

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
CATEGORÍA I**

**Proyecto: GREEN GOLD.**

**Panamerican Corporate Center International Business Park de  
Panamá Pacífico Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraijan,  
Provincia de Panamá Oeste.**

**PROMOTORA: PROMINCO, S.A**

**ESTUDIO ELABORADO POR:**

**FRANKLIN GUERRA  
CONSULTOR AMBIENTAL  
IRC-061-2009**

**PANAMA, Enero - 2022**

| <b>1.0 INDICE</b> |  |            |
|-------------------|--|------------|
|                   | <b>Descripción</b>   | <b>Pág</b> |
| <b>1.0</b>        | <b>INDICE</b>  | <b>4</b>   |
| <b>2.0</b>        | <b>RESUMEN EJECUTIVO</b>   | <b>5</b>   |
| 2.1               | Datos Generales del promotor.<br>a-Personal a contactar,<br>b- números de teléfonos,<br>c- Correo electrónico,<br>d-Pagina web<br>e- Nombre y registro del consultor   | 5          |
| <b>3.0</b>        | <b>INTRODUCCIÓN</b>  | <b>6</b>   |
| 3.1               | Indicar el alcance, objetivos y metodología del estudio presentado   | 6          |
| 3.2               | Categorización: Justificar la categoría del EslA en función de los criterios de protección ambiental   | 7          |
| <b>4.0</b>        | <b>INFORMACION GENERAL</b>   | <b>11</b>  |
| 4.1               | Información sobre el Promotor (personal natural o jurídica), tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia y representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato y otros. | 11         |
| 4.2               | Paz y Salvo emitido por MIAMBIENTE y copia del recibo de pago , por los tramites de la evaluación  | 11         |
| <b>5.0</b>        | <b>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD</b>  | <b>11</b>  |
| 5.1               | Objetivo del proyecto, obra o actividad y su justificación   | 12         |
| 5.2               | Ubicación geográfica incluyendo mapa en escala 1:50,000 y coordenadas UTM o geográficas del polígono del proyecto  | 12         |
| 5.3               | Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicable y su relación con el proyecto, obra o actividad.  | 14         |
| 5.4               | Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad  | 16         |
| 5.4.1             | Planificación  | 16         |
| 5.4.2             | Construcción/ejecución   | 16         |
| 5.4.3             | Operación  | 19         |
| 5.4.4             | Abandono   | 23         |
| 5.5               | Infraestructura a desarrollar y equipos a utilizar   | 23         |

|            |  |    |
|------------|--|----|
| 5.6        | Necesidades de insumos durante la construcción/ejecución y operación   | 24 |
| 5.6.1      | Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros). | 25 |
| 5.6.2      | Mano de obra (durante la construcción y operación), empleos directos e indirectos generados                  | 25 |
| 5.7        | Manejo y disposición de desechos en todas las fases  | 26 |
| 5.7.1.     | Sólidos  | 26 |
| 5.7.2.     | Líquidos   | 27 |
| 5.7.3      | Gaseosos   | 27 |
| 5.8        | Concordancia con el plan de uso de suelo   | 27 |
| 5.9        | Monto global de la inversión   | 28 |
| <b>6.0</b> | <b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO</b>   | 29 |
| 6.3        | Caracterización del suelo  | 29 |
| 6.3.1      | La descripción del uso de suelo  | 29 |
| 6.3.2      | Deslinde de la propiedad   | 29 |
| 6.4        | Topografía   | 29 |
| 6.5        | Clima  | 29 |
| 6.6        | Hidrología   | 30 |
| 6.6.1      | Calidad de aguas superficiales   | 30 |
| 6.7        | Calidad del aire   | 30 |
| 6.7.1      | Ruido  | 30 |
| 6.7.2      | Olores   | 31 |
| <b>7.0</b> | <b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO</b>  | 31 |
| 7.1        | Características de la flora  | 31 |
| 7.1.1      | Caracterización vegetal, inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por ANAM)              | 31 |
| 7.2        | Características de la Fauna  | 31 |
| <b>8.0</b> | <b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO</b>   | 31 |
| 8.1        | Uso actual de la tierra en sitios colindantes  | 31 |
| 8.3        | Percepción local sobre el proyecto, obra o actividad (a través del plan de participación ciudadana)          | 32 |
| 8.4        | Sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados   | 34 |
|            |  |    |
|            |  |    |

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| 8.5         | Descripción del paisaje  | 34 |
| <b>9.0</b>  | <b>IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS</b>   | 34 |
| 9.2         | Identificación de los impactos ambientales, específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros. | 34 |
| 9.4         | Análisis de los impactos sociales e económicos a la comunidad producidas por el proyecto   | 44 |
| <b>10.0</b> | <b>PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)</b>  | 44 |
| 10.1        | Descripción de las medidas de mitigación específicas frente a cada impacto ambiental   | 44 |
| 10.2        | Ente responsable de la ejecución de las medidas  | 48 |
| 10.3        | Monitoreo  | 48 |
| 10.4        | Cronograma de ejecución  | 49 |
| 10.7        | Plan de rescate y reubicación de fauna y flora   | 50 |
| 10.11       | Costos de la Gestión Ambiental   | 50 |
| <b>12.0</b> | <b>LISTADO DE LOS PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, FIRMAS, RESPONSABILIDADES.</b>  | 51 |
| 12.1.       | Firmas debidamente notariadas  | 51 |
| 12.2        | Número de registro de consultores  | 52 |
| <b>13.0</b> | <b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>  | 52 |
| <b>14.0</b> | <b>BIBLIOGRAFÍA</b>  | 52 |
| <b>15.0</b> | <b>ANEXOS</b>  | 53 |



## 2.0 RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Impacto Ambiental corresponde al proyecto denominado GREEN GOLD, que consiste en la ocupación de un local en el Parque Logístico Panamerican Corporate Center International Business Park en Panamá Pacífico, adecuándolo para que funcionen actividades administrativas y de reciclaje de minerales metálicos, que mediante un proceso simple, se extraerán metales recuperables de arenas de descarte de minería. Este producto final se comercializará.

El documento, describe los objetivos, alcance y metodología empleada como parte del EsIA, información sobre la empresa promotora, sustentación de la categorización (EsIA categoría 1), descripción del proyecto en todas las fases del mismo, se consideraron las leyes, normas y decretos vigentes, en materia ambiental y otras pertinentes al caso. Se describe la línea base ambiental (medio físico, biológico y socioeconómico) y la consecuente identificación de los impactos ambientales, y así conformar Plan de Manejo Ambiental, donde se establecieron las medidas de mitigación y para disminuir los efectos de los impactos negativos no significativos identificados y que la promotora debe implementar y darle seguimiento para garantizar la viabilidad ambiental del proyecto.

### 2.1 Datos generales del promotor que incluya: a) Persona a contactar; b) Números de teléfonos; c) Correo electrónico; d) Pagina Web; e) Nombre y registro del Consultor.

Cuadro 1. Promotor: PROMINCO S.A.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| a) Persona a contactar: | Andrés Torres  |
| b) Número de teléfonos: | 65786300   |
| c) Correo electrónico   | Kaipocinduplast@gmail.com  |
| d) Página Web:          | www.prominco.com   |
| e) Nombre del Consultor | Franklin Guerra. IRC-061-2009<br>Giovanka De León, IAR-036-2000. |

*Franklin Guerra, Consultor Ambiental*

### 3.0 INTRODUCCIÓN

#### 3.1. Indicar el alcance, objetivos y metodología del estudio presentado

##### **Alcance**

El EsIA se circunscribe específicamente a la evaluación ambiental del funcionamiento de un local ya existente del edificio 9080 en el parque logístico Panamerican Corporate Center International Business Park en Panamá Pacífico, en donde PROMINCO. S.A. arrendará un área de 1,441.87 m<sup>2</sup> y utilizará un área de 380m<sup>2</sup>, donde se realizará el reciclaje de minerales metálicos mediante un proceso simple, extraerle metales recuperables de arenas minerales. Este producto final se comercializará. El origen de las arenas son pasivos ambientales mineros no procesados y no contaminados. Estos pasivos mineros se conocen como material de descarte, es decir, minerales que formaron parte de una extracción, pero no fueron procesados. El local se adecuará internamente, habilitando equipos y compartimientos para que funciones las áreas administrativas, zonas de descarga de materia prima e insumos, área de proceso y almacenaje e instalaciones de soporte a la actividad.

Este proyecto se desarrollará en parque Industrial Panamerican Corporate Center de Panamá Pacífico, dentro del edificio 9080, unidad 5, corregimiento de Veracruz, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste.

##### **Objetivos**

El objetivo principal del presente estudio es demostrar la viabilidad ambiental del proyecto. Para lo cual se consideran también como objetivos:

- Evaluar las condiciones ambientales del entorno donde funcionará la actividad
- Identificar los aspectos e impactos ambientales que se puedan generar durante la operación.

- Establecer las medidas de prevención y mitigación para un manejo ambiental de la funcionabilidad de la actividad.

## Metodología

Para la elaboración de este EsIA, como primer paso se realizó una inspección al sitio del proyecto para hacer las correspondientes evaluaciones de campo y proceder a aplicar la metodología general de Evaluación de Impacto Ambiental que consiste en: descripción del proyecto, descripción del entorno ambiental, aplicación de encuestas, identificación de los impactos potenciales, predicción e interpretación de impactos, medidas de control ambiental. Este estudio se elaboró en 45 días.

