

Panamá, 31 de enero de 2023

MINISTRO
MILCIADES CONCEPCION
MINISTERIO DE AMBIENTE
ALBROOK – PANAMA
E. S. D.

DEPARTAMENTO DE
AMBIVIENTE
Departamento de Evaluación Panamá Oeste

Recibido por: O
Fecha: 17/2/2023
Hora: 9:17 Am

Estimado Ministro Concepción:

Por este medio solicitamos la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado **“FABRICACIÓN DE SLURRIES”**, el cual ha sido categorizado como Categoría I. Dicho proyecto se ubica en la Galera 9070 Panamerican Corporate Center Panamá Pacífico, corregimiento de Veracruz, provincia de Panamá Oeste.

El promotor del proyecto es **PPG INDUSTRIES PANAMÁ, INC.**, sociedad anónima debidamente inscrita en (Mercantil) Folio No. 828909, ficha **828909**; documento **2567606** del Registro Público de Panamá, cuya representación legal es ejercida por **JOHN FRANCO**, varón, mayor de edad, con número de pasaporte ciento sesenta y siete millones ochenta y tres mil ochocientos dieciocho (167083818). Las oficinas del promotor se encuentran en la Galera 9070 Panamerican Corporate Center Panamá Pacífico.

El proyecto **“FABRICACIÓN DE SLURRIES”** consistirá en la elaboración de semielaborados, para la fabricación de Pinturas Base agua. Con este proyecto disminuirán la demanda de insumos requeridos para los procesos de producción y que entran en su proceso de recepción de insumos en un estado líquido para uso directo. Lo que incorporará a la planta una medida de mitigación ambiental permanente, ya que eliminará los riesgos ambientales de manipular insumos líquidos (Slurries) que llegan desde la planta central de México.

El documento que presentamos contiene **149** páginas. Las partes en que está dividido el Estudio, corresponde al contenido mínimo establecido en el Artículo 26 del Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009: Resumen ejecutivo; Introducción; Información general; Descripción del proyecto, obra o actividad; Descripción del ambiente físico; Descripción del ambiente biológico; Descripción del ambiente socioeconómico; Identificación de impactos ambientales y sociales específicos; Plan de manejo ambiental (PMA); Lista de profesionales que participaron en la elaboración del estudio de impacto ambiental (s), firma(s), responsabilidades; Conclusiones, recomendaciones, Bibliografía y Anexos.

La Persona de contacto es: Cecilio Castillero, Teléfonos: 360-5451, 66751781, Correo electrónico: ecospanama@ecospanama.com.pa

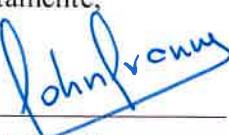
Este estudio fue elaborado por la empresa Environmental Consulting and Services, Inc. (ECOS Panamá), con número de registro de consultor DIEORA-IRC-001-11, junto con el equipo de profesionales interdisciplinarios, a saber: Ing. Cecilio Castillero con registro de

consultor No. IRC-020-03 y el Ing. Luis Vasquez con registro de consultor No. IRC-002-2009.

A continuación, detallamos los documentos a entregar: Un (1) original y una (1) copia impresa del EsIA Categoría I al igual que dos (2) copias digitales (CD's) del mismo.

Sin más por el momento,

Atentamente,


John Franco



JOHN FRANCO

Pasaporte No. 167083818

Representante Legal

PPG INDUSTRIES PANAMÁ, INC.

Yo, LICDA. GIOVANNA LIBETH SANTOS ALVEO, Notaria Pública Cuarta del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad Personal No. 8-712-599

CERTIFICO

Que se ha cotejado la(s) firma(s) anterior(es) con la que aparece en la copia de la Cédula o pasaporte del (los) firmante(s) y a mi parecer son similares por consiguiente dicha(s) firma(s) es(son) auténtica(s).

Panamá: 16 FEB 2023

TESTIGO

TESTIGO

Licda. Giovanna Libeth Santos Alveo
Notaria Pública Cuarta





JF

Ministerio de Ambiente

No.



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

83021646

Dirección de Administración y Finanzas**Recibo de Cobro****Información General**

<u>Hemos Recibido De</u>	PPG INDUSTRIES PANAMA ,S.A. / 2567606-1-828909 DV 17	<u>Fecha del Recibo</u>	2023-2-10
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Oeste	<u>Guía / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	Contado
<u>Efectivo / Cheque</u>		<u>No. de Cheque</u>	
	Slip de deposito No.		B/. 353.00
<u>La Suma De</u>	TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 353.00

Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2	Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00

Monto Total B/. 353.00**Observaciones**

PAGO DE PAZ Y SALVO N°214572 MAS EVALUACION DE ESTUDIO CAT#3

Día	Mes	Año	Hora
10	02	2023	02:54:20 PM

Firma

Yoana de Sánchez
Nombre del Cajero Yoana Ivón Sánchez



Sello

IMP 1

Ministerio de Ambiente**No.**

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

83021646**Dirección de Administración y Finanzas****Recibo de Cobro****Información General**

<u>Hemos Recibido De</u>	PPG INDUSTRIES PANAMA ,S.A / 2567606-1-828909 DV 17	<u>Fecha del Recibo</u>	2023-2-10
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Oeste	<u>Guía / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	Contado
<u>Efectivo / Cheque</u>		<u>No. de Cheque</u>	
	Slip de deposito No.		B/. 353.00
<u>La Suma De</u>	TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 353.00

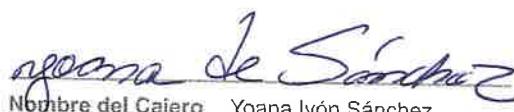
Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2	Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
Monto Total					B/. 353.00

Observaciones

PAGO DE PAZ Y SALVO N°214572 MAS EVALUACION DE ESTUDIO CAT#3

Día	Mes	Año	Hora
10	02	2023	02:54:20 PM

Firma


Nombre del Cajero Yoana Ivón Sánchez



IMP 1

República de Panamá
Ministerio de Ambiente
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo

Nº 214572

Fecha de Emisión:

10	02	2023
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

12	03	2023
----	----	------

(día / mes / año)

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

PPG INDUSTRIES PANAMA, S.A.

Representante Legal:

JOHN ALLER FRANCO GERRERO

Inscrita

Tomo	Folio	Asiento	Rollo
2567606	1	828909	
Ficha	Imagen	Documento	Finca

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

Certificación, válida por 30 días

Firmado



Director Regional



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS
PEDRESCHI PIMENTEL
FECHA: 2022 12 30 09 41 16 .05 00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Umberto Elias

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA CON VISTA A LA SOLICITUD

528028/2022 (0) DE FECHA 30/12/2022

QUE LA SOCIEDAD

PPG INDUSTRIES PANAMA INC

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 828909 (S) DESDE EL MARTES, 18 DE MARZO DE 2014

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON

SUSCRIPtor: LUIS ALBERTO RODRIGUEZ

SUSCRIPtor: BORIS JAVIER AVILA MUÑOZ

DIRECTOR / PRESIDENTE: JAVIER PEREZ HERNANDEZ

DIRECTOR / SECRETARIO: JUAN PABLO CANTORAL PRECIADO

DIRECTOR / TESORERO: ARTURO ALEJANDRO LOPEZ BUSTAMANTE

AGENTE RESIDENTE: ARIAS, FABREGA & FABREGA

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD LA EJERCERA EL PRESIDENTE Y EN SU AUSENCIA EL SECRETARIO O POR FALTA DE ESTOS EL TESORERO O CUALQUIER OTRO DIGNATARIO O APoderado QUE LA JUNTA DIRECTIVA DETERMINE.

- QUE SU CAPITAL ES DE 1,000.00 DÓLARES AMERICANOS

EL CAPITAL AUTORIZADO DE LA SOCIEDAD CONSISTIRA DE MIL (1,000.00) DOLARES AMERICANOS DIVIDIDO EN MIL (1,000) ACCIONES CON UN VALOR NOMINAL DE UN (1) DOLAR AMERICANO CADA UNA LAS ACCIONES NO PODRAN SER EMITIDAS AL PORTADOR

- QUE SU DURACION ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

- DETALLE DEL PODER

SE OTORGА PODER A FAVOR DE JOHN ALLER FRANCO GUERRERO SEGUN DOCUMENTO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 4962 DE 13 DE MAYO DE 2019 NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA SIENDO SUS FACULTADES ~~PODER ESPECIAL~~

SE OTORGА PODER A FAVOR DE ADRIANA EUGENIA MACOUZET FLORES, JAVIER PEREZ HERNANDEZ, JUAN PABLO CANTORAL PRECIADO Y ARTURO ALEJANDRO LOPEZ BUSTAMANTE SEGUN DOCUMENTO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 6055 DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA SIENDO SUS FACULTADES PODER GENERAL

SE OTORGА PODER A FAVOR DE JOHN ALLER FRANCO GUERRERO SEGUN DOCUMENTO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 5734 DE 06 DE JUNIO DE 2022 DE LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA SIENDO SUS FACULTADES PODER GENERAL

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

- NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2022 A LAS 9:27

A. M.. NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403851043



Valida su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 23FFCEC0-21E1-4D95-A5F7-6085EE951F67
Registro Público de Panamá - Via España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

777



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS
PEDRESCHI PIMENTEL
FECHA: 2023.02.13 18:22:21 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

63748/2023 (0) DE FECHA 13/02/2023

QUE LA SOCIEDAD

SOUTHSTONE S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 722125 (S) DESDE EL LUNES, 27 DE DICIEMBRE DE 2010

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPtor: EDGARDO ELOY DIAZ

SUSCRIPtor: FERNANDO ANTONIO GIL

DIRECTOR: EDGARDO E. DIAZ

DIRECTOR: GINA A. MARTINEZ G.

