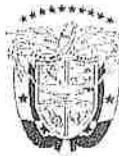




REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



08H21 REPUBLICA DE PANAMA
2020 *TIMBRE NACIONAL*

016786
20 08 18

300008.00
N0069

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

por escrito a **EL BANCO**, en cuyo caso **LA LÍNEA INTERINA DE CONSTRUCCIÓN** será considerada de plazo vencido y el saldo pagadero dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación de disconformidad hecha por **LA DEUDORA**. **LA DEUDORA** acepta el pago de los intereses en la forma estipulada y cualquier variación ce los mismos, sobre las bases que en esta cláusula se estipulan. Queda convenido que los intereses serán capitalizados si no son pagados en su debida oportunidad y devengarán los mismos intereses fijados para el capital. **LA DEUDORA** conviene y acepta que las sumas que señale **EL BANCO** como adeudadas en concepto de intereses se tendrán por correctas, líquidas y exigibles. **LA DEUDORA** igualmente autoriza a **EL BANCO** para que, al recibir cualquier abono en relación con las obligaciones que por este medio contrae a favor de **EL BANCO**, éste pueda imputarlo, libremente y a su entera discreción, al pago de los intereses vencidos. Queda establecido que en caso de ejecución judicial, para los efectos del cómputo de intereses, se tendrá por correcta, líquida y exigible la suma que señale **EL BANCO** como adeudada. Queda expresamente convenido que en caso de mora por la no cancelación de cada una de las obligaciones pactadas en sus respectivas fechas de pago, por razón de cada una de las utilizaciones dentro de **LA LÍNEA INTERINA DE CONSTRUCCIÓN**, **LA DEUDORA** se obliga adicionalmente a pagar una sobretasa al **BANCO** del tres por ciento (3%) anual, sobre las utilizaciones en mora, dentro de los noventa (90) primeros días de mora. Transcurridos dichos noventa (90) días, fecha en que se declare vencida una obligación o utilización, dentro de **LA LÍNEA INTERINA DE CONSTRUCCIÓN**, **LA DEUDORA** se obliga a pagar una tasa de interés a **EL BANCO** del veinticuatro por ciento (24%) anual, sobre las obligaciones o utilizaciones vencidas y no pagadas en las fechas de cancelación. - - - Exclusivamente, para los efectos de los Acuerdos tres-dos mil dos (3-2002) de veintisiete (27) de marzo de dos mil dos (2002); Acuerdo uno-dos mil once (1-2011) de cuatro (4) de enero de dos mil once (2011) y del Decreto Ejecutivo número cincuenta y dos (52) de treinta (30) de Abril de Dos Mil



Ocho (2008), que adopta el Texto Único del Decreto Ley número nueve (9) de veintiséis (26) de Febrero de Mil Novecientos Noventa y Ocho (1998), modificado por el Decreto Ley número dos (2) de veintidós (22) de Febrero de Dos mil Ocho (2008), las partes dejan constancia de que para los efectos de cada una de las utilizaciones que **LA DEUDORA** haga de esta facilidad de crédito, se harán los cálculos respectivos, quedando entendido que esta tasa efectiva variará en caso de que varíe alguno de los elementos utilizados para su cálculo. - - - - - Dicha tasa se obtiene en base a la tasa nominal de interés anual, más el porcentaje de comisiones definido y la periodicidad de **LA LÍNEA INTERINA DE CONSTRUCCIÓN**. Todos estos elementos aplicados a la fórmula financiera de valor futuro. - - - - -

DÉCIMA OCTAVA (FORMAS DE UTILIZACION Y DESEMBOLSOS): - - - - -

LA DEUDORA podrá disponer de los fondos puestos a su disposición, a partir de la fecha de la primera utilización que se haga de **LA LÍNEA INTERINA DE CONSTRUCCIÓN**, la cual estará sujeta a los siguientes términos y condiciones: - - - - -

- a) **LA DEUDORA** podrá disponer de los fondos mediante crédito a la cuenta que **LA DEUDORA** designe con **EL BANCO**, o haciendo retiros parciales por medio de cheques, letras de cambio, pagarés o documentos negociables, o en cualquier otra forma que libre contra **EL BANCO**, para lo cual impartirá a **EL BANCO** las instrucciones correspondientes. - - - - -
- b) Los desembolsos podrán ser, a opción de **EL BANCO** documentados a través de pagarés, cartas de crédito y/o documentos negociables, los cuales serán financiados a un plazo que no deberá exceder el plazo establecido en la cláusula **DÉCIMA NOVENA** siguiente. - - - - -
- c) **EL BANCO** no estará obligado a realizar desembolsos bajo **LA LÍNEA INTERINA DE CONSTRUCCIÓN**, si **LA DEUDORA** estuviere en mora en el cumplimiento de alguna de las obligaciones que por medio de este contrato se pacta con **EL BANCO**. - - - - -