### 3.2. Categorización: Justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental

#### Criterios de protección ambiental

Haciendo un análisis de los criterios de protección ambiental, se determinó que para este proyecto son aplicables los factores solo del Criterio 1:

| CRITERIO 1: Se define cuando el proyecto genera o presenta riesgo para la salud de la población, flora y fauna y sobre el ambiente en general. Para determinar la concurrencia del nivel de riesgo, se considerarán los siguientes factores:  | ¿Es afectado? |    |
|---|---------------|----|
|   | Sí            | No |
| a. La generación, recolección, almacenamiento, transporte o disposición de residuos industriales, atendiendo a su composición, peligrosidad, cantidad y concentración, particularmente en el caso de materias inflamables, tóxicas, corrosivas y radioactivas a ser utilizadas en las diferentes etapas de la acción propuesta. |               | √  |
| b. La generación de efluentes líquidos, emisiones gaseosas, residuos sólidos o sus combinaciones cuyas concentraciones superen los límites máximos permisibles establecidos en las normas de calidad ambiental.   |               | √  |
| c. Los niveles, frecuencia y duración de ruidos, vibraciones y/o radiaciones.   |               | √  |

| CRITERIO 1: Se define cuando el proyecto genera o presenta riesgo para la salud de la población, flora y fauna y sobre el ambiente en general. Para determinar la concurrencia del nivel de riesgo, se considerarán los siguientes factores: | ¿Es afectado? |    |
|--|---------------|----|
|  | Sí            | No |
| d. La producción, generación, recolección, disposición y reciclaje de residuos domésticos o domiciliarios que por sus características constituyan un peligro sanitario a la población.   |               | √  |
| e. La composición, calidad y cantidad de emisiones fugitivas de gases o partículas generadas en las diferentes etapas de desarrollo de la acción propuesta.  |               | √  |
| f. El riesgo de proliferación de patógenos y vectores sanitarios.  |               | √  |

Lo que indican los factores de este criterio pierde beligerancia en nuestro proyecto ya que:

- Los residuos a generarse serán cintas, plástico, sacos de envolturas de embalajes, cajetas, palets. La empresa procederá al reciclaje de estos residuos. El proceso de reciclaje de metales generara residuos inertes.
- Los efluentes líquidos que se generarán serán de tipo domésticos, y provendrán únicamente de las instalaciones sanitarias (lavamanos, inodoros, fregador, baños). Estos se conducirán al sistema existente de alcantarillado del parque industrial.
- Los efluentes gaseosos se generarán por fuentes móviles (gases de combustión interna de la maquinaria como cargadores) a utilizar en la etapa de abastecimiento de material y despacho de productos. Las partículas que posiblemente se generaran en la etapa de construcción provendrán de los cortes de planchas de moldura de gypson a utilizar para separar recintos y de agregados para mezcla de mortero en caso de que se levanten paredes de bloques. Durante el proceso de separación del metal de las arenas, es posible el escape de vapores, sin embargo se captarán mediante un extractor dentro del recinto y se conducirán hacia un lavador de gases pequeño. Todo esto dentro del recinto. Hacia el exterior no se darán emisiones de fuentes fijas. El personal que laborara contará con su respectivo EPP, por lo tanto, las concentraciones de

los efluentes líquido, gaseosos o sus combinaciones no generan riesgo a la población, ya que no superaran las normas de calidad ambiental primarias establecidas en la legislación ambiental vigente.

- Los niveles, frecuencia y duración de ruidos y posibles vibraciones serán los típicos de una actividad carga y descarga con equipo cargador y otros vehículos. El área no tiene colindantes residenciales, ya que es un área destinada a actividad comercial e industrial.
- Los residuos domésticos por generar durante la etapa de construcción y operación del proyecto serán recolectados en contenedores (tanques, bolsas) para ser retirados periódicamente del área por el contratista de recolección de desechos que sirve en el parque industrial. Durante la habilitación interna del sitio y durante la operación, estos desechos se dispondrán temporalmente en la tinaquera externa de donde serán recolectados finalmente por el servicio de recolección de desechos sólidos que sirve al área. Lo cual garantiza que no se darán situaciones (acumulación de desechos) que constituyan un riesgo de proliferación de patógenos y vectores sanitarios por consiguiente no habrá peligro sanitario.

A continuación, se evalúa y explica porque el resto de los criterios de protección ambiental no se afectan en este proyecto:

|   |            |         |
|---|------------|---------|
| CRITERIO 2: Este criterio se define cuando el proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales, con especial atención a la diversidad biológica y territorios o recursos con valor ambiental y/o patrimonial. | Se afecta? |         |
|   | Sí         | No<br>√ |
| Explicación: El área a afectar no presenta diversidad biológica, es un área altamente intervenida, construida, modificada así para actividad comercial/industrial. No está declarada de valor patrimonial.  |            |         |
| CRITERIO 3: Este criterio se define cuando el proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre los atributos que dieron origen a un área clasificada como protegida o sobre el valor paisajístico, estético y/o turístico de una zona.                        | Se afecta? |         |
|   | Sí         | No<br>√ |

|   |            |         |
|---|------------|---------|
| Explicación: El área a afectar no está clasificada como área protegida, ni de valor paisajístico o turístico. Es un área altamente intervenida modificada así para actividad comercial/industrial.  |            |         |
| CRITERIO 4: Se define cuando el proyecto genera reasentamientos, desplazamientos y reubicaciones de comunidades humanas y alteraciones significativas sobre los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos, incluyendo los espacios urbanos. | Se afecta? |         |
|   | Sí         | No<br>√ |
| Explicación: El proyecto se realizará en local ya construido, no implica desplazamiento de poblaciones ni comunidades.  |            |         |
| CRITERIO 5: Este criterio se define cuando el proyecto genera o presenta alteraciones sobre sitios declarados con valor antropológico, arqueológico, histórico y perteneciente al patrimonio cultural, así como los monumentos.                   | Sí         |         |
|   | No         | √       |
| Explicación: Este criterio no se verá afectado por el desarrollo del Proyecto ya que el área no pertenece a sitios con valor antropológico, arqueológico, históricos y de patrimonio cultural declarado.  |            |         |

La evaluación de la aplicabilidad de los cinco criterios en este proyecto demuestra que solo es aplicable al mismo el Criterio 1.

### Justificación

El análisis anterior justifica que los efectos evaluados del criterio 1 no producirán impactos ambientales significativamente adversos por lo tanto no se darán riesgos ambientales, lo cual satisface la categorización establecida para este EsIA según el Decreto Ejecutivo No 123 de 2,009: Estudio de Impacto Ambiental categoría I: *“Documento de análisis aplicable a los proyectos, obras o actividades incluidos en la lista taxativa prevista en el artículo 16 de este reglamento, que puedan generar impactos ambientales negativos no significativos y que no conlleva riesgos ambientales”*.

## 4.0 INFORMACIÓN GENERAL

### 4.1. Información del Promotor (persona natural o jurídica), tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia y representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato y otros.

|   |   |
|---|---|
| Persona jurídica                                | PROMINCO S.A  |
| Tipo de empresa                                 | Comercial   |
| Ubicación                                       | Edificio 9080, unidad 5, del Parque Industrial Panamerican Corporate Center de Panamá Pacífico. |
| Certificado de existencia legal de la empresa   | Se anexa  |
| Certificado de registro público de la propiedad | Se anexa  |

### 4.2. Paz y Salvo emitido por MIAMBIENTE, y copia del recibo de pago por los tramites de evaluación

Se adjunta Paz y Salvo del Departamento de Finanzas de MIAMBIENTE y copia del recibo de pago.

## 5.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El EsIA se circunscribe específicamente a la evaluación ambiental del funcionamiento de una galera ya existente en donde se realizara la recuperación de metales a partir de un proceso de técnicas y con aditivos comunes aplicados a arenas minerales. Este tipo de actividad ampliamente practicada en otros países.

En la descripción de la fase de operación del proyecto se explica en detalle en que consiste el mismo.

## 5.1 Objetivo del Proyecto y justificación

### Objetivo

Recuperar metales de arenas de descarte de extracciones mineras, con técnicas ambientalmente viables y sin impactos significativos.

### Justificación

PROMINCO, S.A. ha visto una oportunidad en aprovechar estos materiales de descarte, procesándolos con metodologías innovadoras que utilizan insumos ambientalmente amigables, de modo que se pueda separar metales preciosos de agregados no metálicos (arenas), valorizados en el mercado nacional e internacional, con el consecuente pago de impuestos correspondientes.

