



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre LONDON & REGIONAL (PANAMA), S.A., sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita a la ficha 549254, documento 1058454 de la Sección Mercantil de Registro Público, representado por Henry Kardonski, varón, panameño, con cédula No. 8-229-2661, en su condición de apoderado general, en adelante denominado el Arrendador, por una parte, por la otra parte, VIDA Y DEPORTES FAMILIARES, S.A., sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente registrada bajo el folio No. 155723658, de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, representada en este acto por Leopoldo Almengor Morales, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. 8-707-1099, actuando en su condición de representante Legal, debidamente facultado para este acto, en adelante denominada el Arrendatario, y por otro lado, Leopoldo Almengor Morales, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. 8-707-1099, actuando en su propio nombre y representación, en adelante denominada el Garante, todos individual o colectivamente denominados la Parte o las Partes, se celebra el presente Contrato de Arrendamiento, conforme a la Información Básica y Cláusulas que a continuación se enuncian:

INFORMACIÓN BÁSICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los siguientes términos y palabras en el contenido del Contrato tendrán el significado que se le asigna a continuación, salvo que en el contexto del Contrato se disponga un sentido contrario:

Arrendador: LONDON & REGIONAL (PANAMA), S.A., sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita a la ficha 549254, documento 1058454 de la Sección Mercantil de Registro Público de Panamá.

Dirección del Arrendador Atención: Henry Kardonski
Gerente General, London & Regional (Panamá) S.A.
Edificio 3835, Panamá Pacífico Boulevard
Panamá Pacífico
República de Panamá
Teléfono: 011-507-316-3500
Correo electrónico: hkardonski@lrp.com.pa

Para notificaciones: Ricardo Icaza
London & Regional Panamá
Edificio 3825, Centro de Visitantes, Panamá Pacífico Boulevard
Panamá Pacífico, República de Panamá
Teléfono 3163500
Correo electrónico: ricaiza@panamapacifico.com

Con copias a:

Dirección para el pago de alquiler al Arrendador: London & Regional (Panamá) S.A.
Edificio 3835, Panamá Pacífico, International Business Park,
Panamá Pacífico
República de Panamá

Arrendatario: VIDA Y DEPORTES FAMILIARES, S.A., sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente registrada bajo el folio No. 155723658, de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.



Dirección para Notificación del Arrendatario:

Atención: Leopoldo Almengor Morales

Título: Representante Legal

Dirección: San Francisco, Vía Israel frente al Colegio Richard Newman

Tel: 6676-4467

Correo electrónico: leo@sinerqki.com

Para todos los efectos de este Contrato se entenderá que a partir de la Fecha de Inicio y mientras el Arrendatario se encuentre en posesión y uso de la Unidad, la dirección para notificaciones será la Unidad.

Proyecto:

Parte sustancial del Área Económica Especial Panamá-Pacífico (Área Panamá Pacífico ó Panamá Pacífico), creada de conformidad con la Ley No. 41 del 20 de julio de 2004, a ser desarrollada por el Arrendador de acuerdo con los términos y condiciones del Contrato de Desarrollador Maestro No. 002-07 de 11 de julio de 2007 pactado entre la Agencia Panamá Pacífico (la Agencia) y el Arrendador, debidamente identificada en el Contrato de Desarrollador Maestro en mención como el Área del Proyecto, que comprende 1,400 hectáreas más 9,353.72 metros cuadrados.

Edificio:

El edificio Lote 1 ubicado en el International Business Park en Panamá Pacífico.

La Unidad:

La Unidad consiste el Lote 1 de aproximadamente 10,000 mts² de área 9,233.51 m² arrendable.

Instalaciones:

La Unidad se entrega en el estado en que COMO ESTA y DONDE ESTA, y el Arrendatario es el responsable de realizar todas las mejoras y adecuaciones que requiera para su operación.

Mejoras:

Toda mejora, alteración o adición física adherida a o construida en la Unidad de forma permanente o de manera que no pueda ser removida de la Unidad sin dañarla o menoscabar su estado.

Término:

A partir de la firma del Contrato hasta que transcurran doscientos cuarenta (240) meses contados desde la Fecha de Inicio.

Fecha de inicio:

La fecha que ocurría primero entre: (a) al momento de la emisión del permiso de ocupación de la primera fase del desarrollo de las mejoras de acuerdo con el cronograma de trabajo y lo indicado en la Sección 8, o (c) al inicio de las operaciones del Arrendatario de la primera fase.

Alquiler:

Comprende: (1) el “Alquiler Mensual”; (2) la Cuota de Gastos de Operación y Servicios Comunes” o “Cuota de Gastos Comunes” y (3) cualquier otra suma que el Arrendatario deba pagar al Arrendador con ocasión de este Contrato.

Alquiler Mensual:

Convienen las partes que el Arrendatario contará con un término máximo de 24 meses para desarrollar la obra y/o las mejoras en la totalidad del área arrendable de la Unidad. El alquiler Mensual será cobrado proporcionalmente a los metros cuadrados que se esté utilizando según las fases que vaya desarrollando el Arrendatario conforme a el cronograma de trabajo, de acuerdo con lo siguiente:

Del año 1 al 5 – Alquiler Mensual de \$7,500 mensuales, es decir \$0.75 por metro cuadrado más un variante del 2.5% sobre las ventas mensuales.



Del año 6 al 10 – Alquiler Mensual de \$11,250 mensuales, es decir \$1.13 por metro cuadrado más un variante del 3% sobre las ventas mensuales.

Del año 11 al 15 - Alquiler Mensual de \$15,000 mensuales, es decir \$1.50 por metro cuadrado más un variante del 3.5% sobre las ventas mensuales.

Del año 16 al 20 - Alquiler Mensual de \$18,750 mensuales, es decir \$1.88 por metro cuadrado más un variante del 4% sobre las ventas mensuales.

Cuota de Gastos de Operación y Servicios Comunes o Cuota de gastos Comunes

La participación del Arrendatario en los costos y gastos totales incurridos por el Arrendador y/o por la Agencia para la operación, mantenimiento, reparación y servicios de beneficio común del Edificio y/o del Proyecto, tal como se detalla en la Sección 3.4 y en el Anexo E.

Depósito de Garantía:

US\$ 15,000.00, correspondiente a dos (2) meses de Alquiler Mensual, el cual debe ser cancelado por el Arrendatario a la firma del presente Contrato.

Depósito del MIVIOT:

Monto de US\$7,500.00, correspondiente a un (1) mes de Alquiler Mensual, por medio de cheque al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), tal como se acuerda en la sección 3.7.2 de este contrato.

Corredor:

Arrendador: Ninguno.

Arrendatario: Ninguno

Año del Contrato de Arrendamiento:

Se referirá a cada período de doce meses a partir de la Fecha de Inicio y durante todo el Término

Usos Permitidos:

La Unidad será utilizada por el Arrendatario para un centro deportivo privado que incluye varias disciplinas bajo el concepto PANAMA SPORT CLUB. Ningún otro uso será permitido sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador a su entera discreción.

Garante:

Leopoldo Almengor Morales, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. 8-707-1099, actuando en su propio nombre y representación.

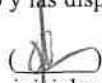
ANEXOS

- A Descripción de la Unidad
- B Usos Prohibidos
- C Reglas y Reglamentos
- D Omitido intencionalmente
- E Referencia de cargos de Alquiler
- F Omitido intencionalmente
- G Requisitos para Mejoras por el Arrendatario
- H Memorándum de Fecha de Inicio
- I Secciones del Contrato de Desarrollador Maestro
- J Fianza
- K Autorización para consulta y reportar a la APC

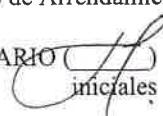
14

La Información Básica del Contrato de Arrendamiento establecida previamente y los Anexos del presente Contrato de Arrendamiento, son parte integral del mismo. Cada referencia dentro de este Contrato de Arrendamiento a la Información Básica del Contrato de Arrendamiento significará que es la información antes mencionada, y será interpretada como que incorpora todos los términos señalados dentro de cualquier párrafo específico dentro del Contrato de Arrendamiento que tenga que ver con dicha información. En caso de haber conflicto entre la Información Básica del Contrato de Arrendamiento y las disposiciones del Contrato de Arrendamiento, las últimas prevalecerán.

ARRENDADOR


iniciales

Y ARRENDATARIO


iniciales





CLÁUSULAS

1. LA UNIDAD.

- 1.1. La Unidad. El Arrendador concede en arrendamiento la Unidad al Arrendatario, según se describe en el Anexo A del presente documento. El Arrendatario acepta La Unidad en su condición actual "COMO ESTA Y DONDE ESTA", la cual contará con sus respectivos accesos para conexiones de los servicios (agua y luz) dentro la Unidad. El Arrendador no ha proporcionado garantías en conexión con la condición física de La Unidad y/o su aptitud para el uso al que la destinará el Arrendatario. El Arrendatario ha inspeccionado La Unidad y determinado que la misma es aceptable para el uso al que la destinará el Arrendatario. Al tomar posesión de La Unidad, el Arrendatario acepta La Propiedad COMO ESTA Y DONDE ESTA y renuncia a cualquier reclamo sobre defectos en la misma.
- 1.2. Estacionamiento. El Arrendatario tendrá derecho al uso no-exclusivo y no-reservado de los estacionamientos en el área abierta de las áreas comunes del Edificio.
- 1.3. Área Común. Sujeto a reglas establecidas por el Arrendador, sujeto a las Declaraciones (como se definen más adelante) así como a cualquier regla o regulación prescritas por el Arrendador o por la Agencia, cuando aplique, el Arrendatario podrá utilizar ciertas áreas dentro o alrededor del Edificio ("Área Común del Edificio") y/o dentro del Proyecto ("Área Común del Proyecto"), las cuales han sido asignadas por el Arrendador o por la Agencia (de ser aplicable) para ser utilizadas y/o mantenidas de manera conjunta por el Arrendatario y por otros arrendatarios o usuarios del Edificio y/o del Proyecto. El Área Común del Edificio y El Área Común del Proyecto serán colectivamente referidas como el "Área Común".
- 1.4. Derechos Reservados. El Arrendador se reserva el derecho de entrar en La Unidad, siempre que medie una notificación razonable al Arrendatario (o sin notificación en caso de emergencia) y/o para realizar las siguientes acciones: inspeccionar La Unidad y/o el desempeño del Arrendatario con respecto a los términos y condiciones del presente Contrato; realizar revisiones, arreglos, reparaciones, mejoras o adiciones a La Unidad, incluyendo cualesquiera equipos, los sistemas y/o componentes que la integran; instalar, utilizar, mantener, reparar, alterar, re-ubicar o reemplazar cualquier tubo, ductos, canaletas, cables, equipos, sistemas y otras instalaciones en conexión con el Proyecto, Área Común o el Edificio; y durante los últimos nueve (9) meses del Término, colocar fuera de la Unidad letreros para el arrendamiento de La Unidad e ingresar a la misma para y mostrársela a posibles futuros Arrendatarios.
- 1.5. Contrato de Desarrollador Maestro. El Arrendador suscribió el Contrato de Desarrollador Maestro No. 002-07 con fecha 11 de julio de 2007 del Área Panamá Pacífico (el "Contrato de Desarrollador Maestro") con la Agencia Panamá Pacífico (la "Agencia"), a través del cual la Agencia otorgó al Arrendador el derecho exclusivo y la obligación de desarrollar, promover, administrar, y operar el Proyecto. Este Contrato de Arrendamiento y los derechos e intereses del Arrendatario que se establecen en el mismo, están sujetos y subordinados a las Secciones 3.2, 3.3, 3.4(b)(ii), 3.5, 5.3, 5.5, 8.4, 9.1, 11.2, 13.6, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, y 16.8 del Contrato de Desarrollador Maestro, cuyas secciones se encuentran adjuntas a este documento como Anexo I, y todos los documentos complementarios al Contrato de Desarrollador Maestro, que se denominan "Documentos Principales".
- 1.6. Registro del Arrendatario. No obstante, cualquier disposición en este Contrato de Arrendamiento, las obligaciones del Arrendador con ocasión del mismo están sujetas a la condición de que el Arrendatario cumpla con todos los requisitos y reglamentos estipulados en la Ley No. 41 del 20 de julio de 2004 y sus reglamentaciones ("Ley 41"), lo que incluye, a título enumerativo, pero no taxativo, contar con la aprobación de la Agencia como una empresa registrada en el Área Económica Especial Panamá-Pacífico. El Arrendatario tendrá veinte (20) días desde la fecha de firma de este Contrato para presentar cualesquiera y toda la documentación necesaria para obtener la aprobación señalada en esta Sección. El Arrendador, a su entera discreción, podrá autorizar extender el periodo de veinte (20) días aquí mencionado. En caso de que al Arrendatario no formalice su solicitud de inscripción de registro de empresas de Panamá Pacífico dentro del plazo indicado en este Sección y/o en el evento de que, habiendo presentado dicha solicitud, no



le sea otorgada la aprobación de la Agencia en un plazo de noventa (90) días a partir de la fecha de presentación la correspondiente solicitud ante la Agencia; entonces el Arrendador tendrá derecho a dar por terminado el presente Contrato.

