuant section 13.6 and any Applicable Laws, shall return the Leased Premises to Lessor in the conditions in which the Lessee was allowed access to the Leased Premises pursuant to the terms of the Lease Agreement and to conditions reasonably satisfactory to Lessor, the Lessor notwithstanding acknowledging, that the Leased Premises will have the normal wear and tear that accompanies the movement, processing, and storage of natural gas-related products and the general operation of the Power Generation Terminal, Ancillary Facilities and related activities, as measured pursuant to international industry standards and any preexisting condition or contamination of the land excepted. Should any remediation be required for contamination damage in excess of the "baseline" of pre-existing contamination as determined by the Report provided for under Section 6.2(e), such remediation will be commenced and paid solely by Lessee upon determination of the existence of the same and be continued until the same is remedied to the mutual satisfaction of both Parties, and should not exceed the "baseline".

13.6 For the avoidance of doubt, unless expressly provided for to the contrary in this Lease Agreement, Fixtures that are built or installed on the Leased Premises shall upon termination of the Lease Agreement due to default of the Lessee as prescribed in section 13.3 and Section 13.1.1(a),

[Handwritten signature]

become the property of the Lessor. However, the Lessor shall have the right to request Lessee to remove any Fixtures not desired by the Lessor in compliance with Applicable Laws, and upon such request, Lessee shall remove such Fixtures at its own costs and expenses within a reasonable time as may be required by the Lessor. If the Lessee fails to remove the Fixtures, (a) the Fixtures shall be deemed to be abandoned by the Lessee with the title (but not the risks) transferred to the Lessor, and (b) Lessor shall be entitled to remove them and seek reimbursement from Lessee of the costs of removal.

Section 14 Lessee's Waiver of Acquisition of Title

Lessee expressly waives its rights to acquire title to the Leased Premises pursuant to Article 1770 of the Civil Code and Article 1444 of the Judicial Code of the Republic of Panama, as a result of the construction of improvements on the Leased Premises.

Section 15 Miscellaneous

15.1 Entire Agreement. This Lease Agreement contains the entire agreement of Lessor and Lessee with respect to the matters covered hereby and supersedes all prior agreements whether oral or written.

15.2 Severability. In case any one or more of the provisions contained in this Lease Agreement are for any reason held to be invalid, illegal or unenforceable in any respect, such invalidity, illegality or unenforceability shall not affect any other provisions of this Lease Agreement, but this Lease Agreement shall be construed as if such invalid, illegal, or unenforceable provisions had not been contained herein.

15.3 Assignment and Sublease. The Lessee is hereby expressly authorized to assign, totally or partially, the rights or obligations acquired under this Lease Agreement to the Project Company and the lenders and creditors financing the project of the Power Generation Terminal, for which he must give prior written notice to the Lessor accompanied by documents certifying such capacity. It is understood that in the event of any assignment all assignees will need also to provide to the Lessor, a replacement of the Performance Bond and of the parental guarantee (under Section 6.3.2) within a term of ten (10) Business Days after the respective assignment, before the pre-existing Performance Bond provided by the Lessee and the parental guarantee provided by the parent of the assignor Lessee are returned or released. Except for the foregoing, it is agreed that the Lessee shall not assign, sublet or otherwise transfer, whether voluntarily or involuntarily or by operation of law, the Leased Premises or any part thereof without Lessor's prior written approval, which consent shall not be unreasonably withheld. The Lessor may assign the rights of this Lease Agreement only by providing written notification to the Lessee and in accordance with the Concession Agreement.

15.4 Disputes Regarding Payment of Rent. The Parties agree that any dispute arising of or related to the payment of the Rent described in Section 4 shall be resolved in a court of competent jurisdiction in the Republic of Panama. Any other dispute, claim, action or controversy arising out of the interpretation, performance or breach of the remaining provisions of this Lease Agreement shall be settled in accordance with Section 15.5 below.

15.5 Arbitration. Except as provided in Section 15.4 above, any controversy, claim or dispute arising out of this Lease Agreement or the breach of any provision herein, which is not resolved amicably between the Parties within a period of one hundred and eighty (180) days, shall be resolved by a process of binding arbitration in accordance with the rules of the Conciliation and

 EAU



Arbitration Center of the Chamber of Commerce of Panama. The party in whose favor an award is published in such arbitration shall be entitled to, in addition to such other relief as may be granted, reasonable attorney's fees. The award rendered by the arbitrator shall be final and binding. The arbitration proceedings shall be conducted by three arbitrators appointed in accordance with the rules of the Conciliation and Arbitration Center of the Chamber of Commerce of Panama. The proceedings shall be conducted in the Republic of Panama and in the English language. The arbitration proceedings shall be conducted in law and not in equity.

15.6 Notices. All notices and other communications under this Lease Agreement shall be in writing and shall be deemed to have been duly given: (i) if delivered personally, upon delivery; (ii) one business day after being sent by a recognized overnight courier service (charges prepaid); (iii) one business day after being sent to the recipient by electronic mail, receipt of which has been confirmed; and (iv) addressed to the intended recipient as set forth below:

If to Lessor:

Attention: Aitor Ibarreche

Address: Avenida Arnulfo Arias Madrid, Edificio 1501, Puerto de Balboa, Ancon, Panama City, Panama.

Email: ibarreche.aitor@ppc.com.pa

If to Lessee:

Attention: Miguel Bolinaga

Address: Business Park II, Tower V, 11 floor, Costa del Este, Panama City, Panama.

Email: miguel.bolinaga@aes.com.

Any Party may change the address to which notices and other communications hereunder are to be delivered by giving the other Party notice with the next five (5) days, otherwise notices shall be delivered to the original address included in this Lease Agreement.

15.7 Construction of Lease Agreement. The language in all parts of this Lease Agreement shall be in all cases construed as a whole according to its fair meaning, and not strictly for nor against either Lessor or Lessee.

15.8 No Partnership. It is expressly understood and agreed by the Parties that neither Lessor or Lessee, in any way or for any purpose by executing this Lease Agreement, become a partner of the other Party in the conduct of the other Party's business, or otherwise, or a joint venture, or a member of a joint enterprise with the other Party.

15.9 Labor relations. The Lessor shall not be in any way liable in respect to labor matters as a result of the labor relations between the Lessee and its employees and in case of any claim against the Lessor, the Lessee shall keep the Lessor totally indemnify.

15.10 Non-waiver. To be effective, waivers shall be in writing and signed by the party issuing the waiver. No waiver of any default under this Lease Agreement shall operate as a waiver of any subsequent default hereunder and no delay, failure or omission in exercising or enforcing any right shall constitute a waiver, thereof or prohibit or prevent the enforcement or exercise of any right hereunder.

15.11 Amendments. This Lease Agreement may be modified only in writing and only if signed by both Parties at the time of the modification.

15.12 Change of Control. Lessee shall notify Lessor thirty (30) days prior to any change of control

of the Lessee, and in the event of such change of control of the Lessee, the new parent of the Lessee (which parent shall be an entity reasonably satisfactory to the Lessor as to its long term financial capability to perform the obligations under the parental guarantee required from it) shall within five (5) Business Days after the change of control to the Lessee a replacement of the parental guarantee (under Section 6.3.2) before the pre-existing parental guarantee provided by the previous parent of the Lessee is released. Additionally, Lessor may request an additional guarantee or the replacement altogether of the Performance Bond. The term "control" as used with respect to any Person, shall mean the possession, directly or indirectly, of the power to elect a majority of the board of directors (or other governing body) or to direct or cause the direction of the management and policies of such Person, whether through the ownership of voting securities, by contract or otherwise. In any event and without limiting the generality of the foregoing, any Person owning 50% or more of the voting securities of another Person shall be deemed to control that Person.

15.13 Language. This Lease Agreement may be translated to the Spanish language for ease of reference. In the event of conflict the Spanish and English version of this Lease Agreement, the Parties agree that the English version shall prevail.

15.14 Governing Law. This Lease Agreement and the rights and obligations of the Parties hereunder shall be construed and enforced in accordance with and governed by the laws of the Republic of Panama.

IN WITNESS THEREOF, the Parties have executed this Lease Agreement as of the date first written above.

LESSEE:

AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A.

By: Miguel Bolinaga
Title: Authorized Representative



El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985. CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.

Panamá, 03 JUL 2020
Testigos Testigos
Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

LESSOR:

PANAMA PORTS PANAMA, S.A.

By: Aitor Ibarra Egaña
Title: Authorized Representative



NOTARÍA OCTAVA DE LA PROVINCIA DE PANAMÁ
El suscrito, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, Notaría de la Provincia de Panamá
CERTIFICA:
Que este documento ha sido presentado y firmado a mano propia personalmente por su(s) signatarios(s) ante mí y dos testigos en Panamá, veintiséis de agosto de dos mil quince.

Testigo Testigo
Victor Manuel Aléano Aparicio.
Notario



[Traducción Oficial]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Este Contrato de Arrendamiento (El "Contrato de Arrendamiento") se celebra y entra en vigor el 27 de agosto de 2015 (la "Fecha de Otorgamiento"), por y entre (i) PANAMA PORTS COMPANY, S.A., sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Ficha Número 319669, Rollo 50940, Imagen 0002 del Registro Público de Panamá (el "Arrendador"); y (ii) AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A., sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá (el "Arrendatario"). El Arrendador y el Arrendatario se denominarán de forma individual en la presente como una "Parte" o colectivamente como las "Partes".

CONSIDERANDOS

CONSIDERANDO, que el Arrendador ha celebrado un Contrato de Concesión (definido a continuación) con el Gobierno de la República de Panamá (el "Estado"), para el desarrollo, construcción, operación y administración de los Puertos de Balboa y Cristóbal y otras áreas de expansión (las "Áreas de Concesión de PPC") en virtud de la Ley de Contrato No. 5 de 16 de enero de 1997, suscrita con el Estado y debidamente firmada, endosada, aprobada y publicada en la Gaceta Oficial No. 23.208 de 21 de enero de 1997;

CONSIDERANDO que, de conformidad con la Cláusula 2.10(t) del Contrato de Concesión, el Arrendador tiene el derecho de arrendar a terceros, zonas, edificios o locales dentro de las Áreas de Concesión de PPC;

CONSIDERANDO, que el Arrendador ha acordado arrendar al Arrendatario el Local Arrendado (definido a continuación), sujeto a los términos de este Contrato de Arrendamiento; y

CONSIDERANDO, que el Arrendatario desee participar en las Licitaciones Públicas (las "Ofertas de Licitación Pública"), emitidas por la Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A. ("ETESA") con el Estado identificadas como LPI No. ETESA 1-15 y LPI No. ETESA 02-15, para la adjudicación de contratos para una nueva planta de generación de energía térmica, en virtud del cual el Arrendatario construirá y operará una Terminal de Generación de Energía (definida más adelante) en el Local Arrendado (como se define más adelante), todo ello de conformidad con los términos y condiciones establecidos en este documento.

CONTRATO

POR LO TANTO, en consideración de los pactos y acuerdos mutuos aquí contenidos y otra buena y valiosa consideración, cuyo recibo y suficiencia se reconoce e incorpora los considerandos en este Contrato de Arrendamiento, las Partes acuerdan lo siguiente:

Sección I Definiciones



Para efectos de este Contrato de Arrendamiento, los siguientes términos significarán:

"Afiliados" de cualquier Persona significa (a) cualquier persona que, directa o indirectamente, está en control de, es controlada por, o está bajo control común de dicha Persona; (b) cualquier persona que es un director o funcionario debidamente autorizado (i), de dicha Persona o (ii) de cualquier persona descrita en la cláusula (a) anterior; o (c) si tal persona es un individuo, cualquier miembro de la familia inmediata de dicho individuo y cualquier fideicomiso cuyo principal beneficiario sea dicho individuo o una o más miembros de dicha familia inmediata y cualquier persona que sea controlada por cualquiera de los miembros o el fideicomiso. Para efectos de esta definición, "control" de una persona, se entenderá como la autoridad, directa o indirecta, para (x) dirigir o causar la dirección de la gestión de las políticas de dicha persona, incluidas las decisiones de operación y mantenimiento, ya sea a través de la propiedad de valores o sociedad u otras participaciones en el patrimonio, por contrato o de otra manera; o (y) el voto de más del 50% de los intereses de voto en dicha persona, ya sea por propiedad de intereses en el patrimonio, contrato o de otra manera.