DIRECTOR: FERNANDO A. GIL

PRESIDENTE: EDGARDO E. DIAZ

TESORERO: FERNANDO A. GIL

SECRETARIO: GINA A. MARTINEZ G.

AGENTE RESIDENTE: ALEMAN, CORDERO, GALINDO & LEE

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE SERA EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD.

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES DE DIEZ MIL DOLARES DIVIDIDO EN DIEZ MIL ACCIONES DE UN VALOR NOMINAL DE UN DOLAR CADA UNA. TODAS LAS ACCIONES SERAN EMITIDAS EN FORMA NOMINATIVA.

ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL LUNES, 13 DE FEBRERO DE 2023A LAS 5:56 P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403919096



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 230B0544-093C-4A03-81BC-9F6B5F2878A8
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



10

Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: BELLA MIGDALIA
SANTOS PALACIOS
FECHA: 2023.02.06 11:54:01 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD (CON MEDIDAS Y LINDEROS)

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 51001/2023 (0) DE FECHA 02/06/2023.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8005, FOLIO REAL N° 30182533
LOTE GLOBO 2, CORREGIMIENTO VERACRUZ, DISTRITO ARRAIJÁN, PROVINCIA PANAMÁ
SUPERFICIE INICIAL DE 5 ha 4693 m² 7.4 dm²
SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 5 ha 4693 m² 7.4 dm²
VALOR DE CUATROCIENTOS QUINCE MIL TRESIENTOS VEINTINUEVE BALBOAS CON TREINTA Y UNO
(B/.415,329.31)
NÚMERO DE PLANO: 80105-135332.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE RESTO LIBRE DE LA FINCA 321401.

SUR CALLE B .

ESTE AVENIDA DE LAS AMERICAS HACIA VERACRUZ.

OESTE SERVIDUMBRE.

MEDIDAS Y LINDEROS: PARTIENDO DEL PUNTO SEIS (6) CON UNA DISTANCIA DE DOSCIENTOS CUARENTA Y Siete METROS CON CUARENTA Y DOS CENTIMETROS (247.42M) Y UN RUMBO NORESTE DE NOVENTA GRADOS, CERO SEGUNDOS (N90°00'00"E), COLINDANDO CON RESTO LIBRE DE LA FINCA TRESIENTOS VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS UNO (321401), DOCUMENTO UNO (1), PROPIEDAD DE SOUTHSTONE, S.A., HASTA LLEGAR AL PUNTO SIETE (7).

DE AQUÍ CON UNA DISTANCIA DE DOSCIENTOS SEIS METROS CON DIECISIETE CENTIMETROS (206.17M) Y UN RUMBO SURESTE DE CERO GRADOS, CINCO MINUTOS, TREINTA Y NUEVE SEGUNDOS (S00°05'39"E), COLINDANDO CON AVENIDA DE LAS AMERICAS HASTA LLEGAR AL PUNTO OCHO (8).

DE AQUÍ CON UNA DISTANCIA DE VEINTIUNO METROS CON VEINTIUNO CENTIMETROS (21.21M) Y UN RUMBO DE SUROESTE DE CUARENTA Y CUATRO GRADOS, CINCUENTA Y CUATRO MINUTOS, VEINTIUNO SEGUNDOS (S44°54'21"W), UN ARCO DE VEINTITRES METROS CINCUENTA Y SEIS CENTIMETROS (23.56M), UN RADIO DE QUINCE METROS (15.00M) Y COLINDANDO CON INTERSECCIÓN ENTRE AVENIDA DE LAS AMERICAS Y CALLE B, HASTA LLEGAR AL PUNTO NUEVE (9).

DE AQUÍ CON UNA DISTANCIA DE DOSCIENTOS VEINTE METROS CON CINCUENTA Y SEIS CENTIMETROS (220.56M) Y UN RUMBO SUROESTE DE OCHENTA Y NUEVE GRADOS, CINCUENTA Y CUATRO MINUTOS, VEINTIUNO SEGUNDOS (S89°54'21"W), COLINDANDO CON CALLE B, HASTA LLEGAR AL PUNTO DIEZ (10).

DE AQUÍ CON UNA DISTANCIA DE DIECISEIS METROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMETROS (16.76M) Y UN RUMBO NOROESTE DE CUARENTA Y CINCO GRADOS, CINCO MINUTOS, TREINTA Y NUEVE SEGUNDOS (N45°05'39"W) Y UN ARCO DIECIOCHO METROS Y SESENTA Y UN CENTIMETROS (18.61M) Y UN RADIO DE ONCE METROS Y OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS (11.85M), COLINDANDO CON INTERSECCIÓN EN CALLE D Y CALLE B HASTA LLEGAR AL PUNTO ONCE (11).

DE AQUÍ CON UNA DISTANCIA DE DOSCIENTOS NUEVE METROS CON SETENTA Y TRES CENTIMETROS (209.73M) Y UN RUMBO NOROESTE DE CERO GRADOS, CINCO MINUTOS, TREINTA Y NUEVE SEGUNDOS (N00°05'39"W), COLINDANDO CON CALLE D, HASTA LLEGAR AL PUNTO UNO (1).

SUPERFICIE DESCRITA: CINCO HECTAREAS CON CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, Siete CENTIMETROS CUADRADOS Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (5 HA. + 4693 MTS2.+ 7CMTS2. +4DM2.).

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

/SOUTHSTONE,,S.A. (PASAPORTE FICHA722125) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD
QUIEN LA ADQUIRIO EL 21 DE JUNIO DE 2016.

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: DADA EN DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: A33B8587-2959-490A-A830-B7DBE26795CA
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE BANCO GNB SUDAMERIS S.A. POR LA SUMA DECIENTO DOS MILLONES BALBOAS (B/.102,000,000.00) POR UN PLAZO DE 7 AÑOS, LIMITACIONES DE DOMINIO: A FAVOR DE BANCO GNB SUDAMERIS S.A., DEUDOR: SOUTHSTONE,S.A.... con cédula ., SEGÚN CONSTA INSCRITO AL ASIENTO 1 DEL FOLIO (INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8005, FOLIO REAL Nº 321401 (F) EN LA ENTRADA NÚMERO TOMO DIARIO: 2013 ASIENTO DIARIO: 231104 DE FECHA 11/28/2013.
VEASE FICHA 590530 ASIENTO 231104, TOMO 2013. INSCRITO EL 11/28/2013,EN LA ENTRADA TOMO DIARIO: 2013 ASIENTO DIARIO: 231104

AUMENTO DEL MONTO DE HIPOTECA INMUEBLE: LOS DATOS QUE HAN SIDO MODIFICADOS EN LA HIPOTECA VIGENTE SON NUEVA CUANTÍA DE LA HIPOTECA CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE BALBOAS (B/.166,666,667.00); PLAZO 5 AÑOS; INTERÉS ANUAL 5%;
INSCRITO AL ASIENTO 4, EL 10/07/2021, EN LA ENTRADA 374999/2021 (0)

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA LUNES, 6 DE FEBRERO DE 2023
11:50 A. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ,
PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403905804

La suscrita, LICDA. GIOVANNA LIBETH SANTOS ALVEO
Notaria Pública Cuarta del Circuito de Panamá, con Cédula
de Identidad Personal No. 8-712-599.