1.7. Debida Diligencia. Conforme a la legislación vigente en la República de Panamá, a fin de asegurar el cumplimiento con las normas en materia de prevención de blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, el Arrendador requiere la recepción oportuna de la información necesaria para completar el procedimiento de debida diligencia respecto del Arrendatario. La vigencia de este Contrato está supeditada a la entrega parte del Arrendatario de los formularios, la información y documentación requerida por el Arrendador para completar el proceso de la debida diligencia y su subsiguiente aprobación por parte del Arrendador.

1.7.1. El Arrendatario se compromete a informar de manera inmediata al Arrendador, en caso de que ocurra cualquier cambio en la información suministrada al Arrendador durante el procedimiento de diligencia debida realizado por el Arrendador respecto del Arrendatario antes de la firma de este Contrato. De igual manera, durante la vigencia del contrato, el Arrendatario se compromete a proveer al Arrendador toda información que este requiera para efectos de actualizar los datos e información relacionada a la debida diligencia establecida en la legislación respectiva.

1.7.2. En caso de que durante la vigencia del Contrato, cumpliendo con sus responsabilidades contempladas en las normas en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva; el Arrendador concluya que existen "señales de alerta" sobre operaciones sospechas del Arrendatario que pudieran estar vinculadas a los riesgos del blanqueo de capitales, y financiamiento del terrorismo y/o de armas de destrucción masiva; entonces el Arrendador podrá proceder con la terminación anticipada del presente Contrato, en los mismos términos indicados en la sección sobre Incumplimiento. Para tales efectos, la existencia de las "señales de alerta" en mención serán consideradas y producirán los mismos efectos que el causal de incumplimiento señalada en la Sección 12 sobre "Incumplimientos".

2. VIGENCIA, TÉRMINO Y FECHA DE INICIO

2.1. Vigencia y Fecha de Inicio La vigencia de este Contrato de Arrendamiento y las obligaciones derivadas del mismo comenzarán en la fecha de su suscripción. El Contrato se mantendrá en plena vigencia y efectos desde la fecha de firma y durante el Término especificado como tal en la Información Básica del Contrato, salvo que sea terminado de otra forma según lo dispuesto en este Contrato.

La Fecha de Inicio será conforme a lo indicado en la Información Básica del Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario deberá suscribir y entregar al Arrendador un Memorándum de la Fecha de Inicio, según formulario adjunto, el cuál ha sido designado como Anexo H en el momento de entrega de la posesión de La Unidad, sin que la firma de dicho documento sea requerida para la validez del presente Contrato, ni para el perfeccionamiento, determinación o verificación de la Fecha de Inicio.

NOTA: Si transcurridos los diez (10) días siguientes a la notificación por parte de el Arrendador que la unidad se encuentra lista para ser entregada y el Arrendatario no asistiera a inspeccionar, recibir y aceptar la Unidad, se entenderá como aceptado y entregada la unidad a el Arrendatario en las condiciones en que se encuentre.

Una vez finalizado el Contrato quedará extinguida la relación contractual de pleno derecho, sin dar lugar a la tácita reconducción; sin embargo, se podrá considerar la renovación del mismo por ciento veinte (120) meses adicionales, previo acuerdo entre las Partes, y a solicitud por escrito del Arrendatario realizada a más tardar seis (6) meses antes de la fecha de vencimiento del presente Contrato de Arrendamiento.

2.2. Terminación Anticipada. A partir del quinto año de vigencia del presente Contrato y siempre que el Arrendatario no se encuentre en incumplimiento o falta de ninguna obligación monetaria, el Arrendatario tendrá el derecho a terminar este Contrato. Para ejercer este derecho, deberá notificar al Arrendador su intención de ejercerlo, por escrito, con al menos ciento ochenta (180) días de anticipación. Si el Arrendatario opta por ejercer este derecho antes del tiempo establecido en la presente cláusula, el Arrendador mantendrá a su favor el



Depósito de Garantía y el Arrendatario deberá pagar la suma correspondiente a la totalidad del Alquiler que le hubiese correspondido recibir al Arrendador por el Término total del Contrato. Si el Arrendatario opta por ejercer este derecho en el tiempo establecido o después de éste, podrá ejercer este derecho, siempre y cuando cumpla con los requisitos aquí detallados y en base a las siguientes condiciones:

- Si el Arrendatario al momento de optar por este derecho no retira la totalidad de las mejoras realizadas en la Unidad deberá pagar a el Arrendador una indemnización de seis (6) meses de Alquiler.
- Si el Arrendatario al momento de optar por este derecho retira la totalidad de las mejoras realizadas en la Unidad no se le aplicara penalidad o costo adicional alguno.

Lo anterior es sin perjuicio de la obligación del Arrendatario de devolver la Unidad a la terminación del Contrato, en las condiciones establecidas en la Sección 14 del presente Contrato.

3. ALQUILER

3.1. Alquiler. El Arrendatario pagará al Arrendador el Alquiler Mensual, más la Cuota de Gastos de Operación y Servicios Comunes o Cuota de Gastos y cualquier otra suma distinta a las anteriormente mencionadas que el Arrendatario deba pagar con ocasión de este Contrato, incluyendo, sin limitación, el costo de cualquiera Mejora Sobre Estándar construida por el Arrendador de conformidad con este Contrato y/o el Anexo D de este Contrato, en caso de que aplique.

El Alquiler será pagado sin demanda, ajuste o deducción y por anticipado, el primer día de cada mes calendario, según las instrucciones de pago que indique el Arrendador (cuenta y/o instrucciones para realizar los pagos).

3.2. Alquiler Mensual: el Alquiler Mensual será pagado según el importe establecido en la Información Básica del Contrato, a partir de la Fecha de Inicio. Para tales efectos, se define las ventas mensuales como las ventas brutas, menos devoluciones, descuentos e impuesto de ventas. Para estos propósitos, durante los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, el Arrendatario deberá presentar un reporte de ventas del mes anterior, certificado por el contador del Arrendatario y según los Reportes Z de las impresoras fiscales del Arrendatario. Con base en dichos documentos, se calculará el porcentaje de la variante de las ventas mensuales del mes respectivo de acuerdo con lo establecido en la Información Básica del Contrato. De no presentar dicha documentación referidas en líneas anteriores, El Arrendador podrá utilizar como base presunta para el cálculo del Alquiler Base Mensual, el mes de mayores ventas del último año calendario previo a la omisión, lo que resulte más favorable para el Arrendador. Adicionalmente, el Arrendador tendrá derecho a auditar las ventas del Arrendatario, cuando existan dudas razonables sobre los reportes realizados, como máximo una vez cada dos (2) meses, corriendo el Arrendador con el costo de dichas auditorías. El arrendatario se obliga a suministrar a el arrendador toda la documentación, pruebas y sistemas que se requieran para verificar y comprobar las ventas netas mensuales producto del negocio.

3.3. Ajuste al Alquiler. Para el Plazo original, los Ajustes sobre el Alquiler Mensual son incluidos en la definición de Alquiler Mensual de la Información Básica del Contrato de Arrendamiento. Al renovar el Contrato, tal como se define en la sección 2.2 y en cada subsiguiente aniversario a partir de entonces, a lo largo de cualquier extensión del Plazo, el Alquiler Mensual vigente inmediatamente anterior se ajustará por acuerdo de las Partes utilizando el Índice de Precios al Consumidor publicado por la Contraloría General de la República del año anterior como punto de referencia.

3.4 Cuota De Gastos De Operación Y Servicios Comunes O Cuota De Gastos Comunes. Como parte del Alquiler y en adición al Alquiler Mensual, a partir de la entrega de la Unidad, el Arrendatario pagará y/o reembolsará al Arrendador, según sea el caso, una participación o cuota en los gastos de operación y servicios comunes del Edificio y/o del Proyecto. Dicha cuota de los gastos de operación será cobrada a el Arrendatario



proporcionalmente a los metros cuadrados que se esté utilizando según las fase que vaya desarrollando conforme al cronograma de trabajo. La cuota de gastos de operación que se definen en esta Sección incluye:

- (a) Cuota de Mantenimiento: que corresponde a US\$0.35 por metro cuadrado de área arrendable e incluye los costos y gastos incurridos por el Arrendador y/o la Agencia por la posesión, operación, servicios de beneficio común, mantenimiento de las áreas comunes y cualquier otro gasto o costo incurrido por el Arrendador relacionado al mantenimiento, operación, manejo y/o reparación, y servicios comunes del Edificio, del complejo o proyecto del cual es parte el Edificio, del Proyecto y/o del Área Común. Esta cuota incluye, sin limitación:
- recolección de basura, de haberlo;
 - inversiones de capital incluyendo reservas y fondos comercialmente razonables separados para el mantenimiento y reparaciones.
 - cualquier otro gasto o costo incurrido por el Arrendador relacionado al mantenimiento, operación, manejo y/o reparación, y servicios comunes del Edificio, del complejo o proyecto del cual es parte el Edificio, del Proyecto y/o del Área Común.

La Cuota de mantenimiento no incluirá (i) reemplazo de ó reparaciones estructurales al techo o paredes externas del Edificio; (ii) las reparaciones cubiertas bajo montos cobrados con cargo a seguros que cubren daños al Edificio o reparaciones por daños causados por otro arrendatario o terceras personas; (iii) modificaciones únicamente atribuibles a requerimientos específicos de otros Arrendatarios del Edificio o del Proyecto; (iv) Gastos de Mercadeo; y (v) cualquier costo o gasto relacionado con leyes o regulaciones relacionadas a condiciones existentes en El Edificio, si tal condición existió antes de la Fecha de Inicio.

La cuota de Mantenimiento se encuentra sujeta a ajustes durante la vigencia del presente Contrato, atendiendo a los costos en que efectivamente incurra el Arrendador y/o la Agencia en tales conceptos. De ser el caso, el Arrendador notificará con anticipación a el Arrendatario sobre los ajustes que correspondan.

(b) Cargo de Administración de tres por ciento (3%) del Alquiler Mensual: por los costos y honorarios incurridos por el Arrendador por motivo de la gestión de este Contrato de Arrendamiento, La Unidad, y/o el Edificio, incluyendo los costos de servicios que sean realizados habitualmente por una compañía de administración de propiedades, aun siendo realizado internamente o por una compañía de administración de propiedades externa.