"Ley Aplicable" significa las leyes y reglamentos de la República de Panamá.

"Día Hábil" significa un día que no sea sábado, domingo u otro día en que los bancos comerciales en la ciudad de Panamá, República de Panamá, estén autorizados u obligados por la ley a cerrar.

"Contrato de Concesión" significará la Ley No. 5 de 17 de enero de 1997, todos y cada anexo y enmienda hechos con arreglo al cual el Estado otorgó en concesión al Arrendador, la administración, desarrollo, construcción y operación de los puertos de Balboa y Cristóbal, República de Panamá y a lo que aplica la Ley Complementaria 56 de 2008.

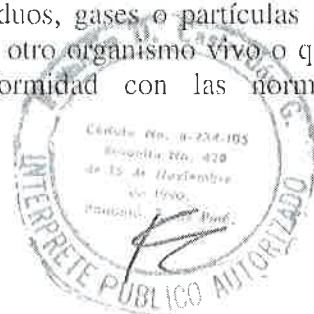
"Fecha Efectiva" se refiere a la fecha de otorgamiento del Contrato de Generación Eléctrica por parte del Arrendatario y la empresa de distribución aplicable en cumplimiento de las Ofertas de Licitación Pública.

"ETESA" tiene el significado que se establece en los Considerandos en este documento.

"Fecha de Otorgamiento" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"Accesorios" significa toda propiedad que se establecerá en el Local Arrendado, como edificios, parques, muelle, tanques, tuberías y otras estructuras construidas en el Local Arrendado, incluyendo pero no limitado a la Terminal de Generación de Energía y las instalaciones auxiliares.

"Materiales peligrosos" significa cualquier sustancia, material, residuos, gases o partículas de materia capaces de causar daño a cualquier ser humano o cualquier otro organismo vivo o que represente una amenaza para la seguridad pública, de conformidad con las normas internacionales.





"ITBMS" significa impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios.

"Contrato de Arrendamiento" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"Local Arrendado" consistirá de un área de aproximadamente veinte mil (20.000) metros cuadrados de terreno y diez mil (10.000) metros cuadrados de frente de agua, ubicada en la isla de Telfers, Colón, República de Panamá, como se describe en el Anexo A del presente Contrato de Arrendamiento que se utilizará para la construcción, desarrollo y operación de la Terminal de Generación de Energía.

"Arrendatario" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"Arrendador" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"GNL" significará el gas natural licuado.

"Gasoducto de GNL" significará una tubería que pueda construirse entre el Amarre No. 16 y el Local Arrendado y operado por el Arrendatario para el transporte de GNL.

"Área de la Tubería de GNL" consistirá de un área de aproximadamente 5.000 metros cuadrados de terreno ubicado en las Áreas de Concesión de PPC que puedan usarse para la construcción y operación del Gasoducto de GNL.

"Pérdida" significa cualquier pérdida, desembolso, cargo, multa, penalidad, liquidación, adjudicación, daños, costo, gasto, responsabilidad, obligación o reclamación de cualquier tipo (incluyendo honorarios profesionales y costos razonables legales, contables y otros).

"Bienes Muebles" significará cualquier propiedad en relación con equipo o maquinaria que pueda moverse de un lugar a otro.

"Partes" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"Fianza de Cumplimiento" tiene el significado que se establece en la Sección 6.3.1 de este Contrato de Arrendamiento.

"Persona" significa cualquiera de: un individuo, corporación, sociedad, fideicomiso, sociedad de responsabilidad limitada, una sucursal de una entidad jurídica, organización no incorporada, sociedad anónima, sociedad conjunta, asociación, otro organismo o Entidad Gubernamental.

"Contrato de Generación Eléctrica" significará el contrato o contratos que puedan ser adjudicados al Arrendatario por ETESA conformidad con las Ofertas de Licitación Pública.





"Terminal de Generación de Energía" significará una planta de generación de energía y la terminal de GNL a ser construido y operado por el Arrendatario, en el Local Arrendado, con fines de generación de electricidad y negocios y adyacencias comerciales que comprenderán las siguientes instalaciones auxiliares:

- (i) Gasoducto de GNL, muelles, tanques, tuberías, sistema de carga / descarga de GNL y gas natural comprimido, oficinas; y
- (ii) cualquier y todo equipo, maquinaria, accesorios comerciales, mejoras, gasoductos, líneas eléctricas, bombas, estaciones de generación de energía y cualquiera y todas las instalaciones que se construirán, operarán y utilizarán en relación con la operación de la Terminal de Generación de Energía (las "Instalaciones Auxiliares").

"Áreas de Concesión de PPC" tiene el significado que se establece en los Considerandos en este documento.

"Compañía de Proyecto" significará Gas Natural Atlántico, S. de R.L., que es la empresa que presenta las Ofertas de Licitación Pública en nombre del Arrendatario y es una subsidiaria indirecta de La Corporación AES.

"Ofertas de Licitación Pública" tiene el significado que se establece en los Considerandos en este documento.

"Comisión de Contratación" tiene el significado establecido en la Sección 4.1 de este Contrato.

"Estado" tiene el significado que se establece en los Considerandos en este documento.

"Filial" de cualquier Persona significa una corporación, sociedad, empresa conjunta, fideicomiso, propiedad u otra entidad de la cual (o en los que) más del 50% de (a) los intereses de patrimonio emitidos por, o en dicha corporación u otra entidad; (b) la participación en el capital o ganancias de dicha sociedad o empresa conjunta; o (c) el derecho de usufructo de dicho fideicomiso o propiedad, sea en el momento, directa o indirectamente controlada por dicha persona, por tal persona y por una o más de sus otras Filiales o por una o más de las otras Filiales de dicha persona. Para efectos de esta definición, "control" de una persona, se entenderá como la autoridad, directa o indirecta, para (x) dirigir o causar la dirección de la administración o políticas de dicha persona, incluidas las decisiones de operación y mantenimiento, ya sea a través de la propiedad de valores o sociedad u otras participaciones en el patrimonio, por contrato o de otra manera; o (y) el voto de más del 50% de los intereses de voto en dicha persona, ya sea por la titularidad de participaciones en el patrimonio, contrato o de otra manera.

Sección 2 Local Arrendado





Arrendador por la presente arrienda y transfiere al Arrendatario, y el Arrendatario por este medio arrienda y toma del Arrendador, el Local Arrendado por los términos y bajo los contratos, pactos y condiciones que se establecen en este Contrato de Arrendamiento.

Sección 3 Condiciones y Plazo

3.1 Condición. El contrato de arrendamiento en el presente documento está condicionado al otorgamiento del Contrato de Generación de Energía por el Arrendatario o la Compañía de Proyecto, como sea el caso, dentro de los ciento ochenta (180) días a partir de la Fecha de Otorgamiento. En caso de que tal condición no se produzca en el plazo anteriormente indicado, el presente Contrato de Arrendamiento se considerará terminado sin consecuencias, pasivos o responsabilidades para las Partes. En caso de que tal condición no se produzca en el plazo anteriormente indicado, el Arrendatario deberá notificar inmediatamente al Arrendador del cumplimiento de dicha condición, con los documentos de apoyo, razonablemente satisfactorios para el Arrendador, confirmando dicho cumplimiento, pero en ningún caso después de dos (2) días hábiles una vez que se cumpla la condición.

3.2 Plazo. El plazo de este Contrato de Arrendamiento comenzará en la Fecha Efectiva y continuará corriendo simultáneamente con el plazo del Contrato de Concesión (incluyendo cualquier prórroga del mismo), como se establece en la Cláusula 2.9 del Contrato de Concesión (el "Plazo"). No obstante lo anterior, se permitirá al Arrendatario acceder al Local Arrendado a partir de la Fecha de Otorgamiento, de conformidad con la Sección 5.1(a) en el presente documento.

Durante el Plazo, cualquier transacción o negociación relacionada con arrendar, gravar o disponer, en cualquier capacidad, de la totalidad o parte del Local Arrendado estará sujeta al Contrato de Arrendamiento y los derechos otorgados por la presente al Arrendatario. El uso del Local Arrendado por el Arrendatario en virtud del presente Contrato de Arrendamiento no debe verse afectado, directa o indirectamente, por la transacción propuesta.

3.3 Rescisión Anticipada o No Extensión del Contrato de Concesión. Las Partes en el presente Contrato de Arrendamiento convienen que en caso de rescisión anticipada o la no extensión del Contrato de Concesión, el presente Contrato de Arrendamiento se dará por rescindido de forma automática sin ningún tipo de obligación del Arrendador de indemnizar o compensar al Arrendatario por la rescisión de este Contrato de Arrendamiento. No obstante, el Arrendador hará sus mejores esfuerzos comerciales para asegurar la renovación del plazo actual del Contrato de Concesión; siempre que, sin embargo, dicha renovación sea en el mejor interés del Arrendador.

Sección 4 Comisiones y Alquiler

4.1 Comisión de Contratación. No obstante cualquier rescisión de este Contrato de Arrendamiento bajo la Sección 3.1 o de otra manera, o de cualquier otra disposición en el presente documento por el contrario, las Partes convienen que el Arrendatario deberá pagar al





Arrendador la suma de US\$ 100,000.00, como una comisión de contratación, pagadera una vez no reembolsable en el Fecha de Otorgamiento (la "Comisión de Contratación"). La Comisión de Contratación se pagará mediante una transferencia electrónica de fondos inmediatamente disponibles a la cuenta bancaria establecida por el Arrendador para este propósito.

4.2 Pago de Alquiler. En contraprestación por el uso del Local Arrendado, a partir de la Fecha Efectiva, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador los honorarios y alquiler, además de ITBMS, según se detalla en el Anexo D (conjuntamente, el "Alquiler"). El Alquiler se pagará por el Arrendatario libre de cualquier deducción, retención o compensación, y si alguna deducción, retención o compensación es requerida por la Ley Aplicable deba hacerse por el Arrendatario, el Arrendatario deberá recargar la cantidad para asegurar que eventualmente la cantidad realmente recibida por el Arrendador sea la misma a la cantidad que de otro modo recibiría del Arrendatario si no hubiera habido dicha deducción, retención o compensación.

4.3 Método y Forma de Pago. El Arrendatario deberá pagar el Alquiler al Arrendador mensualmente, en o antes del día diez (10) de cada mes, durante el plazo de este Contrato de Arrendamiento. El Alquiler se pagará por el Arrendatario al Arrendador por medio de transferencias electrónicas, a la cuenta bancaria establecida por el Arrendador para ese propósito.

4.4 Auditoría o Certificado de Auditor. Durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, y sólo en caso de que el Arrendatario utilice el Amarre No. 16 del Arrendador, el Arrendador tiene derecho, a su elección, a realizar una auditoría de los libros de contabilidad del Arrendatario sobre previa notificación por escrito de cinco (5) Días Hábiles, o solicitud escrita del Arrendatario a proporcionar en un plazo de cinco (5) Días Hábiles, una declaración jurada a ser emitida por los auditores del Arrendatario trimestralmente para confirmar el volumen de flujo de GNL manejado por el Arrendatario para permitir al Arrendador verificar el volumen y el cálculo de la cuota de cobrar.