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

Panamá,

07 FEB 2023

Licda. Giovanna Libeth Santos Alveo
Notaria Pública Cuarta



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR Impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: A33B8587-2959-490A-A830-B7DBE26795CA
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Fecha: 14 de agosto de 2018

Entre SOUTHSTONE S.A., una sociedad existente bajo las leyes de las Islas Virgenes Británicas, bajo el No. 1869086, representado por RICARDO ICAZA, varón, panameño, con cédula No. 4-155-1658, en su condición de apoderado especial, autorizado por la Resolución de Directores fechada el 29 de junio de 2018, en adelante denominado el Arrendador, por una parte; por la otra parte PPG INDUSTRIES PANAMA INC, una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá debidamente registrada bajo folio 828909 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, representado por RICARDO BRIBIESCA VATIJO, varón, mexicano, con pasaporte No. G27839704, debidamente facultado por poder legal, en adelante denominado el Arrendatario, ambos individual o colectivamente denominados La Parte o las Partes se celebra la presente Contrato de Arrendamiento, en lo sucesivo el "Contrato" conforme a la Información Básica y Cláusulas que a continuación se enuncian:

INFORMACION BÁSICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Arrendador:	Southstone, S.A., sociedad existente bajo las leyes de las Islas Virgenes Británicas, bajo el No. 1869086
Dirección del Arrendador	Atención: Eloy Alfaro Agente Residente, Alemán, Cordero, Galindo & Lee Torre Swiss Bank, 2 ^{do} Piso Apartado 0819-09132 Ciudad de Panamá, República de Panamá Teléfono: 507-269-2620 Correo electrónico: ealfaro@galcoval.com
Desarrollador Maestro:	London & Regional (Panamá) S.A., una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita a la ficha 549254, documento 1058454 de la Sección de Personas Jurídicas (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá.
Con copias a:	Ricardo Icaza London & Regional Panamá Edificio 3815, Centro de Visitantes, Panama Pacífico Boulevard Panama Pacifico República de Panamá
Dirección para el pago de alquiler al Arrendador:	Sr. Christian Rinkel CFO-COO London & Regional Panamá Edificio 3835, Panama Pacífico Boulevard Panama Pacifico República de Panamá
Arrendatario:	PPG Industries Panama Inc. una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá debidamente registrada bajo folio 828909 en el Registro Público de Panamá.



Dirección para Notificación del
Arrendatario:

Atención: Ricardo Bribiesca Vadillo
Dirección: Bodega No. 9070 unidades de la 4 a la 9
Tel. (507) 297 2200

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 o Panamá Pacífico), creada de conformidad con la Ley No. 41 del 20 de julio de 2004, a ser desarrollada por el Desarrollador Maestro 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 Desarrollador Maestro, debidamente identificada en el Contrato de Desarrollador Maestro en mención.

Edificio:

El edificio de bodega No.9070 ubicado en PanAmerica Corporate Center en Panamá Pacífico.

La Unidad :

La Unidad No. 4,5,6,7,8,9 del Edificio, con 9,926.01 metros cuadrados de área arrendable, lo cual incluye 1,612.38 metros cuadrados de mezzanine.

Término:

Sesenta (60) meses.

Fecha de Inicio Estimada:

Agosto 2018. La Fecha de Inicio (definitiva) dependerá de lo dispuesto en la Sección 2.1 de este Contrato.

Alquiler Base Mensual:

US\$64,717.59 (US\$6.52 por metro cuadrado de área arrendable). El alquiler aumentará anualmente cada Año de Alquiler basado en el aumento del Índice de Precios al Consumidor de Panamá. ("IPC") de acuerdo con la Sección 3.2 del presente Contrato de Arrendamiento.

Contribución del Arrendatario
por los Gastos de Operación

El porcentaje obtenido de dividir los metros cuadrados arrendables de la Unidad (estimado en 9,926.01 metros cuadrados), entre los metros cuadrados totales arrendables del Edificio (estimado en 15,067.83 metros cuadrados), lo cual resulta en un porcentaje de 65.9%.

Depósito de Garantía:

Una cantidad equivalente a un (1) meses de Alquiler Base Mensual por La Unidad(US\$64,717.59)

Depósito del MIVIOT:

Monto equivalente a un mes (1) de Alquiler Básico Mensual por La Unidad por medio de cheque al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), tal como se acuerda en la sección 3.6.2 de este contrato

Corredor(es):

Arrendador: Ninguno.

Arrendatario: Ninguno.

Año del Contrato de
Arrendamiento:

Se referirá a cada período de doce meses durante el Término que comienza en la Fecha de Inicio.

Usos Permitidos:

La Unidad será utilizada por el Arrendatario para manufactura, almacenaje, y distribución de pinturas y recubrimientos,. Ningún otro uso será permitido sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador a su entera discreción.



ANEXOS

- A Descripción de la Unidad
- A-1 Área de Depósito Exterior
- B Usos Prohibidos
- C Reglas y Reglamentos
- D Acuerdo de Mejoras
- E Certificado del Arrendatario
- F Lista de Especificaciones del Edificio
- F-1 Certificación del piso de la Unidad
- G Requisitos para Mejoras y Arreglos del Arrendatario
- H Memorándum de Fecha de Inicio
- I Secciones escogidas del Contrato de Desarrollador Maestro
- J Eliminado Intencionalmente
- K Certificación Hojas de Seguridad (MSDS Sheets)
- L Proforma

La Información Básica del Contrato de Arrendamiento establecida previamente y los Anexos del presente Contrato de Arrendamiento, son parte integral de este Contrato, a excepción del Anexo D, el cual será incorporado y considerado parte integral del presente Contrato, en la medida en que el Arrendatario opte por que el Arrendador lleve la ejecución de la construcción y/o el diseño de las Mejoras del Arrendatario. 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 incorporara 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

(F)
iniciales

Y ARRENDATARIO (ROV)
iniciales



3.4.1 En caso de que el Arrendatario incurra en mora en el pago del Alquiler, por tres veces o más dentro de un periodo 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.

3.5 Depósito de Garantía.

3.5.1 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 de Arrendamiento. No se requerirá que el Arrendador pague interés sobre el Depósito de Depósito de Garantía ni que 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, 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 de Arrendamiento y/o para compensar al Arrendador por cualquiera o todas las 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 en las secciones 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.

3.5.1.1 Si el Arrendador no ha recibido la totalidad del Depósito de Garantía dentro de un periodo de treinta (30) días después de la firma del Contrato, el Arrendatario pagará un recargo por morosidad del cinco por ciento (5%) anual de la cantidad morosa.

3.5.2 Depósito del MIVIOT. Al momento de la firma de este Contrato, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador el Depósito del MIVIOT. El Arrendador deberá entregar el Depósito del MIVIOT, al Ministerio de la Vivienda y Ordenamiento Territorial ("MIVIOT").

3.5.3 Devolución de los Depósitos. A la expiración o terminación anticipada del presente Contrato, siempre que el Arrendatario no se encuentre en incumplimiento de lo dispuesto en este Contrato, el Arrendador devolverá al Arrendatario el Depósito de Garantía y el Depósito del MIVIOT. Para esos efectos, luego de terminado el Contrato: (i) el Arrendador procederá a inspeccionar la Unidad, verificar su estado y determinar 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 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 este en su totalidad.

4. GASTOS DE OPERACION

4.1 Gastos de Operación. Por cada año completo o parcial de duración este Contrato, el Arrendatario pagará al Arrendador, la Contribución del Arrendatario, de los Gastos de Operación en la proporción indicada en la Sección de Información Básica de este Contrato de Arrendamiento.

4.1.1 Definición de Gastos de Operación. Se entiende por "Gastos de Operación" los costos totales y gastos totales incurridos por el Arrendador, el Desarrollador Maestro y/o la Agencia por la posesión, operación, servicios de beneficio común, mantenimiento, reparación y manejo del Edificio, del complejo o proyecto del cual es parte el Edificio, del Proyecto y/o del Área Común, incluyendo, pero no limitados a:

- a. reparación, reemplazo, mantenimiento, administración, gastos, servicios públicos y jardines del Edificio y/o el Área Común (incluyendo, pero no limitado a, la proporción pro-rata de participación del Arrendatario en los gastos de mantenimiento del Área Común del Proyecto);



- el mantenimiento y la reparación no estructural (no el reemplazo) del techo (y cubiertas del techo), tragaluces y paredes exteriores de La Unidad (incluyendo pintura);
- los gastos relacionados al seguro contratado por el Arrendador, tal y como se describe este Contrato;
- d. el mantenimiento, reparación, reemplazo, monitoreo y operación de todos los sistemas mecánicos, eléctricos y de plomería, los sistemas de riego contra incendio, los elevadores (de haberlos) y los sistemas de ventilación y aire acondicionado (HVAC);
 - e. recolección de basura, de haberlo;
 - f. las inversiones de capital, incluyendo reservas y fondos comercialmente razonables separados para el mantenimiento y reparaciones; y
 - g. cualquier otro gasto o costo incurrido por el Arrendador relacionado al Edificio.

4.1.2 Exclusiones a los Gastos de Operación: Los Gastos de Operación no incluirán (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, ordenanzas, reglas o regulaciones relacionadas a condiciones existentes en El Edificio, si tal condición existió antes de la Fecha de Inicio.