(c) Cuota del Programa de Administración de Demanda para el Transporte (“PADT”) por la cantidad de US\$700.00 mensuales, sujeto a los ajustes del IPC por los costos y honorarios incurridos por Arrendador en relación con la gestión y administración del PADT (incluyendo el costo de los servicios que son prestados por una empresa de servicios de gestión, bien sea internamente o a través de un tercero). Pasajes del bus PADT pueden ser comprados para los empleados del Arrendatario a razón de \$ 95- \$ 220, según la ruta, por mes por pasaje. Las tarifas para los pasajes de bus del PADT están sujetos a cambios.

La participación del Arrendatario en la Cuota de Gastos Comunes en el primer aniversario desde la Fecha de Inicio, y a partir de entonces, en cada aniversario subsiguiente, (“Fecha de Ajuste por el IPC”) durante el Término del Contrato de Arrendamiento la Cuota de Gastos Comunes, con excepción de componente de mantenimiento (Cuota de Mantenimiento), deberán ser incrementados en base al Índice de Precios al Consumidor publicado por la Contraloría General de la República del año anterior a cada Fecha de Ajuste por el IPC o en su defecto, el último Ajuste del IPC disponible de conformidad con el porcentaje de aumento, en caso de haber alguno, en el Índice de Precios al Consumidor (Ajuste por el IPC). Se denomina “Índice” el Índice de Precios al Consumidor de Panamá – Urbano General (Índice de Precios al Consumidor publicado por la Contraloría General de la República – Nacional Urbano Total). Los Ajustes por el IPC deberán ser sumados anualmente. El Arrendador notificará con no menos de treinta (30) días de anticipación sobre los aumentos con ocasión del Ajuste. La falta de notificación del aumento de Cuota de gastos comunes y/o cobro del mismo por el Arrendador no se considerará como una renuncia del Arrendador a cobrar el ajuste a la Cuota de gastos comunes, incluso con carácter retroactivo.



3.5. Período de Gracia de Alquiler Mensual. El Arrendador otorga al Arrendatario un Período de Gracia desde la Firma del Contrato hasta la fecha de inicio, aplicable de manera específica al pago del Alquiler Mensual ("Período de Gracia").

Para ningún propósito se considerará que el Período de Gracia aquí establecido aplica a algún otro componente del Alquiler, de modo que, salvo el Alquiler Mensual, todo componente del Alquiler deberá ser pagado desde la Fecha de entrega de la Unidad "El Lote", según lo dispuesto en este Contrato. La fecha en que concluya la construcción de las Mejoras (según dicho término se define en este Contrato), bien sea que la construcción de dichas Mejoras concluya dentro o más allá del plazo previsto para su ejecución; no afectará ni determinará de forma alguna el plazo del Período de Gracia concedido en esta Sección, el cual, para todos los efectos, concluirá en la fecha indicada en esta Sección.

3.5.1. En caso de que el Arrendatario incumpla con este Contrato y dicho incumplimiento resulte en la terminación/rescisión del Contrato de Arrendamiento antes de la fecha de expiración del Término, entonces, en la fecha de dicha terminación/rescisión, el Arrendatario pagará al Arrendador, además de todas las otras cantidades y daños a que el Arrendador tenga derecho conforme a este Contrato, la suma del Alquiler Mensual otorgado en Período de Gracia conforme a esta Sección.

3.6. Cargo por Mora e Interés. En caso de que el Arrendatario se retrase más de 10 días en el pago del Alquiler y/o se retrase en el pago de cualquier otra cantidad adeudada por el Arrendatario de conformidad a este Contrato, el Arrendatario pagará un recargo por morosidad del cinco por ciento (5%) del saldo adeudado. Además, todas las cantidades morosas acumularán intereses desde la fecha en que vencieron hasta que hayan sido pagadas en su totalidad, a una tasa por año ("Tasa de Interés Aplicable") igual al menor de (a) la tasa máxima de interés permitida por la ley o (b) doce por ciento (12%) anual. Lo anterior es sin perjuicio de que el Arrendador opte por ejercer cualesquier otros remedios o prerrogativas que le otorgue el presente Contrato o la Ley ante el incumplimiento o el cumplimiento tardío o imperfecto de las obligaciones del Arrendatario.

3.6.1. En caso de que el Arrendatario incurra en mora en el pago del Alquiler, por tres veces o más dentro de un período de 12 meses; entonces el Arrendador podrá optar por exigir al Arrendatario que en lo sucesivo el pago del Alquiler se efectúe trimestralmente por adelantado, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro derecho, opción o prerrogativa que este Contrato le confiera al Arrendador.

3.6.2. En caso de que el Arrendatario incurra en mora por tres (3) meses consecutivos en el pago cualesquier de las obligaciones de pago contraídas a través del presente documento, el Arrendador procederá a realizar el reporte de dicha morosidad ante la Asociación Panameña de Crédito (APC).

3.7. Depósito de Garantía.

3.7.1. Depósito de Garantía. Al firmarse este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario entregará al Arrendador un Depósito de Garantía ("Depósito de Garantía") para garantizar el fiel cumplimiento de todos los términos y condiciones de este Contrato. No se requerirá que el Arrendador pague interés sobre el Depósito de Depósito de Garantía, ni que lo mantenga separado de sus propios fondos. Si el Arrendatario no cumple, de forma completa y oportuna, con todos o algunos de los términos y condiciones del presente documento, incluyendo, pero sin limitación, la aplicación de cualquiera multa, el Arrendador puede, pero sin estar obligado a ello, aplicar todo el Depósito de Garantía o una porción del mismo, para cumplir los acuerdos y/o obligaciones no cumplidas por parte del Arrendatario bajo este Contrato y/o para compensar al Arrendador por cualquiera o todos los costos, gastos, pérdidas y/o daños de cualquier clase o naturaleza sufridos por el Arrendador, lo que incluye, sin limitación, para realizar y/o sufragar cualquier gastos a incurrir en relación con lo dispuesto con las secciones sobre Daños y Remociones de ese Contrato. Si el Arrendador aplica cualquier porción del Depósito de Garantía, el Arrendatario inmediatamente deberá



restablecer el importe de Depósito de Garantía a la cantidad original establecida en la Información Básica del Contrato de Arrendamiento.

- 3.7.1.1. Si el Arrendador no ha recibido la totalidad del Depósito de Garantía dentro de un período de treinta (30) días después de la firma del Contrato, el Arrendatario pagará un recargo por morosidad del cinco por ciento (5%) sobre la cantidad morosa.
- 3.7.2. **Deposito del MIVIOT.** Al momento de la firma de este Contrato, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador el Depósito del MIVIOT. El Arrendador consignará el Depósito del MIVIOT al Ministerio de la Vivienda y Ordenamiento Territorial ("MIVIOT").
- 3.7.3. **Devolución de los Depósitos.** Al vencimiento del Término del presente Contrato, siempre que el Arrendatario no se encuentre en incumplimiento con las disposiciones del mismo, el Arrendador devolverá al Arrendatario el Depósito de Garantía a más tardar a los cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de la firma del Finiquito del Contrato en mención y el Depósito del MIVIOT en el tiempo regulado por la autoridad. Para esos efectos, luego de terminado el Contrato: (i) el Arrendador inspeccionará la Unidad, verificará su estado y determinará si la misma se encuentra en buenas condiciones; (ii) el Arrendatario deberá entregar al Arrendador los paz y salvos actualizados a la fecha, de todos los servicios públicos contratados en o para la Unidad. Dependiendo del estado de la Unidad y habiendo recibido los paz y salvos correspondientes, el Arrendador procederá entonces a devolver el Depósito de Garantía y a procesar la devolución del Depósito del MIVIOT o la porción que resulte de estos (si queda alguna), luego de disponer de los fondos necesarios para reponer la Unidad a su condición debida, para saldar cualquier monto adeudado en concepto de servicios públicos adeudados por el Arrendatario respecto de la Unidad y/o para satisfacer el incumplimiento de cualquier obligación contractual del Arrendatario que no haya sido satisfecha por éste en su totalidad.

4. SEGUROS

- 4.1. **Seguro del Edificio.** El Arrendatario mantendrá asegurado el Edificio, con la cobertura de riesgos que determine el Arrendador, incluyendo, sin limitación, cobertura de incendio, cobertura contra "todo riesgo", terremotos, acciones volcánicas, inundaciones, agua en la superficie y/o cualquier otra cobertura que el Arrendador estime necesaria, a su única y absoluta discreción. Este seguro cubrirá el Edificio y las Mejoras del Arrendatario y/o estructuras que el Arrendatario construya y/o instale de manera permanente en el Edificio.
- 4.2. **Seguros del Arrendatario.** El Arrendatario obtendrá y mantendrá vigente durante todo el Término de este Contrato y a su propio costo:

4.2.1. **Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil General.** Una póliza de seguro de responsabilidad civil general, con un límite único combinado de no menos de Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US\$250,000.00) por evento y Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US\$250,000.00) en el agregado, con cláusula de reinstalación automática, que incluya cobertura para, entre otras cosas, para costos de defensa; responsabilidad civil de predios y operaciones; responsabilidad civil legal por incendio; contaminación ambiental. Esta póliza deberá incluir cobertura de responsabilidad civil en exceso (por lesiones corporales y muerte y daños a la propiedad de terceros) por no menos de Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US\$250,000.00), asegurando en contra de reclamos que resulten de daños causados por cualquier automóvil de alquiler o ajeno, que sea utilizado para el negocio y/o actividades del Arrendatario, excluyendo los automóviles propiedad del personal del Arrendatario que sean utilizados para asuntos no relacionados con el negocio y/o las actividades del Arrendatario.

4.2.1.1. El Arrendador, los empleados del Arrendador, la entidad financiera o bancaria que financie el Edificio según lo indique el Arrendador, en caso de haberla, y cualquier otra parte



razonablemente solicitada por parte del Arrendador serán designados en esta póliza, como asegurado adicionales, y como terceros, cada uno, tal y como lo solicite el Arrendador o de conformidad con los Documentos Principales, tal y como lo considere pertinente el Arrendador.

4.2.2. Seguro de Responsabilidad Civil Para Automóviles.

Seguro de responsabilidad civil para automóviles del negocio del Arrendatario, con un límite único combinado de no menos de Cien Mil Dólares (\$100,000.00) por persona y Trescientos Mil Dólares (\$300,000.00) por accidente, con cobertura por lesiones corporales y muerte; y de Cien Mil Dólares (\$100,000.00) por daños a la propiedad de terceros, asegurando al Arrendatario en contra de cualquier reclamo que resulte del uso de cualquier automóvil de su propiedad.

4.2.3. Seguro de Incendio para Contenido de la Unidad. Seguro

de incendio sobre La Unidad, que incluya cobertura contra vandalismo, fugas de agua por aspersor y, si aplica, cobertura contra todo riesgo sobre calderas y maquinarias que asegure i) los enseres fijos, mobiliario, equipo, (inclusive el equipo electrónico para el procesamiento de datos, si aplica), mercancías, inventario y en general todo contenido o bien que se encuentre en la Unidad, sea de propiedad del Arrendatario o que se encuentre bajo su cuidado, custodia y control y/o del cual resulte o pueda resultar legalmente responsable el Arrendatario (colectivamente los "Bienes Dentro de la Unidad") y (ii) cualesquiera Mejoras a la Unidad, lo cual incluye sistemas suplementarios mecánicos, de plomería, ventilación y aire acondicionado, equipo e instalaciones, que en cantidad equivalga a su valor de costo (lo cual será determinado y re-evaluado tan frecuentemente como sea necesario para cumplir con lo anterior).

4.2.4. Todos los seguros que el Arrendador requiera ocasionalmente y todos los seguros requeridos por los Documentos Principales, lo cual incluye, pero no se limita, a todos los seguros requeridos por la Agencia; a condición de que el Arrendatario mantenga, sin ningún límite, el seguro especificado en el del Anexo G.