## 5.2 Ubicación geográfica incluyendo mapa en escala 1:50,000 y coordenadas UTM o geográficas del polígono del proyecto

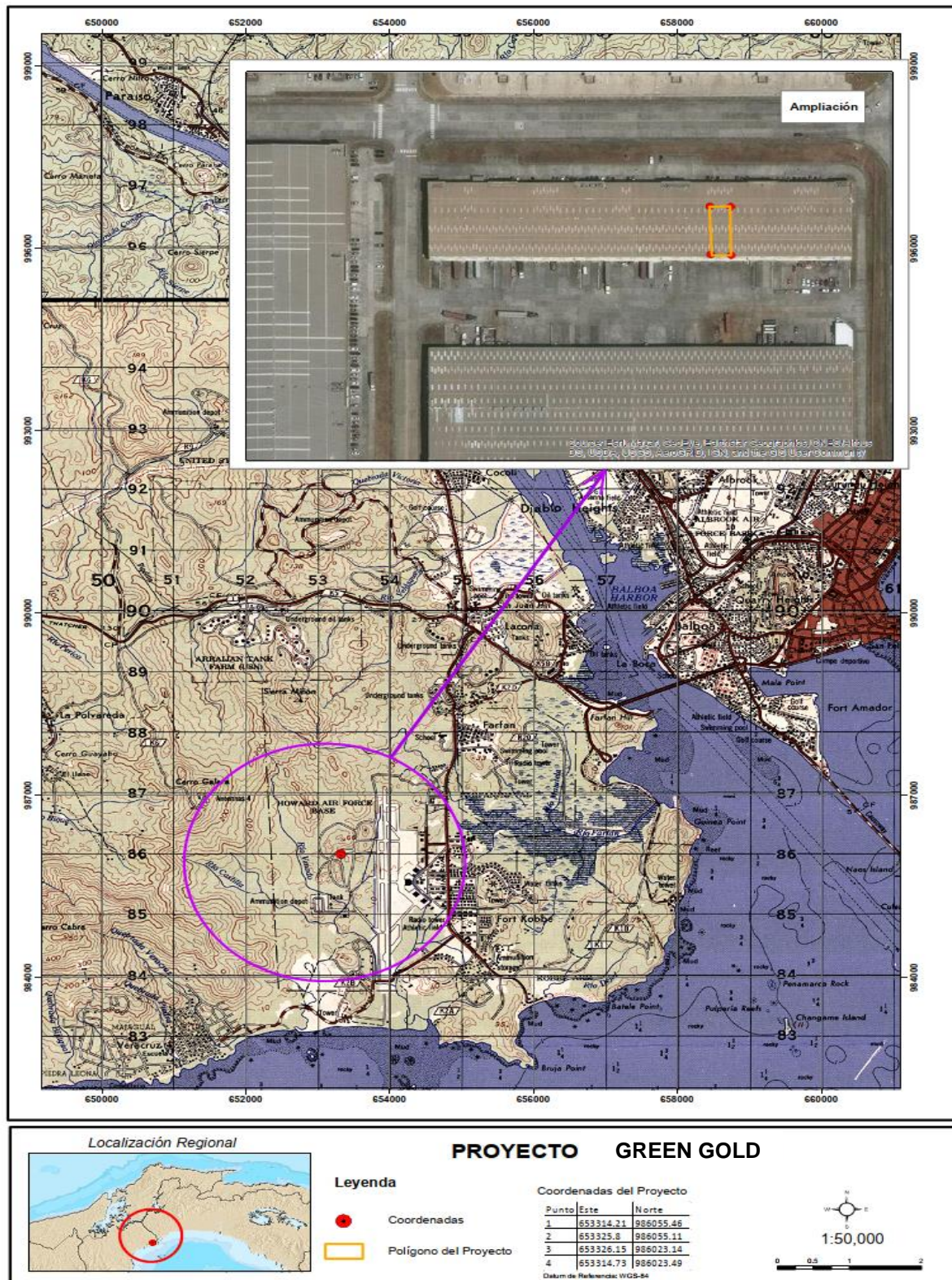
Este proyecto se desarrollará en parque Industrial Panamerican Corporate Center de Panamá Pacífico, dentro del edificio 9080, unidad 5, corregimiento de Veracruz, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste.

El local para ocupar por el promotor, está circunscrito en las siguientes coordenadas. Datum de Referencia: WGS-84

| Punto | Este      | Norte     |
|-------|-----------|-----------|
| 1     | 653314.21 | 986055.46 |
| 2     | 653325.8  | 986055.11 |
| 3     | 653326.15 | 986023.14 |
| 4     | 653314.73 | 986023.49 |



Mapa en escala 1:50,000 de ubicación geográfica del área del proyecto



**5.3 Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicable y su relación con el proyecto, obra o actividad.**

Dentro de las legislaciones y normas técnicas ambientales relacionadas al proyecto en referencia, podemos citar y describir brevemente las siguientes:

- ◆ La Constitución de la República de Panamá establece en el Capítulo Séptimo del Título Tercero, en los artículos del 114 al 117, la definición del Régimen Ecológico, en el cual se enuncia lo siguiente:
  - *Artículo 114:* "Es deber fundamental del Estado garantizar que la población panameña viva en un ambiente sano y libre contaminación, en donde el aire, el agua y los alimentos satisfagan los requerimientos del desarrollo adecuado de la vida humana".
  - *Artículo 119:* "El Estado y todos los habitantes del territorio Nacional tienen el deber de propiciar un desarrollo social y económico, que prevenga la contaminación del ambiente, mantenga el equilibrio y evite la destrucción de los ecosistemas".
  - En ese mismo sentido los Artículos 120 y 121 determinan que es responsabilidad del gobierno panameño reglamentar, fiscalizar, y aplicar las medidas necesarias para la implementación de las mismas.
- ◆ Ley 41 General de Ambiente del 1 de julio de 1998, que enmarca la Gestión Ambiental en Panamá y regula todo el proceso de evaluación ambiental en nuestro país.
- ◆ Ley 6 de 1 de febrero de 2006, "Que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones".
- ◆ Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, reglamenta el Capítulo II del Título IV de la Ley 41 "General del Ambiente", sobre el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.
- ◆ Decreto de Gabinete 252 del 30 de diciembre de 1971 de legislación laboral que reglamenta los aspectos de Seguridad Industrial e Higiene del Trabajo.
- ◆ Decreto Ejecutivo N° 1 de 15 de enero de 2004, por el cual se determinan los niveles de ruido, para las áreas residenciales e industriales.

- ◆ Ley 66 de 10 de enero de 1947, Código Sanitario, el cual regula todo lo relativo a salud humana y condiciones de salubridad ambiental. En su artículo 205 se prohíbe la descarga directa e indirecta de agua servida a los desagües de ríos, o cualquier curso de agua.
- ◆ Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2000, que establece el control de efluentes líquidos provenientes de las actividades domésticas, comerciales e industriales que se descargan a cuerpos hídricos superficiales y subterráneos.
- ◆ Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000, que regula las condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se genere ruido.
- ◆ Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-45-2000. Higiene y Seguridad en ambientes de trabajo donde se genere vibraciones.
- ◆ Reglamento Técnico DGNTI- COPANIT 43-2001: Higiene y Seguridad Industrial. Condiciones de higiene y seguridad para el control de la contaminación atmosférica en ambientes de trabajo producida por sustancias químicas.
- ◆ Resolución No. 3 de 18 de abril de 1996, Cuerpo de Bomberos de Panamá.
- ◆ Manual Técnico de Seguridad de los Bomberos. Capítulo XIX sobre extintores
- ◆ Decreto Ejecutivo N° 38 de 3 de junio de 2009 "Por el cual se dictan Normas Ambientales de Emisiones para Vehículos Automotores.
- ◆ Decreto Ejecutivo N° 306 "Reglamento para el control de ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambiente laborales y su modificación (Decreto Ejecutivo N°1 de Enero de 2004).
- ◆ Resolución No. 319 del 4 de marzo de 1993, por la cual se establecen los niveles mínimos de iluminación, que deben ser utilizados en los diseños de edificaciones presentados para su revisión y registro, por las entidades públicas correspondientes de la República de Panamá.
- ◆ Decreto No. 58 de 16 de marzo de 2000, por el cual se reglamentan las normas de calidad ambiental y se establecen los límites permisibles.
- ◆ Norma ISO 9001:2000 (en lo relativo al almacenamiento de productos químicos)



---

♦ Política de Calidad de la Empresa

El instrumento de gestión ambiental aplicable a este proyecto es el Estudio de Impacto Ambiental y su debido seguimiento y fiscalización. Adicional la orientación ambiental que el promotor debe proporcionar en su momento a los subcontratistas y trabajadores que participarán en la construcción del proyecto.

#### **5.4 Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad.**

El proyecto contempla cuatro etapas (Planificación, Construcción (instalación de equipos), operación y abandono).

##### **5.4.1 Planificación**

La fase de planificación involucro: consideración de aspectos financieros, de diseño, normativas técnicas, legales y ambientales a cumplir, etc.