5. SEGUROS

5.1 Seguro del Edificio. El Arrendador mantendrá asegurado el Edificio, individual o colectivamente (como parte de un grupo de edificios), 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 Arrendador construya y/o instale de manera permanente en el Edificio y en cada una de sus Unidades. El Arrendatario pagará al Arrendador, como parte de los Gastos de Operación, dentro de un período de quince (15) días después de la entrega de la factura correspondiente, la participación proporcional del Arrendatario en los costos de cobertura de los seguros mantenidos por el Arrendador, respecto del Edificio. El Arrendador podrá, a su propia opción, cobrar dichas primas del Arrendatario mensual, trimestral, anualmente o por adelantado. En este último caso, el cobro adelantado de las primas se basará en un estimado razonable de las mismas realizado por el Arrendador. Si al establecerse el monto real de las primas resulta que la participación del Arrendatario debió ser superior o inferior al monto estimado por el Arrendador y cobrado por adelantado al Arrendatario; se procederá a realizar los ajustes que correspondan, a fin de cobrar al Arrendatario la diferencia a pagar o de acreditarle en concepto de Alquiler el monto pagado en exceso.

5.2 Seguros del Arrendatario. El Arrendatario obtendrá y mantendrá vigente durante todo el Término de este Contrato y a su propio, costo:

5.2.1 Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil General. Una póliza de seguro de responsabilidad civil general, con un límite único combinado de no menos de Dos Millones Dólares (US\$2,000,000.00) por evento y Dos Millones Dólares (US\$2,000,000.00)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.



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

5.2.2 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, Trecientos Mil Dólares (\$300,000.00) por accidente para 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.

5.2.3 Seguro de Incendio para Contenido y Mejoras a la Propiedad. 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) la Mejoras construidas por el Arrendatario (tal y como se definen en el Anexo G) (lo cual incluye sistemas suplementarios mecánicos, de plomería, calefacción, ventilación y aire acondicionado, equipo e instalaciones hechas por el Arrendatario, si aplica) 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).

5.2.4 Seguro Paraguas/Seguro de Responsabilidad Civil en Exceso. Una póliza de responsabilidad civil en exceso (Paraguas), con un límite de no menos de Un Millón de Dólares (\$1,000,000.00).

5.2.5 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 Párrafo 3 del Anexo G.

5.3 General

5.3.1 Certificados de Seguros. El Arrendatario entregará al Arrendador certificados de seguro 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 treinta (30) días 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 treinta (30) 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 según se establece en este Contrato y copia de los recibos de pago de las primas correspondientes a dichos seguros.

5.3.2 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.

5.3.2.1 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 e indicarán expresamente la renuncia de la aseguradora a subrogarse en contra del Arrendador.



5.3.2.2 El Arrendador se reserva el derecho de rechazar las pólizas de seguro que contengan condiciones o exclusiones no consideradas aceptables para él u 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.

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

5.3.3 Renuncia de Subrogación. El Arrendatario asume total responsabilidad ante terceros por cualquier hecho o situación que ocurta 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 o contra el Desarrollador Maestro y libera a el Arrendador y al Desarrollador Maestro de toda y cualquier responsabilidad al respecto.

5.3.4 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.

6. Indemnización y Exención de Responsabilidad

6.1 Indemnización. El Arrendatario indemnizará al Arrendador y al Desarrollador Maestro y sus respectivas 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 de 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 a ser cumplida bajo los términos de este Contrato de Arrendamiento; 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 u otras porciones del Proyecto, excepto por reclamos causados exclusivamente por culpa grave o dolo del Arrendador; y/o (iii) cualquier acto u omisión doloso, culposo o negligente del Arrendatario, sus empleados y/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 de este Contrato de Arrendamiento con respecto a cualquier reclamo o responsabilidad que haya sucedido antes de dicha rescisión.

6.2 Exención de Cualquiera Responsabilidad por parte del Arrendador. El Arrendatario, asumiéndolo a través de este documento, la responsabilidad de todo riesgo de daño a La Unidad, a su 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 al Desarrollador Maestro y renuncia a cualquier reclamo en contra del Arrendador y/o Desarrollador Maestro en relación con lo anterior, excepto solamente cuando se trata de aquellos reclamos causados exclusivamente por culpa grave o dolo del Arrendador. El Arrendatario renuncia además a cualquier reclamación en contra del Arrendador o al Desarrollador Maestro, así como a cualquier pretendido derecho de subrogación y/o recuperación en contra del Arrendador o en contra del Desarrollador Maestro 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 (incluyendo mermas, faltantes, averías, pérdidas y/o daños; , 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, ya sea que dichos daños, enfermedades o lesiones, hayan sido causados por robo, hurto, incendio, explosión, vapores, electricidad, gas, agua o lluvia o como resultado de rompimiento, fuga u otro defecto de aspersores, cables, dispositivos, ventilación, plomería, sistema de aire acondicionado o de iluminación o por cualquier otra causa,

siniestro, hecho, situación o circunstancia ocurrida en y/o directa o indirectamente relacionada con la Unidad, el Edificio, el Área Común o el Proyecto, y ya sea que dichos daños, enfermedades o lesiones sean el resultado de condiciones en La Unidad el Edificio, el Área Común o el Proyecto o de algunas otras fuentes o lugares, y sin importar si la causa de dichos daños, enfermedades o lesiones o los medios para reparar los mismos sean inaceptables para el Arrendatario, excepto sólo si los daños, enfermedades o lesiones fueron exclusivamente causados por culpa grave o dolo del Arrendador. El Arrendador ni Desarrollador Maestro serán responsables de ningún daño que se derive de algún acto de negligencia por parte de cualquier contratista u otro Arrendatario del Proyecto, en caso de haberlo, o por causa de incumplimiento del Arrendador en hacer cumplir los términos de cualquier acuerdo con partes que no sean el Arrendatario.

6.2.1 El Arrendatario deberá mantener al Arrendador y al Desarrollador Maestro, su principal, filiales y empresas afiliadas, representantes legales, directores, dignatarios, agentes; libres de todo y cualquier reclamo, acción, proceso, demanda; y deberá reparar cualquier daño y perjuicio ocasionado a los mismos, incluyendo, sin limitación, cualquier costo, pérdida, multa, penalidad, así como cualquier costos de abogados y demás costos o gastos incurridos en la defensa de y/o con ocasión de tal acción, demanda, proceso, acción y/o incurridos en la reparación del daño o pérdida de que se trate y/o con ocasión o como resultado (directo o indirecto) de o en conexión con (i) lo dispuesto en esta Sección; (ii) cualquier incumplimiento de este Contrato por el Arrendatario o por cualquier Parte del Arrendatario; (iii) el uso de la Unidad, el giro del negocio del Arrendatario o cualquier actividad, trabajo o cosa hecha, permitida o sufrida por el Arrendatario o cualquier Parte del Arrendatario o por cualquier tercero en o relacionada con la Unidad, o cualquier parte del Proyecto; (iv) cualquier acto u omisión doloso, culposo o negligente del Arrendatario o de cualquier Parte del Arrendatario o de cualquier persona de cuyos actos pueda resultar legalmente responsable el Arrendatario. Toda obligación del Arrendatario conforme a este Sección sobrevivirá a cualquier terminación del presente Contrato.

7. 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.

8. REPARACIONES Y MANTENIMIENTO

8.1 El Arrendador. Sujeto a las siguientes limitaciones, el Arrendador deberá reparar daños a segmentos estructurales del techo, fundaciones y segmentos de las paredes de carga del Edificio. Si tal daño es causado por actuación u omisión del Arrendatario, o de cualquier Parte del Arrendatario (tal como se define más adelante), dichas reparaciones deberán serán responsabilidad única del Arrendatario. El Arrendador realizará las reparaciones que correspondan, dentro de un término razonable atendiendo a la naturaleza del daño. No habrá disminución del Alquiler durante el periodo en que se desempeñen dichos trabajo. El Arrendador no tendrá responsabilidad alguna para con el Arrendatario por cualquier daño que pueda ser el resultado de una interrupción en el uso de La Unidad por parte del Arrendatario durante cualquier reparación por parte del Arrendador.

8.2 El Arrendatario. El Arrendatario, a costo exclusivamente a su cargo, lo dará mantenimiento a La Unidad y reparará cualquier daño que la misma sufra, para mantenerla en condiciones buenas y seguras.

9. MEJORAS DEL ARRENDATARIO / ARREGLOS

9.1 Mejoras del Arrendatario. El Arrendatario podrá optar por (i) escoger que el Arrendador lidere el diseño y la obtención de permisos y la construcción de las Mejoras del Arrendatario según se define y regula en el Anexo D adjunto al presente Contrato, o bien (ii) realizar el diseño, la construcción de las Mejoras del Arrendatario y tramitar y obtener los permisos y autorizaciones pertinentes, mediante contratistas propios, sujeto a lo establecido en el Anexo G adjunto al presente contrato. El Arrendatario deberá comunicar por escrito al Arrendador su decisión de proceder de una u otra de las maneras anteriormente descritas, dentro de los 15 días calendarios siguientes a la fecha de firma del presente Contrato. En todo caso, queda entendido que 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



20

Anexo G. En todo y cualquier caso, toda Mejora permanente o que no pueda ser removida de la Unidad sin dañarla o menoscabar su uso, será de propiedad única y exclusiva del Arrendador.