4.3. Reglas Generales sobre los Seguros

4.3.1. Asegurado Adicional y Tercero. El Arrendador, los empleados del Arrendador, la entidad financiera o bancaria que financie el Edificio según lo indique el Arrendador, en caso de haberla, y cualquier otra parte razonablemente solicitada por parte del Arrendador, serán designados en los seguros del Arrendatario, como asegurados adicionales, y como terceros, cada uno, tal y como lo solicite el Arrendador o de conformidad con los Documentos Principales.

4.3.2. Certificados de Seguros. El Arrendatario entregará al Arrendador certificados de todos los seguros requeridos de parte del Arrendatario bajo este Contrato, en forma aceptable para el Arrendador, a su única discreción, dentro de un plazo máximo de quince (15) después de la fecha de firma de este Contrato de Arrendamiento. En caso de que la entrada a la Unidad por el Arrendatario o por cualquier Parte de Arrendatario ocurra antes de dicho período de quince (15) días, el Arrendatario deberá entregar los certificados de seguros aquí establecidos antes de dicha entrada. Previa solicitud, el Arrendatario también entregará al Arrendador, una copia completa, correcta y verdadera de cada póliza de seguros vigente y sus respectivas renovaciones, según se establece en este Contrato y copia de los recibos de pago de las primas correspondientes a dichos seguros.

4.3.3. Todas las pólizas de seguros requeridas al Arrendatario en este Contrato deberán ser expedidas por empresas autorizadas y admitidas en la República de Panamá, con una mejor puntuación AM Best de por lo menos B++ y un tamaño en la categoría financiera de al menos VI.

4.3.3.1. Las pólizas deberán contener una disposición que exija que la aseguradora notifique a al Arrendador, por escrito de: (i) la expiración del término de la póliza, así como de cualquier



cambio significativo en las pólizas, con por lo menos treinta (30) días de anticipación a los mismos; y (ii) el incumplimiento por parte del Arrendatario en el pago de las primas, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento del período previsto para efectuar dichos pagos. Además, las pólizas de seguro expresamente incluirán el alcance, cobertura, deducibles, exclusiones, límites y fecha de terminación de cada póliza, indicarán expresamente la renuncia de la aseguradora a subrogarse en contra del Arrendatario.

4.3.3.2. El Arrendador se reserva el derecho de rechazar las pólizas de seguro que contengan condiciones o exclusiones no consideradas aceptables para él o expedidas por compañías aseguradoras no aceptables para él, casos en los cuales el Arrendatario deberá presentar las pólizas corregidas o modificadas según lo solicite el Arrendador o las nuevas pólizas de aseguradoras aceptables al Arrendador, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que reciba el requerimiento respectivo por parte del Arrendador.

4.3.3.3. El Arrendatario asume total responsabilidad por mantener la cobertura de seguros indicada en esta Sección.

4.3.4. **Renuncia de Subrogación.** El Arrendatario asume total responsabilidad ante terceros por cualquier hecho o situación que ocurra en la Unidad y/o con ocasión directa o indirecta de las actividades realizadas en la Unidad. Así mismo, el Arrendatario renuncia a cualquier subrogación o recuperación en contra del Arrendador y libera a el Arrendador de toda y cualquier responsabilidad al respecto.

4.3.5. **Notificación de Incidentes.** El Arrendatario notificará al Arrendador dentro de un período de siete (7) días después de ocurrido cualquier accidente o incidente en La Unidad o el Proyecto que pudiesen tener como resultado un reclamo bajo cualquiera de las pólizas de seguro requeridas bajo este Contrato.

5. Indemnización y Exención de Responsabilidad

5.1. Indemnización. El Arrendatario deberá mantener libres de todo y cualquier reclamo e indemnizar al Arrendador y sus entidades afiliadas, y a cada uno de sus miembros respectivos, gerentes, socios, directores, funcionarios, empleados, accionistas, acreedores, agentes, contratistas, sucesores y cesionarios, de y en contra de cualesquier y todo reclamo, sentencia, causa, acción, daño, multa, costo, pasivo y gasto, incluyendo todos los costos, honorarios de abogados, gastos y responsabilidades incurridas en defensa de tal reclamo o acción o causa, que del mismo se deriven o, que surjan en cualquier momento durante o después del Término de este Contrato, como resultado (directo o indirecto) de o en conexión con (i) cualquier incumplimiento en el desempeño de cualquiera obligación del Arrendatario bajo los términos de este Contrato; y/o (ii) el uso de La Unidad, el manejo del negocio o cualquier actividad, trabajo o cosas hechas por el Arrendatario o por cualquier persona, cualquier Parte del Arrendatario o afiliado del mismo en o cerca de La Unidad, el Edificio, Área Común el Proyecto; y/o (iii) cualquier acto u omisión doloso, culposo o negligente del Arrendatario, sus empleados y/o de cualquier Parte del Arrendatario o de cualquier persona por la cual deba responder el Arrendatario según las normas de derecho común. Las obligaciones del Arrendatario bajo esta sección sobrevivirán la rescisión o terminación de este Contrato de Arrendamiento con respecto a cualquier reclamo o responsabilidad que haya sucedido antes de dicha rescisión o terminación.

5.2. Exención de Cualquiera Responsabilidad por parte del Arrendador. El Arrendatario asume la responsabilidad de todo riesgo de daño a La Unidad, a sus Mejoras y a todo contenido, cosa o bien en general que se encuentre en, dentro de o adherido a la Unidad, incluyendo, pero sin limitarse a, los artefactos, equipos, inventario, mobiliario y bienes en general, ya sean propios o ajenos, así como por todo daño a personas (enfermedad, lesiones o muerte) dentro, sobre o alrededor de La Unidad, el Edificio, el Área Común u otras porciones del Proyecto, que surjan de cualquier causa. El Arrendatario expresamente libera al Arrendador y renuncia a cualquier reclamo en contra del Arrendador en relación con lo anterior. El Arrendatario renuncia además a cualquier reclamación en contra del Arrendador en relación con todo lo anterior y renuncia a cualquier pretendido derecho de subrogación y/o recuperación en contra del



Arrendador y lo libera de cualquier responsabilidad o reclamación por cualquier pérdida, costo, daño o gasto, lucro cesante, del que sea objeto a causa de reclamos por parte de terceros o en el que de cualquier manera incurra, lo que incluye, sin que constituya limitación, cualquier daño al negocio del Arrendatario o cualquier pérdida de ingresos del mismo o daños a La Unidad o a cualquier bien material, mercancía o equipo en, dentro o adherido a la Unidad; o por lesiones o enfermedad o muerte del Arrendatario o de cualquier Parte del Arrendatario, o cualquier otra persona, en o alrededor de La Unidad o el Proyecto. El Arrendador no será responsable de ningún daño que se derive de algún acto de negligencia por parte de cualquier contratista, proveedor u otro Arrendatario del Proyecto, en caso de haberlo.

6. **SERVICIOS PÚBLICOS.** El Arrendatario es el responsable por y pagará todos los cargos para los servicios de agua, alcantarillado, gas, electricidad, teléfono y cualquier otro servicio público utilizado o proporcionado a La Unidad, lo cual incluye, pero no se limita, al pago de cualquier cargo por conexión, depósito e instalación. El Arrendador no será responsable ante el Arrendatario por la interrupción o corte de cualquier servicio público, y ninguna interrupción o corte constituirá razón para una reducción ni suspensión del Alquiler.

7. **REPARACIONES Y MANTENIMIENTO**

- 7.1. **El Arrendador.** El Arrendador no tendrá ninguna obligación de hacer reparaciones a La Propiedad o de darles mantenimiento. El Arrendador no tendrá responsabilidad alguna para con el Arrendatario por lesiones o daños que puedan ser el resultado de cualquier defecto en la construcción o condiciones de La Propiedad, ni tampoco por cualquier daño que pueda ser el resultado de una interrupción en el uso de La Propiedad por parte del Arrendatario durante cualquier reparación por parte del mismo. El Arrendatario renuncia a cualquier derecho de reparar La Propiedad por cuenta del Arrendador bajo cualquier ley pertinente.

- 7.2. **El Arrendatario.** El Arrendatario, a costo exclusivamente a su cargo, le dará mantenimiento a La Unidad y reparará cualquier daño que la misma sufra, para mantenerla en condiciones buenas y seguras. Para estos efectos, el Arrendador compartirá con el Arrendatario los parámetros y directrices aplicables al mantenimiento de la Unidad (las Reglas de mantenimiento), los cuales podrán ser ajustados, modificados, ampliados por el Arrendador durante la vigencia de este Contrato, caso en el cual se informará al Arrendatario de los ajustes realizados, a fin de que este último realice el mantenimiento atendiendo a las Reglas de mantenimiento vigentes.

- 7.2.1. Las reglas de Mantenimiento y cualquier ajuste, modificación, ampliación a las mismas serán compartidas con el Arrendatario en documento físico o a través de la herramienta digital que determine y comunique el Arrendador. Para todos los fines de mantenimiento, es responsabilidad del Arrendatario revisar las Reglas de Mantenimiento a fin de verificar cualquier cambio o las mismas.
- 7.2.2. El Arrendatario realizará inspecciones del piso cada tres meses, como mínimo, y compartirá dichos resultados con El Arrendador y se compromete a notificar al Arrendador de manera inmediata sobre cualquier desgaste o agrietamiento, aunque sea menor. Adicionalmente, el Arrendatario deberá realizar el mantenimiento preventivo de las juntas del piso según las buenas prácticas establecidas por técnicos idóneos en la materia.
- 7.2.3. El Arrendador se reserva el derecho de entrar a la Unidad a verificar e inspeccionar que el Arrendatario esté dando el debido mantenimiento a la Unidad y a todos los equipos, sistemas y componentes que la integran. El Arrendatario no rechazará ni obstaculizará el acceso al Arrendador a la Unidad para estos efectos.
- 7.2.4. A solicitud del Arrendador, le proporcionará toda la información y documentación que acredite que está proveyendo el debido mantenimiento a la Unidad, sus equipos, sistemas y componentes.
- 7.2.5. En caso de que el Arrendatario no cumpla debidamente (en tiempo y forma) en atender un tema de reparación o mantenimiento que competa al Arrendatario, el Arrendador se reserva el derecho de realizar dicho trabajo y cobrar el mismo al Arrendatario.



8. MEJORAS

8.1. Mejoras. El Arrendatario no podrá construir, ni permitirá que se construyan mejoras, alteraciones o adiciones físicas en la Unidad, sin haber obtenido el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, cuyo consentimiento se sujetará al cumplimiento de las condiciones contenidas en el Anexo G, incluyendo el Cronograma de trabajo y el listado de entregables. En todo y cualquier caso, toda Mejora permanecerá que no pueda ser removida de la Unidad sin dañarla o menoscabar su uso, será de propiedad única y exclusiva del Arrendador. El Arrendatario no podrá reclamar la propiedad de dichas Mejoras, ni solicitar, ni inscribir título constitutivo de dominio ni derecho alguno sobre las mismas.

Conviene las partes que el Arrendatario contará con un término máximo de veinticuatro (24) meses para desarrollar las mejoras en la totalidad del área arrendable de la Unidad.

Declara el Arrendatario que el desarrollo de las mejoras se realizará en fases de acuerdo con el cronograma de trabajo reflejado en el adjunto 3 del Anexo G.

8.2. Acabados y Equipo. El Arrendatario podrá, a su propio costo, instalar los acabados, equipos y mobiliario necesario en el interior de la Unidad, a condición de que los mismos puedan ser instalados sin daños o menoscabo a la Unidad.