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



D8H21 REPUBLICA DE PANAMA
AG026 *TIMBRE NACIONAL*

016783
20-06-10

\$00008.00
NP0063

307

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

d) EL BANCO queda igualmente relevado de su obligación de permitir desembolsos a cargo de este contrato: - - - - -

(d.1) Si por razones de política económica o fiscal del Gobierno Panameño, EL BANCO se viera imposibilitado de cumplir con su parte en este contrato; - - - - -

(d.2) Si se vieran perjudicados los intereses de EL BANCO quedando inalteradas las demás condiciones de este contrato. - - - - -

(d.3) Por incumplimiento por parte de LA DEUDORA de cualesquiera de las cláusulas de este contrato o en caso de un deterioro evidente en las condiciones económicas y financieras de LA DEUDORA, EL BANCO podrá negar cualquier retiro, giro o solicitud de crédito bajo LA LÍNEA INTERINA DE CONSTRUCCIÓN en cualquier tiempo, mediante aviso previo a LA DEUDORA; pudiendo EL BANCO, a su discreción, volver a permitir retiros, giros o solicitudes de crédito con posterioridad, siempre que no haya cerrado LA LÍNEA INTERINA DE CONSTRUCCIÓN. EL BANCO comunicará a LA DEUDORA su decisión de suspender o negar el crédito, siendo expresamente entendido que EL BANCO queda exonerado de toda responsabilidad en el evento de que haga uso de cualquiera o de todos de los derechos aquí mencionados. - - -

e) Para los efectos de determinar si LA DEUDORA está cumpliendo todas sus obligaciones, al tenor de este contrato, EL BANCO tendrá derecho de requerirle a LA DEUDORA, cuando a bien lo tenga, los documentos y pruebas que estime oportuno pedir, y, en particular, los siguientes: - - - - -

(e.1) Certificación notariada por parte de LA DEUDORA, en el sentido de que LA DEUDORA no es objeto de acciones legales que hayan dado lugar a secuestro o embargo de las siguientes fincas: - - - - -

a) Finca Número doscientos sesenta y nueve mil trescientos treinta y siete (269337), inscrita al Documento Redi número un millón ciento nueve mil seiscientos setenta y cinco (1109675), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, - - - - -

b) Finca Número doscientos sesenta y nueve mil ochocientos setenta y tres





REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



08121 REPUBLICA de PANAMA
0075 *TIMBRE NACIONAL*

016787
20 03 18

303
00008.00
150000

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

desembolso por el valor correspondiente. En todo caso, se podrán realizar desembolsos parciales del retenido por actividades terminadas producto de contratos o sub-contratos de la obra; las mismas deberán ser aprobadas por el inspector financiero de la obra y deberá contar con el aval del contratista y promotor de la obra. Las solicitudes de financiamiento de cartas de crédito, no requieren avances de obra para ser aprobados. - - -

DÉCIMA NOVENA (PLAZO Y PROGRAMA DE PAGO): LA DEUDORA se obliga a cancelar la totalidad de las sumas en concepto de Capital que adeuda o llegue a adeudar a EL BANCO por razón del presente contrato de LÍNEA INTERINA DE CONSTRUCCIÓN, dentro de un plazo máximo de CUARENTA Y DOS (42) MESES contados a partir del primer desembolso dentro de LA LÍNEA INTERINA DE CONSTRUCCIÓN, comprendido dicho plazo, desde la primera utilización, hasta una fecha máxima permitida por EL BANCO, que puede ser la fecha de vencimiento de las carta promesas de pago endosadas a favor de EL BANCO, o hasta que se cuente con una certificación donde conste la terminación de la Primera fase de EL PROYECTO, a requerimiento discrecional de EL BANCO, mediante cobro de cada Carta promesa de pago de la Segunda, Tercera y Cuarta Fase de EL PROYECTO, una vez repagado el Préstamo Comercial a que se hace referencia en la presente Escritura Pública. Los pagos se realizarán por la suma de DIEZ MIL DÓLARES (US\$10,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, producto del cobro de cada carta promesa de pago o pago de la Fase a financiar. Para tal fin, LA DEUDORA por este medio cede a EL BANCO el producto de los préstamos hipotecarios que EL BANCO u otras instituciones bancarias o financieras concedan a los compradores de las respectivas casas que forman parte de EL PROYECTO, para lo cual LA DEUDORA se obliga desde ahora, a firmar, cada vez que ello sea indispensable, todo y cualesquiera documentos que sean necesarios para que se perfeccione la mencionada cesión. Para los efectos del financiamiento de los préstamos hipotecarios a los compradores de las casas, LA DEUDORA solicitará a EL BANCO la carta de compromiso correspondiente, la que podrá