Los estudios de diseño de planificación contemplaron:

- 1) Elaboración de diseño interno del local con las habilitaciones para funcionar.
- 2) Elaboración y aprobación del Estudio Ambiental
- 3) Tramitación y obtención de permisos correspondientes

##### **5.4.2 Construcción/ ejecución**

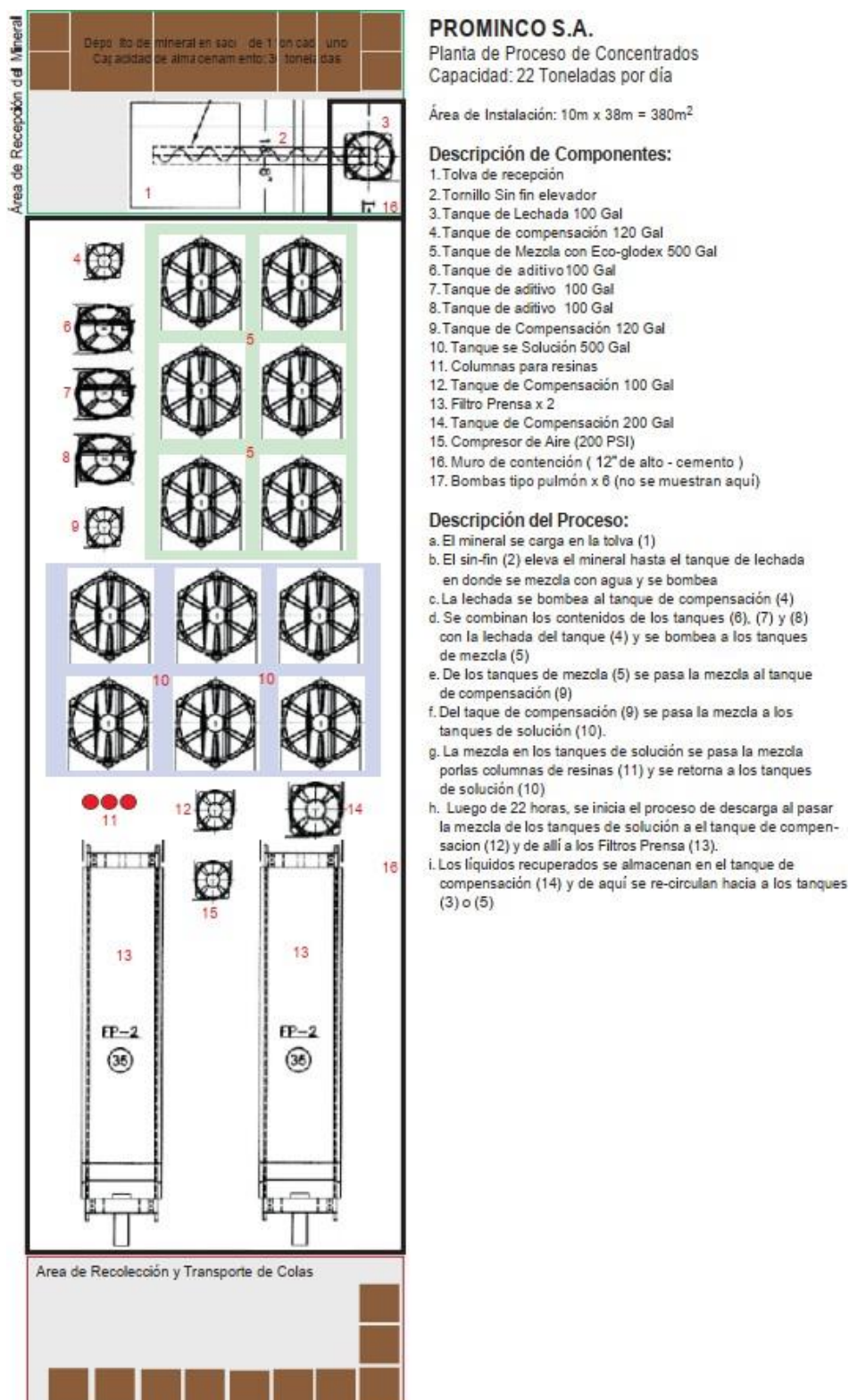
En este caso específico, no se contempla obras constructivas, ya que el sitio donde funcionara la actividad ya está construido. Solo se adecuarán espacios internos mediante colocación de paredes (gypsum y /o de concretoarmado) para dividir las áreas. También se instalarán sistemas contra incendios y electricidad. Y se instalaran los equipos que realizaran el proceso de extracción de los minerales preciosos.

Los equipos a instalar son los siguientes:

- 4 Tanque de HDPE de 200 galones
- 3 Bombas dosificadoras de insumos
- 5 Bombas de diafragma operadas por aire
- 4 Tanques de HDPE de 100 galones
- Molinillo de mineral vibratorio de 1 tanque de HDPE de 12 a 500 galones
- 8 Columnas de perlas de resina
- 2 Filtros prensa
- Tolva de dosificación
- 1 Depurador de humos (filtro de agua )
- 2 Campanas de extracción vapores
- Hornillo de secado y tostado para perlas de resina
- 2 Compresores de aire de 20 caballos de fuerza

Todos estos equipos se instalarán de forma que el proceso sea un circuito cerrado, que ocupara 380 m2.

Fig. 1. Esquemático de equipos y proceso



Fuente: PROMINCO S.A.

### 5.4.3 Operación

El proceso será el siguiente:

- La arena para procesar llega al sitio en bolsas de 1 tonelada. Esta arena proviene principalmente de Colombia y son descartes de molienda o trituración de minerales y entra al país cumpliendo con los permisos correspondiente, al igual que los otros materiales de insumos, que son Eco-Goldex, (polvo soluble amigable con el medio ambiente), perlas de polímeros, aditivos como jugo de limón y soda caustica. Estos materiales o insumos son de uso común en actividades de limpieza y pulimiento de superficies metálicas.
- Una tolva dosificadora deposita la arena en una cinta transportadora que la conduce directo a un primer tanque mezclador, Es este tanque contiene una solución o “lechada” que es una mezcla de Eco-Goldex con agua. Al mezclarse la arena con la lechada, se forma una pulpa de una densidad de 50% a 60% de sólidos.
- Mediante un circuito dosificador y de monitoreo de concentración, desde 3 tanques separados de 100 galones se bombean aditivos reguladores de ph hacia un tanque de 120 galones y se mezclan con la lechada mientras es bombeada continuamente a una trituradora vibratoria. La velocidad de flujo de la solución que entra en el tanque de lechada es de aproximadamente 13 galones por minuto.
- Lo obtenido en la trituradora se conduce a un tanque de 120 gls, desde donde se bombea al primer tanque de una secuencia de seis tanques de 500 gls con mezcla o solución de Eco-Goldex, estos tanques se agitan constantemente. En estos tanques, la mezcla es monitoreada por sondas de ph para asegurar la solución en los niveles deseados. Las sondas de ph y oxidación (ORP – oxidation reduction potential sensor) están conectadas a medidores preprogramados con los niveles de ph y oxidación deseados para obtener las máximas tasas de recuperación de metales preciosos.

- Si la solución cae por debajo o sube por encima de los niveles deseados, desde los seis tanques con Eco-Goldex y la solución se adiciona constantemente (recircula) al tanque superior. A medida que la lechada se bombea al tanque superior, la solución también se agrega y los dos se mezclan y la gravedad lleva la nueva lechada a través de los seis tanques. Aquí es cuando tiene lugar el proceso de extracción de material soluble. Una vez que la lechada llega al último tanque, los metales preciosos se habrán separado en la solución. El tiempo de retención del mineral en solución para el oro es de 1-2 horas. El tiempo de retención se puede controlar mediante el caudal enviado a los tanques de 500 galones.
- Después de la primera separación o extracción, la lechada concentrada se pasa a través de un filtro prensa y lo drenado se envía a uno de los seis tanques de retención de 500 galones. En este punto, la solución filtrada puede bombearse de nuevo al circuito o bombearse a través de perlas de resina para la recuperación de metales preciosos (el metal se adhiere a estas perlas o polímeros de resina) Una vez que el filtro prensa está completamente cargado con capas o lonjas de mezcla (lechada exprimida que en este tipo de proceso se les llama “colas”), el flujo de lechada se cambia al segundo filtro prensa. A continuación, se abre, se vacía y se limpia el primer filtro prensa. Las capas con poco porcentaje de metal precioso (oro o plata) pueden desecharse luego o si contienen cantidades comercialmente viables de otros metales básicos como plomo o cobre, pueden recolectarse y venderse o concentrarse. En el proceso descrito se incorporan dos filtros prensa para que uno pueda vaciarse y limpiarse mientras se llena el otro, lo que permite que la planta funcione de forma continua.
- La recuperación de metales preciosos de la solución se logra con el uso de perlas de resina de intercambio iónico. La solución se mezcla con las perlas de resina. Luego, las perlas se incineran para producir el producto final. La



incineración se realiza calentando las perlas a 700 ° F en un recipiente cerrado, luego se aumenta el calor a 1000 ° F y luego se descubre el recipiente y se procede a tostar las superficies de los recipientes. A continuación, se aumenta el calor a 1200 °F y las perlas se mezclan periódicamente para exponerlas al oxígeno. Cuando las perlas se hayan convertido por completo en cenizas, estarán listas para el paso final. La ceniza se mezcla con borax y luego se cuecen a 2050 °F durante una hora y se vierte en un molde. El dorado resultante es ahora un metal precioso disponible para su comercialización.

- En cuanto a purgas y descargas del sistema propuesto, el sistema siempre mantendrá sus líquidos en un circuito cerrado. En caso de necesitarse vaciar uno de los tanques, todo su contenido se transferirá a otro tanque. El proyecto no contempla descargas líquidas en ningún momento.
- En cuanto a la purga del sistema de compresión a utilizar el mismo cuenta con un mecanismo de purga automática que separa impurezas (aceite) del agua condensada. El aceite se reciclará en un galón o tanque plástico que se ubicará dentro del área de la planta. Se contactará a un reciclador autorizado para su retiro y disposición final, y el agua se reincorporará al sistema (a unos de los tanques de recirculación).