9.1.1 **Mejoras Estándar.** En el evento de que el Arrendador lidere el diseño, obtención de permisos y construcción de las Mejoras del Arrendatario, el Arrendador se compromete a financiar el costo de un número acordado de mejoras estándar (las "Mejoras Estándar") que sean listadas en los Planos Finales (como tal término se define en el Anexo D) y en relación con lo anterior, capitalizará el costo de dichas Mejoras Estándar a una tasa de trece por ciento (13%) anual, monto que será pagadero bajo este Contrato en calidad de Alquiler Adicional.

9.1.2 **Mejoras Sobre-Estándar.** Cualesquiera mejoras, alteraciones, adiciones y/o modificaciones a la Unidad a ser realizadas por el Arrendador, a solicitud del Arrendatario, que no estén específicamente listadas en los Planos Finales como Mejoras Estándar, o que sean específicamente listadas en los Planos Finales como Mejoras Sobre-Estándar, serán consideradas Mejoras Sobre-Estándar (las "Mejoras Sobre-Estándar"). El Arrendatario acuerda pagar por adelantado, antes de empezar la obra respectiva, la cincuenta por ciento (50%) del valor de dichas Mejoras Sobre Estándar. El resto del valor de las Mejoras Sobre Estándar será pagado por el Arrendatario de conformidad con las facturas que el Arrendador le haga llegar durante la construcción de dichas mejoras.

9.2 **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.

9.3 **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.

9.4 **Remoción.** Sin perjuicio de lo señalado a continuación, al 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 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.

9.5 **Modificaciones Sustanciales.** No obstante cualquier disposición contenida en este Contrato de Arrendamiento, bajo ninguna circunstancia se le permitirá al Arrendatario hacer modificaciones sustanciales (tal y como se definen en este documento) a la Unidad sin contar con la previa aprobación escrita por parte del Arrendador, aprobación ésta que podrá ser retenida, rechazada, condicionada u otorgada con base a la completa y absoluta discreción del Arrendador. Para propósitos de este Contrato, el término "Modificación Sustancial" significa (a) una alteración con un valor de más de \$50,000.00 (b) la construcción de una estructura adicional en el terreno alrededor del Edificio, (c) cualquier alteración que afecte los elementos estructurales o elementos exteriores del Edificio o de cualquiera de los edificios o estructuras en el Proyecto, o (d) cualquiera modificación o Alteración que a juicio del Arrendador pueda alterar sustancialmente a la Unidad o al Edificio o a cualquiera de los edificios o estructuras en el Proyecto.

9.6 **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.



21

10.1 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, las cuales incluyen, pero no se limitan a, (i) todas las leyes sobre el Ambiente (tal y como se define en este Contrato), (ii) cualesquier Declaraciones según se define en este Contrato, registrado en cualquier registro oficial o público o que de otra forma estén en efecto con respecto a la Unidad, al Edificio y/o al Proyecto o enalquier porción de los mismos, (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 (colectivamente, las "Leyes Pertinentes").

11. ASUNTOS AMBIENTALES

11.1 Materiales Peligrosos; Cumplimiento con las Leyes Ambientales. El Arrendatario no causará ni permitirá que cualquiera de sus empleados, agentes, clientes, visitantes, invitados, titulares de una licencia, contratistas, cessionarios, 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 materiales descritos en el Anexo K de este Contrato y/o de materiales de oficina y de limpieza que se guardan en cantidades usuales y sean guardados, utilizados, y desecharados de acuerdo a las Leyes Ambientales y excepto por lo dispuesto en el párrafo siguiente para los arrendatarios dedicados a la prestación de servicios de almacenaje de bienes o productos de terceros.

11.2 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) y el Código de Materiales Peligrosos de la Administración de Salud ocupacional de los Estados Unidos de América (Occupational Safety and Health Administration/OSHA);

11.3 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 son o pueden ser peligrosos para la salud y seguridad humana o para el ambiente, debido a su radioactividad, combustibilidad, corrosividad, reactividad, explosibilidad, toxicidad, carcinogenicidad, mutagenecidad, fitotoxicidad, infecciosidad u otras propiedades o efectos, que sean peligrosos o potencialmente peligrosos, inclusive, pero sin limitarse, al humo del tabaco, el petróleo y sus derivados, el asbestos, el radón, el polichlorobifenilo (PCBs), los refrigerantes y todos aquellos productos químicos, sustancias, materiales, sustancias controladas, objetos, condiciones, desechos, organismos vivientes o combinación de los mismos, los cuales se encuentran actualmente o pueden estar en el futuro listados, definidos o regulados como peligrosos o nocivos por cualquiera Ley Ambiental, en base, directa o indirectamente, en sus propiedades o efectos. Para los fines de este Contrato, las "Leyes Ambientales" son, sin limitación, cualesquier o todas las leyes, decretos, resoluciones, regulaciones, reglamentos, estándares, sentencias, ordenanzas, reglas, códigos, órdenes, directrices, guías, permisos o condiciones de permisos gubernamentales o administrativas, ambientales de salud y/o relacionadas con la seguridad, que existen actualmente y las que sean promulgadas, emitidas o adoptadas en el futuro, que se aplican o se pueden aplicar al Arrendatario, la Unidad, el Edificio o el Proyecto, inclusive y sin limitarse, a cualesquier reglas, reglamentos, guías, permisos o licencias emitidas o aprobadas por la Autoridad Nacional del Ambiente de la República de Panamá ("ANAM"). El Arrendatario cumplirá y se asegurará de que todas o cualesquier 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

SUBIRTA DEL ARRENDATARIO

sobre la presencia de cualquier Material Peligroso, que no sean los materiales descritos en el Anexo K y/o 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 y las Partes del Arrendatario serán responsables 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 de calar e inspeccionar La Unidad y realizar pruebas, monitoreos e investigaciones. Si tales pruebas indican que hay presencia de una Condición Ambiental causada o exacerbada por el Arrendatario o por cualquier Parte del Arrendatario o que sea el resultado de la ocupación del Arrendatario o cualquier Parte del Arrendatario, el Arrendatario reembolsará al Arrendador por el costo de realizar dichas pruebas. 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.

11.4 Indemnización. El Arrendatario indemnizará, protegerá, defenderá (a través de un abogado que determine el Arrendador) y mantendrá indemne al Arrendador, el Desarrollador Maestro, la Agencia, y las entidades afiliadas al Arrendador, el Desarrollador Maestro 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") y en contra de cualesquier y todo reclamo, sentencia, causa de acción, daño, penalidad, multa, impuesto, 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, a cualquier acción u omisión con respecto al mismo, en relación con La Unidad, el Edificio y/o el Proyecto. Esta indemnización incluirá, sin limitaciones, cualesquier sanciones, indemnizaciones, gastos y/o costos, impuestos u incurridos por la Agencia y/o el Arrendador, así como el costo de cualquier reparación, remediación, mitigación, limpicio, o detoxificación 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.

12. DAÑOS Y DESTRUCCIÓN

12.1 Daños y Destrucción. No obstante lo dispuesto en las normas y legislación aplicable y cualquier otra ley, decreto, reglamento y/o regulación en esta materia, las partes acuerdan expresamente que en caso de daño y/o destrucción total o parcial del Edificio, La Unidad y/o las mejoras del Arrendatario no procederá la terminación inmediata de contrato u otro tipo de recurso y/o compensación, y que los derechos y responsabilidades de las partes se regirán exclusivamente conforme a las siguientes reglas y convenios contractuales:

12.2 Obligaciones del Arrendatario. Con excepción a lo aquí dispuesto y sujeto a las disposiciones de esta Sección, en caso de daño o destrucción de las Mejoras del Arrendatario ubicadas en La Unidad o a cualquier parte de la misma por incendio u otra causa, ya sea que proceda el seguro o no, en caso de hacerlo, el Arrendatario

MA

correrá con los gastos, de forma exclusiva, y los mismos deben ser suficiente para el propósito y, sin importar la cantidad de cualquier pérdida, deberá restaurar, reparar, reemplazar, reconstruir o arreglar las mismas de la forma más cercana posible a su valor, condición y naturaleza inmediatamente antes de que ocurriera tal daño o destrucción o con tales cambios o arreglos que puedan hacerse a elección del Arrendatario de acuerdo con y sujeto a las condiciones de la Sección 9 arriba. Tales restauraciones, reparaciones, reemplazos, reconstrucciones o arreglos deberán ser comenzados dentro de un plazo de sesenta (60) días después de lo que ocurra más tarde entre (i) la ocurrencia de dicho daño o destrucción (sujeto al recibo de los permisos requeridos que permitan tal reconstrucción) o (ii) la culminación considerable por parte del Arrendador de cualquier reparación a ser efectuada por el Arrendador al Edificio conforme a la Sección 12.2 indicada, y prosseguido hasta su conclusión con debida diligencia y buena fe. El Arrendatario continuará la operación de su negocio en La Unidad hasta donde sea razonablemente práctico del punto de vista de una administración de negocios prudente y la obligación del Arrendatario de pagar el Alquiler se mantendrá en plena vigencia, sin importar si el Arrendatario puede operar su negocio. El Arrendatario no tendrá derecho a ninguna compensación por daños por parte del Arrendador por la pérdida del uso de todo o de cualquier parte de La Unidad o por la pérdida de cualquier aparato fijo ubicado en La Unidad o cualquier inconveniencia o molestia ocasionada por tal daño.