Se entiende entre las Partes que, en caso de cualquier diferencia entre la cantidad pagada por el Arrendatario y el resultado de la auditoría o certificado del auditor, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador dicha diferencia junto con un interés sobre la misma del 5% anual, desde el día en que dicha cantidad venza hasta que la cantidad total sea liquidada sin limitación al Arrendador para rescindir el contrato de acuerdo con la Sección 13.2.1 (a) en el presente documento.

No obstante lo anterior, el Alquiler por pagarse por el primer mes se pagará dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la notificación del cumplimiento de la condición establecida en la Sección 3.1 en este documento. Si la Fecha Efectiva es diferente desde el primer día del mes correspondiente, se prorrateará el Alquiler correspondiente al primer mes.

Sección 5

Uso del Local Arrendado; Construcción y Operación de la Terminal de Generación de Energía y Mejoras

5.1 Uso del Local Arrendado. (a) El Arrendatario, desde la Fecha de Otorgamiento de este Contrato, tendrá derecho a acceder al Local Arrendado para la realización de visitas y estudios.





luidos los estudios de suelos / fundaciones, pero en ningún caso se les permitirá hacer cualquier tipo de obras y movimiento de tierra en el Local Arrendado.

(b) Sujeto a que el Arrendatario obtenga los permisos y licencias necesarias en virtud de este Contrato de Arrendamiento y todas las Leyes Aplicables, el Arrendatario, a partir de la Fecha Efectiva, tendrá derecho a usar el Local Arrendado para los fines descritos a continuación:

(i) construir, desarrollar, establecer, gestionar, administrar y operar la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares;

(ii) recepción, descarga, carga, bombeo, almacenamiento, suministro y distribución de productos de GNL; y

(iii) venta, comercialización y distribución de productos de gas natural a: (1) los buques que transitan el Canal de Panamá o aguas panameñas; (2) los buques que utilicen las instalaciones portuarias de la República de Panamá; (3) los mercados nacionales o internacionales; (4) centrales de potencia / energía; y (5) otros usuarios de productos de gas natural almacenado por el Arrendatario de conformidad con la Ley Aplicable.

(c) No obstante lo anterior, el Arrendatario no podrá:

(i) utilizar el Local Arrendado como residencia o para cualquier actividad que sea peligrosa, ofensiva, nociva o ilegal o que pueda convertirse en una molestia para cualquier propiedad vecina u otros ocupantes de los terrenos colindantes incluyendo el Arrendador;

(ii) dañar el Local Arrendado o cualquier infraestructura externa al servicio del Local Arrendado;

(iii) usar o almacenar materiales inflamables o explosivos, líquidos o gas en el Local Arrendado que no sean para el uso permitido en la Cláusula 5.1(a) y (b) anterior, y sólo en la medida permitida en virtud de cualquier Ley Aplicable;

(iv) hacer nada que pueda perjudicar, invalidar o aumentar la prima a pagar por una póliza de seguro que cubra el Local Arrendado;

(v) permitir que cualquier aceite, combustible, basura u otro material sea lanzado o descargado en o sobre el sistema de drenaje de aguas pluviales o terrenos circundantes;

(vi) permitir que el agua de lluvia del Local Arrendado sea descargado de otra manera que en el sistema de drenaje de aguas pluviales;

(vii) inapropiadamente interferir con los accesorios, equipos y servicios que atiendan al local arrendado o de otro modo proporcionados por el Arrendador; o

(viii) lanzar, colocar o permitir que caiga o se quemen residuos, basura o escombros en el Local Arrendado.





5.2 Construcción de la Terminal de Generación de Energía. El Arrendatario hará sus mejores esfuerzos para completar la construcción de la Terminal de Generación de Energía a más tardar cuarenta y ocho (48) meses a partir de la Fecha Efectiva. Durante la construcción de la Terminal de Generación de Energía, el Arrendatario se compromete a lo siguiente:

(a) El diseño y la construcción de la Terminal de Generación de energía se llevarán a cabo en cumplimiento de la Ley Aplicable y cualquier otro requisito de conformidad con el Contrato de Concesión y sujeto al consentimiento por escrito del Arrendador. Las Partes igualmente convienen que, siempre que el diseño y construcción de la Terminal de Generación de Energía cumpla con la Ley Aplicable y el Contrato de Concesión, el Arrendador no retendrá injustificadamente su consentimiento para los diseños conceptuales iniciales de la Terminal de Generación de Energía, por lo que el Arrendador tendrá quince (15) Días Hábiles para proporcionar dicho consentimiento por escrito. El Arrendatario de buena fe hará su mejor esfuerzo para dar cabida a las recomendaciones técnicas razonables y solicitudes de Arrendador sobre el diseño conceptual inicial de la Terminal de Generación de Energía.

(b) Todos los futuros trabajos importantes en relación con las mejoras importantes, cambios, modificaciones o demoliciones y reemplazos deberán realizarse con prontitud y de manera correcta y profesional, y en cumplimiento de la Ley Aplicable y del Contrato de Concesión y sujeto al consentimiento por escrito del Arrendador, que deberá no ser retenido injustificadamente si se cumple con la Ley aplicable y el Contrato de Concesión, para lo cual el Arrendador tendrá diez (10) Días Hábiles para proporcionar dicho consentimiento por escrito.

(c) El Arrendatario tendrá derecho en cualquier momento durante el Plazo a hacer mejoras al Local Arrendado y a hacer cambios y reformas, estructurales o de otro tipo, a todas sus edificaciones, mejoras, accesorios y equipos ahora o en el futuro ubicados en el Local Arrendado, incluyendo la demolición de cualquiera o todas las mejoras ahora o en el futuro ubicadas en el Local Arrendado y el reemplazo de las mismas, según el Arrendatario estime necesaria para la operación segura de la Terminal de Generación de Energía.

5.3 Operación de la Terminal de Generación de Energía. Las Partes convienen que el Arrendatario tendrá, con sujeción a las restricciones impuestas por la Ley Aplicable, el presente Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Concesión, control sin restricciones sobre las operaciones y la administración de la Terminal de Generación de Energía.

El Arrendatario será el único responsable de proporcionar las facilidades necesarias para dar cabida a las autoridades del gobierno local y los gastos relacionados según lo dispuesto en la Ley Aplicable, incluyendo, aduanas, cuarentena, inmigración e hidrocarburos. Las Partes convienen que el Arrendatario, y no el Arrendador, será el único responsable de cualquier y todos los honorarios y / o costos incurridos como resultado del cumplimiento del Arrendatario de las disposiciones bajo esta Sección 5.3 como sea requerido por la Ley Aplicable.

5.4 Mejoras. El Arrendatario, a su propio riesgo, tendrá derecho a hacer nuevas mejoras al Local Arrendado deseables o necesarias para el desarrollo de las actividades que el Arrendatario lleva a cabo de conformidad con este Contrato de Arrendamiento y siempre con sujeción a los derechos reservados del Arrendador en virtud de este Contrato de Arrendamiento; siempre que, sin





sin embargo, no se realice trabajo estructural alguno sin previo consentimiento por escrito del Arrendador, cuyo consentimiento no será negado irrazonablemente si dichas mejoras están en conformidad con la Ley Aplicable y el Contrato de Concesión.

5.5 Funcionamiento del Arrendador. Se ha acordado por las Partes que el funcionamiento del Arrendatario de la Terminal de Generación de Energía y / o la construcción de mejoras por el Arrendatario en el Local Arrendado no podrá afectar las operaciones del Arrendador en el Puerto Cristóbal.

Sección 6

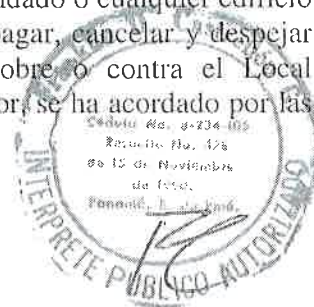
Obligaciones, Indemnización y Garantías del Arrendatario

6.1 Obligaciones del Arrendatario. El Arrendatario tendrá las siguientes obligaciones:

6.1.1 Impuestos. El Arrendatario se compromete a pagar y sufragar durante el Plazo todos los impuestos, gravámenes, tasas y otros cargos, que son o durante el Plazo sean gravados, cargados, creados o impuestos sobre o en contra del mismo y / o el Local Arrendado en virtud de la ocupación del Arrendatario del Local Arrendado y / o sus actividades en relación con ello. Además, el Arrendatario se compromete a pagar y sufragar durante el Plazo todos los impuestos, gravámenes u otros cargos, que son o durante el Plazo sean gravados, cargados, creados o impuestos sobre o contra el Local Arrendado en virtud de los edificios o mejoras que sean nuevos o en el futuro establecidos al respecto, siempre que, sin embargo, el Arrendador pague todos los impuestos, tasas, cargos y otros cargos (si los hay) que surjan del Contrato de Concesión.

Salvo disposición en contrario en el presente documento, si el Arrendatario no paga o sufraga dichos impuestos u otros cargos, el Arrendador tendrá el derecho, pero no la obligación, en todo momento y durante el Plazo a pagar a nombre del Arrendatario los impuestos u otros cargos aplicados en o en contra del Arrendatario o el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras que ahora o en el futuro se establezcan en ella, y a pagar, cancelar y despejar todos los impuestos gravámenes, cargas y reclamaciones sobre o contra el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras. Cualquier suma pagada por el Arrendador de conformidad con esta Sección 6.1 será exigible y pagadera por el Arrendatario después de cinco (5) días hábiles a partir del día en que el Arrendatario reciba lo siguiente del Arrendador (i) notificación escrita que dicho pago se ha hecho; y (ii) evidencia de la cantidad de dicho pago efectuado por el Arrendador.

En caso de que el Arrendatario no pague cualquier monto exigible conforme a esta Sección 6.1, se acepta expresamente por el Arrendatario que el Arrendador está plenamente autorizado para descontar y compensar de tiempo en tiempo directamente de cualquier suma adeudada por el Arrendador al Arrendatario (el "Descuento"), los montos pagados por el Arrendador a nombre del Arrendatario para cubrir los impuestos, u otros cargos impuestos sobre o contra el Arrendatario o el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras que ahora o en el futuro se construyan allí, y para pagar, cancelar y despejar todos los impuestos gravámenes, cargas y reclamaciones sobre o contra el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras. No obstante lo anterior, se ha acordado por las



Partes que el Arrendador tendrá derecho a hacer el Descuento mencionado en la presente Sección 6.1 en la fecha de cualquiera y todas las apelaciones a la imposición o establecimiento de impuestos u otros cargos aplicados sobre o en contra del Arrendatario o el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras, se resuelvan por la autoridad competente, siempre que a la espera de la resolución de estos recursos, no venza impuesto ni cargo alguno.

No obstante lo anterior, si la incapacidad del Arrendatario en pagar esos impuestos es el resultado de la objeción o impugnación del Arrendatario para determinar la totalidad o parte de los impuestos, gravámenes u otros cargos como se describe en esta Sección 6.1, el Arrendatario sin demora y en cualquier caso dentro de los cinco (5) Días Hábiles desde la recepción de la consulta del Arrendador en este sentido, proporcionará notificación por escrito al Arrendador de dicha objeción o impugnación y el Arrendador al recibo de dicha notificación, retendra el pago de dichos impuestos.