ser o no otorgada por **EL BANCO** a su entero criterio. Al vencimiento del plazo de **CUARENTA Y DOS (42) MESES** antes mencionado, o hasta la fecha máxima permitida por **EL BANCO**, que puede ser la fecha de vencimiento de las carta promesas de pago endosadas a favor de **EL BANCO**, o hasta que se cuente con una certificación donde conste que la obra ha sido terminada y aceptada a satisfacción, a requerimiento discrecional de **EL BANCO**, **LA DEUDORA** deberá haber cancelado cualquier saldo que resulte en su contra ya sea en concepto de capital, más los intereses pactados, las sumas destinadas al Fondo Especial de Compensación de Intereses (F.E.C.I.), comisiones, costas, gastos de cobranza judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que haya lugar. - - - - -

VIGÉSIMA (COMISIONES POR SERVICIOS BANCARIOS): **LA DEUDORA** se obliga a pagarle a **EL BANCO** las siguientes comisiones por servicios bancarios: - -

a) El equivalente al cero punto veinticinco por ciento (0.25%) por cada desembolso dentro de la **LÍNEA INTERINA DE CONSTRUCCIÓN**; - - - - -

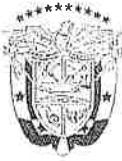
b) Cartas De Crédito: El equivalente al cero punto veinticinco por ciento (0.25%) por apertura y el equivalente al cero punto veinticinco por ciento (0.25%) por negociación; más el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS). - - - - -

Queda establecido entre **EL BANCO** y **LA DEUDORA**, que **LA DEUDORA** se obliga a pagarle a **EL BANCO**, cualesquiera otras comisiones adicionales que en el futuro surjan, producto del manejo de las operaciones comerciales de **EL PROYECTO**, para lo cual **LA DEUDORA** desde ya, da su autorización y aprobación en la presente escritura pública, sin notificación a **LA DEUDORA**. El equivalente de dichas comisiones adicionales aún no generadas, corresponde al cero punto veinticinco por ciento (0.25%), más el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS). - - - - -

VIGÉSIMA PRIMERA (CONDICIONES PRECEDENTES A LOS DESEMBOLSOS): **EL BANCO** en todo caso, se reserva el derecho de desembolsar o no la suma mencionada en



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



08H21 REPUBLICA de PANAMA
1521 *FIN DE RE NACIONAL*

0.16795
20 68 10

\$00008.00

100000

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

(a) Constancia de que la presente escritura y los gravámenes fiduciarios constituidos se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público en forma definitiva y a su vez se haya formalizado la fianzas solidaria negociada con **LA DEUDORA** y aceptada por ésta en la carta de términos y condiciones de fecha veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018). - - -

(b) Endoso a favor de **EL BANCO** de la póliza **C.A.R.** por el cien por ciento (100%) del valor del contrato de construcción o subcontratos como aplique, emitida por una empresa aseguradora aceptable a **EL BANCO**.-----

c) LA DEUDORA deberá remitir a **EL BANCO**, copia de los planos con todas las aprobaciones requeridas por las autoridades competentes. No obstante, en caso de que se realicen modificaciones substanciales a los planos de la obra, dichas modificaciones deberán constar con la aprobación de las autoridades competentes para dicho fin y una vez agotado este trámite, el promotor deberá hacer entrega de copia de los mismos a **EL BANCO**.-----

(e) **LA DEUDORA** deberá informar a **EL BANCO** por escrito, el detalle del equipo de profesionales, constructores, arquitectos e inspectores responsables de supervisar la ejecución de la obra. El banco se reserva el derecho, previo al inicio de labores para la ejecución de la obra, de recomendar o exigir el cambio del equipo responsable, si a su exclusivo



criterio considera que pudiese ocasionar inconvenientes previos, durante, o a futuro de la ejecución de la obra.-----

(f) Desglose de costos (incluyendo el costo de los materiales que se habrán de incorporar al proyecto), programa de trabajo, flujo de fondos y presupuesto, debidamente aprobados por el inspector del proyecto. - - -

(g) La compañía promotora deberá suministrar a **EL BANCO** copia de los contratos de promesa de compra venta al igual que los recibos evidenciando el pago de abonos realizados al momento del reporte. - - - - -

(h) Los abonos producto de las ventas deberán ser depositados en una cuenta que para estos efecto **LA DEUDORA** designe en **EL BANCO**, para tal propósito y podrán ser utilizados en la obra.- - - - -