12.3 Accidente. De darse el caso que La Unidad o el Edificio se vean afectados por daños causados por incendios u otro accidente, el Arrendatario deberá proporcionar de manera inmediata una nota por escrito al Arrendador. Dentro de los sesenta (60) primeros días después de recibida dicha nota por parte del Arrendatario, el Arrendador notificará al Arrendatario si las reparaciones necesarias pueden ser hechas razonablemente: (a) dentro de un lapso de noventa (90) días; (b) en más de noventa (90) días pero en menos de trescientos sesenta y cinco (365) días; o (c) en más de trescientos sesenta y cinco (365) días; en cada uno de los casos, después de la fecha de emisión de permisos de reparación o la reconstrucción necesarios de la porción de las Mejoras del Arrendador que se vieran afectadas.

12.4 Menos de 90 Días. Si la reconstrucción o reparaciones pueden ser completados de manera razonable dentro de noventa (90) días después de la emisión de los permisos de reparación o reconstrucción necesarios para el área del Edificio o La Unidad que sufra dañado o destruido, este Contrato de Arrendamiento no concluirá y, en el evento que el dinero recibido del seguro esté disponible para reparar completamente el daño, el Arrendador tiene la responsabilidad de reparar La Unidad. El Arrendador no tendrá que reconstruir, reparar o reemplazar Las Mejoras a la Unidad del Arrendatario o los bienes del Arrendatario los cuales hayan sido colocados en o acerca de La Unidad por o para el beneficio del Arrendatario. Si se requiere que el Arrendatario desocupe toda o parte de La Unidad durante la reparación que llevará a cabo el Arrendador, la renta base pagada bajos los términos aquí estipulados, deberá ser disminuida proporcionalmente, basándose en el tamaño del área de La Unidad que se encuentra deteriorada (es decir, el número de metros cuadrados de superficie total de La Unidad que se encuentran deteriorados en comparación con los metros cuadrados totales de superficie de La Unidad) a partir de la fecha que el Arrendatario desocupa toda o una parte de La Unidad que fuese dañada sólo hasta el punto en que los beneficios del seguro para la disminución de renta sean recibidos por el Arrendador y solo durante el período que el área no sea apta para la ocupación.

12.5 Mayor a 90 Días. Si las reconstrucciones y las reparaciones pueden ser completadas razonablemente en más de noventa (90) días pero en menos de trescientos sesenta y cinco (365) días después de que la emisión de permisos para la reparación o la reconstrucción necesarios por el área del Edificio o La Unidad que fueran dañadas o destruidas, el Arrendador tendrá la opción de: (a) anular el contrato de Arrendamiento efectivo al momento de que ocurriese el daño, evento en el cual el Alquiler Base será disminuido a partir del momento que el Arrendatario desocupe La Unidad; o (b) elegir que se efectúen las reparaciones a La Unidad excepto que el Arrendador no está obligado a reconstruir, reparar o reemplazar las Mejoras del Arrendatario o los bienes del Arrendatario los cuales hayan sido colocados en o acerca de La Unidad por o para el beneficio del Arrendatario. Si se requiere que el Arrendatario desocupe, toda o una parte de La Unidad durante las reparaciones que el Arrendador efectuara al mismo, el Alquiler Base pagadero a continuación será disminuido proporcionaladamente según el tamaño del área de La Unidad que se haya visto afectada (es decir, el número de metros cuadrados de superficie total de La Unidad que se encuentran afectados comparado a los metros cuadrados totales de la superficie de La Unidad) a partir de la fecha en que El Arrendatario desocupa toda o una parte de La Unidad que se encuentra afectada sólo hasta el punto en que los beneficios del seguro, para la disminución de renta, sean recibidos por el Arrendador y solo durante el período que el área no sea apta para la ocupación. En caso de que el Arrendador fallase en llevar a cabo las mejoras dentro de trescientos sesenta y cinco (365) días después de la emisión de los permisos para la reparación o la reconstrucción necesarios para el área del Edificio o La Unidad que fueran dañadas o destruidas, (tal período a ser extendido por

demoras causadas por el Arrendatario o por causas de Fuerza Mayor, como más adelante definido) y el Arrendatario no haya vuelto a ocupar La Unidad, el Arrendatario tendrá el derecho, como correctivo exclusivo del Arrendatario, dentro de los diez (10) días después del vencimiento del período de dichos trescientos sesenta y cinco (365) días y tomando en cuenta que tales reparaciones no han sido finalizadas substancialmente durante ese período de diez (10) días, a dar por terminado este Contrato de Arrendamiento por medio de la entrega de una nota escrita al Arrendador como correctivo exclusivo del Arrendatario, después del cual renunciará y se darán por terminados todos los derechos indicados a continuación, treinta (30) días después que el Arrendador haya recibido la nota correspondiente.

12.6 Mayor a 365 Días. Si el área se encuentra deteriorada al punto de que la reconstrucción o reparación no se puede llevar a cabo dentro de trescientos sesenta y cinco (365) días después de emitidos los permisos para la reparación o la reconstrucción necesarias, el Arrendador o el Arrendatario pueden dar por terminado este contrato de Arrendamiento por medio de nota escrita dentro de los diez (10) primeros días luego de aviso por parte del Arrendador, especificando dicho período de reparación; y este Contrato de Arrendamiento deberá darse por terminado y que la renta será disminuida a partir de la fecha cuando el Arrendatario desocupe La Unidad. De darse el caso de que ninguna de las partes elija dar por terminado este Contrato de Arrendamiento, el Arrendador procederá diligente e inmediatamente a terminar las reparaciones del Edificio o La Unidad, en el caso que las ingresos provenientes del seguro estén disponibles para reparar el daño (con la excepción de que el Arrendador no tenga el deber de reconstruir, reparar o reemplazar las Mejoras del Arrendatario o los bienes del Arrendatario los cuales hayan sido colocados en o cerca de La Unidad por o para el beneficio del Arrendatario). Si se requiere que el Arrendatario desocupe, toda o una parte de La Unidad durante las reparación que el Arrendador efectuará, el Alquiler Base pagadero a continuación será disminuido proporcionalmente según el tamaño del área de La Unidad que encuentre afectada (es decir, el número de metros cuadrados de superficie total de La Unidad que se encuentran dañados comparado a los metros cuadrados totales de la superficie de La Unidad) a partir de la fecha en que El Arrendatario desocupa toda o una parte de La Unidad que se encuentra afectada sólo hasta el momento en que los beneficios del seguro para la disminución de renta sean recibidos por el Arrendador y solo durante el período que el área no sea apta para la ocupación.

12.7 Accidente durante el último año de duración de este Contrato de Arrendamiento. A pesar de cualesquiera otras previsiones, si La Unidad o el Edificio se ven afectados dentro del último año del Contrato de Arrendamiento, y si el costo para reparar o reconstruir la porción del Edificio o La Unidad que fue dañado o destruido excede los \$250.000.00, entonces, se tomará en consideración el tiempo necesario para completar tales reparaciones o reconstrucciones, el Arrendador o el Arrendatario tendrán el derecho, bajo su propia discreción, de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento a partir del momento en que ocurre el daño. El Alquiler será suspendido a partir de la fecha en que el Arrendatario desocupa La Propiedad.

12.8 Falla del Arrendatario. Si La Unidad o cualquier área del Edificio se ven afectados por el resultado de la negligencia o por el incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento por causa del Arrendatario o por partes relacionadas al Arrendatario, el Alquiler no será reducido durante el período que se efectúen las reparaciones de tales daños, y el Arrendatario deberá responder legalmente al Arrendador por los costos de la reparación al punto en que dicho costo no sea cubierto por los beneficios del seguro recibidos por el Arrendador.

13. CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA (Expropiación). En caso de expropiación o de cualquier acción de una autoridad pública o gubernamental que involucre la ocupación o toma de posesión de toda o parte de La Unidad o el Edificio, por razones de utilidad pública, interés social o por cualquier motivo, el Arrendador no asumirá responsabilidad alguna ante el Arrendatario.