8.3. Daños. El Arrendatario reparará cualquier daño a La Unidad, El Edificio y/o el Proyecto causado por la construcción de Mejoras, alteraciones, adiciones y/o modificaciones, o la instalación o remoción de los aparatos, equipo, mobiliario o alteraciones del Arrendatario.

8.4. Remoción. Antes de terminar este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario removerá todos los acabados, alteraciones, arreglos, modificaciones, adiciones, mejoras y divisiones hechas o instaladas por el Arrendatario (colectivamente, las "Alteraciones") y retornará la Unidad a la condición existente antes de la construcción o instalación de dichas Alteraciones. El Arrendador a su entera discreción se reserva el derecho de requerir que el Arrendatario deje en la Unidad todas o cualesquiera porción de las Alteraciones permanentes, fijas, no-removibles y/o que no puedan ser retiradas sin deteriorar, dañar o menoscabar la Unidad, que decida el Arrendador deben permanecer en la Unidad. Toda remoción y restauración deberá ser bien realizada de la mejor manera y utilizando la mejor mano de obra para no causar ningún daño a La Unidad, al Edificio o al Proyecto.

8.4.1. En caso de terminación o rescisión del Contrato producida según la Sección de Incumplimiento del Arrendatario, el Arrendatario deberá proceder con la remoción de todas y cualesquiera Alteraciones hechas o instaladas en la Unidad, dentro del plazo que al efecto indique el Arrendador y sin perjuicio del cualquier remedio por el que opte proceder el Arrendador conforme a este Contrato a la ley.

8.5. Certificación de Inversión de Capital. El Arrendatario deberá (a) proporcionarle al Arrendador un detalle de los costos incurridos en la construcción de las Mejoras del Arrendatario (tal y como se define en el Anexo G) con documentación de sustento razonable certificada por un auditor o ingeniero independiente, incluyendo sin limitación, copia de las respectivas facturas; (b) proporcionarle al Arrendador cualquier documento e información adicional para certificar y documentar los costos incurridos por el Arrendatario con relación al Edificio y las Mejoras a la Unidad ("Gastos de Capital del Arrendatario"), que puedan corresponder o ser parte de la Inversión de Capital (tal y como se define este término en el Contrato de Desarrollador) y (c) cooperar con el Arrendador para certificar y documentar los Gastos de Capital del Arrendatario.

9. USO.

9.1. General. La Unidad será utilizada solamente para los Usos Permitidos en la Información Básica del Contrato de Arrendamiento y en cumplimiento de los Anexos B y C adjuntos al presente Contrato. El uso de La Unidad por parte del Arrendatario y/o de cualquier Parte del Arrendatario se hará en cumplimiento con y sujeto a lo dispuesto en este Contrato y las leyes aplicables, incluyendo aquellas que afectan el Proyecto, La Unidad o el Edificio o el uso u operación de los mismos, ya sea que existen ahora o que se promulguen en el futuro, los cuales incluyen, pero no se limitan a, (i) todas las leyes sobre el Ambiente (tal y como se define en este Contrato), (ii) cualesquiera Declaraciones según se define en este



Contrato, (iii) la Ley Número 41, y (iv) cualesquiera y todos los códigos de uso y zonificación que se encuentren vigentes o se adopten en el futuro en relación a la Unidad, el Edificio y/o el Proyecto.

10. ASUNTOS AMBIENTALES.

10.1. Materiales Peligrosos; Cumplimiento con las Leyes Ambientales. El Arrendatario no causará ni permitirá que cualquiera de sus empleados, agentes, clientes, visitantes, invitados, contratistas, cesionarios, o sub-arrendatarios (individualmente, una "Parte Arrendataria" y colectivamente, "Partes del Arrendatario") cause o permita que Materiales Peligrosos sean llevados, guardados, fabricados, generados, mezclados, manejados, reciclados, tratados, dispuestos o utilizados en, bajo, o alrededor de La Unidad o el Proyecto, excepto en el caso de materiales de oficina y de limpieza y deben ser sean guardados, utilizados y desechados de acuerdo a las Leyes Ambientales

10.2. En el caso de que la actividad del Arrendatario sea la prestación de servicios de almacenamiento de productos o bienes propiedad de terceros (servicios logísticos), para el almacenaje y/o manipulación de productos químicos, los productos clasificados según el diamante de clasificación de materiales peligrosos de la Asociación Nacional de Protección de Incendios de los Estados Unidos de América (National Fire Protection Association/NFPA) de la siguiente manera: peligros de incendio hasta nivel 3, peligros para la salud hasta nivel 3, reactividad hasta nivel 2; deberán ser manejados siguiendo los parámetros y regulaciones de las Leyes Ambientales, lo que incluye, sin limitación, los reglamentos del Código Marítimo Internacional de Materiales Peligrosos (International Maritime Dangerous Goods Code/IMDG), las Regulaciones sobre Materiales Peligrosos de la Asociación de Transporte Aéreo Internacional (International Air Transport Association/IATA), Regulaciones de la NFPA, incluyendo sin limitación las regulaciones No. 30, No. 54 y No. 58 y el Código de Materiales Peligrosos de la Administración de Salud ocupacional de los Estados Unidos de América (Occupational Safety and Health Administration/OSHA);

10.3. Para efectos de este Contrato, el término, "Materiales Peligrosos" comprende, sin limitación, cualquier producto químico, sustancia, material, sustancia controlada, objeto, condición, desecho, organismo viviente o combinación de los mismos, ya sean sólidos, semi-sólidos, líquidos o gaseosos, que sean o puedan ser peligrosos para la salud y seguridad humana o para el ambiente, debido a su radioactividad, combustibilidad, corrosividad, reactividad, explosibilidad, toxicidad, carcinogenecidad, mutagenecidad, fitotoxicidad, infecciosidad u otras propiedades o efectos, inclusive, pero sin limitarse, al humo del tabaco, el petróleo y sus derivados, el asbesto, el radón, el policlorobifelino (PCBs), los refrigerantes y todos aquellos productos químicos, sustancias, materiales, sustancias controladas, objetos, condiciones, desechos, organismos vivientes o combinación de los mismos, que se encuentran actualmente o pueden estar en el futuro listados, definidos o regulados como peligrosos o nocivos por cualquiera Ley Ambiental. Para los fines de este Contrato, las "Leyes Ambientales" son, sin limitación, cualesquiera o todas las leyes, decretos (incluyendo sin limitación el Decreto 123 fechado 14 de agosto de 2009), resoluciones, regulaciones, reglamentos, estándares, sentencias, ordenanzas, reglas, códigos, órdenes, directrices, guías, permisos o condiciones de permisos gubernamentales o administrativos, ambientales, de salud y/o relacionadas con la seguridad, que existan actualmente y los que sean promulgadas, emitidos o adoptados en el futuro, que se aplican o se pueden aplicar al Arrendatario, la Unidad, el Edificio o el Proyecto, inclusive y sin limitarse, a cualesquiera reglas, reglamentos, guías, permisos o licencias emitidas o aprobadas por el Ministerio de Ambiente de la República de Panamá ("MiAmbiente"). El Arrendatario cumplirá y se asegurará de que todas o cualesquiera de las Partes del Arrendatario cumplan con todas las Leyes Ambientales. El Arrendatario notificará al Arrendador de forma inmediata y por escrito, sobre cualquiera violación a las Leyes Ambientales y/o sobre la presencia de cualquier Material Peligroso, que no sean los materiales de oficina o de limpieza arriba permitidos, o sobre el derrame y/o escape de cualquier Material Peligroso en, sobre, bajo o alrededor de la Unidad o sus Mejoras o el Edificio o el Proyecto o la tierra o el agua subterránea. El Arrendatario será responsable por todo daño ambiental y contaminación que resulte de sus operaciones o actividades en, sobre, bajo o alrededor de La Unidad, del Edificio y/o el Proyecto, causados de manera directa o indirecta por actos u omisiones del Arrendatario o de alguna de las Partes del Arrendatario. El Arrendador podrá entrar en e inspeccionar La Unidad y realizar pruebas, monitoreos e investigaciones. Si tales pruebas indican que hay presencia de una Condición Ambiental

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' and other cursive strokes, is located in the bottom right corner of the page.



causada o exacerbada por el Arrendatario o por cualquier Parte del Arrendatario, el Arrendatario reembolsará al Arrendador por el costo de realizar dichas pruebas.

10.4. El término “Condición Ambiental” tendrá como significado cualquier condición adversa relacionada con cualquier Material Peligroso o con el ambiente, inclusive el agua, las aguas superficiales o subterráneas, las fuentes de agua potable, la tierra, la superficie o el subsuelo, el aire, la tierra y los contaminantes del agua, el ruido, la vibración, la luz y los olores. En caso de ocurrir cualquiera de dichas Condiciones Ambientales, el Arrendatario deberá ejecutar inmediatamente, cualesquiera y todas las acciones necesarias para rectificar dicha Condición Ambiental, a satisfacción de las agencias o entidades pertinentes y del Arrendador, o reembolsará al Arrendador, a opción o a petición de éste, por el costo de realizar el trabajo de rectificación, remediación o mitigación, en caso de que el Arrendador haya optado por asumir la ejecución de las remediaciones, rectificaciones o acciones a tomar para corregir la Condición Ambiental de que se trate. En este último supuesto, el Arrendador podrá realizar un estimado razonable del costo a incurrir para la reparación o remediación del daño y requerir al Arrendatario la entrega del monto así estimado. Al completarse el correspondiente trabajo de reparación, mitigación, o remediación, el Arrendatario le pagará al Arrendador cualquier diferencia, tan pronto reciba la factura correspondiente del Arrendador, o el Arrendador reembolsará prontamente al Arrendatario por cualquier exceso entre la suma recibida de éste y la efectivamente incurrida, tal y como sea el caso.

10.5. Indemnización. El Arrendatario indemnizará, protegerá, defenderá (a través de un abogado que determine el Arrendador) y mantendrá indemne al Arrendador, la Agencia, y las entidades afiliadas al Arrendador y a la Agencia, y a cada uno de sus miembros respectivos, gerentes, socios, directores, funcionarios, empleados, accionistas, acreedores, agentes, contratistas, sucesores y cesionarios (individual y colectivamente los “Indemnizados”) de y en contra de cualesquier y todo reclamo, sentencia, causa de acción, daño, penalidad, multa, costo, pasivo, pérdida y gasto que surjan en cualquier momento durante o después del Término de este Contrato, como resultado (directo o indirecto) de o en conexión con (a) la violación de esta sección por el Arrendatario o alguna Parte del Arrendatario o (b) la contaminación ambiental, una Condición Ambiental, presencia, derrame o fuga de Materiales Peligrosos en, bajo o alrededor de la Unidad, el Edificio, o del Proyecto como resultado (directo o indirecto) de las actividades del Arrendatario y/o cualquier Parte del Arrendatario, incluyendo, pero sin limitarse, a aquellas que involucran cualquier Material Peligroso, o cualquier acción u omisión con respecto al mismo, en relación con La Unidad, el Edificio y/o el Proyecto. Esta indemnización incluirá, sin limitación, cualesquiera sanciones, indemnizaciones, gastos y/o costos, impuestos a o incurridos por la Agencia y/o el Arrendador, así como el costo de cualquier reparación, remediación, mitigación, limpieza, o desintoxicación necesaria y la preparación e implementación de cualquier cierre, monitoreo u otros planes requeridos, ya sea que dicha acción sea requerida o necesaria antes o después de la terminación de este Contrato de Arrendamiento. Ni el consentimiento por escrito del Arrendador con respecto a la presencia de Materiales Peligrosos en, bajo, o alrededor de La Unidad, ni el estricto cumplimiento del Arrendatario con las Leyes Ambientales, excusarán al Arrendatario de su obligación de indemnizar de conformidad con el presente Contrato. Las obligaciones del Arrendatario con respecto a la indemnización anterior exceden la expiración, terminación o rescisión de este Contrato de Arrendamiento.