(i) El cliente deberá ceder el cien por ciento (100%) de las cartas promesas de pago a favor de **EL BANCO**. - - - - -

(j) Certificaciones que prueben que las personas que en cualquier tiempo actúen en nombre y representación de **LA DEUDORA** están debidamente autorizadas para ello. - - - - -

(k) Reporte mensual con el detalle de las ventas efectuadas de las Unidades que formen parte de **EL PROYECTO**, los cuales deberán estar acompañados por copia de los respectivos contratos de promesa de compraventa debidamente firmados.- - - - -

(l) Cualquier aumento o exceso en los costos del proyecto deberán ser asumidos por el promotor de la Obra. - - - - -

(m) Los flujos provenientes del proyecto deberán canalizarse a través de cuenta corriente con **EL BANCO**. - - - - -

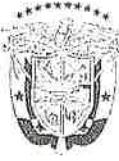
(n) **LA DEUDORA** deberá presentar copias de los contratos de promesa de compra venta. - - - - -

(ñ) Se podrá contar con acuerdo con un Banco de la localidad, aceptado por **EL BANCO** para la promoción de hipotecas del Proyecto.- - - - -

(o) Previo al primer desembolso, **LA DEUDORA** deberá haber cumplido con toda la documentación legal requerida para el otorgamiento de la presente



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



08421 REPUBLICA DE PANAMA
4520 *TIMBRE NACIONAL*

016785
20 06 10



300008,00
NP0063

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

facilidad crediticia. - - - - -

(p) LA DEUDORA deberá cumplir con toda la documentación necesaria para el armado del proyecto previo al primer desembolso; planos aprobados, Programa de trabajo, permiso de construcción, Seguro de Incendio, Estudio de Impacto Ambiental y Resolución de la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM) sobre el Estudio de Impacto Ambiental.-----

(q) Previo al primer desembolso LA DEUDORA deberá hacer entrega a EL BANCO del Contrato de Construcción de la Obra. -----

(r) Se cumpla con la revisión final del presupuesto de construcción y flujos refrendados por el inspector financiero.-----

(s) Que no haya ocurrido un cambio substancial o material adverso.-----

(t) Se haya completado la inversión inicial pactada.-----

(v) Se haya documentado el Contrato de Préstamo para la facilidad de infraestructura.-----

VIGÉSIMA SEGUNDA (OBLIGACIONES DE LA DEUDORA): LA DEUDORA se obliga a: - -

(a) Someter a la aprobación previa de EL BANCO el contrato de construcción e inspección de la construcción, así como cualquiera modificación a los mismos.-----

(b) Que los inspectores de las obras a construirse tengan en todo momento la aceptación de EL BANCO.-----

(c) Hacer que la construcción comience en la fecha acordada con el contratista y sea construida y terminada en la fecha fijada en el contrato.-----

(d) Proveer todos y cualesquier fondos que se requieran para la construcción de las obras.-----

(e) Manejar todos los fondos de EL PROYECTO a través de una cuenta corriente establecida en EL BANCO a nombre de LA DEUDORA, en la cual deberá registrar todos los abonos de clientes y pagos efectuados en relación con EL PROYECTO, y la cual podrá ser utilizada únicamente para manejar los fondos del proyecto.-----



32

- (f) Utilizar los fondos provenientes de la preventa del proyecto únicamente para la construcción del mismo, o para amortizar el saldo del presente Contrato de Línea interina de Construcción. - - - - -
- (g) Atender las reclamaciones de los proveedores de materiales incorporados en las obras, así como las de los que hubieren prestado a la construcción mano de obra y servicio, o procurar que estas reclamaciones sean pagadas por el contratista o por la persona responsable del pago de dichas reclamaciones. En todo caso **LA DEUDORA** se obliga a evitar que terceros tomen acciones legales o medidas de hecho que impidan la continuación de la construcción en cualquiera de sus fases o la ocupación de las residencias construidas por parte de terceros. - - - - -
- (h) En caso de que toda o parte de la construcción sufra algún daño o deterioro por terremoto, inundación, vendaval o por cualquier otra causa, a restablecer lo construido al estado en que se encontraba antes de producirse el daño. A la ocurrencia de un daño a la construcción, **EL BANCO** quedará eximido de hacer ulteriores desembolsos, hasta tanto la construcción no sea restaurada al estado en que se encontraba antes de producirse el daño. Es entendido que las sumas que **EL BANCO** reciba de los aseguradores serán puestas a disposición de **LA DEUDORA** a medida que éste le presente a **EL BANCO** pruebas, cuentas y documentos correspondientes a los materiales y mano de obra utilizadas para restaurar la construcción a su estado original, siempre que, en opinión de **EL BANCO**, el producto de los seguros sea suficiente para hacer la restauración o que **LA DEUDORA** suministre los fondos adicionales necesarios. - - - - -
- (i) En el caso de que **LA DEUDORA** o el contratista, según sea el caso, no contrate el seguro oportunamente, o dejare de renovarlo a su debido tiempo, **EL BANCO** podrá, si a bien lo tiene, hacer tales gastos por cuenta de **LA DEUDORA** y, en este caso, la suma o sumas que en ello invirtiera se cargarán a la presente facilidad crediticia y devengarán el mismo interés que el capital. - - - - -