#### Principales productos y su capacidad

El principal producto de esta planta y proceso son las barras de metales preciosos. La cantidad de sólidos dorados producidos por esta planta depende de la cantidad de metal precioso presente en el material de alimentación. Por ejemplo, un material de alimentación de mineral de sulfuro de oro que contiene 15 gramos de Au por tonelada con una tasa de recuperación del 95% funciona a 2 toneladas por hora de forma continua durante 28 días produciría 19,152 gramos de oro dore por mes. Para lograr este resultado se necesitaría un segundo molino de mineral y se necesitarían hornos adicionales para tostar perlas de resina.

Otro producto potencial de esta planta y proceso serían las colas vendibles. Si

antes del proceso de lixiviación estaban presentes metales base comercialmente viables como el cobre, el plomo o el antimonio, normalmente se dejarán sin lixiviar en las colas, lo que permitirá al propietario recolectar las colas y venderlas en el mercado abierto. Si el contenido metálico en las colas es bajo, se mezcla con mineral de cobre u otros metales que permitan la venta de las colas.

Del proceso descrito se desprende lo siguiente:

El proceso es un sistema de circuito cerrado, la solución separadora del metal (Eco-Goldex) se recicla. No hay descargas de aguas residuales. Al perímetro del área de circuito de tanques y equipos se construirá un cordón de concreto de 6 pulgadas como medida preventiva para contener cualquier derrame accidental.

Se contará también con una campana de extracción de vapores a lo interno del recinto por cualquiera probable pequeña cantidad de vapor que se genere de las llaves y válvulas de los tanques de mezclas. Y este extractor conducirá hacia un depurador de humos y vapores. El sistema de escape y el depurador de humos son útiles en el proceso de tostado de perlas de resina, fundición y quemado. No solo es útil para tratar el olor que proviene del tostado, sino que captura cualquier metal precioso que se queme involuntariamente en el proceso de tostado.

El periodo que demora el ciclo desde el inicio hasta que la mezcla pasa por la resina es de 22 horas. El último paso, que es la incineración de la resina para obtener el dorado, se realizara dos veces por semana y tarda unas dos horas aproximadamente.

Desechos

Las “colas” o capas de lechada deshidratada (su humedad se extrajo mediante el filtro prensa) que no se unirán con el polímero y que no contengan otro metal recuperable, se empacaran y se exportaran. Este desecho lo trabajan otras empresas que reciclan este material para empresas que realizan procesos más profundos de extracción de metales.

Mantenimiento de instalaciones: Conlleva en contar con un plan de mantenimiento preventivo y ejecución de inspecciones periódicas al sistema y sus operaciones unitarias, recintos de almacenamiento, manejo de cilindros, gases comprimidos e infraestructuras. Ejecución de reparaciones estéticas, mantenimiento de áreas verdes en los alrededores, muro perimetral, etc.

#### **5.4.4 Abandono**

No se contempla el abandono de la actividad. No obstante, de darse esta situación por razones fuera del alcance del promotor, se procederá a retirar los equipos y remover las estructuras internas

- Desmantelamiento de estructuras.
- Recolección de desechos.
- Limpieza total del área.

Todas estas actividades deberán realizarse conforme lo dictarán los lineamientos o normativas ambientales vigentes de la época.

#### **5.5 Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar.**

Como ya se ha expuesto, el área no requiere de levantar mayores infraestructuras ya que es un local construido. Solo requiere de algunas adecuaciones de espacios internos mediante colocación de paredes (gypsum y/o de concreto) para dividir las áreas. También se instalarán sistemas contra incendios y de electricidad.

- Instalación del sistema de electricidad y contra-incendio
- Instalación de divisiones y área administrativa.

Ensamblaje del siguiente equipo donde se realizara el reciclaje y recuperación del metal:

Los equipos a instalar son los siguientes:

- 4 Tanque de HDPE de 200 galones
- 3 Bombas dosificadoras de insumos
- 5 Bombas de diafragma operadas por aire
- 4 Tanques de HDPE de 100 galones
- Molinillo de mineral vibratorio de 1 tanque de HDPE de 12 a 500 galones
- 8 Columnas de perlas de resina
- 2 Filtros prensa
- Tolva de dosificación
- 1 Depurador de humos
- 2 Campanas de extracción vapores
- Hornillo de secado y tostado para perlas de resina
- 2 Compresores de aire de 20 caballos de fuerza

**Todos estos equipos se instalarán de forma que el proceso sea un circuito cerrado**  
**Construcción**

#### **5.6. Necesidades de insumos durante la construcción / ejecución y operación.**

##### **Construcción**

Se utilizará gypsum, madera, aluminio, PVC, mamparas de vidrios y otros materiales típicos de acabados, baldosas, azulejos. En caso de levantar paredes de concreto, se utilizará piedra, arena, agua, bloques, cemento. Para armar la línea de proceso se necesitará, tuberías metálicas y de pvc que ocupara un área de 380 m2.

##### **Operación**

Se necesitará insumos básicos y fundamentales como lo son: agua, electricidad, líneas de comunicación.

### **5.6.1 Necesidades de Servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público y otros)**

#### **Agua**

El local cuenta con agua potable proveída por el IDAAN

#### **Energía**

La electricidad será suministrada por las instalaciones existentes de Naturgy.

#### **Aguas servidas**

Los desechos líquidos que se generaran durante la habilitación del local, serán de tipo humano, para lo cual se utilizaran las instalaciones sanitarias con que cuenta el local. Los efluentes líquidos que se generarán durante la operación del inmueble también serán de tipo domésticos, ya que provendrán únicamente de las instalaciones sanitarias (lavamanos, inodoros, baños, cafetería).

El proceso de reciclaje y separación del metal precioso, no genera aguas residuales.

#### **Vías de acceso**

Este proyecto estará en locales del Parque Industrial ubicado en Panamá Pacífica, y que cuenta con toda la red vial en buenas condiciones. Al local se accesa por la calle Boulevard Panama Pacifico.

#### **Trasporte público**

En el área circula el servicio de transporte público colectivo (metro bus, buses de ruta interna en la vía principal de acceso a Panama Pacific. y selectivo (taxis) que llegan hasta el local del proyecto.

### **5.6.2 Mano de obra (durante la construcción y operación), empleos directos e indirectos generados.**

La mano de obra a contratar se estima en 10 empleos eventuales, que ayudaran a

la adecuación del local y ensamblaje de tanques y otros equipos auxiliares. Horario de trabajo durante la adecuación del local, se considera que sea de 7:00 am a 4:00 pm de lunes a viernes y sábado hasta la 1:00 pm.

Entre personal necesarios para adecuación del local, subcontratistas eléctricos, electromecánicos, ingeniero, proveedores comerciales del área, se estima una empleomanía directa e indirecta de 20 personas

## 5.7 Manejo y disposición de desechos en todas las fases.

Cuadro 2. Manejo y disposición de desechos en todas las fases

| Construcción   | Operación   | Abandono  |
|--|---|---|
| <b>5.7.1. Sólidos</b><br>Restos de gypsum, madera, aluminio, PVC, mamparas de vidrio y /o plástico de baldosas, restos de áridos (arena, cemento)  | Desechos de carácter domésticos como: papelería de oficina, restos de embalajes de cartón, plásticos, envases de comida, latas, etc. Envolturas plásticas, y de papel, cintas de embalajes, palets, papelería, envases vacíos plásticos y metálicos que contenían algún líquido.  | Restos de materiales demolidos (caliche)  |
| Manejo y disposición:  |   |   |
| Serán recolectados, y se colocarán en el área de disposición temporal de residuos sólidos. Se considerará su reciclaje. Y los descartables serán retirados por el servicio de recolección del parque industrial. | Se reciclan y se gestiona su posterior retiro por empresas recicladoras de estos desechos. En el caso de envases o (tanques de 55 gls, o recipientes de menor volumen,) se reciclan y se devuelven al proveedor.<br>Las “colas” o capas de lechada deshidratada que no se incorporaran al proceso nuevamente, se empacaran y se exportaran. Los desechos domésticos, se dispondrán en el área de disposición temporal para desechos (tinaqueras), que tiene el parque, habilitada con tanques o contenedores. Posteriormente serán retirados del sitio para su consecuente disposición final por el sistema de recolección que sirve al parque. | Serán recolectados y retirados del área por el contratista encargado de la demolición |