11. DAÑOS Y DESTRUCCIÓN

11. Daños y Destrucción. No obstante, lo dispuesto en las normas y legislación aplicable en esta materia, las Partes acuerdan que en caso de daño y/o destrucción total o parcial del Edificio, la Unidad y/o las Mejoras, los derechos y responsabilidades de las Partes se regirán por las siguientes reglas contractuales:

11.1. De darse el caso que La Unidad o el Edificio se vean afectados por daños y/o destrucción parcial o total, el Arrendatario deberá proporcionar de manera inmediata una nota por escrito al Arrendador. Dentro de los treinta (30) días después de recibida dicha nota por parte del Arrendatario, el Arrendador notificará al Arrendatario el tiempo que pudiera tomar la ejecución de las reparaciones necesarias a la porción del Edificio o la Unidad que se viesen afectadas (después de la fecha de emisión de permisos de reparación o la reconstrucción) y si para ello se requerirá que el Arrendatario desaloje toda o parte de la Unidad.



27

11.1.1. En caso de daño y/o destrucción fue causado por el Arrendador o de alguno de sus empleados, agentes, contratistas o persona por la que deba responder conforme a derecho, y que el daño tenga la magnitud que haga imposible la ocupación de la Unidad hasta tanto se ejecuten las reparaciones del caso; el Arrendatario no tendrá obligación de pagar el Alquiler Mensual hasta que las reparaciones sean terminadas. Si el daño al Edificio o La Unidad o sus reparaciones son de tal magnitud que impidan la ocupación de la Unidad por más de noventa (90) días, el Arrendatario podrá dar por terminado este contrato, sin penalización alguna.

11.1.2. De darse el caso que el daño o destrucción haya sido causado por un Evento de fuerza mayor o caso fortuito, o por cualquier causa no atribuible al Arrendatario o no atribuible a cualquier Parte del Arrendatario, si para ejecutarse las reparaciones o reconstrucción se requiere que el Arrendatario desocupe, toda o una parte de La Unidad, las Partes deberán acordar, de buena fe, los términos aplicables al Alquiler Mensual mientras las reparaciones sean ejecutadas. En caso de que se determine que la Unidad no podrá ser reparada de manera que permita su uso y ocupación por parte del Arrendatario en un término que excede de 90 días, cualquiera de las Partes podrá dar por terminado el presente Contrato, sin responsabilidad ni penalización alguna por la terminación del mismo.

11.1.3. Falla del Arrendatario. En caso de que el daño o la destrucción fue provocado por el Arrendatario o cualquier Parte del Arrendatario, el Alquiler no será reducido durante el periodo que se efectúen las reparaciones de tales daños, y el Arrendatario deberá responder legalmente al Arrendador por los costos de la reparación que se incurran en exceso de los costos cubierto por los beneficios del seguro recibidos por el Arrendador.

12. INCUMPLIMIENTO

12.1. Incumplimiento del Arrendatario. Cualquiera de los siguientes eventos será, a opción del Arrendador, una Causal de Incumplimiento del Arrendatario:

- 12.1.1. El Abandono o Desalojo de la Unidad. Se entenderá como tal, el hecho de que el Arrendatario abandone o desaloje la Unidad por un período de más de treinta (30) días consecutivos, aun habiendo dejado bienes, enseres, equipos, propios o ajenos en la Unidad, y/o el hecho de que, antes del vencimiento del Término, y/o que entregue o remita al Arrendador comunicación indicando que ha desalojado o ha desocupado la Unidad y/o que le entregue o remita al Arrendador formal o informalmente las llaves de la Unidad;
- 12.1.2. La mora de más de diez días en el pago del Alquiler, siempre que dicha situación ocurra al menos tres veces en un periodo de doce meses;
- 12.1.3. El incumplimiento del pago de dos mensualidades o más de Alquiler;
- 12.1.4. La terminación anticipada del Contrato por parte de la Arrendataria
- 12.1.5. Incumplimiento de las Condiciones y Obligaciones del Arrendatario bajo el Anexo G, Sección 13, cuando dicha falla continúe por un período de cinco (5) días luego de recibida nota escrita por parte del Arrendador;
- 12.1.6. La acción de efectuar una cesión general por parte del Arrendatario para beneficio de sus acreedores; la presentación de una petición voluntaria del Arrendatario o la presentación de una petición por parte de cualquier tercero, solicitando la quiebra, insolvencia, concurso de acreedores, rehabilitación, liquidación o reorganización del Arrendatario bajo cualquier ley relacionada con la bancarrota, quiebra, liquidación (forzosa o voluntaria), insolvencia u otra; la asignación de un interventor judicial, administrador u otro custodio o agente para tomar posesión de sustancialmente todos los activos del Arrendatario o para asumir las dirección o administración del negocio del Arrendatario; la insolvencia del Arrendatario o su incapacidad para pagar sus deudas o generalmente el incumplimiento en el pago de las deudas, cuando las mismas se vencen; que cualquier tribunal decrete u ordene el cierre o liquidación del



Arrendatario o sustancialmente de todos sus activos; cualquier acción por parte del Arrendatario hacia la disolución o cierre de todos sus asuntos; el cese o suspensión del uso de La Unidad por parte del Arrendatario; el secuestro o embargo, ejecución o cualquier otra medida o acción judicial para cautelar o embargar bienes o activos del Arrendatario;

- 12.1.7. Cualquier falsedad u omisión por parte del Arrendatario o de cualquier Parte del Arrendatario o sucesor en el interés del Arrendatario; en cualquier declaración, estados financieros u otra información entregada por o en representación del Arrendatario al Arrendador conforme a este Contrato de Arrendamiento, incluyendo, sin limitación información o documentación proporcionada al Arrendador durante y para realizar el procedimiento de Debida Diligencia según las normas aplicables;
- 12.1.8. La presencia de un Causal de Incumplimiento con respecto a cualquier Garante de este Contrato de Arrendamiento, si aplica;
- 12.1.9. El incumplimiento en el pago de todos o alguno de los cobros efectuados por el Arrendador en concepto de Mejoras Sobre Estándar.
- 12.1.10. La presencia de un incidente calificado como Caso de Incumplimiento o violación en los Documentos Principales;
- 12.1.11. El hecho de que el Arrendatario no inicie el trámite para su inscripción en el Registro de Empresas del Área Panamá Pacífico, o le sea negada la inscripción por parte de la Agencia como consecuencia de la aplicación de un proceso de Debida Diligencia institucional, o que no le sea concedida dicha inscripción dentro de los términos previstos en la Sección "Registro del Arrendatario", o el hecho de que luego de obtenida dicha inscripción, el correspondiente Registro o inscripción sea cancelado o revocado por la mencionada entidad pública; ó
- 12.1.12. El desarrollo de cualquiera actividad que menoscabe ponga en peligro, riesgo, daño, o tengo el potencial de menoscabar, dañar o poner en peligro la Unidad o el proyecto; así como la ejecución de cualquiera actividad que provoque o pueda provocar un perjuicio, molestia o afectación a terceros. Todo lo anterior, a exclusivo criterio de el Arrendador.
- 12.1.13. Incumplimiento con los acuerdos y obligaciones del Arrendatario conforme al presente Contrato y sus Anexos;

12.2. Recursos

12.2.1. **Terminación/Rescisión.** En caso de que ocurra cualquier Causal de Incumplimiento, el Arrendador tendrá derecho de rescindir o terminar este Contrato, mediante notificación escrita al Arrendatario, sin necesidad de pronunciamiento ni resolución judicial, arbitral ni de tercero alguno. Lo dispuesto en esta Sección también aplicará, en caso de que las partes no lleguen a un acuerdo en la aprobación de los planos o cualquiera aprobación que se deba dar por parte de el arrendador en relación a la construcción de mejoras en la Unidad acordadas sobre la base del Anexo G, caso en el cual, el Arrendador podrá optar por dar terminado el respectivo acuerdo de mejoras y/o el presente contrato de arrendamiento.

12.2.2. **Reposesión y Otros Remedios.** Sin perjuicio de otros remedios que el Arrendador pueda tener o ejercer, conjuntamente con la rescisión o terminación del Contrato, el Arrendador puede, a su entera discreción: (i) ingresar en la Unidad y disponer de ella de cualquier manera, lo que comprende, sin limitación, remover al Arrendatario y cualquier otra persona y/o Parte del Arrendatario que esté ocupando la Unidad; (ii) remover todo bien, equipo, mobiliario, maquinaria o artículos en general que se encuentren en la Unidad, sin ninguna responsabilidad respecto de la integridad o el estado de los mismos; (iii) disponer en propiedad del Depósito de Garantía y del Depósito del MIVIOT; (iv) exigir al Arrendatario el pago íntegro e inmediato de todos los montos adeudados a la fecha y de la suma correspondiente a la totalidad



del Alquiler que le hubiese correspondido recibir al Arrendador por el Término total del Contrato, si el mismo no hubiese sido rescindido o terminado; (v) retener para si cualquier Alteración, equipo, o bien instalado por el Arrendatario o ubicado en la Unidad y que sea propiedad del Arrendatario, aplicando el valor de los mismos al saldo de la deuda que mantienga el Arrendatario, sin necesidad de realizar procedimiento o acción legal o judicial alguna. Para estos efectos el valor de las Alteraciones bienes o equipos de que se trate, será fijado por avalúo privado realizado por un tercero que designe el Arrendador; (vi) exigir al Arrendatario el pago íntegro del Alquiler Mensual que le correspondería pagar por todo el Término (vii) exigir al Arrendatario el resarcimiento monetario de todos los daños y perjuicios causados al Arrendador, y/o (viii) ejecutar todas o cualesquiera de las garantías consignadas por o en representación del Arrendatario con ocasión de este Contrato.

12.2.3. Otros Remedios. En caso de que ocurriera una Casual de Incumplimiento, además de los derechos expresamente otorgados al Arrendador a través de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendador tendrá todos los derechos en contra del Arrendatario concedidos o no prohibidos, por las leyes pertinentes. Todos esos derechos serán acumulativos para que el Arrendador pueda ejercer cualesquiera o todos esos remedios.

13. EVENTO DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:

13.1.1. En el supuesto de la ocurrencia de un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito que impida a cualquiera de las Partes cumplir sus obligaciones de acuerdo con este Contrato, las Partes deberán acordar, en un plazo no mayor a treinta (30) días, los términos y condiciones en que continuará el arrendamiento de la Unidad por el lapso de tiempo que dure el Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito y sus efectos.

13.1.2. Se entiende por *Fuerza Mayor*, la situación producida por hechos del hombre, a los cuales no haya sido posible resistir. Siempre que se emplee el término “Fuerza Mayor”, estarán incluidos en éste, guerra, revolución, huelga de terceros, huelgas ilegales, sabotaje y cualquiera otra circunstancia imprevisible, y *Caso Fortuito*, aquél que proviene de acontecimientos de la naturaleza que no hayan podido ser previstas, como un naufragio, un terremoto, una conflagración y otras de igual o parecida índole (en atención a lo establecido en el Artículo 34 “d” del Código Civil). Siempre que se haga referencia a “Caso Fortuito”, estarán incluidos en éste, incendios, huracanes, sismos, epidemias y otras circunstancias similares.

13.1.3. Cuando alguna de las Partes invocare un Evento de Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito deberá:

- Notificar inmediatamente a la otra Parte;
- Realizar todo esfuerzo para remediar el incumplimiento.