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



09H22 REPUBLICA DE PANAMA
ECHA 2016 TIMBRE NACIONAL

016750
20 08 16

300000.00
NP0003

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

- (j) A cubrir los honorarios de los inspectores de la obra y los gastos en que éstos incurrieran en el ejercicio de sus funciones. - - - - -
- (k) A recomendar a los posibles compradores de las unidades de **EL PROYECTO**, que utilice a **EL BANCO** como primera opción para el financiamiento de la compra de las unidades. - - - - -
- (l) Presentar paz y salvo de inmueble e IDAAN de **LA FINCA** y tasa única de la sociedad que forman parte de la presente transacción. - - - - -
- (m) Presentar copia de escritura de segregación de las fincas al ser otorgadas en garantía. - - - - -

VIGÉSIMA TERCERA (INSPECCIÓN): **EL BANCO** tendrá derecho, a su entera discreción y siempre que lo estime conveniente, a inspeccionar **LA FINCA** que se dan en garantía fiduciaria, para determinar el estado en que se encuentran dichas fincas y la construcción de la obra y si **EL BANCO** determina, a su solo y exclusivo criterio, que los trabajos de la construcción no se estén llevando a cabo de conformidad con los planos y especificaciones, o que se hace en violación de cualquiera de las cláusulas contenidas en este contrato, entonces **EL BANCO** podrá ordenarle a **LA DEUDORA** la suspensión de los trabajos o su reemplazo, pudiendo, incluso, ordenarle la demolición de las partes que a su juicio lo requieran, así como suspender todo y cualquier desembolso futuro hasta tanto los trabajos de construcción sean satisfactorios a **EL BANCO**. - - - Si **LA DEUDORA** no le diere cumplimiento a las instrucciones de **EL BANCO**, entonces ello se considerará como causal de incumplimiento, que facultará a **EL BANCO** para declarar de plazo vencido la obligación con derecho a proceder al cobro de las sumas que a la sazón se le adeuden. Queda expresamente pactado que los desembolsos hechos, así como la aprobación por parte de **EL BANCO**, de los trabajos ejecutados no significará ni podrá tenerse como una garantía de seguridad sobre la buena ejecución de los trabajos relativos a la construcción de las obras. - - - - -

VIGÉSIMA CUARTA (INCUMPLIMIENTO): En caso de incumplimiento por parte de



LA DEUDORA, EL BANCO tendrá derecho a usar, sin costo alguno, los planos y especificaciones para efectos de que EL BANCO o la persona que adquiera en remate LA FINCA, llegado el caso, termine la construcción financiada por este medio. De igual manera se conviene que, en caso de incumplimiento de parte de LA DEUDORA y sin que ello implique que EL BANCO dé por terminado este contrato, EL BANCO tendrá derecho, sin necesidad de aviso previo ni notificación alguna a LA DEUDORA, y sin limitaciones de ningún tipo, a subrogarse en los derechos que LA DEUDORA tenga conforme a los contratos de arrendamiento y/o de construcción o a contratar los servicios de otro contratista para proceder con la continuación de la construcción y/o la terminación de la misma o de cualquier parte de la misma, de conformidad con los planos y especificaciones, y a cargar los costos en que EL BANCO incurra por este medio (incluyendo, pero no en forma limitativa, el pago de reclamaciones de suministradores o proveedores de materiales, mano de obra y servicios incorporados o prestados a la obra, gastos judiciales, honorarios de abogados, si los hubiere, y también los intereses sobre estas sumas). Si por cualquier circunstancia los costos en referencia y los gastos en que incurra EL BANCO exceden el monto de la facilidad de LA LINEA, mencionada en la cláusula DÉCIMA SEXTA, EL BANCO podrá pagarlos de sus propios fondos, en cuyo caso estas erogaciones serán consideradas como gastos de LA LINEA, garantizada por el Fideicomiso de Garantía pactado en la presente escritura, gastos que, conjuntamente con sus intereses, deberán ser pagados por LA DEUDORA a EL BANCO dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la notificación que EL BANCO haga a LA DEUDORA requiriéndole el pago, y en la que EL BANCO dará una indicación general de las sumas pagadas por la terminación de la construcción en concepto de tal erogación. - - - - -