6.1.2 Servicios Públicos. El Arrendatario deberá pagar los servicios de luz, gas, teléfono, agua y todos los demás servicios públicos acumulados o por pagar en relación con el uso o la ocupación del Local Arrendado y las mejoras durante el Plazo. El Arrendatario deberá contratar todos esos servicios a nombre del Arrendatario. El Arrendador y el Arrendatario convienen cooperar para el otorgamiento de las servidumbres o licencias adicionales que sean razonablemente necesarias para proporcionar servicios públicos al Local Arrendado, siempre que dichas servidumbres no afecten negativamente las operaciones del Arrendador y las Áreas de Concesión de PPC.

6.1.3 Mantenimiento y Reparaciones. El Arrendatario deberá pagar cualquier y todos los gastos incurridos en la limpieza y mantenimiento del Local Arrendado, tales como la reparación de los sistemas de tuberías, conexiones eléctricas, alcantarillado y otros. El Arrendatario deberá conservar y mantener todas las mejoras construidas en el Local Arrendado en buena y excelente condición y estado. El Arrendatario conviene que no dispondrá de residuos en el Local Arrendado que no sea en la medida necesaria para el propósito de construir y operar la Terminal de Generación de Energía, con el entendimiento de que este tipo de residuos se eliminarán de la manera apropiada fuera del Local Arrendado en un razonable período de tiempo.

6.1.4 Aviso de Alteración. El Arrendatario deberá comunicar al Arrendador tan pronto como sea posible, pero en ningún caso después de dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha que el Arrendatario observe o sea informado de, cualquier tipo de alteración, daño o perjuicio causado al Local Arrendado debido a acciones de terceros, fuerza mayor, caso fortuito, o por cualquier otra razón.

6.1.5 Certificado de Buena Conducta. El Arrendatario deberá presentar al Arrendador, dentro del primer mes de cada año durante el Plazo, un certificado de las oficinas del Registro Público que acrediten la inscripción y buena reputación de la empresa.

6.1.6 Prácticas de Seguridad. El Arrendatario llevará a cabo sus actividades comerciales de conformidad con las prácticas adecuadas y suficientes de seguridad vigentes y





mantendrá, en todo momento, las medidas adecuadas y suficientes de seguridad vigentes y las medidas para evitar derrames y contaminación. En tal sentido el Arrendatario debe cumplir con todas las Leyes Aplicables.

El Arrendatario se compromete expresamente a reparar o contratar dicha reparación, tan pronto como tenga conocimiento de cualquier daño ambiental causado en o al Local Arrendado y / o como consecuencia de la operación de la Terminal de Generación de Energía.

6.1.7 Gastos pagados por el Arrendatario; Reembolso de los Gastos del Arrendador. El Arrendatario deberá pagar los gastos notariales y de los timbres fiscales que deban colocarse en este Contrato de Arrendamiento, en su caso y todos los demás costos en relación con el registro o de otro modo la formalización de este Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario reembolsará al Arrendador tan pronto como sea razonablemente posible y previa solicitud del Arrendador, cualquier gasto mencionado en el presente documento que el Arrendador pague a nombre del Arrendatario, siempre que los gastos sean razonables y que el Arrendador proporcione al Arrendatario, a satisfacción razonable del Arrendatario, la evidencia de dichas facturas y / o pago realizado por el Arrendador. Cada Parte sufragará sus respectivos costos legales en la preparación de este Contrato de Arrendamiento.

6.1.8 Inspección. De tiempo en tiempo durante el Plazo, y con 72 horas de aviso previo por escrito, el Arrendador podrá, en horario de oficina (de lunes a viernes 8 a.m. a 5 p.m.), entrar al Local Arrendado para llevar a cabo inspecciones para fines que sean necesarios o convenientes para la protección razonable de sus intereses. Estas inspecciones se llevarán a cabo de una manera que reduzca al mínimo la interrupción de las operaciones o actividades del Arrendatario en el Local Arrendado. No obstante lo anterior, en caso de una emergencia, se le permite al Arrendador entrar al Local Arrendado sin previo aviso.

6.1.9 Pólizas de Seguro. (a) Fase de Construcción. Durante el período de la construcción de la Terminal de Generación de Energía en el Local Arrendado, el Arrendatario deberá, a su exclusivo cargo, obtener y mantener las pólizas de seguros establecidas en el Anexo B-1, incluyendo, pero no limitado a mantener en vigor un seguro de Construcción Contra Todo Riesgo, asegurando al Arrendatario, Arrendador, y las demás partes que el Arrendatario designe como un asegurado adicional bajo el presente, contra todos los riesgos de pérdida física, responsabilidad civil ante terceros y / o daño por cualquier causa (sujeto a las exclusiones políticas habituales) para todos los edificios, estructuras, materiales y bienes inmuebles a mejorarse ubicados en o que forman parte del Local Arrendado en mejora. El Arrendatario deberá presentar copias al Arrendador de las pólizas de seguros establecidas en el Anexo B-1.

(b) Requisitos de Seguro durante la Operación de la Terminal de Generación de Energía. El Arrendatario deberá, con sus propios recursos, obtener y mantener en vigor durante el Plazo, después de la finalización sustancial de cualquier mejora en el Local Arrendado, las pólizas de seguro en términos y condiciones aceptables para arrendador como se





establece en el Anexo B-2, asegurando al Arrendatario, Arrendador, y las demás partes que el Arrendatario designe como un asegurado adicional bajo el presente. Si el Arrendatario no lo hace, el Arrendador podrá, a su discreción, efectuar y mantener dicho seguro y en tal caso el Arrendatario reembolsará al Arrendador el costo del mismo. El Arrendatario deberá presentar, en un plazo razonable y en cualquier caso dentro de quince (15) Días Hábiles desde la Fecha Efectiva o antes de la expiración de la póliza de seguro que entonces exista, copias al Arrendador de las pólizas de seguros establecidas en el Anexo B-2. El Arrendatario se compromete a indemnizar y mantener al Arrendador libre e indemne contra cualquiera y todas las obligaciones, demandas, daños, sanciones, multas y costos y gastos sufridos por el Arrendador que surjan o como resultado de cualquier reclamo, incluyendo pero no limitado a un accidente, incendio, explosión, derrame de petróleo y daños a terceros o al Local Arrendado que no estén cubiertos por las pólizas de seguro contempladas en el Anexo B-1 y el Anexo B-2 en el presente documento.

(c) Salvo disposición en contrario en el presente documento, si el Arrendatario no puede obtener y mantener las pólizas de seguros establecidas en el Anexo B-1 y el Anexo B-2, de conformidad con los párrafos (a) y (b) de esta Sección 6.1.9 y los ya mencionados Anexos, el Arrendador tendrá derecho, pero no la obligación, en todo momento y durante el Plazo de pagar a nombre del Arrendatario las pólizas de seguro correspondientes, u otros cargos relacionados con dichas pólizas de seguro. Cualquier suma pagada por el Arrendador en virtud de este párrafo (c) será exigible y pagadera por el Arrendatario después de cinco (5) Días Hábiles a partir del día en que el Arrendatario reciba lo siguiente del Arrendador (i) notificación escrita que dicho pago se ha hecho; y (ii) prueba de dicho pago hecho por el Arrendador, incluyendo el monto.

6.1.10 Cooperación. En el caso de que se solicite a una de las Partes, en el marco del Contrato de Concesión o cualquier Ley Aplicable, buscar cualesquiera aprobaciones, autorizaciones, permisos o aprobaciones en relación con el arrendamiento del Local Arrendado a continuación o la propuesta de construcción, uso y explotación de una Terminal de Generación de Energía en el Local Arrendado, la otra Parte hará todo lo posible, a costa de la Parte requirente, para ayudar en la obtención de las mismas.

6.2 Indemnización. Las Partes acuerdan las siguientes obligaciones de indemnización:

(a) El Arrendatario deberá indemnizar y mantener indemne al Arrendador y sus Subsidiarias, Filiales, ejecutivos, directores, funcionarios, empleados y personal por las Pérdidas sufridas por el Arrendador como resultado de cualquier acto u omisión del Arrendatario o sus respectivos funcionarios, directores y empleados durante la ocupación del Local Arrendado y / o la construcción y / u operación del Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares por el Arrendatario. La obligación del arrendatario bajo el presente deberá incluir un reembolso de todos los costos y gastos incurridos por el Arrendador en la defensa y / o protección frente a cualquier reclamo y / o acciones que se presenten como resultado de o en conexión con este Contrato de Arrendamiento. Esta indemnización no se extenderá a ninguna Pérdida en la medida en que fuera causada por un acto u omisión del Arrendador. No obstante cualquier disposición en contrario contenida en la frase anterior, nada en esta Sección 6.2(a) aplicará a cualquier Pérdida





respecto de la cual, y en la medida que, el Arrendador sea totalmente compensado de dicha Pérdida de conformidad con los términos de cualquier póliza de seguros, contrato o por cualquier otro medio.

(b) En la medida en que no haya sido causado por cualquier acto u omisión del Arrendador, o sus Subsidiarias, Filiales, ejecutivos, directores, funcionarios, empleados y personal (i) el Arrendador se mantendrá indemne por el Arrendatario de toda responsabilidad (incluido el reembolso de los honorarios razonables de abogado y todos los costos) por daños y perjuicios a cualquier persona o cualquier propiedad en o sobre el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL a invitación del Arrendatario, o por daños a cualquier persona o propiedad como resultado de las acciones del Arrendatario en el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL, (ii) el Arrendador no será responsable de Pérdida alguna de bienes o equipos propiedad de Arrendatario que pudiera derivarse de tornados, rayos, tormentas de viento u otras causas de fuerza mayor, ya que se entiende y acuerda que todos los bienes mantenidos, instalados, almacenados o preservados en o sobre el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL por el Arrendatario se instalarán, mantendrán, almacenarán o preservarán a riesgo del Arrendatario, y (iii) el Arrendador no será en ningún caso responsable por daños y perjuicios por pérdida de negocios del Arrendatario, interrupción del negocio o daños consecuentes de cualquier tipo o naturaleza, independientemente de la causa de los daños.

(c) El Arrendador deberá indemnizar y mantener indemne al Arrendatario y sus Subsidiarias, Filiales, ejecutivos, directores, funcionarios, empleados y personal por las Pérdidas sufridas por el Arrendatario como resultado de cualquier acto u omisión del Arrendador o sus respectivos funcionarios, directores y empleados durante la ocupación del Local Arrendado y / o la construcción y / o explotación de la Terminal de Generación de Energía por el Arrendatario. La obligación del Arrendador bajo el presente incluirá un reembolso de todos los costos y gastos incurridos por el Arrendatario en la defensa y / o protección frente a cualquier reclamo y / o acciones que se presenten como resultado de o en conexión con este Contrato de Arrendamiento. Esta indemnización no se extenderá a ninguna Pérdida en la medida en que haya sido causada por un acto u omisión del Arrendatario. No obstante cualquier disposición en contrario contenida en la frase anterior, nada en esta Sección 6.2 (c) aplicará a cualquier Pérdida respecto de la cual, y en la medida que, el Arrendatario sea totalmente compensado por dicha Pérdida de conformidad con los términos de cualquier política de seguros, contrato o por cualquier otro medio.

(d) A excepción de lo requerido por las Secciones (a), (b) y (c), o en virtud de, o por el incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, ninguna de las Partes será responsable ante la otra Parte por daños indirectos, consecuenciales, incidentales, punitivos o ejemplares; siempre que, sin embargo, esta disposición no pretenda constituir una renuncia de los derechos de una Parte contra la otra con respecto a cuestiones no relacionadas con este Contrato de Arrendamiento o cualquier actividad no contemplada en este Contrato de Arrendamiento.