13.1.4. Efectos. Cumplido el requerimiento antes establecido, cualquiera de las Partes podrá dar por terminado el presente Contrato, en los casos listados a continuación:

- En el evento de la situación de Fuerza Mayor o Caso Fortuito genere daños o destrucción en la Unidad o, el Edificio, y que las reparaciones a realizar excedan de noventa (90) días sin que el Arrendatario pueda ocupar la Unidad, las Partes podrán dar por terminado el presente Contrato, sin responsabilidad ni penalización alguna por la terminación del mismo.
- En caso de que el Evento de Caso Fortuito y Fuerza Mayor y/o impida a alguna de las partes el cumplimiento de sus obligaciones contractuales por un término mayor a noventa (90) días.

14. ENTREGA O DEVOLUCIÓN DE LA UNIDAD A LA TERMINACIÓN

14.1. Entrega. Al terminar este Contrato, por cualquiera razón, el Arrendatario entregará La Unidad (con sus llaves), limpia y en buenas condiciones, a excepción del desgaste normal por el uso. Salvo que de otra



manera se haya dispuesto en este Contrato, el Arrendatario devolverá la Unidad completamente desocupada de todo y cualquier bien, equipo, artículo, objeto, mobiliario y en general, desocupada de cualquier bien u objeto que haya sido ingresado en la Unidad por el Arrendatario o con ocasión del presente Contrato de Arrendamiento.

- 14.2. Bienes dejados en la Unidad. El Arrendador no asumirá responsabilidad alguna ante el Arrendatario ni ante terceros por cualquier bien, equipo, artículo, objeto, mobiliario dejado en la Unidad (colectivamente bien o bienes dejados en la Unidad), y queda expresamente facultado para removerlos y para disponer de cualquier bien o bienes dejados en la Unidad a su absoluto criterio, lo que incluye, sin limitación, vender, permutar, ceder, desechar los mismos, solicitar declaratoria de abandono ante autoridades y/o ejercer cualquier otro remedio que considere pertinente.

El Arrendatario por este medio: (a) autoriza al Arrendador para ejercer cualesquiera de las acciones antes mencionadas, sin necesidad de solicitar autorización o establecer procedimiento judicial, arbitral, ni de requerir autorización de tercero alguno; y (b) libera al Arrendador de toda y cualquier responsabilidad al respecto, incluyendo, sin limitación, de cualquier responsabilidad ante terceros o en relación a los bienes dejados en la Unidad, responsabilidad que, de ser el caso, correrá enteramente por cuenta del Arrendatario.

- 14.3. Reparación A la terminación del Contrato el Arrendatario deberá haber reparado cualquier daño que existiera en la Unidad, arreglar y llenar cualquier orificio hecho por el Arrendatario dentro o fuera de la Unidad, sellándolos y a prueba de agua. En ningún caso el Arrendatario puede remover de la Unidad los sistemas mecánicos o eléctricos o cualquier cableado o cualquier aspecto de cualquier sistema dentro de la Unidad. Las condiciones que existan por falta de mantenimiento, reparación, o reemplazo por parte del Arrendatario no deberán ser consideradas "desgaste normal por el uso."
- 14.4. Remoción de Alteraciones. Sin perjuicio de lo señalado a continuación, antes de terminar este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario removerá todos los acabados, alteraciones, arreglos, modificaciones, adiciones, mejoras y divisiones hechas o instaladas por el Arrendatario (colectivamente, las "Alteraciones") y retornará la Unidad a la condición existente antes de la construcción o instalación de dichas Alteraciones. El Arrendador a su entera discreción se reserva el derecho de requerir que el Arrendatario deje en la Unidad todas o cualesquiera porción de las Alteraciones permanentes, fijas, no-removibles y/o que no puedan ser retiradas sin deteriorar, dañar o menoscabar la Unidad, que decida el Arrendador deben permanecer en la Unidad. Toda remoción y restauración deberá ser bien realizada de la mejor manera y utilizando la mejor mano de obra para no causar ningún daño a La Unidad, al Edificio o al Proyecto.

- 14.4.1. En caso de terminación o rescisión del Contrato producida según la Sección de Incumplimiento del Arrendatario, el Arrendatario deberá proceder con la remoción de todas y cualesquiera Alteraciones hechas o instaladas en la Unidad, dentro del plazo que al efecto indique el Arrendador y sin perjuicio del cualquier remedio por el que opte proceder el Arrendador conforme a este Contrato a la ley.

14.5. Retención de Tenencia; Devolución

- 14.5.1. Retención de Tenencia. Si después de la expiración del Término o después de la terminación anticipada (por el incumplimiento de las obligaciones del Arrendatario o por cualquier razón) de este Contrato, según sea el caso, el Arrendatario retiene La Unidad o parte de ella o no desaloja o retira de la Unidad todo o parte de los bienes o equipos removibles por él instalados o ingresados a la Unidad, tal retención o falta de desalojo constituirá, a opción exclusiva del Arrendador, tenencia de mes-a-mes, a una tarifa igual al doscientos por ciento (200%) del Alquiler vigente al momento de la terminación del Contrato y prevalecerán todos los otros términos y condiciones de este Contrato. Esta Sección no debe ser interpretada como una autorización por parte del Arrendador para que el Arrendatario retenga la tenencia ni como una renovación de este Contrato o extensión del Término o una reconducción tácita del Contrato.



Si el Arrendatario no entrega o desaloja la Unidad a la expiración o terminación anticipada de este Contrato sin consentimiento del Arrendador, el Arrendatario indemnizará y eximirá al Arrendador de toda responsabilidad con respecto a cualquier pérdida o daño que sea resultado de la retención o la falta de desalojo de la Unidad por parte del Arrendatario, incluyendo, pero sin limitarse, a cualquier cantidad que se requiera para pagar a cualquier arrendatario o posible arrendatario que fuere a ocupar la Unidad después de la expiración o terminación anticipada de este Contrato y cualquier honorario de abogados correspondiente y comisiones de corredaje. El Arrendador se reserva el derecho de retirar cualquier bien o equipo que el Arrendatario haya sido dejado por el Arrendatario o por cualquier Parte del Arrendatario en la Unidad después de la Terminación de este Contrato, y de disponer de dichos bienes o equipos a su discreción, sin ninguna responsabilidad para el Arrendador.

15. CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

- 15.1. El Arrendatario no cederá, subarrendará o de otra forma transferirá a ningún tercero el presente Contrato ni el uso o posesión de la Unidad o alguna parte de la misma, sin aprobación previa y por escrito del Arrendador. El Arrendador, a su entera discreción, podrá rechazar la solicitud del Arrendatario o condicionar su aprobación.
- 15.2. El Arrendador, a su entera discreción, puede transferir o ceder a terceros este Contrato y/o todo o parte de los derechos y/u obligaciones derivadas de este Contrato (colectivamente, una “Cesión”). En tal caso y según los términos de la referida Cesión, el tercero de que se trate asumirá todos o parte de los derechos y/u obligaciones del Arrendador bajo este Contrato, y partir de la fecha de dicha Cesión, el Arrendador quedará liberado de todas o parte de las obligaciones y responsabilidades derivadas de este Contrato para el Arrendador. De requerirlo el Arrendador, el Arrendatario acuerda cooperar con el Arrendador en la consecución de dicha Cesión, suscribiendo todos los documentos que sean solicitados por el Arrendador de forma razonable para los fines de esta Sección.

16. SUBORDINACIÓN Y ACEPTACIÓN DE CESIÓN

16.1. Este Contrato de Arrendamiento está sujeto y subordinado a los Documentos Principales y a los títulos de deuda y/o de fideicomiso existentes y a los que pueda pactar en el futuro el Arrendador, incluyendo cualquier posterior enmienda a los mismos, que afecten ahora y/o en el futuro a la Unidad o el Proyecto o los intereses del Arrendador, todos sin la necesidad de que el Arrendatario ejecute más instrumentos para efectuar tal subordinación. En caso de que el Arrendador lo requiera, el Arrendatario ejecutará y entregará al Arrendador, dentro de un período de diez (10) días después de la solicitud del Arrendador, cualquiera documentación requerida para los propósitos de lo dispuesto en esta Sección, incluyendo, sin limitación, una Subordinación, un Acuerdo de No Alteración y Reconocimiento de Derechos, en el formato requerido por el Arrendador.

16.2. Por este medio, el Arrendatario acuerda reconocer como su arrendador bajo este Contrato y acuerda continuar como Arrendatario de conformidad con el mismo, a cualquier persona que suceda al interés del Arrendador con respecto al Edificio o la Unidad, en alguna ejecución de cualquier hipoteca sobre la finca que alberga el Edificio y/o sobre el Edificio y/o sobre la Unidad, o sobre la ejecución de cualquier título de deuda y/o de fideicomiso. Si así lo solicita el Arrendador, el Arrendatario ejecutará y entregará cualquier documento, instrumento o instrumentos confirmando su aceptación a permanecer como Arrendatario de conformidad con este Contrato.

17. MISCELÁNEOS.

17.1. El Acuerdo Completo. Este Contrato de Arrendamiento establece todos los acuerdos entre el Arrendador y el Arrendatario con respecto a la Unidad y no existen otros acuerdos, verbales o escritos, que no sean los establecidos en este documento. Las Partes declaran que con posterioridad a la firma de este Contrato, el Arrendador debe proceder a la inscripción o registro de la relación contractual que surge de este Contrato ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).



Para los fines del cumplimiento de las formalidades exigidas por el MIVIOT para el registro ante el mencionado, las Partes suscribirán un documento basado en el modelo de contrato de arrendamiento impuesto por el MIVIOT para registrar los contratos ante dicha entidad. Las Partes declaran expresamente que los términos y condiciones del presente Contrato no se considerarán modificados, enmendados, alterados, ni complementados de manera alguna por el documento que suscriban para efectos del registro o inscripción ante el MIVIOT, el cual será considerado para todo y cualquier efecto, como un documento a suscribir para el cumplimiento de una mera formalidad administrativa del MIVIOT.

- 17.2. Costos de los Abogados. En cualquier acción o proceso en que cualquiera de las partes levante causa en contra de la otra para hacer cumplir sus derechos conforme al presente Contrato de Arrendamiento, la parte perdedora pagará todos los costos incurridos por la parte ganadora en el proceso y ejecución de la sentencia (colectivamente "Costos"). Para propósitos de esta Sección, los Costos deberán incluir, sin limitación, honorarios de los abogados, costos y gastos incurridos en la ejecución de la sentencia, costos asociados a secuestros, embargos, medidas precautorias en general, gravámenes, gastos periciales, costos relacionados a la práctica de pruebas, litigación por quiebra o liquidación, entre otros.
- 17.3. Divisibilidad. Si una corte competente decide que una disposición de este Contrato de Arrendamiento o la aplicación de cualquiera de ellas es inválida, nula o inaplicable en cualquier grado o medida, el resto de las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento y su correspondiente aplicación, se mantendrán en plena vigencia y no estarán afectadas, impeditas o invalidadas.
- 17.4. La Ley Aplicable. Este Contrato de Arrendamiento deberá ser interpretado y cumplido de conformidad con las leyes de la República de Panamá. Salvo que se estipule lo contrario, cualquier referencia en este Contrato a las "leyes aplicables" tendrá como significado cualquier ley, decreto, estatuto, ordenanza, reglamento u otra regla, reglamento u orden emitido por una autoridad gubernamental que aplique a este Contrato o a los derechos y obligaciones de las Partes en el mismo, por una autoridad o tribunal de jurisdicción competente.
- 17.5. Sucesores y Cesionarios. Este Contrato será obligatorio y redundará en beneficio de los sucesores y cessionarios del Arrendador y, sujeto a cumplimiento con los términos de este Contrato.
- 17.6. Agencia, Asociación, o Empresa Conjunta. Nada de lo contenido en este documento o en los actos de las Partes deberá ser considerado o inferido por las Partes, ni por terceros, como que se crea una relación de principal y agente o de asociación o de empresa conjunta por o entre las Partes en este Contrato o cualquier relación que no sea la de Arrendador y Arrendatario.
- 17.7. Medidas de Seguridad. El Arrendatario asume responsabilidad plena para proteger La Unidad, las Partes del Arrendatario, el Arrendatario, sus agentes e invitados y sus bienes de las acciones de terceros.
- 17.8. Ejemplares. Este Contrato de Arrendamiento puede ser suscrito en varios ejemplares, cada uno de los cuales será un original, pero todos juntos constituirán el mismo Contrato de Arrendamiento. Las partes podrán intercambiar firmas en sus ejemplares vía facsímil o transmisiones electrónicas, y las mismas constituirán su entrega del presente Contrato de Arrendamiento respecto de la parte que así lo entrega.
- 17.9. Letreros. La colocación de letreros por parte del Arrendatario estará sujeta a lo establecido en las Guías para Señalización y Letreros de Panamá Pacífico.
- 17.10. Renuncia. El hecho de que en alguna o en varias ocasiones o consuetudinariamente, una las Partes de este Contrato no ejerza acción ni reclame sus derechos o la aplicación de los remedios que