VIGÉSIMA QUINTA (GARANTÍA FIDUCIARIA): Declara LA DEUDORA que para garantizar el Contrato de Préstamo, por la suma de TRES MILLONES DE DÓLARES SOLAMENTE (US\$3,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



08422 REPUBLICA de PANAMA
D114 * TIMBRE NACIONAL *

016791
20 06 16

307
\$00008.00
AF0063

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Unidos de América, la Línea de Crédito Interina de Construcción Rotativa, por la suma de **SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES SOLAMENTE** (US\$6,500,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y el Contrato de Línea de Crédito Interina de Construcción No Rotativa, por la suma de **TRES MILLONES DE DÓLARES SOLAMENTE** (US\$3,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más sus intereses, F.E.C.I., comisiones, primas de seguro, costas y gastos de cobranza judiciales o extrajudiciales si a ello hubiese lugar, **LA DEUDORA** celebra más adelante en la presente Escritura Pública un Contrato de Fideicomiso de garantía sobre las siguientes Fincas: - - - - -

a) Finca Número doscientos sesenta y nueve mil trescientos treinta y siete (269337), inscrita al Documento Redi número un millón ciento nueve mil seiscientos setenta y cinco (1109675), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, - - - - -

b) Finca Número doscientos sesenta y nueve mil ochocientos setenta y tres (269873), inscrita al Documento Redi número un millón ciento dieciséis mil quinientos uno (1116501), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público y, - - - - -

c) Finca inscrita como Folio Real Número treinta millones ciento cincuenta y cuatro mil trescientos noventa y dos (30154392), código de ubicación número ocho mil dos (8002), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, en adelante **LAS FINCAS**. - - - - -

VIGÉSIMA SEXTA (IMPUESTOS Y TASAS): LA DEUDORA se obliga a pagar puntualmente al Estado y a sus entidades autónomas los impuestos, tributos, contribuciones, tasas, consumo de agua o cargas que recaigan sobre **LAS FINCAS**; EL BANCO podrá pagar a su exclusivo criterio y si **LA DEUDORA** dejare de hacerlo, los impuestos, tributos, tasas, arbitrios o contribuciones que recaigan sobre **LAS FINCAS**, y en este caso la suma o sumas que en ello invierta EL BANCO se le cargarán a **LA DEUDORA** y devengarán los intereses fijados para **EL PRÉSTAMO Y LAS LÍNEAS** contenidas



en la presente Escritura Pública, y su pago quedará garantizado con la garantía fiduciaria que se constituye más adelante en esta misma Escritura Pública; dichas sumas serán reembolsadas por **LA DEUDORA** a **EL BANCO** a requerimiento de este último. - - - - -

VIGÉSIMA SÉPTIMA (MANTENIMIENTO e INSPECCIÓN): **LA DEUDORA** se obliga a mantener en buenas condiciones **LAS FINCAS** a fin de que no decaiga su valor, y a hacer los gastos necesarios para su conservación y **EL BANCO** queda con derecho y expresamente facultado para inspeccionarlas siempre que lo estime conveniente, para establecer el estado de las mismas y si con ellas están suficientemente garantizadas las obligaciones contraídas por **LA DEUDORA** en este contrato. Si **LAS FINCAS** sufrieren depreciación, desmejoras o deterioro a tal grado que, a juicio de **EL BANCO**, no cubran satisfactoriamente la presente obligación, éste, además de ejercitar directamente la administración, según se ha estipulado, podrá proceder ejecutivamente para hacer efectivo el crédito, salvo que **LA DEUDORA** ofreciere otra garantía que satisfaga a **EL BANCO**. - - - - -

VIGÉSIMA OCTAVA (AVALUOS): **LAS PARTES** convienen en que **EL BANCO**, se reserva el derecho de efectuar o solicitar, a costa de **LA DEUDORA**, los avalúos que crean necesarios de **LAS FINCAS**. Estos avalúos deberán ser realizados por un avaluador independiente designado o aceptado por **EL BANCO**, cada tres (3) años. En caso de que **LA DEUDORA** no obtuviese el avalúo oportunamente a requerimiento de **EL BANCO**, éste podrá, si a bien lo tiene, hacer tal gasto por cuenta de **LA DEUDORA** y, en este caso, la suma o sumas que en ello invierta **EL BANCO** se debitárán a **LA DEUDORA** y devengarán un interés conforme a la tasa vigente para el Contrato de Préstamo y los Contratos de Líneas de Crédito contenidos en esta Escritura Pública, y su pago quedará garantizado con la garantía fiduciaria que se constituye más adelante en esta misma Escritura Pública. - - - - -