(e) A exclusive cargo del arrendatario, un estudio ambiental independiente se llevará a



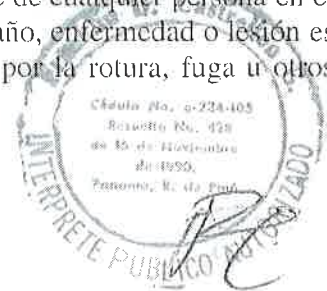


cabo por una Persona de común acuerdo de las Partes, antes de la construcción de la Terminal de Generación de Energía que establecerá una "línea de base" de la contaminación preexistente en el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL (el "Informe"). El Arrendatario deberá proporcionar al Arrendador una copia de dicho Informe. Las Partes acuerdan que a partir de entonces, cualquier contaminación del medio ambiente por encima de la "línea de base" establecida por el Informe será responsabilidad del Arrendatario, para la cual el Arrendatario deberá proporcionar remediación de conformidad con la Ley Aplicable.

(f) El Arrendatario declara y garantiza que (i) salvo por el uso de productos, químicos y combustibles necesarios para la operación y mantenimiento de la Terminal de Generación de Energía y de conformidad con la Ley Aplicable, no se utilizará el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL para el uso, fabricación, almacenamiento, descarga, liberación o disposición de Materiales Peligrosos, (ii) ni el Local Arrendado, el Área del Gasoducto de GNL ni ninguna parte de la misma estará en violación de cualquiera de las leyes ambientales aplicables, y (iii) el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL deberá estar libre de cualquier Material Peligroso, que si están presentes, daría lugar a una respuesta o acción correctiva bajo las leyes ambientales aplicables. Si tal representación es de alguna manera violada durante el Plazo ("Incumplimiento"), y si un incumplimiento origina o da lugar a responsabilidad (incluyendo, pero no limitado a, una acción de respuesta, medida correctiva o acción de remoción) bajo cualquier Ley Aplicable, o provoca un efecto significativo en la salud pública, el Arrendatario tomará prontamente cualquier y toda acción correctiva y de remoción como lo requiere la Ley Aplicable para limpiar el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL, mitigar la exposición a la responsabilidad derivada, y mantener el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL libre de cualquier gravamen impuesto de conformidad con, las leyes ambientales aplicables como resultado de una Violación.

Además, el Arrendatario se compromete a indemnizar, defender y mantener al Arrendador indemne, sus funcionarios, socios, sucesores y cesionarios de y contra cualquiera y todas las Pérdidas, sufridas o incurridas por el Arrendador como resultado de (a) cualquier incumplimiento, o (b) cualquier asunto, condición o estado de hecho que involucre cualquier Ley Aplicable relacionada con Materiales Peligrosos que existían o surgieron durante el Plazo y que el Arrendatario incumplió.

(g) El Arrendatario por este medio asume todos los riesgos de daños al Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL, incluyendo, pero no limitado a, accesorios y bienes muebles del Arrendatario en el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL, debido a cualquier causa salvo que resulte de cualquier acto negligente o intencional u omisión del Arrendador (o sus funcionarios, directores y empleados), y el Arrendatario libera expresamente al Arrendador y renuncia a toda reclamación respecto a los mismos contra el Arrendador. El Arrendatario acepta que el Arrendador no será responsable por afectación al negocio del Arrendatario o cualquier pérdida de ingresos o por daños a la propiedad del Arrendatario, o una lesión, enfermedad o muerte de cualquier persona en el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL, si dicho daño, enfermedad o lesión es causada por fuego, vapor, electricidad, gas, agua o lluvia, o por la rotura, fuga u otros





defectos de los aspersores, cables, aparatos, ventilación, plomería, aire acondicionado o luces del alumbrado, o por cualquier otra causa salvo que resulte de cualquier acto u omisión negligente o intencional del Arrendador (o sus funcionarios, directores y empleados), y si dicho daño, enfermedad o lesión resulta de condiciones que surjan en el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL, o de otras fuentes o lugares, y con independencia de que la causa de dicho daño, enfermedad o lesión, o los medios de reparación del mismo sea inaccesible al Arrendatario. El Arrendador no será responsable de los daños derivados de cualquier acto o negligencia de cualquier contratista del Arrendatario.

(h) El Arrendatario no podrá hacer ninguna reclamación contra el Arrendador y libera al Arrendador y lo indemniza contra todas las reclamaciones por daños y perjuicios, pérdidas, lesiones o muerte, a no ser que resulte de cualquier acto u omisión negligente o intencional de Arrendador (o sus funcionarios, directores, y empleados), que: (i) se produzca en o alrededor del Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL; (ii) se derive de la utilización del Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL por el Arrendatario o cualquier otra persona relacionada o autorizada por el Arrendatario; o (iii) se produzca en relación con todas las obras de construcción u otras obras realizadas por el Arrendatario en el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL.

(i) Los convenios de esta Sección 6.2 sobrevivirán y serán exigibles y seguirán en pleno vigor y efecto en beneficio de las Partes y sus subsiguientes cesionarios, sucesores y beneficiarios y sobrevivirán el Plazo o renovación del plazo de este Contrato de Arrendamiento.

6.3 Garantías.

6.3.1 Garantía de Cumplimiento. El Arrendatario se compromete a proporcionar y mantener una fianza de cumplimiento (la "Fianza de Cumplimiento") por un monto equivalente a QUINCE MILLONES de Dólares (US\$ 15,000,000.00) a favor del Arrendador de una compañía de seguros o banco de buena reputación en la República de Panamá aceptable para el Arrendador, para cubrir cualquier monto adeudado por el Arrendatario al Arrendador bajo este Contrato de Arrendamiento, y para cubrir los daños o pérdidas realmente sufridas por el Arrendador bajo este Contrato de Arrendamiento, incluyendo, pero no limitado, como consecuencia de un Caso de Incumplimiento por el Arrendatario. La Fianza de Cumplimiento debe ser válida y efectiva por un máximo de sesenta (60) días después del Plazo de este Contrato de Arrendamiento (para lo cual se aceptarán renovaciones anuales por el Arrendador) y todos los costos y gastos de dicha Fianza de Cumplimiento serán asumidos por el Arrendatario. Las Partes convienen que el importe de la Fianza de Cumplimiento se incrementará proporcionalmente con el aumento del Alquiler a lo largo del Plazo de este Contrato de Arrendamiento. Como consecuencia, la Fianza de Cumplimiento deberá ser actualizada e incrementada cada tres (3) años a la cantidad que figura en la tabla que se detalla en el Anexo F:

La Fianza de Cumplimiento deberá ser entregada por el Arrendatario a favor del





Arrendador dentro de los quince (15) días después de la Fecha Efectiva. Una vez que la Fianza de Cumplimiento (o parte de ella) haya sido invocada por el Arrendador para atender los importes adeudados por el Arrendatario al Arrendador o los daños o pérdidas sufridas por el Arrendador, el déficit en el saldo vivo de la Fianza de Cumplimiento será repuesto por el Arrendatario, ya sea mediante una fianza de cobertura adicional o por una fianza de reemplazo para el Arrendador, dentro de los quince (15) días después de que el Arrendador haya, mediante notificación por escrito al arrendatario, exigido dicha reposición.

6.3.2 Garantía Limitada de la Casa Matriz. En caso de incumplimiento del Arrendatario en virtud del presente Contrato de Arrendamiento, La Corporación AES, casa matriz del Arrendatario, irrevocablemente conviene, ya sea por sí misma o a través de una subsidiaria de propiedad total o Filial razonablemente aceptable para el Arrendador, devolver el Local Arrendado a las condiciones en las que al Arrendatario se le permitió acceder al Local Arrendado de conformidad con los términos del Contrato de Arrendamiento, de conformidad con la Sección 13.5 de este Contratos de Arrendamiento. El Arrendatario se compromete a hacer que La Corporación AES otorgue una carta complementaria que cubra sus obligaciones bajo esta Sección 6.3.2 en la Fecha de Otorgamiento, sustancialmente en el formulario que se adjunta como Anexo E del presente Contrato de Arrendamiento.

Sección 7

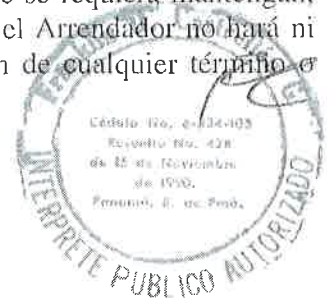
Subordinación del Contrato de Concesión

7.1 Este Contrato de Arrendamiento y todos los derechos de Arrendatario a continuación son y seguirán estando sujetos y subordinados a los términos y condiciones del Contrato de Concesión adjuntos en el Anexo C.

7.2 En la medida aplicable, los términos y condiciones del Contrato de Concesión que figuran en el Anexo C se incorporan aquí como referencia. Si alguna de las disposiciones expresas del presente Contrato de Arrendamiento entra en conflicto con el Contrato de Concesión, las disposiciones expresas del Contrato de Concesión prevalecerán.

7.3 Salvo que se establezca expresamente otra cosa en este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá mantener, observar y realizar todos los términos y condiciones por parte del Arrendador relativo al Local Arrendado que se requiera mantengan, observen o cumplan de conformidad con el Contrato de Concesión. El Arrendatario no podrá hacer o permitir que se haga cualquier acto o cosa que pueda constituir una violación de cualquier término o condición del Contrato de Concesión.

7.4 Salvo que se indique expresamente lo contrario en el presente Contrato de Arrendamiento, y sujeto a que el Arrendatario observe en todos los aspectos las condiciones de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendador mantendrá, observará y cumplirá todos los términos y condiciones por parte del Arrendador relativos al Local Arrendado que se requiera mantengan, observen o cumplan de conformidad con el Contrato de Concesión, y el Arrendador no hará ni permitirá que se haga acto o cosa que pueda constituir una violación de cualquier término o





del Contrato de Concesión.

Sección 8

Representaciones, Garantías y Convenios Adicionales del Arrendador

De acuerdo con el Contrato de Concesión y la Ley Aplicable, el Arrendador declara y garantiza al Arrendatario de la siguiente manera:

8.1 Autoridad. Que tiene pleno derecho y autoridad legal bajo los términos del Contrato de Concesión para celebrar el presente Contrato de Arrendamiento por el Plazo del mismo, y el Arrendador tiene buen título sobre el Local Arrendado, libre y limpio de cualesquiera arrendamientos o derechos que puedan menoscabar el uso y ocupación del Arrendatario del Local Arrendado en virtud de este Contrato de Arrendamiento.

8.2 Cumplimiento de la Ley. Que cumple en la fecha del presente, y cumplirá y hará cumplir todas las leyes y regulaciones que afectan al Local Arrendado.

8.3 Disfrute Tranquilo. Que durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento, sujeto al cumplimiento del Arrendatario de todas sus obligaciones bajo el presente y sin perjuicio de las demás condiciones del presente Contrato de Arrendamiento, el disfrute tranquilo del Arrendatario del Local Arrendado no deberá no afectado por ningún obstáculo, expulsión, interrupción o cualquier otro acto de Arrendador o de sus agentes. No obstante lo anterior, el derecho de disfrute tranquilo del Arrendatario se limitará a la medida permitida por la Ley Aplicable y / o el Contrato de Concesión.

8.4 Para evitar dudas, el Arrendador no hace ninguna representación o garantía de que el Local Arrendado es apto para el uso como se describe en la Sección 5.1.

Sección 9

Representaciones, Garantías y Convenios Adicionales del Arrendatario

El Arrendatario declara y garantiza al Arrendador de la siguiente manera:

9.1 Autoridad. Que tiene plena capacidad jurídica, poder y autoridad para otorgar y entregar este Contrato de Arrendamiento y para cumplir sus obligaciones en virtud del presente.