correspondan ante el incumplimiento de la otra Parte, de alguna de las obligaciones contractuales de ésta última; no implica ni se interpretará como renuncia de la Parte afectada por el incumplimiento de su derecho de reclamar o ejercer, en cualquier momento, los derechos o remedios que puede aplicar, requerir o ejercer con ocasión de dicho incumplimiento. Ninguna renuncia de ninguna de las Partes a cualquiera de las disposiciones bajo este Contrato se hará efectiva salvo que se haga por escrito y esté debidamente firmada por dicha Parte. Toda renuncia aplicará solamente a la disposición específica del Contrato a la cual se renuncie expresamente y no afectará de manera alguna, ninguna otra disposición contractual, derecho o prerrogativa de la Parte renunciante. Toda renuncia a cualquiera de las disposiciones bajo este Contrato será efectiva sólo por el tiempo y alcance que por escrito se especifique. Las renuncias no deben interpretarse como renuncia a cualquier reclamación por incumplimientos subsiguientes a las mismas.

17.11 Estados Financieros. El Arrendatario entregará y hará que cada Garante entregue, a cualquier acreedor o comprador del Arrendador o al Arrendador, dentro de un plazo de diez (10) días después de hecha la solicitud, un estado financiero actualizado, correcto, y auditado del Arrendatario y del Garante para cada uno de los últimos tres (3) años anteriores al estado financiero del presente año, preparados cumpliendo los principios de contabilidad generalmente aceptados y aplicados consistentemente. El Arrendatario también presentará, dentro del mencionado período de 10 días, cualquier otra información o declaraciones de renta que pueda razonablemente requerir el Arrendador.

17.12 Notificaciones Todas las notificaciones a efectuarse bajo este Contrato deberán ser hechas por escrito entregadas personalmente o enviadas por medio de servicios de mensajería personal o comercial, o enviadas a través de correo electrónico, a las personas y direcciones del Arrendador y Arrendatario, o a cualquier otro persona o lugar o correo electrónico que designaren el Arrendador o el Arrendatario en notificación escrita a la otra Parte, realizada con por lo menos cinco días antes de realizar el cambio. Se considerará que las notificaciones fueron hechas al efectuarse la entrega personal, o al primer intento de entrega por el servicio de mensajería o por un servicio reconocido de entrega de un día para otro en la dirección indicada para notificaciones, o al recibirse el facsímile antes de las 5 p.m. de cualquier día laboral o, en caso de ser después de las 5 p.m., al día laboral siguiente. En caso de notificaciones realizadas vía electrónica, se considerarán efectuadas por el hecho de ser confirmadas electrónicamente mediante acuse de recibo electrónico expedido por el servidor de correo electrónico de quien lo envía, o por el hecho de que quien haya enviado el correo electrónico reciba respuesta al mismo de parte de quien lo haya recibido, a través de cualquier medio de respuesta (correo electrónico, nota o carta).

17.13 Comisión de Corretaje. El Arrendador no tendrá ninguna obligación para el pago de ninguna comisión u honorario a cualquier otro corredor o gestor, aparte del Corredor del Arrendatario listado en la Información Básica del Contrato de Arrendamiento, de haberlo. En tal caso, a dicho corredor el Arrendador le pagará una comisión según los términos de un acuerdo separado a este.

17.14 Autorización. Cada individuo que esté ejecutando este Contrato de Arrendamiento en representación del Arrendatario representa y garantiza que él o ella está debidamente autorizado para ejecutar y entregar este Contrato en representación del Arrendatario y que dicha ejecución es vinculante para el Arrendatario. El Arrendatario tiene la obligación de entregar al Arrendador copia de la autorización corporativa que autoriza la persona firmante del presente Contrato en su representación, para suscribir el mismo.

17.15 Responsabilidad Solidaria. Si el Arrendatario consiste de más de una persona, cada una de dichas personas por este medio conviene en que la responsabilidad de todas esas personas será solidaria.

17.16 Aprobaciones. Salvo que de otra manera se establezca en este Contrato, los costos razonablemente incurridos por el Arrendador (incluyendo, sin limitación, honorarios de arquitectos, abogados, ingenieros y otros consultores), por causa o por solicitud del Arrendatario, incluyendo sin limitación, cualquier solicitud del Arrendatario para obtener el consentimiento del Arrendador de una cesión o un subarrendamiento contractual o por la presencia o el uso del cualquier Material Peligrosos; serán pagados por el Arrendatario, al momento en que reciba del Arrendador la respectiva factura, acompañada con la documentación de soporte correspondiente.



17.17 Declaraciones. El Arrendador reconoce que el patrimonio del Arrendador en La Unidad y el Edificio está sujeta a acuerdos, condiciones, restricciones, servidumbres, arrendamientos, hipotecas, escrituras de fideicomiso u otros gravámenes o instrumentos (colectivamente las “Declaraciones Existentes”), incluyendo enmiendas futuras, modificaciones, renovaciones, reemplazos y extensiones de dichas “Declaraciones Existentes.”. Adicionalmente, el Arrendador tendrá el derecho de inscribir declaraciones adicionales (las “Declaraciones Adicionales”) y en tal caso, este Contrato de Arrendamiento se subordinará automáticamente a tales Declaraciones Adicionales, sujeto a que dichas Declaraciones Adicionales no imposibilite el uso de la Unidad para los Usos Permitidos. De ser requerido por el Arrendador, el Arrendatario acuerda suscribir y devolver al Arrendador, a los diez (10) días siguientes de haber recibido una copia de cualquier Declaración Adicional, un acuerdo o declaración por escrito, subordinando este Contrato de Arrendamiento a cualesquiera Declaraciones Existentes o Declaraciones Adicionales. Para propósitos de este Contrato de Arrendamiento, las Declaraciones Existentes y cualesquiera Declaraciones Adicionales serán referidas como las “Declaraciones”. El Arrendatario conviene que, en todo momento durante el Término y a costo exclusivo a su cargo, (i) el Arrendatario, cualquier Parte del Arrendatario y/o todas las personas que ocupen la Unidad, cumplirán estrictamente con las Declaraciones y no violarán sus términos, y (ii) este Contrato de Arrendamiento es y se mantendrá subordinado a las Declaraciones.

17.18 Confidencialidad. Las Partes reconocen que el contenido de este Contrato de Arrendamiento y cualquier documento relacionado con el mismo constituyen información confidencial. Las Partes declaran mantener dicha información de manera, estrictamente confidencial y no la divulgarán a persona o entidad alguna, salvo los consultores financieros, legales y/o de planificación de espacio del Arrendador o el Arrendatario. En este caso, para compartir o divulgar la información a los consultores financieros, legales y de planificación del espacio del Arrendatario, será necesario que este último haya pactado acuerdos de confidencialidad con aquellos, previamente y por escrito. El Arrendatario podrá divulgar el contenido del presente Contrato o cualquiera de los documentos relacionados, a cualquier subarrendatario o cesionario del Arrendatario debidamente autorizado por el Arrendador.

17.19 Arbitraje. Las Partes convienen en dirimir cualquier controversia o discrepancia que llegue a surgir entre ellas en relación al presente Contrato, mediante juicio arbitral en derecho, de acuerdo con el procedimiento establecido por las leyes aplicables de la República de Panamá y antes y conforme a las reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Panamá. Dicho arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Panamá, República de Panamá, y en idioma español. El arbitraje estará integrado por tres (3) árbitros. El Arrendador y el Arrendatario nombrarán a un (1) árbitro cada uno y los dos (2) árbitros así designados nombrarán conjuntamente al tercero, quien actuará como árbitro presidente y dirimente. En caso de que alguna de las partes no nombrara su árbitro dentro del plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la notificación por escrito de la solicitud de arbitraje cursada por cualquiera de las Partes, entonces el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Panamá hará el nombramiento a petición escrita de la Parte que sí designó oportunamente su árbitro, dentro de un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de dicha petición. En el evento de que los dos (2) árbitros así nombrados no se pusieran de acuerdo sobre el tercer árbitro en un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de designación del último de ellos, entonces el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Panamá hará el nombramiento a petición escrita de cualquiera de las Partes, dentro de un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de dicha petición. Lo dispuesto en esta Sección no será aplicable a: (a) la terminación anticipada del Contrato por decisión unilateral del Arrendador o a la terminación del Contrato por decisión del Arrendador por razón de alguna causal de incumplimiento del Arrendatario, caso en el cual la terminación contractual se producirá conforme a los términos y en la forma previstos del presente Contrato; (b) los caso de bienes dejados en la Unidad, para lo cual aplicará lo señalado en la Sección 14.2 del presente Contrato; (c) cualquier acuerdo de pago suscrito y reconocido por el Arrendatario 17.20o cualquier garantía, título ejecutivo o gravamen otorgado por el Arrendatario o el Garante a favor del Arrendador.

17.20 Garantes. Los Garantes deberán ejecutar una fianza en el formato provisto por el Arrendador, sustancialmente en la forma del Anexo J a este Contrato. Se considerará como una Causal de Incumplimiento del Contrato por parte del Arrendatario, si cualquier Garante falla o se niega, a la petición de proporcionar: (i) evidencia de la ejecución e implementación continua de la fianza, incluyendo la autoridad de las personas que

firman en representación del Garante para obligar al Garante. En el caso de que se trate de un Garante Corporativo, una copia certificada de la resolución por parte de su asamblea de accionistas, autorizando a quién se otorgue dicha garantía, (b) estados financieros actualizados (c) un certificado de conformidad con este Contrato, (d) y confirmación por escrito de que dicha garantía continúa vigente como una obligación vinculante.

EN FE DE LO CUAL, las Partes suscriben este Contrato, hoy 13 de septiembre de 2022.
 "EL ARRENDADOR" "EL ARRENDATARIO"

LONDON & REGIONAL (PANAMA), S.A.
 una sociedad organizada y existente bajo las leyes
 de la República de Panamá

Por: _____
 Nombre: _____
 Su: _____
 "EL GARANTE"

LEOPOLDO ALMENGOR MORALES

Por: _____
 Nombre: Leopoldo Almengor morales
 Cédula No. 8-707-1099



VIDA Y DEPORTES FAMILIARES, S.A.
 una sociedad organizada y existente bajo las leyes
 de la República de Panamá

Por: _____
 Nombre: LEOPOLDO ALMENGOR
 Su: PRESIDENTE

Yo, LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR,
 Notario Público Sexto del Circuito de Panamá, con Cédula
 No. 4-157-725,
CERTIFICO:

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

Panamá, 25 JAN 2024

 Testigos _____
 Testigos _____

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
 Notario Público Sexto