VIGÉSIMA NOVENA (MEJORAS): **LA DEUDORA** se obliga a declarar las mejoras que se construyan sobre **LAS FINCAS** en un término no mayor de noventa (90) días



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



09H22 REPUBLICA DE PANAMA
0080 *TIMBRE NACIONAL*

016753
20 06 16

300
00008.00

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

posteriores a la fecha en que se expida el respectivo permiso de ocupación o se reciban las mejoras terminadas.-----

TRIGÉSIMA (LIMITACIÓN AL DERECHO DE DOMINIO): LA DEUDORA se obliga a no vender, arrendar, permutar, hipotecar o en cualquier otra forma enajenar o gravar LAS FINCAS dadas en garantía fiduciaria, sin el previo consentimiento de EL FIDUCIARIO, según se identifica más adelante, y EL BANCO, otorgado en la misma escritura en que se efectúa la operación correspondiente, en consecuencia, LAS PARTES solicitan al Registro Público la especial anotación de la marginal correspondiente, pues sólo con el consentimiento expreso de EL FIDUCIARIO y EL BANCO, podrá LA DEUDORA vender, arrendar, permutar, hipotecar o en ninguna otra forma enajenar o gravar LAS FINCAS.-----

IV. CLAUSULAS COMUNES -----

TRIGÉSIMA PRIMERA (REPRESENTACIONES Y GARANTÍAS): LA DEUDORA declara y garantiza a EL BANCO lo siguiente:-----

- (a) LA DEUDORA es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá.-----
- (b) LA DEUDORA ha obtenido todas las autorizaciones necesarias para llevar a cabo sus negocios.-----
- (c) La celebración y el cumplimiento por parte de LA DEUDORA de los presentes Contratos han sido debidamente autorizadas por todas las acciones corporativas necesarias de LA DEUDORA y no contravienen, o constituyen un evento de incumplimiento bajo, (i) el Pacto Social de LA DEUDORA; (ii) cualquier Ley, decreto o reglamento, o (iii) cualquier contrato de importancia del cual LA DEUDORA sea parte.-----
- (d) No se requiere de consentimiento, aprobación, licencia, autorización o validación alguna de algún tribunal, agencia administrativa, comisión u otro organismo gubernamental o público de la República de Panamá (o de ninguna de sus divisiones políticas), en relación con la ejecución y el cumplimiento por parte de LA DEUDORA de los presentes Contratos.-----



(e) No existe proceso judicial o administrativo alguno en la República de Panamá, o en el extranjero, del cual **LA DEUDORA** sea parte, que pueda tener un efecto sustancial adverso en los negocios o en la condición financiera o en las operaciones de **LA DEUDORA** o que pueda afectar la validez o la ejecutabilidad de los presentes Contratos. - - - - -

(f) No ha habido cambio sustancial adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones de **LA DEUDORA**. - - - - -

(g) Toda la información suministrada por **LA DEUDORA** a **EL BANCO** en relación con los presentes Contratos, incluyendo los estados financieros de **LA DEUDORA**, es correcta y veraz. - - - - -

(h) **LA DEUDORA** no ha incurrido en un incumplimiento sustancial de las leyes, decretos, reglamentos o resoluciones de la República de Panamá. - -

(i) Las obligaciones a cargo de **LA DEUDORA** por virtud de los presentes Contratos son legales, válidas y exigibles, de conformidad con sus respectivos términos y condiciones. - - - - -

TRIGÉSIMA SEGUNDA (OBLIGACIONES DE HACER): Durante la vigencia de las obligaciones pactadas, **LA DEUDORA** se obliga a lo siguiente: - - - - -

- a) **LA DEUDORA** se obliga a presentar a **EL BANCO**, cuando éste así lo requiera, un informe anual sobre su estado financiero, y sobre el estado de cada uno de los negocios de que sea titular o copartícipe, siempre y cuando **LA DEUDORA** adeude alguna suma a **EL BANCO** por razón de las obligaciones pactadas. Estos informes deberán ser presentados dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes al cierre del ejercicio fiscal de **LA DEUDORA** y deberán estar debidamente auditados por una firma de contadores aceptable para **EL BANCO**. Adicionalmente, **LA DEUDORA** se obliga, mientras adeude alguna suma a **EL BANCO** por razón de las obligaciones pactadas, a presentar a **EL BANCO** sus estados financieros semestrales preparados internamente, a más tardar sesenta (60) días después del final del semestre. - - - - -
- b) **LA DEUDORA** se obliga a entregar cualquier información financiera