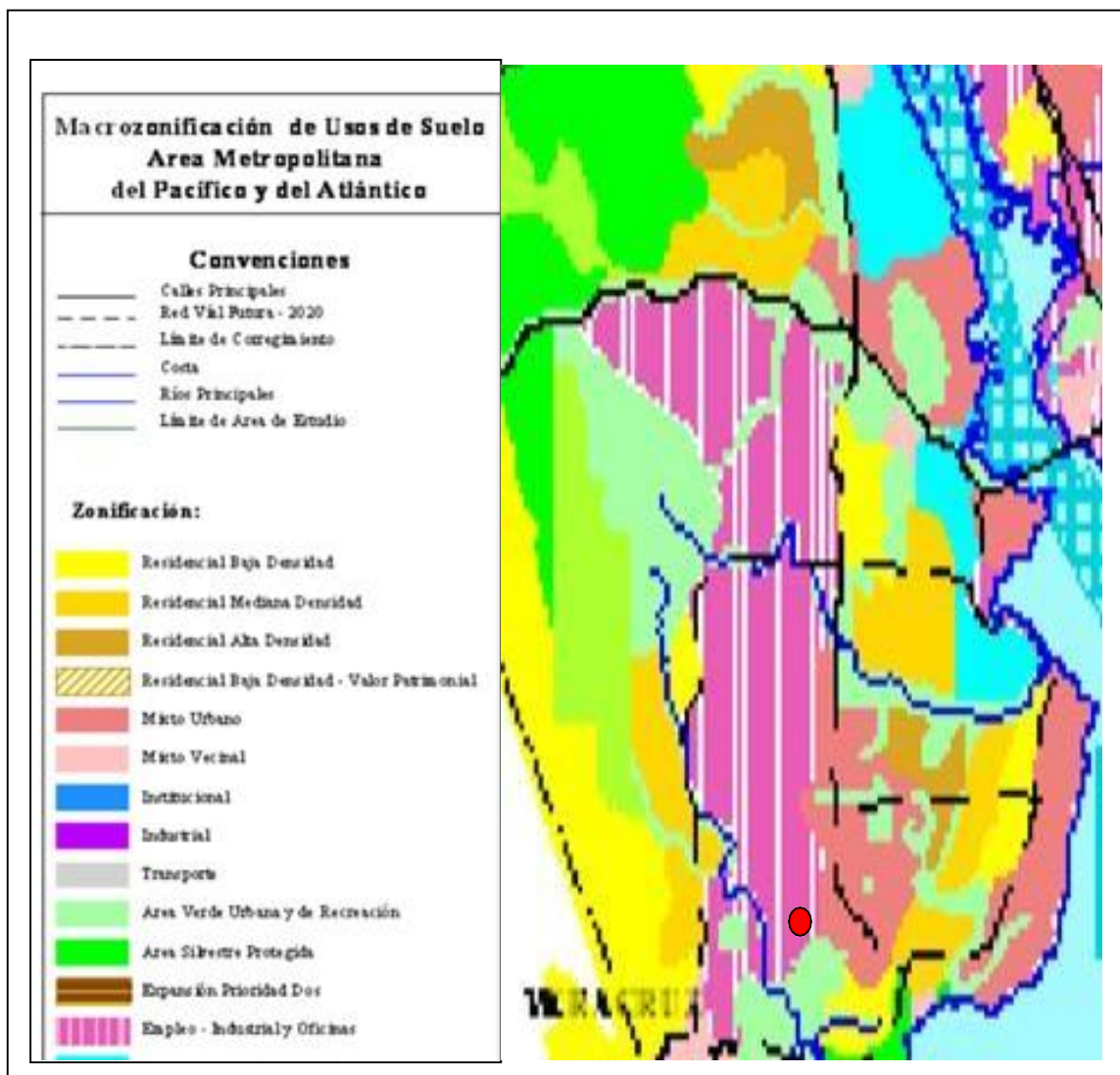
| Construcción   | Operación   | Abandono   |
|--|---|--|
| <b>5.7.2 Líquidos</b><br>Aguas residuales domésticas   | Aguas residuales domésticas   | No se prevé la generación de este tipo de desecho                        |
| Manejo y disposición:  |   |  |
| Sanitarios del local   | Se conducirán al sistema a existente de alcantarillado que tiene el parque y donde se vierten todas las aguas residuales de las otras empresas del parque.  | _____  |
| Construcción   | Operación   | Abandono   |
| <b>5.7.3. Gaseosos</b><br>No habrá fuente fija de emisión. Las móviles (gases de combustión interna) se generarán por la maquinaria a motor del equipo móvil de carga que llegara al local a proveer materiales y equipos. | No se requerirá de conducción o tratamiento de gran magnitud de emisiones industriales ya que solo se prevé la generación de humos y vapores, las cuales se captarán a lo interno del local mediante un extractor que conducirá a pequeño lavador de gases. No habrá generación de emisiones hacia el exterior. | Gases de combustión interna de la maquinaria de equipo pesado a utilizar |
| Manejo y disposición   |   |  |
| La incidencia será muy escasa  | -----   | Mantenimiento de dicha maquinaria  |

Fuente: Elaboración propia para el presente EsIA.

## 5.8 Concordancia con el plan de uso de suelos.

El Parque Logístico Panamerican Corporate Center International Business Park en Panamá Pacífico, según el plan de desarrollo urbano aprobado de esta área, volumen II, ubica en el sector No.1 Horoco, el cual comprende las áreas de: bases militares de Howard, Roadman y Cobee y el área poblada de Veracruz. Para nuestro proyecto, que se localiza en el área de Howard, la zonificación asignada conforme el plan general de uso de suelo citado, tiene uso industrial (I).

Fig.2. Ilustración sobre uso de suelo del proyecto



Fuente: Plan de desarrollo urbano de Panama Pacific

## 5.9 Monto global de la inversión.

El costo aproximado de la inversión es de 1, 380,000.00 (un millón trescientos ochenta mil) USD.



## 6.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO

### 6.3 Caracterización del Suelo

El área de influencia directa del proyecto, específicamente donde se realizará el proyecto es un ambiente construido. Sin embargo, el mapa de capacidad agrologica indica que los suelos del entorno poseen características de suelo tipo IV, que se define como suelos arables, con muy severas limitaciones en la selección de las plantas, es la clase ideal, tiene muy pocas o ninguna limitación que puedan restringir su uso. Recordando que estas áreas ya fueron trabajadas anteriormente para la construcción de galeras, oficinas y otros.

#### 6.3.1 La descripción del Uso de Suelo

El uso de suelo asignado para esta zona es Industrial. Funcionan empresas importadoras, exportadoras de mercancía seca y otras.

#### 6.3.2 Deslinde de la propiedad

El área a ocupar donde se instalará los equipos del proyecto al estar dentro de una bodega, colinda al Norte, Este y Oeste con espacio de la misma galera y al Sur con los estacionamientos.

### 6.4 Topografía

El área está totalmente plana ya que está construida y pavimentada.

### 6.5 Clima

Para la descripción del clima en el área del proyecto utilizaremos de referencia la información que al respecto se describe en el “Atlas Ambiental de Panamá”,

publicado por MIAMBIENTE en su página electrónica: Tipos de clima según A. McKay. El clima que predomina en el área del proyecto se denomina: “Clima tropical con estación seca prolongada”: Es cálido, con temperaturas medias de 27 a 28°C. Los totales pluviométricos anuales, siempre inferiores a 2,500 mm son los más bajos de todo el país. La estación seca presenta fuertes vientos, con predominio de nubes medias y altas; hay baja humedad relativa y fuerte evaporación. La fuente referenciada indica que la zona donde se localiza el proyecto tiene una precipitación media anual de 1,801 a 2,100 milímetros y los valores de escorrentía media anual se encuentran en el rango de 400 a 800 milímetros.

## **6.6 Hidrología**

La área del proyecto que ocupara el Promotor y en el entorno inmediatamente colindante, está totalmente pavimentado. No es cruzado por ningún cuerpo hídrico.

### **6.6.1. Calidad de aguas superficiales**

El área a ocupar por la actividad no colinda con cuerpos hídricos superficiales.

## **6.7 Calidad del aire**

La calidad del aire del área del proyecto solo recibe perturbación de las fuentes móviles que transitan en el área, este tráfico podría calificarse alto, ya que diariamente hay movimiento de equipo pesado en la zona.

### **6.7.1 Ruido**

Los ruidos ambientales son producidos principalmente por el paso de equipos pesados en el área y la salida de los empleados.

Para efectos del proyecto los ruidos serán producidos principalmente por el equipo a utilizar en el proceso de reciclaje de minerales el cual está confinado dentro de un hangar y los otros ruidos se darán en la entrega de los equipos a instalar.

### **6.7.2 Olores**

Actualmente el paso obligado de camiones por el área indirecta y directa alproyecto, los mismo emiten olores característicos de la combustión y emisión de gases, que es lo que se percibe común mente.

## **7.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BILÓGICO**

### **7.1 Características de la flora**

El área del proyecto está totalmente pavimentada por ende no mantiene ningún tipo de vegetación (gramíneas, leguminosas, herbáceas y árboles). Ya que estas áreas fueron modificadas años atrás para uso de locales comerciales. Ver fotos del área en anexos

#### **7.1.1 Caracterización vegetal, inventario forestal**

En el área del proyecto no existe cobertura vegetal.

### **7.2 Características de la fauna**

En el área directa del proyecto no existe ningún tipo de fauna.

## **8.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO**

### **8.1 Uso actual de la tierra en sitios colindantes**

En el entorno solo existen instalaciones industriales y de almacenajes o bodegas de mercancías y oficinas.