14. INCUMPLIMIENTO

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

14.1.1 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 y/o el hecho de que el Arrendatario 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.;

14.1.2 La mora de más de diez días en el pago del Alquiler, siempre que dicha situación ocurra al menos tres veces en un período de doce meses;

14.1.3 El incumplimiento del pago de dos mensualidades o más de Alquiler;

14.1.4 Incumplimiento de las Condiciones y Obligaciones de los Arrendatarios bajo el Anexo G, Sección 11, donde dicha falla continúa por un período de cinco (5) días luego de recibida la nota escrita por parte del Arrendador.

14.1.5 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 acreedor del Arrendatario solicitando la quiebra, insolvencia, concurso de acreedores, rehabilitación, liquidación o reorganización del Arrendatario bajo cualquier ley relacionada con la bancarrota, quiebra, insolvencia u otra; la asignación de un interventor judicial, administrador u otro custodio 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; o el secuestro o embargo, ejecución o cualquier otra medida o acción judicial para cautelar o embargar todos o la mayor parte de los activos del Arrendatario;

14.1.6 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;

14.1.7 La presencia de un Causal de Incumplimiento con respecto a cualquier Garante de este Contrato de Arrendamiento si aplica; o

14.1.8 El incumplimiento en el pago de todos o alguno de los cobros efectuados por el Arrendador en concepto de Mejoras Sobre Esláudar.

14.1.9 La presencia de un incidente calificado como como Caso de Incumplimiento o violación en los Documentos Principales; o

14.1.10 El hecho de que el Arrendatario no inicie el trámite para su inscripción en el Registro de Empresas del Área Panamá Pacífico, o 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.

14.1.11 Incumplimiento con los acuerdos y obligaciones del Arrendatario conforme al presente Contrato y sus Anexos;

14.2 Recursos

14.2.1 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.

14.2.1 Reposición y Otros Remedios. Sin perjuicio de otros remedios que el Arrendador pueda tener o ejercer, después de 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 (iv) exigir al

Arrendatario el pago íntegro e inmediato de todos los montos adeudados a la fecha y de la summa 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) exigir al Arrendatario el resarcimiento monetario de todos los daños y perjuicios causados al Arrendador, y/o (vi) ejecutar todas o cualesquier de las garantías consignadas por o en representación del Arrendatario con ocasión de este Contrato.



14.2.2 Alquiler no Pagado. 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 cualesquier o todos esos remedios.

15. CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

15.1 El Arrendatario no cederá, subarrendará o de otra forma transferirá, 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 derivados 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 estará 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 comienzo 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 la ejecución hipotecaria 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, a condición..

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 antes 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, adendados, 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.



17.1.1 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, entre otros.

17.2 Divisibilidad. Si una corte de jurisdicción 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.

17.3 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 establezca lo contrario, cualquier referencia en este Contrato a las "leyes aplicables" tendrá como significado cualquier estatuto, ordenanza, reglamento u otra regla, reglamento, decreto 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 un tribunal de jurisdicción competente.

17.4 Sucesores y Cessionarios. 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.

17.5 Agencia, Asociación o Empresa Conjunta. Nada de lo contenido en este documento o en los actos de las Partes de este Contrato deberá ser considerado o inferido por las Partes del mismo, ni por terceros, como que se crea una relación de principal y agente o de asociación o de empresa conjunta por las Partes en este Contrato o cualquier relación que no sea la de Arrendador y Arrendatario.

17.6 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.

17.7 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.

17.8 Letreros. La colocación de letreros por parte del Arrendatario estará sujeta a lo establecido en las Guías para Señalización y Letreros de Panamá Pacífico.

17.9 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 pueda 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.

17.10 Estados Financieros. El Arrendatario entregará y hará que cada Garante entregue, si aplica, a cualquier acreedor o comprador del Arrendador o al Arrendador, dentro de un plazo de diez (10) días después de fecha 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

NOTA DE LA
CARTA DEL

17.11 Notificaciones y 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 Courier comercial, o enviadas a través de correo electrónico, a las personas y direcciones del Arrendador y Arrendatario, o a cualquier otra 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 faximile 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 aviso de recibo electrónico expedido por el servidor de correo electrónico de quien lo envía, ó, a falta de lo anterior, 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).

17.12 Comisión de Correaje. 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 esto.

17.13 Autorización. Cada individuo que esté ejecutando este Contrato de Arrendamiento en representación del Arrendatario representa y garantiza que él u 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 firmando del presente Contrato en su representación, para suscribir el mismo.

17.14 Retención de Tenencia; Devolución

17.14.1 Retención de Tenencia. Si después de la expiración del término o después de la terminación anticipada (por el incumplimiento de las obligaciones del Arrendatario) 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 retención y prevalecerán todos los otros términos y condiciones de este Contrato. Esta Sección no debe ser interpretada como un permiso por parte del Arrendador para que el Arrendatario retenga la tenencia ni como una renovación de este Contrato o extensión del Término. 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 correaje. 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.

17.14.2 Entrega. Al terminar este Contrato, por cualquier razón, el Arrendatario entregará La Unidad (con sus llaves) limpia y en buenas condiciones, a excepción del desgaste normal por el uso y en la condición requerida por la Sección Remoción de este Contrato. El Arrendatario deberá haber reparado cualquier daño que

existiera en la Unidad, arreglar y rellenar cualquier orificio dentro de la Unidad y todas las goteras del techo deberán estar selladas 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."



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 de tierras, hipotecas, escrituras de fideicomiso, dedicatorias, u otros gravámenes o instrumentos (colectivamente las "Declaraciones Existentes") (colectivamente 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 imposibilitem el uso de la Unidad para los Usos Permitidos. De ser requerido por el Arrendador, el Arrendatario acuerda, además, suscribir y devolver al Arrendador, a los diez (10) días siguientes de haber recibido una copia de cualquier Declaración Adicional, un acuerdo 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 con aquellos, por escrito previamente acuerdos de confidencialidad. El Arrendatario podrá divulgar el contenido del presente Contrato o cualquiera de los documentos relacionados, a cualquier suh arrendatario o cessionario 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 con respecto al presente Contrato o en relación con el mismo, mediante juicio arbitral en derecho, de acuerdo con el procedimiento establecido al respecto 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, Repùblica 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 Conciliaciòn y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Panamá hará el nombramiento a petición escrita de la Parte que si 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 la terminación anticipada del Contrato por decisión unilateral del Arrendador o a la terminación del Contrato por decisión del Arrendador por razón de alguna causa 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.

EN FE DE LO CUAT., las partes han ejecutado este Contrato Arrendatario efectivo en la fecha arriba establecida en la página inicial.

"EL ARRENDADOR"

SOUTISTONE S.A., una sociedad existente bajo las leyes de las Islas Virgenes Británicas, bajo el No. 1869086

Por: Ricardo Briceño
 Nombre: Ricardo Alvaro Briceño
 Su: Dirección General Centro America
 Fecha: 14 Agosto 2018

"EL ARRENDATARIO"

PPG INDUSTRIES PANAMA INC
 una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá

Por: Ricardo Briceño
 Nombre: Ricardo Briceño
 Su: Director General Centro America
 Fecha: 14 de Agosto 2018

La suscrita, LICDA. GIOVANNA LIBETH SANTOS ALVEO
 Notaria Pública Cuarta del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad Personal No. 8-712-599.

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

Panamá, _____

06 FEB 2023

Licda. Giovanna Libeth Santos Alveo
 Notaria Pública Cuarta





PROMOTOR:

PPG INDUSTRIES
PANAMÁ, S.A.

ESTUDIO DE IMPACTO
AMBIENTAL CATEGORÍA I

"FABRICACIÓN DE SLURRIES"

CONSULTOR:

ECOS Panama
Environmental Consulting & Services, Inc.

**12. LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN
DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (S), FIRMA(S) Y NUMEROS DE
REGISTRO.**

12.1. Firma notariada de los consultores

12.2. Número de registro de consultores

Consultor	Especialidad	Cédula / Firma
Cecilio Castillero IRC-020-2003 Desarrollo de los capítulos 5-8-9-10-11-12-13	Ingeniero / Postgrado en Ingeniería Ambiental	8-707-1414  
Luis Vásquez IRC-002-2009 Desarrollo de los capítulos 2- 3-4-6-7	Ingeniero Industrial / Maestría Ingeniería Ambiental	8-502-172 

Yo, Mster. Carlos Gavilanes González, Notario Público Primero
del Circuito Notarial de la Provincia de Panamá Oeste,
con Cédula No 8-356-182,

CERTIFICO:

Que la (s) firmas anterior (es) han sido cotejadas con el
documento de identidad personal por consiguiente dicha (s)
firma (s) son auténtica (s).



Panamá

10 FEB 2023
Mster. Carlos Gavilanes González
Notario Público Primero del Circuito Notarial
de la Provincia de Panamá Oeste





RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: Fabricación de slurrys

PROMOTOR: PPG Industrias Panamá, S.A.