9.2 Buen Estado. Que durante el Plazo de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá mantener cualquier y todos los accesorios que puedan en cualquier momento instalarse en el Local Arrendado y todos los accesorios al mismo en buena condición y estado de conformidad con la Ley Aplicable y el Contrato de Concesión.

9.3 Cumplimiento de la Ley. Que hará cumplir y acatará todas las leyes y regulaciones que afecten al Local Arrendado o cualquier actividad o condición sobre o en el Local Arrendado, y que no permitirá ningún uso o la ocupación del Local Arrendado contrario a cualquier Ley Aplicable ahora o en el futuro en efecto.



9.4 Mantenimiento de la Operación. El Arrendatario velará por que la Terminal de Generación de Energía y operaciones y negocios relacionados sean gestionados y mantenidos correctamente durante todo el Plazo del Contrato de Arrendamiento sin interrupción.

Sección 10

Propiedad de la Terminal de Generación de Energía e Instalaciones Auxiliares después de la expiración del Plazo

La Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares que se construirán en el Local Arrendado serán y seguirán siendo propiedad del Arrendatario en todo momento hasta la terminación de este Contrato de Arrendamiento. Una vez que este Contrato de Arrendamiento se termine, por vencimiento del Plazo, (i) los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares pasarán a ser propiedad del Estado, y el Arrendatario conviene y reconoce que el título de todos los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares deberán ser transferidos al Estado; y (ii) el Arrendatario, con sujeción a los términos del Contrato de Concesión, removerá cualquier y todos los bienes muebles y no causará daño alguno a la Propiedad Arrendada dentro de los seis (6) meses después de la terminación de este Contrato de Arrendamiento, a menos que el Estado de conformidad con los términos del Contrato de Concesión ejerza la opción de adquirir dichos bienes muebles por su valor justo de mercado determinado por una firma internacional de contabilidad independiente.

Sección 11

Permisos y Licencias Gubernamentales necesarias para la Construcción y Operación de la Terminal de Generación de Energía

11.1 El Arrendatario será el único responsable del otorgamiento, entrega, radicación, aseguramiento y mantenimiento de cualquier y todas las licencias, autorizaciones, permisos y / o concesiones exigidas por las leyes y reglamentos de la República de Panamá, y asumirá todos los costos incurridos de los mismos o derivados de los mismos para la construcción, el desarrollo y funcionamiento de la Terminal de Generación de Energía, incluyendo, pero no limitado a:

- (a) Estudios de Impacto Ambiental del Ministerio del Ambiente and Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá;
- (b) Permiso de Compatibilidad de la Autoridad del Canal de Panamá (el "Permiso de Compatibilidad de la ACP");
- (c) Concesión de fondo de mar de la Autoridad Marítima de Panamá (si aplica) (la "Concesión de la AMP")
- (d) Permisos de Construcción Municipal; y
- (e) Permisos de Construcción del Departamento de Bomberos.

11.2 No obstante la Sección 3.2, las Partes convienen que el Arrendador tiene derecho a rescindir el presente Contrato de Arrendamiento en caso que el Arrendatario sea incapaz de obtener el: (a)





Estudio de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente y la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá (si es necesario); (b) el Permiso de Compatibilidad de la ACP; (c) la Concesión de la AMP o (d) cualquier otro permiso gubernamental que, a su vez, produzca un incumplimiento por el Arrendatario de los Contratos de Generación de Energía, dentro del periodo de doce meses a partir de la Fecha Efectiva.

Sección 12 Daños o Destrucción

12.1 Sin perjuicio de la aplicación de cualquier ley y / o reglamento, las Partes convienen expresamente que, en caso de daños y / o destrucción de la Propiedad del Arrendatario, total o parcial, este Contrato de Arrendamiento no podrá ser terminado y otras acciones y / o compensación no podrá ser permitida, y en caso de daño o destrucción de la Propiedad del Arrendatario o parte de ella por un incendio u otra causa, el Arrendatario, a único costo y gasto del Arrendatario, si los beneficios del seguro, en su caso, sean suficiente para el propósito, y con independencia de la cantidad de cualquier pérdida, deberá restaurar, reparar, reemplazar, reconstruir el mismo lo más cerca posible a su condición y carácter inmediatamente antes de tal daño o destrucción o con las modificaciones que se puedan hacer a elección del Arrendatario con sujeción a las condiciones de este Contrato de Arrendamiento. Tales reparaciones, reemplazos, reconstrucción o alteraciones se iniciarán dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ocurrencia de tales daños o destrucción, sujeto a la recepción de los permisos necesarios para permitir tal reconstrucción (los "Permisos de Reconstrucción"), y procesado por completo con la debida diligencia y de buena fe. El Arrendatario continuará la operación de su negocio en la medida razonablemente posible y la obligación del Arrendatario de pagar alquiler permanecerá en pleno vigor y efecto. El Arrendatario no tendrá derecho a ninguna compensación o indemnización del Arrendador por la pérdida de uso de la totalidad o parte del Local Arrendado o por cualquier inconveniente o molestia ocasionada por tales daños.

Sección 13 Rescisión

13.1 Rescisión del Contrato de Arrendamiento.

13.1.1 Salvo que se disponga expresamente lo contrario en el presente documento, el Contrato de Arrendamiento podrá rescindirse sin ninguna responsabilidad adicional a cualquiera de las Partes en caso de:

- (a) Mutuo acuerdo por las Partes;
- (b) Vencimiento del Plazo (sin perjuicio de la responsabilidad del Arrendatario en virtud de la Sección 10 de este documento);
- (c) Reanudación del Local Arrendado por el Estado; y



(d) Sujeto a la Sección 13.4 de este Contrato de Arrendamiento, si el Contrato de Concesión se rescinde bajo la Cláusula 2.14 del Contrato de Concesión.

13.2 Rescisión por un Caso de Incumplimiento.

13.2.1 Los siguientes eventos se considerarán incumplimiento sustancial e incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento (cada uno un "Evento de Incumplimiento"):

(a) El incumplimiento por el Arrendatario de pagar Alquiler hasta dos (2) meses consecutivos. No obstante lo anterior, las Partes convienen que el Arrendador tendrá el derecho de hacer cumplir específicamente la obligación del Arrendatario del pago puntual del Alquiler de conformidad con la Sección 4 de este Contrato de Arrendamiento;

(b) El incumplimiento por el Arrendatario en obtener los permisos que se describen en la Sección 11.2 dentro del período de doce (12) meses desde la Fecha Efectiva;

(c) La presentación por o contra una Parte de una petición de quiebra, insolvencia, reorganización, reajuste de deuda, disolución o liquidación bajo cualquier ley de la República de Panamá, a menos que dentro de los noventa (90) días de la presentación, (i) la petición sea descartada, o (ii) la ejecución u otro embargo judicialmente autorizado de todos o sustancialmente todos los activos de dicha Parte sea descartada; o

(d) El incumplimiento material de cualquiera de las Partes de cualquiera de sus obligaciones o compromisos en virtud de este Contrato de Arrendamiento, cuyo incumplimiento, capaz de subsanarse, no se subsane dentro de treinta (30) días posteriores al aviso escrito del mismo por la otra Parte, siempre que si la naturaleza de dicho incumplimiento es tal que no se pueda subsanar razonablemente dentro de dicho período de (30) días, la Parte incumplidora no se considerará ha cometido un Caso de Incumplimiento si ha comenzado a tomar medidas razonables para subsanar dicho incumplimiento dentro de ese período de treinta (30) días siguientes a la recepción de la notificación contemplada en el presente apartado (d) y continúa a partir de entonces; a pesar de esta disposición, a menos que el incumplimiento se subsane dentro de los ciento ochenta (180) días, no hacerlo se considerará un incumplimiento material bajo este Contrato de Arrendamiento.

13.2.2 Recursos en Caso de Incumplimiento.

(a) Al ocurrir un Caso de Incumplimiento según lo establecido en la Sección 13.2.1 por cualquiera de las Partes, la Parte no incumplidora previa notificación adecuada y un período de subsanación razonable proporcionado a la Parte incumplidora, deberán gozar de los siguientes recursos:

(i) Presentar una reclamación por daños y perjuicios, en la medida en que la Parte no incumplidora haya incurrido en daños u otras pérdidas; y / o

(ii) Hacer cumplir las disposiciones del presente Contrato de Arrendamiento y hacer





cumplir y proteger sus derechos a continuación a través de un arbitraje vinculante conforme a lo dispuesto en la Sección 15.5, para el cumplimiento específico de cualquier convenio o acuerdo aquí contenido.

(b) Se conviene que una de las Partes tendrá derecho a reclamar un Caso de Incumplimiento en la medida en que el incumplimiento de la otra Parte de sus obligaciones en virtud de este Contrato de Arrendamiento no se subsanen según lo dispuesto en la Sección 13.2.1(c), a menos que sea el Caso de Incumplimiento en la Sección 13.2.1(a), donde no se aplicará tiempo de subsanación alguno.

13.3 Rescisión anticipada del Contrato de Arrendamiento por el Arrendador. (a) La Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares que se construirán en el Local Arrendado serán y seguirán siendo propiedad del Arrendatario en todo momento hasta la terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento por el Arrendador conforme a la Sección 13.2 de este Contrato de Arrendamiento. Una vez que este Contrato de Arrendamiento sea rescindido por el Arrendador conforme a la Sección 13.2 de este Contrato de Arrendamiento, (i) los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares pasarán a ser propiedad del Arrendador y el Arrendatario conviene y reconoce que el título de todos los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares deberán ser transferidas al Arrendador; y (ii) el Arrendatario, con sujeción a los términos del Contrato de Concesión, removerá cualquier y todos los bienes muebles y no causará daño alguno al Local Arrendado dentro de los seis (6) meses después de la rescisión de este Contrato de Arrendamiento.

(b) Si es así dispuesto por el Arrendador, el Arrendatario deberá remover cualquier Accesorio, a su propio costo y gasto en un plazo razonable según sea requerido por el Arrendador. Si no es requerido por el Arrendador remover cualquiera de esos Accesorios se entiende que los mismos pasarán a ser propiedad del Arrendador sin derecho a ningún tipo de indemnización, de conformidad con la Sección 13.3(a) anterior.

13.4 Rescisión del Contrato de Concesión.

(a) En caso de rescisión del Contrato de Concesión de conformidad con la Cláusula 2.14.1 (vencimiento del plazo) o de conformidad con la Cláusula 2.14.3 (por incumplimiento del Arrendador) del Contrato de Concesión, (i) el Arrendatario, con sujeción a los términos de el Contrato de Concesión, tienen el derecho de remover del Local Arrendado los bienes muebles en un plazo de tiempo razonable, a menos que el Estado, de acuerdo con los términos del Contrato de Concesión, ejerza su opción para adquirir dichos bienes muebles por su valor razonable de mercado determinado por una firma de contabilidad independiente internacional; siempre que, sin embargo, si el Estado opta por comprar los bienes muebles del Arrendatario y pagar el precio de compra de tales bienes muebles al Arrendador, el Arrendador deberá transferir sin demora al Arrendatario dicho precio de compra pagado por el Estado; y (ii) los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares pasarán a ser propiedad del Estado, y el Arrendatario conviene y reconoce que el título de todos los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares deberán ser transferidas al Estado, de conformidad con la Cláusula 2.14.1 del Contrato de Concesión.