### **8.3 Percepción local sobre el proyecto, obra y actividad (a través del plan de participación ciudadana)**

#### **Objetivos de la Participación Ciudadana**

La participación ciudadana tiene como objetivo poner en conocimiento a los que se encuentran en el entorno al proyecto, sobre la necesidad de elaboración del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, e incluir en dicho documento las observaciones que hayan formulado durante la realización de la participación ciudadana y los mecanismos utilizados para involucrar a la comunidad durante esta etapa.

#### **Forma de Participación Ciudadana**

No hay población a afectar, ya que es un área industrial. Por tal razón se aplicó una encuesta a usuarios, personal de empresas existentes.

#### **Metodología**

Se aplicó una encuesta que permitiera establecer, problemas ambientales del área, la percepción de la actividad del proyecto con el entorno construido y el medio ambiente; y las expectativas o recomendaciones. Al momento de aplicación de las encuestas se proporcionó información sobre el proyecto. Se aplicaron 10 encuestas el 26 de octubre del 2021.

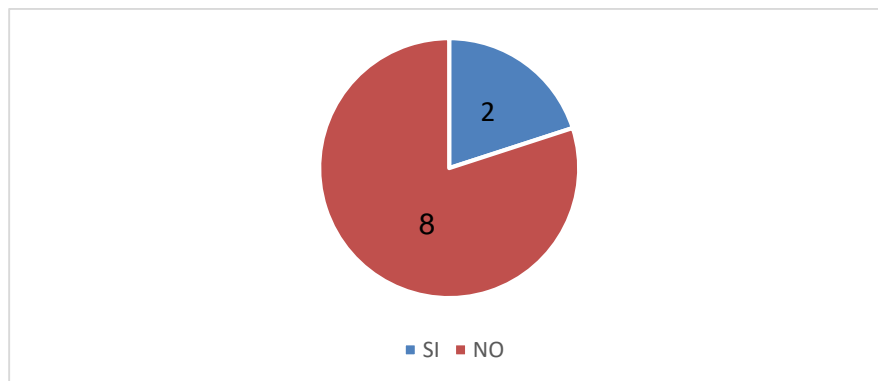
#### **Resultados del Sondeo de Opinión**

##### **Análisis de los Resultados del Sondeo de Opinión Sobre la Percepción de los Encuestados Ante la Construcción del Proyecto.**

Se les pregunto si tenía conocimiento del proyecto.

De los 10 encuestados 8 respondieron que no y 2 que si conocían el proyecto.

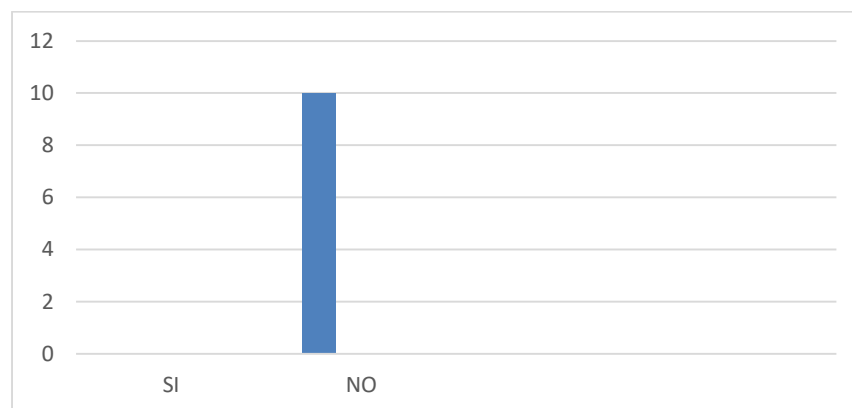
Grafica 1.



Se les pregunto que si el proyecto ocasionaría algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área.

Los 10 encuestados respondieron que NO.

Grafica 2.



Se les pregunto que si el proyecto beneficiara el área.

Los 10 encuestados respondieron que SI.

También se les pregunto que si estaban de acuerdo con el proyecto.

Los 10 encuestados respondieron que SI estaban de acuerdo con el proyecto

### Recomendaciones al promotor del proyecto:

- Mayor documentación para tener mayor conocimiento del desarrollo.
- Hacer una presentación del proyecto para estar mejor informado.
- Presentaciones del proyecto en folletos para estar más informados de su actividad.
- Contratar mano de obra panameña

## **8.4 Sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados**

El sitio de desarrollo del proyecto es un área reducida, intervenida con anterioridad, en donde eran base de las antiguas zona del canal, donde se establecía el comando sur. Ya que estas áreas habían sido intervenidas con maquinarias años atrás para su nivelación, donde se construyeron residencia, oficinas y otros.

## **8.5 Descripción del Paisaje**

El conjunto de elementos de paisaje que muestra el área son los característicos de un área industrial comercial, con algunos reductos de áreas verdes en entornos distantes.

## **9.0 IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES ESPECÍFICOS**

### **9.2 Identificación de los impactos ambientales, específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros.**

Para el presente estudio se han escogido los métodos MEL-ENEL y CAI (Calificación Ambiental de impacto) en conjunto, con el fin de identificar y priorizar los impactos generados por el proyecto.

MEL-ENEL aplica como un método de evaluación ambiental para las etapas secuenciales de un proyecto que permite al equipo interdisciplinario evaluador, identificar eficientemente todos los impactos potenciales de un proyecto y a partir

de ello, evaluarlos y priorizarlos según su significancia ambiental, para determinar los más relevantes. Este método permite corregir las deficiencias técnicas de la elaboración de estudios de impacto ambiental, funcionando como un sistema racional de identificación, evaluación y priorización de impactos ambientales, tanto en la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) como de un Plan de Manejo Ambiental (PMA).

La calificación ambiental de impactos (CAI) constituye una herramienta que facilita la jerarquización de los impactos, al objeto de priorizar y planificar la aplicación de las medidas de mitigación, compensación o restauración. La CAI se organiza por componente ambiental, evaluando los impactos que potencialmente podrán afectar a cada uno de los elementos identificados en el área de influencia.

$$\text{CAI} = \text{Ca} * \text{RO} * (\text{GP} + \text{E} + \text{Du} + \text{Re}) * \text{IA}$$

En donde:

Ca: Carácter

RO: Riesgo de ocurrencia

GP: Grado de perturbación

E: Extensión

Du: Duración

Re: Reversibilidad

IA: Importancia Ambiental

Cuadro 3. Definición, rango y calificación para cada uno de los parámetros

| Parámetro                 | Definición  | Rango  | Calificación               |
|---------------------------|---|--|----------------------------|
| Ca- Carácter              | (+) acción benéfica o positiva<br>(-) perjudicial, negativa<br>0- neutra  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Positivo</li> <li>• Negativo</li> <li>• Neutro</li> </ul>   | +1<br>-1<br>0              |
| RO= Riesgo de ocurrencia  | Califica la probabilidad de que el impacto pueda darse durante la vida útil del proyecto                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Probable</li> <li>• Muy probable</li> <li>• Poco probable</li> </ul>                              | 1<br>0,9- 0,5<br>0,4 - 0,1 |
| GP- Grado de perturbación | Expresa el grado de intervención sobre el elemento ambiental  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Importante</li> <li>• Regular</li> <li>• Escasa</li> </ul>  | 3<br>2<br>1                |
| Ex –Extensión             | Define el área afectada por el impacto con respecto asu de representación espacial                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplia (All)</li> <li>• Media (AID)</li> <li>• Local (área del proyecto)</li> </ul>               | 3<br>2<br>1                |
| Du = Duración             | Evalúa el periodo de tiempo   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permanente (&gt;5 años)</li> <li>• Media (5 años- 1 año)</li> <li>• Corta (&lt; 1 año)</li> </ul> | 3<br>2<br>1                |
| Re=Reversibilidad         | Evalúa la capacidad que tiene el efecto de ser revertido naturalmente, o mediante acciones consideradas en el proyecto. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Irreversibilidad</li> <li>• Parcialmente</li> <li>• Reversible</li> </ul>                         | 3<br>2<br>1                |
| IA= Importancia ambiental | Define la importancia del elemento ambiental que puede ser afectado, desde el punto de vista de su calidad              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alta</li> <li>• Media</li> <li>• Baja</li> </ul>  | 3<br>2<br>1                |

Los cálculos de la Calificación Ambiental de Impactos (CAI), se efectúa mediante matrices.

La CAI es la expresión numérica determinada para cada impacto ambiental, resultante de la interacción o acción conjugada de factores que definen la probabilidad de que ocurra el impacto, la magnitud con que podría manifestarse (grado de perturbación, extensión, duración y capacidad de revertirse) y el valor 0 importancia ambiental del elemento que es alterado o impactado.