CATEGORÍA: I

FECHA DE ENTRADA: DÍA 17 MES Febrero AÑO 2023

DOCUMENTOS		SI	NO	OBSERVACIÓN
1	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 O 14.	/		
2.	DECLARACIÓN JURADA EN PAPEL NOTARIADO O HABILITADO EN PAPEL 8 ½ X 13 (SOLO PARA LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I).	/		
2.	ORIGINAL Y COPIA IMPRESA DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	/		
3.	COPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD PERSONAL DEL PROMOTOR DEL ESTUDIO, NOTARIADA O COTEJADA CON SU ORIGINAL.	/		
4.	COPIA DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (2) CD.	/		
5.	RECIBO ORIGINAL DE PAGO EN CONCEPTO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, SEGÚN SU CATEGORÍA.	/		
6.	PAZ Y SALVO EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	/		
7.	CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.	/		
8.	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD (FINCA (S), TERRENOS, ETC), DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE UN (1) AÑO O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO QUE SUSTENTE LA TENENCIA DE LA TIERRA.	/		
9.	VERIFICAR QUE LOS CONSULTORES ESTÉN ACTUALIZADOS y HABILITADOS.	/		

Entregado por:

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Nombre: _____

Técnico: Bruno Brown

Cedula: _____

Firma: B

Firma: _____

VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES – PERSONA JURÍDICA

Consultor Jurídico (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
Environmental Consulting & Services (ECOS PANAMA), S.A.	DIEORA-IRC-001-2011	DEIA-ARC-088-2020	✓		
Consultores principales responsables del EsIA					
Cecilio Castillero	IRC-020-2003	DEIA-ARC-013-2021	✓		
Luis Vásquez	IRC-002-2009	DEIA-ARC-028-2021	✓		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental: "FABRICACIÓN DE SLURRIES".

UBICACIÓN: Corregimiento de Veracruz, distrito Arraiján y provincia de Panamá Oeste

Categoría: I

PROMOTOR

Nombre: PPG INDUSTRIES PANAMÁ, S.A.

Dirección de Contacto: Galera 9070, Panamerica Corporate Center, Panamá Pacífico.

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA PROMOTORA

Nombre: JOHN ALLEN FRANCO GUERRERO

Pasaporte No. 167083818

Dirección de Contacto: Galera 9070, Panamerica Corporate Center, Panamá Pacífico, corregimiento de Veracruz, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste.

Observación: El Consultor Ambiental Luis Vásquez con Registro IRC-002-2009; no forma parte del equipo de Consultores de la empresa Environmental Consulting & Services (ECOS PANAMÁ), S.A., con Registro IRC-001-2011; pero firma como persona natural responsable en el Estudio de Impacto Ambiental que está presentando la empresa Jurídica antes mencionada.

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

Consultores	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización
Marcelino J De Gracia	IRC-076-2008	DEIA-ARC-043-2710-2022
Nidia Castillo	IRC-076-2009	DEIA-ARC-044-0409-2020
Azalia Robolt	DEIA-IRC-053-2019	DEIA-ARC-046-2710-2022
Gladys Caballero	IRC-083-2009	DEIA-ARC-001-1301-2022
Cecilio Castillero	IRC-020-2003	DEIA-ARC-013-2202-2021

Departamento de Gestión de Impacto Ambiental

Gestor de Impacto Ambiental (responsable de la Verificación)

Nombre

Alisson Castrejón C.

Firma

Alisson Castrejón C.

Fecha de Verificación

17/02/2023

Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental

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

Nombre

Yohana Castillo

Firma

Yohana Castillo

Fecha de Verificación

17/02/2023



INFORME DE REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

FECHA DE INGRESO:	17 DE FEBRERO DE 2023
FECHA DE INFORME:	17 DE FEBRERO DE 2023
PROYECTO:	“FABRICACIÓN DE SLURRIES”
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	PPG INDUSTRIES PANAMA, INC.
CONSULTORES:	ENVIRONMENTAL CONSULTING AND SERVICE, INC. (ECOS PANAMÁ) IRC-001-2011
LOCALIZACIÓN:	GALERIA 9070, PANAMERICAN CORPORATE CENTER, PANAMÁ PACÍFICO, CORREGIMIENTO DE VERACRUZ, DISTRITO DE ARRAIJÁN, PROVINCIA DE PANAMÁ OESTE.

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: Consiste en la elaboración de semielaborados, para la fabricación de Pinturas Base agua. Con este proyecto disminuirán la demanda de insumos requeridos para los procesos de producción y que entran en su proceso de recepción de insumos en un estado líquido para uso directo. Lo que incorporará a la planta una medida de mitigación ambiental permanente, ya que eliminará los riesgos ambientales de manipular insumos líquidos (Slurries) que llegan desde la planta central de México. El proyecto se desarrollará en la Finca con Folio Real No. 30182533 (F), Código de Ubicación 8005, con una superficie de 5ha + 4,693m² + 7.4dm².

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, Ley No. 38 del 31 de julio de 2000, Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo No. 975 del 23 de agosto de 2012, demás normas complementarias y concordantes.

VERIFICACIÓN DE CONTENIDO: Que conforme a lo establecido en el artículo 41, del Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el artículo 7 del Decreto Ejecutivo No.155 del 5 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo No. 975 del 23 de agosto de 2012, se inicia el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de Admisión.

Luego de revisado el documento se detectó que el mismo cumple con el artículo 26, del Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo No. 975 del 23 de agosto de 2012.

Luego de verificado el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste, concluye que la documentación presentada es satisfactoria y cumple con los requisitos establecidos previamente.

RECOMENDACIONES: Por lo antes expuesto, se recomienda ADMITIR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado “FABRICACIÓN DE SLURRIES” por la Sociedad PPG INDUSTRIES PANAMA, INC.

ELABORADOR POR:

CONSEJO TECNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
YOHANA Y CASTILLO V.
MSTER EN C. AMBIENTALES
CENF Y REC. NAT.
IDONEIDAD: 0004-17-NP100

YOHANA CASTILLO

Técnica Evaluadora de Sección de EIA
Dirección Regional de Panamá Oeste
MINISTERIO DE AMBIENTE

Vo.Bo.:*Yolany***YOLANY CASTRO**

Directora Regional Encargada
Dirección Regional de Panamá Oeste

MINISTERIO DE AMBIENTE



**REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
PROVEIDO-ADM-SEIA- 029 -2023**

LA SUSCRITA DIRECTORA REGIONAL ENCARGADA, DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ OESTE DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y,

C O N S I D E R A N D O:

Que la Sociedad **PPG INDUSTRIES PANAMA, INC.**, se propone realizar el proyecto denominado “**FABRICACIÓN DE SLURRIES**”.

Que en virtud de lo antedicho, el día 17 de febrero de 2023, el señor **JOHN ALLER FRANCO GUERRERO**, de nacionalidad Venezolana, con Pasaporte No. **167083818**, en calidad de Apoderado Especial, de la Sociedad **PPG INDUSTRIES PANAMA, INC.**, presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado “**FABRICACIÓN DE SLURRIES**”, ubicado en la Galera 9070, PanAmerican Corporate Center, Panamá Pacífico, corregimiento de Veracruz, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste, elaborado bajo la responsabilidad de **ENVIROMENTAL CONSULTING AND SERVICE, INC. (ECOS PANAMÁ)**, persona(s) **JURÍDICA**, debidamente inscrita en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante la(s) Resolución(es) **IRC-001-2011**.

Que conforme a lo establecido en el artículo 41 del Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el artículo 7 del Decreto Ejecutivo No.155 de 5 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo No. 975 del 23 de agosto de 2012, se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 26 y lo establecido en los artículos 38, 39 y 62 del citado Decreto Ejecutivo. Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 26 y lo establecido en los artículos 38, 39 y 62 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el artículo 7 del Decreto Ejecutivo No. 155 del 5 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo No. 975 del 23 de agosto de 2012.

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

Que el Informe de Revisión de los Contenidos Mínimos de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste, con fecha del 17 de febrero de 2023, recomienda admitir la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado “**FABRICACIÓN DE SLURRIES**”, por considerar que el mismo cumple con los contenidos mínimos.

QUE DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, LA SUSCRITA DIRECTORA REGIONAL ENCARGADA DEL MINISTERIO DE AMBIENTE DE PANAMÁ OESTE, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado “**FABRICACIÓN DE SLURRIES**”, promovido por la Sociedad **PPG INDUSTRIES PANAMA, INC.**

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

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, Artículo 91 de la Ley No. 38 del 31 de julio de 2000, Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 del 05 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo No. 975 del 23 de agosto de 2012, demás normas complementarias y concordantes.

Dado en la provincia de Panamá Oeste, a los veintitrés (23) días, del mes de Febrero del año dos mil veintitrés (2023).

CÚMPLASE,

Yolany Castro
YOLANY CASTRO
Directora Regional Encargada
Dirección Regional de Panamá Oeste
MINISTERIO DE AMBIENTE