(b) En caso que el Arrendador rescinda el Contrato de Concesión por cualquiera de las razones indicadas en la cláusula 2.14.2 (incumplimiento del Estado) del Contrato de Concesión, el Arrendador deberá transferir sin demora al Arrendatario el precio de compra correspondiente a la compra por parte del Estado de los Accesorios de la Planta de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares y los bienes muebles propiedad de Arrendatario ubicados en el Local Arrendado, sólo en caso de que el Estado pague el precio de compra de los Accesorios de la Central de Generación de Energía e Instalaciones Auxiliares y los bienes muebles propiedad de Arrendatario ubicados en el Local Arrendado al Arrendador. Para evitar cualquier duda, si el Arrendador no recibe ningún pago por parte del Estado de conformidad con este párrafo, no hay obligación de que el Arrendador pague monto alguno al Arrendatario.

13.5 Condición del Terreno a la Terminación. A la terminación de este Contrato de Arrendamiento como se indica en esta Sección 13 y con sujeción a los términos del Contrato de Concesión, el Arrendatario tendrá tiempo razonable para retirar los bienes muebles situados en el Local Arrendado, y, en caso de que el Arrendador solicite la remoción de los Accesorios de conformidad con la sección 13.6 y las Leyes Aplicables, deberá devolver el Local Arrendado al Arrendador, en las condiciones en las que al Arrendatario se le permitió acceder al Local Arrendado de conformidad con los términos del Contrato de Arrendamiento y condiciones razonablemente satisfactorios al Arrendador, reconociendo sin embargo el Arrendador que el Local Arrendado sufrirá el desgaste normal por el uso que acompaña el movimiento, procesamiento y almacenamiento de los productos relacionados con el gas natural y el funcionamiento general de la Terminal de Generación de Energía, Instalaciones Auxiliares y actividades conexas, medida de conformidad con los estándares internacionales de la industria y cualquier condición preexistente o la contaminación del terreno exceptuada. Si se requiere cualquier subsanación de los daños de contaminación por encima de la "línea de base" de la contaminación preexistente según lo determinado por el Informe previsto en la Sección 6.2(e), dicha subsanación se iniciará y pagará únicamente por el Arrendatario en la determinación de la existencia de la misma y se continuará hasta que la misma se subsane a satisfacción de ambas Partes, y no debe exceder la "línea de base".

13.6 Para evitar dudas, salvo que se disponga expresamente lo contrario en el presente Contrato de Arrendamiento, los Accesorios que se construyen o instalan en el Local Arrendado serán a la terminación del Contrato de Arrendamiento por defecto del Arrendatario según lo prescrito en la sección 13.3 y la Sección 13.1.1(a), se convertirán en propiedad del Arrendador. Sin embargo, el Arrendador tendrá derecho a solicitar al Arrendatario remover cualquier Accesorio no deseado por el Arrendador en el cumplimiento de las Leyes Aplicables, y ante dicha solicitud, el Arrendatario deberá remover dichos Accesorios a su propio costo y gasto en un plazo razonable según sea necesario por el Arrendador. Si el Arrendatario no remueve los Accesorios, (a) los Accesorios se considerarán abandonados por el Arrendatario con el título (pero no los riesgos) transferido al Arrendador, y (b) el Arrendador tendrá derecho a removerlos y buscar reembolso del Arrendatario de los costes de remoción.

Sección 14

Renuncia del Arrendatario de la Adquisición del Título

El Arrendatario renuncia expresamente a su derecho de adquirir el título del Local Arrendado en





virtud del artículo 1770 del Código Civil y el artículo 1444 del Código Judicial de la República de Panamá, como resultado de la construcción de las mejoras en el Local Arrendado.

Sección 15 **Disposiciones Varias**

15.1 Contrato Completo. Este Contrato de Arrendamiento contiene el contrato complete del Arrendador y el Arrendatario con respecto a las materias reguladas por el presente y reemplaza cualquier acuerdo anterior ya sea oral o escrito.

15.2 Divisibilidad. En caso de que una o más de las disposiciones contenidas en el presente Contrato de Arrendamiento se consideren por cualquier razón inválidas, ilegales o no ejecutables en cualquier aspecto, dicha invalidez, ilegalidad o inaplicabilidad no afectará a las demás disposiciones del presente Contrato de Arrendamiento, pero este Contrato de Arrendamiento se interpretará como si tales disposiciones inválidas, ilegales o inejecutables no estuvieran incluidas en el mismo.

15.3 Cesión y Subarriendo. El Arrendatario por el presente autoriza expresamente a ceder, total o parcialmente, los derechos u obligaciones adquiridas en virtud de este Contrato de Arrendamiento a la Compañía del Proyecto y los prestamistas y acreedores que financian el proyecto de la Terminal de Generación de Energía, por lo cual debe dar aviso previo por escrito al Arrendador acompañado de documentos que acrediten dicha capacidad. Se entiende que en caso de cualquier cesión todos los cesionarios necesitarán igualmente proporcionar al Arrendador, un reemplazo de la Fianza de Cumplimiento y de la garantía de la casa matriz (en la Sección 6.3.2) en un plazo de diez (10) Días Hábiles después la respectiva cesión, antes de la Fianza de Cumplimiento pre-existente proporcionada por el Arrendatario y la garantía de la casa matriz prevista por la casa matriz del cedente Arrendatario se devuelvan o liberen. A excepción de lo anterior, se acordó que el Arrendatario no podrá ceder, subarrendar o de otro modo transferir, ya sea voluntaria o involuntariamente o por ministerio de la ley, el Local Arrendado o cualquier parte del mismo sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador, cuyo consentimiento no podrá denegarse sin fundamento. El Arrendador podrá ceder los derechos de este Contrato de Arrendamiento solamente mediante notificación por escrito al Arrendatario y de acuerdo con el Contrato de Concesión.

15.4 Disputas Sobre el Pago del Alquiler. Las Partes convienen que cualquier controversia que surja de o relacionada con el pago del Alquiler descrito en la Sección 4, deberá ser resuelta en un tribunal de jurisdicción competente en la República de Panamá. Cualquier otra disputa, reclamo, acción o controversia que surja de la interpretación, ejecución o incumplimiento de las disposiciones restantes de este Contrato de Arrendamiento se resolverán de conformidad con la Sección 15.5 a continuación.

15.5 Arbitraje. Salvo lo dispuesto en la Sección 15.4 anterior, cualquier controversia, reclamación o disputa que surja de este Contrato de Arrendamiento o el incumplimiento de



cualquier disposición en el presente documento, que no se resuelva de forma amistosa entre las Partes en un plazo de ciento ochenta (180) días, deberá ser resuelta por un proceso de arbitraje vinculante de conformidad con las reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Panamá. La parte en cuyo favor se publique el fallo en dicho arbitraje tendrá derecho a, además de cualquier otra compensación que se conceda, honorarios razonables de abogados. El laudo dictado por el árbitro será definitivo y vinculante. Los procedimientos de arbitraje se realizarán por tres árbitros nombrados conforme a las reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Panamá. Las actuaciones se llevarán a cabo en la República de Panamá y en el idioma Inglés. Los procedimientos de arbitraje se realizarán en derecho y no en equidad.



15.6 Avisos. Todas las notificaciones y otras comunicaciones en virtud del presente Contrato de Arrendamiento se harán por escrito y se entenderá han sido debidamente dadas: (i) si se entrega personalmente, a la entrega; (ii) un día hábil después de haber sido enviada por un servicio de mensajería expresa reconocido (cargos pre-pagados); (iii) un día hábil después de ser enviada al destinatario por correo electrónico, cuya recepción haya sido confirmada; y (iv) dirigida al destinatario previsto como se establece a continuación:

Si se dirige al Arrendador:

Atención: Aitor Ibarreche

Dirección: Avenida Arnulfo Arias Madrid, Edificio 1501, Puerto de Balboa, Ancón, Ciudad de Panamá, Panamá.

Correo electrónico: ibarreche.aitor@ppc.com.pa

Si se dirige al Arrendatario:

Atención: Miguel Bolinaga

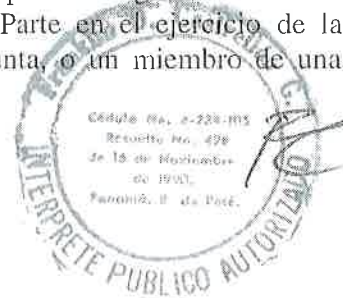
Dirección: Business Park II, Torre V, piso 11, Costa del Este, Ciudad de Panamá, Panamá.

Correo electrónico: miguel.bolinaga@aes.com.

Cualquiera de las Partes podrá cambiar la dirección a la que se deberá entregar los avisos y otras comunicaciones a continuación dando a la otra Parte un aviso de los próximos cinco (5) días, de lo contrario los avisos serán entregados a la dirección original incluida en este Contrato de Arrendamiento.

15.7 Construcción del Contrato de Arrendamiento. El idioma en todas las partes de este Contrato de Arrendamiento deberá en todos los casos interpretarse como un todo de acuerdo a su significado justo y no estrictamente a favor ni en contra, ya sea del Arrendador o Arrendatario.

15.8 No Existe Sociedad. Queda expresamente entendido y acordado por las Partes que ni el Arrendador ni el Arrendatario, de ninguna forma o para cualquier fin por el otorgamiento de este Contrato de Arrendamiento, se convierte en un socio de la otra Parte en el ejercicio de la actividad de la otra Parte, o de otra manera, o una empresa conjunta, o un miembro de una sociedad mixta con la otra Parte.





15.9 Relaciones laborales. El Arrendador no será en ningún caso responsable en lo que respecta a asuntos laborales como resultado de las relaciones de trabajo entre el Arrendatario y sus empleados y en caso de cualquier reclamación contra el Arrendador, el Arrendatario mantendrá al Arrendador totalmente indemne.

15.10 No renuncia. Para ser eficaces, las renunciaciones deberán ser por escrito y firmadas por la parte que emite la renuncia. Ninguna renuncia de cualquier incumplimiento en virtud de este Contrato de Arrendamiento operará como una renuncia de cualquier incumplimiento posterior a continuación y ninguna demora, falta u omisión en el ejercicio o hacer cumplir cualquier derecho constituirá una renuncia, del mismo o prohibirá o impedirá el cumplimiento o el ejercicio de cualquier derecho.

15.11 Enmiendas. Este Contrato de Arrendamiento podrá ser modificado solamente por escrito y sólo si es firmado por ambas partes en el momento de la modificación.

15.12 Cambio de Control. El Arrendatario notificará al Arrendador treinta (30) días antes de cualquier cambio en el control del Arrendatario, y en el caso de dicho cambio de control del Arrendatario, la nueva casa matriz del Arrendatario (cuya casa matriz deberá ser una entidad razonablemente satisfactoria para el Arrendador en cuanto a su capacidad financiera a largo plazo para llevar a cabo las obligaciones derivadas que la garantía de la casa matriz requiere), en un plazo de cinco (5) Días Hábiles después del cambio de control al Arrendatario deberá reemplazar la garantía de la casa matriz (en la Sección 6.3.2) antes de que la garantía de la casa matriz ya existente proporcionada por la casa matriz anterior del Arrendatario se libere. Además, el Arrendador podrá solicitar una garantía adicional o el reemplazo completo de la Fianza de Cumplimiento. El término "control" como se usa con respecto a cualquier persona, se entenderá como poseer, directa o indirectamente, la facultad de elegir a la mayoría de la junta directiva (u otro órgano de gobierno) o para dirigir o causar la dirección de la administración y las políticas de dicha persona, ya sea a través de la propiedad de los valores con derecho a voto, por contrato o de otra manera. En todo caso, y sin limitar la generalidad de lo anterior, se considerará que cualquier persona que posea un 50% o más de los valores de voto de otra persona controlará a dicha Persona.

15.13 Idioma. Este Contrato de Arrendamiento podrá ser traducido al idioma español para facilitar su consulta. En caso de conflicto entre la versión en español e inglés de este Contrato de Arrendamiento, las Partes convienen que la versión en inglés prevalecerá.