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



08H22 REPUBLICA DE PANAMA
AA04 *TIMBRE NACIONAL*

016763
20 06 18

\$00008.00
NP0003

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

solicitada por **EL BANCO**; - - - - -

- c) **LA DEUDORA** se obliga a pagar al día todos los impuestos, tasas, contribuciones, tributos de cualquier naturaleza que se generasen, nacionales, municipales, de instituciones autónomas o semi-autónomas, incluyendo los aportes y cuotas a la Caja de Seguro Social; - - - - -
d) **LA DEUDORA** se obliga a mantenerse vigente como sociedad y a mantener su línea de negocio; - - - - -
e) **LA DEUDORA** se obliga a mantener al día todas sus obligaciones con terceras partes. - - - - -
f) **LA DEUDORA** deberá presentar avalúo de **LAS FINCAS** cada tres (3) años, para cumplir con la normativa del regulador, y su costo será asumido por **LA DEUDORA**. - - - - -
g) **LA DEUDORA** deberá presentar anualmente, original de paz y salvo de inmueble e IDAAN de **LAS FINCAS** y paz y salvo de Tasa Única. - - - - -

TRIGÉSIMA TERCERA (OBLIGACIONES DE NO HACER): Salvo que medie autorización previa y escrita de **EL BANCO**, y hasta tanto **LA DEUDORA** haya dado total y fiel cumplimiento a todas las obligaciones que contrae por este medio, **LA DEUDORA** se obliga a no realizar ninguno de los siguientes actos o transacciones: - - - - -

- (a) Disolverse o liquidarse. - - - - -
(b) Fusionarse o consolidarse de manera tal que **LA DEUDORA** no resulte ser la entidad sobreviviente. - - - - -
(c) Alterar sustancialmente sus negocios o el método que actualmente utiliza para llevar a cabo sus negocios. - - - - -
(d) Otorgar garantías en relación con obligaciones de terceros, incluyendo subsidiarias o afiliadas de **LA DEUDORA**, salvo por aquellas garantías que otorgue en el giro ordinario de sus negocios bancarios. - - - - -
(e) Cambiar sustancialmente su composición accionaria, su administración, su equipo gerencial y/o su Junta Directiva. - - - - -
(f) Pagar dividendos de cualquier tipo mientras no esté al día en el pago



de los abonos a capital e intereses y F.E.C.I., que debe hacer por razón de los presentes Contratos. - - - - -

(g) Utilizar el producto de ésta facilidad, para asuntos distintos que para los objetos indicados en estos contratos. - - - - -

TRIGÉSIMA CUARTA (CAUSALES DE VENCIMIENTO ANTICIPADO): LA DEUDORA

conviene, además, en que **EL BANCO** podrá considerar de plazo vencido el préstamo y las líneas pactados y proceder por la vía judicial, en cualquiera de los siguientes casos: - - - - -

UNO (1): Si **LA DEUDORA** no cumpliera con el pago de cualquiera de los pagos a interés establecidos en estos contratos, o si **LA DEUDORA** no cumpliera con el pago de cualquiera de los abonos capital que deba efectuar conforme lo pactado en el presente Contrato de Préstamo y los Contratos de Líneas, o si **LA DEUDORA** no cumpliera con cualquiera de los pagos que, a cualquier título, deba efectuar **LA DEUDORA** conforme lo pactado en estos contratos; -

DOS (2): Si **LA DEUDORA** no presenta a **EL BANCO**, en cualquier momento que éste lo exija, la constancia de que está a paz y salvo con cualquier otro impuesto, tasa o contribución nacional o municipal, de institución autónoma o semi-autónoma, relativos a **LAS FINCAS**, sus propiedades o con cualesquiera otros impuestos, tasas o contribuciones que en el futuro recaigan sobre sus propiedades; - - - - -

TRES (3): Si **LA DEUDORA** estuviere en mora respecto de las obligaciones contraídas o que contraiga con la Caja de Seguro Social o con cualquier otra institución autónoma o semi-autónoma. A estos efectos, **EL BANCO** podrá también exigir a **LA DEUDORA**, en cualquier momento, el correspondiente Certificado de Paz y Salvo del Seguro Social o de la institución autónoma o semi-autónoma de que se trate; - - - - -

CUATRO (4): Si resultase secuestrada o embargada o en cualquier otra forma perseguida cualesquiera de **LAS FINCAS**, o si **LA DEUDORA** resultare secuestrada o embargado en sus negocios o en cualquiera de sus bienes, ya sean éstos muebles o inmuebles, o bien de cualquiera otra naturaleza; - -