15.14 Ley Aplicable. Este Contrato de Arrendamiento y los derechos y obligaciones de las Partes a continuación se interpretarán y aplicarán de acuerdo con y regidos por las leyes de la República de Panamá.

[A CONTINUACIÓN PÁGINA DE FIRMAS]



El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985.

CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.

Panamá

03 JUL 2020

Testigos

Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero



EN FE DE LO CUAL, las partes han otorgado este Contrato de Arrendamiento a partir de la primera fecha escrita arriba.

ARRENDATARIO:
AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A.

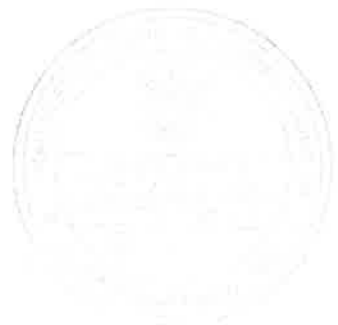
Por:
Título:

ARRENDADOR:
PANAMA PORTS PANAMA, S.A.

Por:

El suscrito, Traductor e Intérprete Público Autorizado Inglés-Español por el Ministerio de Gobierno de la República de Panamá, certifica que la anterior es una traducción fiel al idioma español del documento original presentado en inglés.


Lic. Franklin D. Castellón
Apartado Postal 0819-04686
Panamá, República de Panamá
Teléfono (507) 6615-9224





Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: GERTRUDIS
BETHANCOURT GUZMAN
FECHA: 2020 06 16 11:49:43 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

134283/2020 (0) DE FECHA 06/16/2020

QUE LA SOCIEDAD

COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L.(LA SOCIEDAD)
TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 155613062 DESDE EL VIERNES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2015
- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS SOCIOS SON:
DEEPLIGHT HOLDINGS S. DE R.L
AES GLOBAL POWER HOLDINGS, B.V.

- QUE SUS CARGOS SON:
ADMINISTRADOR: MIGUEL BOLINAGA SERFATY
ADMINISTRADOR: MIGUEL HERAS CASTRO
VICEPRESIDENTE: MIGUEL BOLINAGA SERFATY (VICEPRESIDENTE EJECUTIVO)
VICEPRESIDENTE: MIGUEL HERAS CASTRO
SECRETARIO: ADVIEL CENTENO MAYTA
AGENTE RESIDENTE: ALEMÁN, CORDERO, GALINDO & LEE
ADMINISTRADOR: ARMINIO BORJAS (SUPLENTE)
ADMINISTRADOR: CARLOS ALBERTO MOTTA FIDANQUE (SUPLENTE)
ADMINISTRADOR: ENRIQUE SAEZ ANDRACA (SUPLENTE)
ADMINISTRADOR: ALBERTO MOTTA PAGE
SUBSECRETARIO: ENRIQUE SAEZ ANDRACA
ADMINISTRADOR: ARTURO GRIS (SUPLENTE)
ADMINISTRADOR: ADVIEL CENTENO MAYTA (SUPLENTE)
ADMINISTRADOR: JUAN IGNACIO RUBIOLO
PRESIDENTE: JUAN IGNACIO RUBIOLO
ADMINISTRADOR: ARMINIO BORJAS
TESORERO: KRISTINA LUND
ADMINISTRADOR: KRISTINA LUND (SUPLENTE DE MIGUEL BOLINAGA)
ADMINISTRADOR: ADVIEL CENTENO MAYTA (SUPLENTE DE ARMINIO BORJAS)

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:
LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD LA TENDRÁ EL PRESIDENTE Y EN SU AUSENCIA EL VICEPRESIDENTE EJECUTIVO

- QUE SU CAPITAL ES DE 300,000,000.00 DÓLARES AMERICANOS
EL CAPITAL AUTORIZADO DE LA SOCIEDAD SERA COMPUESTO DE TRESCIENTOS MILLONES DE DOLARES (US\$300,000.000.00), MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DIVIDIDO EN TRES MILLONES (3,000.000) PARTICIPACIONES (LAS PARTICIPACIONES) CON UN VALOR NOMINAL DE CIENTO DOLARES (US\$100.00) MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CADA UNA.

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

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 542C6355-12C4-42A3-968F-309970B679A1
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MARTES, 16 DE JUNIO DE 2020A LAS 11:39 A.M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1402616023



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 542C6355-12C4-42A3-968F-309970B679A1
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Carlos Alberto
Díaz Perez

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 29-ABR-1983
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 22-DIC-2016 EXPIRA: 22-DIC-2026

8-765-1053

Carlos Díaz



El Suscrito, **JORGE E. GANTES S.** Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° **8-509-985**.

CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.

Panamá **11 MAR 2020**

Testigos _____ Testigos _____

Lcdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

REPÚBLICA DE PANAMÁ

CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE

Miguel Eduardo

Bolinaga Serfaty

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 10-MAR-1966

LUGAR DE NACIMIENTO: VENEZUELA

NACIONALIDAD: ESPAÑOLA

SEXO: M

EXPEDIDA: 21-MAY-2014

TIPO DE SANGRE:

EXPIRA: 21-MAY-2024



E-8-119227





El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985.
CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.

Panamá 11 MAR 2020

Testigos _____ Testigos _____

Lcdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

PODER ESPECIAL

SEÑORES MINISTERIO DE AMBIENTE, E.S.D.

Quien suscribe, **MIGUEL BOLINAGA SERFATY**, varón, de nacionalidad Española, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. E-8-119227, debidamente autorizado para la celebración de este acto, actuando en calidad de Representante Legal de la empresa **COSTA NORTE LNG TERMINAL, S. DE R.L.**, sociedad de responsabilidad limitada, inscrita bajo el Folio 155613062, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, con RUC 155613062-2-2015 DV 88, y con domicilio en Costa del Este, Edificio Business Park V (Torre Bladex), Piso 11, Avenida La Rotonda, corregimiento de Parque Lefevre, Ciudad de Panamá, Provincia de Panamá, por este medio me dirijo a usted, con el propósito de otorgar autorización amplia y suficiente a **CARLOS ALBERTO DÍAZ PÉREZ**, varón, panameño, abogado en ejercicio, mayor de edad, con cédula 8-765-1053, con idoneidad No. 15222, localizable al 206-2600 y con oficinas principales en Costa del Este, Edificio Business Park V (Torre Bladex), Piso 11, Avenida La Rotonda, corregimiento de Parque Lefevre, Ciudad de Panamá, Provincia de Panamá, lugar donde recibe notificaciones personales, para que de manera individual, presente documentación, revise expedientes, retire notas, cartas, comunicados, consultas y en general realicen todos los trámites y gestiones ante los distintos departamentos o direcciones del Ministerio de Ambiente que se requieran para la aprobación, seguimiento y cumplimiento del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del proyecto denominado "**PROYECTO ESTACIÓN DE CARGA DE CAMIONES CISTERNAS DE GAS NATURAL LICUADO**".

El Licdo. Díaz Pérez queda facultado individualmente para notificarse, recibir, firmar, suscribir, comprometerse, así como realizar cualquier trámite necesario para la perfección de lo arriba encomendado e igualmente interponer cualquier recurso que la Ley ponga a su alcance para fiel cumplimiento del presente poder.

Panamá, a la fecha de su presentación.

Otorgamos poder:

COSTA NORTE LNG TERMINAL, S. DE R.L.

Miguel Bolinaga Serfaty
Representante Legal
Cédula No. E-8-119227



Yo, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal No 8-509-985 CERTIFICO: Este poder ha sido presentado personalmente por su(s) poderdante(s) ante mí y los testigos que suscriben por tanto, sus firmas son auténticas.

11 MAR 2020

Panamá,

Testigos

Testigos

Llido, Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

(8)



Panamá, 10 de junio de 2020.

Ingeniero
Milciades Concepción
 Ministro
 Ministerio de Ambiente
 E. S. D.



Ref.: Solicitud de evaluación de Estudio de Impacto Ambiental categoría II.

Respetado Ing. Concepción:

Tengo a bien presentar, para su debida evaluación y posterior resolución por parte del Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II para el Proyecto de Estación de Carga de Camiones Cisternas de Gas Natural Licuado.

Este EsIA pertenece al sector de la construcción y el proyecto tiene como objetivo contribuir a facilitar el traslado del gas natural licuado (GNL) desde las instalaciones de la Central Termoeléctrica Costa Norte, que se basa en gas natural, hasta camiones cisternas para su movilización fuera de las instalaciones, mediante la construcción de una estación de carga de camiones cisternas de GNL. El proyecto se localiza dentro de las instalaciones de la Central Termoeléctrica Costa Norte, hacia el lado sureste, en un área desprovista de vegetación que, actualmente, solo mantiene cubierta de tierra y un portón de acceso, ubicado en Isla Telfers, distrito de Colón, provincia de Colón. El mismo, ha sido elaborado conforme al Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, contiene los siguientes 15 capítulos:

1. Índice
2. Resumen Ejecutivo
3. Introducción
4. Información general
5. Descripción del proyecto, obra o actividad
6. Descripción del ambiente físico
7. Descripción del ambiente biológico
8. Descripción del ambiente socioeconómico
9. Identificación de impactos ambientales y sociales específicos
10. Plan de manejo ambiental (PMA)
11. Ajuste económico por externalidades sociales y ambientales y análisis de costo-beneficio final
12. Lista de profesionales que participaron en la elaboración de EsIA y firmas responsables
13. Conclusiones y recomendaciones
14. Bibliografía
15. Anexos

Total de Fojas: ~~533~~ páginas

M

De acuerdo con lo estipulado en el Decreto Ejecutivo No. 123, le adjunto dos (2) ejemplares impresos del EsIA (original y una copia). También le adjunto dos discos compactos con el documento en formato electrónico.

Los datos de la empresa consultora que elaboró este EsIA se detallan a continuación:

Nombre: URS Holdings, Inc.
No. Registro: IAR-001-98
Representante: Aileen Flasz
Dirección: Ave. Samuel Lewis y Calle 54, Torre Assa, Piso 27 (PH),
Ofic. 2
Apartado Postal: 0823-01377
Teléfono: (507) 265-0601
Fax: (507) 265-0605
Dirección electrónica: aileen.flasz@aecom.com

Por último, queremos manifestarle que deseamos recibir notificaciones personales en nuestras oficinas ubicadas en el corregimiento de Parque Lefevre, Costa del Este, Torre Prime, Piso 16. Nuestro punto de contacto para cualquier información o notificación es el Licenciado Glaister Tejada, correo electrónico: glaister.tejada@aes.com y el teléfono de nuestras oficinas es 206-2600.

Atentamente,

Apoderado

Costa Norte LNG Terminal, S. de R.L.



Adjuntamos:

- Certificado de registro Público de la Sociedad Costa Norte LNG Terminal, S. de R.L.
- Cedula notariada del señor Miguel Eduardo Bolinaga
- Poder otorgado por el Ing. Miguel Eduardo Bolinaga, debidamente notariado, a favor del licenciado Carlos Díaz.
- Cédula notariada del señor Carlos Díaz
- Paz y Salvo con el Ministerio de Ambiente
- Cesión del Contrato de arrendamiento a favor de GANA (versión original en inglés).
- Cesión del Contrato de arrendamiento a favor de Costa Norte LNG Terminal, S. de R.L. (versión original en inglés)
- Contrato de arrendamiento con Panama Ports Company, traducido al español
- Contrato de cesión a Gas Natural Atlántico, S. de R.L., traducido al español
- Contrato del de cesión de Gas Natural Atlántico, S. de R.L a Costa Norte LNG Terminal, S. de R.L., traducido al español
- Proceso de Compatibilidad con la ACP. Carta de certificación por la ACP.