Cuadro 4. Escala de jerarquización conceptual

| Rango de CAI       | Jerarquización               |   |
|--------------------|------------------------------|---|
| 0 a (+)36          | Importancia positiva         | Los efectos del impacto repercuten en forma positiva sobre los elementos ambientales intervenidos por el proyecto   |
| 0 a (-)5.3         | Importancia no significativa | La ocurrencia de efectos negativos sobre los elementos ambientales es probable, afectan a un recurso de baja importancia ambiental, en una extensión media o local, en un periodo de corta duración. Los efectos son, en general, reversibles y de baja intensidad                |
| (-)5.4 a (-)14.3   | Importancia menor            | La ocurrencia de efectos negativos o positivos sobre los elementos ambientales  |
| (-)14.4 a (-)21.6  | Importancia moderada         | La ocurrencia de efectos negativos o positivos sobre los elementos ambientales es cierta, afectan a un recurso de mediana a alta importancia ambiental, en una extensión media o local. Los efectos son en general reversibles, con duración e intensidad media                   |
| (-)21.7-- (-)30.6  | Importancia alta             | La ocurrencia de efectos negativos o positivos sobre los elementos ambientales es cierta, afectan a un recurso de <i>mediana a alta</i> importancia ambiental, en una extensión amplia. Los efectos son en general reversibles, con duración permanente e importante intensidad.  |
| (-)30.7 -- (-)36.0 | Importancia muy alta         | La ocurrencia de efectos negativos o positivos sobre los elementos ambientales es cierta, afectan a un recurso de <i>alta a muy alta</i> importancia ambiental, en una extensión amplia. Los efectos son en general reversibles, con duración permanente e importante intensidad. |

Cuadro 5. Matriz de Impactos

|                                | <b>Etapas</b>      | <b>Construcción</b>                    |                               | <b>Operación</b>             |                           |                                       |
|--------------------------------|--------------------|--|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| <b>FACTORES AMBIENTALES</b>    | <b>Actividades</b> | <b>Adecuación de espacios internos</b> | <b>Instalación de equipos</b> | <b>Proceso de producción</b> | <b>Manejo de desechos</b> | <b>Mantenimiento de instalaciones</b> |
| <b>Aire</b>                    |                    | X                                      | -                             | X                            | -                         | -                                     |
| <b>Suelo</b>                   |                    | X                                      | -                             | X                            | X                         | X                                     |
| <b>Flora</b>                   |                    | -                                      | -                             | -                            | -                         | -                                     |
| <b>Fauna</b>                   |                    | -                                      | -                             | -                            | -                         | -                                     |
| <b>Agua</b>                    |                    | -                                      | -                             | -                            | -                         | -                                     |
| <b>Ambiente Socioeconómico</b> |                    | X                                      | X                             | X                            | X                         | X                                     |

Cuadro 6. Identificación de Impactos

| <b>Carácter</b>     | <b>Factor Ambiental</b>  | <b>Aspecto/Impacto</b>                                       | <b>Descripción</b>   |
|---------------------|--------------------------|--|--|
| <b>Construcción</b> |                          |  |  |
| Negativo            | Aire (atmosfera laboral) | Generación de partículas, humos                              | La adecuación de sitio u área dentro de la galera, para funcionamiento del proyecto requerida de cortes de tramos de madera, metal, gypson, soldadura. Se dependerán partículas, humos de soldadura  |
| Negativo            | Suelo                    | Generación de desechos                                       | Lo descrito anteriormente, se convertirá en aserrín y/o partículas que se precipitaran en el suelo, al igual que restos de embalajes (envolturas plásticas, de papel, cintas metálicas, ect). Estos desechos se dispondrán temporalmente en el suelo pavimentado |
| Positivo            | Socioeconómico           | Contratación de mano de obra-generación de empleo            | La adecuación del local e instalación requerirá de personal temporal no calificado para labores generales.   |
| Positivo            | Socioeconómico           | Compra de insumos y contratación de servicios especializados | Sera necesario adquirir materiales e insumos, contribuyendo a la economía. Igualmente se requerirá de contratación de mano de obra   |

| Carácter  | Factor Ambiental         | Aspecto/Impacto  | Descripción  |
|-----------|--------------------------|--|--|
|           |                          |  | especializada. Para la adecuación de espacios se requerirá de ebanistas, instaladores, soldadura. Para la instalación y ensamblaje de los diferentes equipos a instalar para que se dé el proceso de producción, requerirá de mano de obra especializada: Ingeniero de proyecto, Ingeniero y técnicos electromecánicos principalmente.               |
| Positivo  | Socioeconómico           | Contribución a la economía del área  | Tanto la contratación de mano de obra para adecuación del local, como la compra de insumos y usos de servicios contribuirá a la dinamización económica   |
| Operación |                          |  |  |
| Negativo  | Aire (atmosfera laboral) | Generación de material particulado, vapores. Humos y cenizas   | La dosificación de la arena, la de finos (eco-goldex), generarán partículas en suspensión. El bombeo de la mezcla de tanque a tanque es posible que se desprendan vapores de válvulas de trasiego y uniones. La evaporación del agua drenada del filtro de prensa generara vapores. Estos humos serán de composición materiales de base degradables. |
|           |                          | Generación de calor  | El uso de hornos para la cocción de los moldes hasta punto de dorado (producto final terminado), generará calor al ambiente.   |
| Negativo  | Suelo                    | Generación de desechos   | Las colas (lechada seca) que no contengan metales cuya concentración no sea atractivaextraer, se dispondrán temporalmentesobre la superficie pavimentada, y se empacaran para su exportación y comercialización.   |
| Negativo  | Suelo                    | Posibles liks, o derrames puntuales de lubricantes durante el mantenimiento del equipo electromecánico y otros | Las acciones de mantenimiento de equipo de bombeo y líneas de conducción de la mezcla y otros mantenimientos, posiblemente seden vertimientos puntuales de lubricantes, mermas de mezclas, al igual que desechos sólidos (trapos). Estos se recolectarán y se dispondrán debidamente.  |
| Positivo  | Socioeconómico           | Contratación de mano de obra-generación de   | La operación de la planta demandara la asistencia de personal  |

| Carácter | Factor Ambiental | Aspecto/Impacto   | Descripción   |
|----------|------------------|---|---|
|          |                  | empleo permanente   | permanente  |
| Positivo | Socioeconómico   | Compra de insumos y contratación de servicios especializados de mantenimiento | La operación en línea requerirá de abastecimiento permanente de materia prima e insumos, que se adquirirán en el mercado local o regional. Contribuyendo al movimiento económico.                                 |
| Positivo | Socioeconomico   | Comercialización del producto final   | . La exportación del producto final, contribuirá al movimiento económico de la zona franca.   |
|          |                  | Contribución a la economía circular.  | La obtención del producto final, mediante técnicas amigables de reciclaje, con procesos de menor impacto al ambiente, le da una plusvalía y referencia al país como sitio donde se practica la economía circular. |

Cuadro 7. Valorización y Calificación de Impactos

| Carácter     | Factor Ambiental         | Aspecto/Impacto  | Descripción  | Valorización |     |     |     |     |     |     |      | Calificación                       |
|--------------|--------------------------|--|--|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------------------------------------|
| Construcción |                          |  |  | Ca           | RO  | GP  | Ex  | Du  | Re  | IA  | CAI  |                                    |
| Negativo     | Aire (atmósfera laboral) | Generación de partículas, humos                              | La adecuación de sitio u área dentro de la galera, para funcionamiento del proyecto requerida de cortes de tramos de madera, metal, gypson, soldadura. Se desprenderán partículas, humos de soldadura  | -1.0         | 0.4 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | -4.0 | Importancia No Significativa       |
| Negativo     | Suelo                    | Generación de desechos                                       | Lo descrito anteriormente, se convertirá en aserrín y/o partículas que se precipitarán en el suelo, al igual que restos de embalajes (envolturas plásticas, de papel, cintas metálicas, etc). Estos desechos se dispondrán temporalmente en el suelo pavimentado   | -1.0         | 0.4 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | -3.2 | Importancia No Significativa       |
| Positivo     | Socio-económico          | Contratación de mano de obra de generación de empleo         | La adecuación del local e instalación requerirá de personal temporal no calificado para labores generales.   | 1.0          | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 3.0 | 1.0 | 3.0 | +21  | Importancia Positiva Significativa |
| Positivo     | Socio-económico          | Compra de insumos y contratación de servicios especializados | Será necesario adquirir materiales e insumos, contribuyendo a la economía. Igualmente se requerirá de contratación de mano de obra especializada. Para la adecuación de espacios se requerirá de ebanistas, instaladores, soldadura. Para la instalación y ensamblaje de los diferentes equipos a instalar para que se dé el proceso de producción, requerirá de mano de obra especializada: Ingeniero de proyecto, Ingeniero y técnicos | 1.0          | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 3.0 | 1.0 | 3.0 | +21  | Importancia Positiva Significativa |

| Carácter  | Factor Ambiental         | Aspecto/Impacto  | Descripción  | Valorización |     |     |     |     |     |     |      | Calificación                       |
|-----------|--------------------------|--|--|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------------------------------------|
|           |                          |  | electromecánicos principalmente.   |              |     |     |     |     |     |     |      |                                    |
| Positivo  | Socio-económico          | Contribución a la economía del área  | Tanto la contratación de mano de obra para adecuación del local, como la compra de insumos y usos de servicios contribuirá a la dinamización económica   | 1.0          | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 3.0 | 1.0 | 3.0 | +21  | Importancia Positiva Significativa |
| Operación |                          |  |  |              |     |     |     |     |     |     |      |                                    |
| Negativo  | Aire (atmósfera laboral) | Generación de material particulado, vapores. Humos y cenizas   | La dosificación de la arena, la de finos (eco-goldex), generarán partículas en suspensión. El bombeo de la mezcla de tanque a tanque es posible que se desprendan vapores de válvulas de trasiego y uniones. La evaporación del agua drenada del filtro de prensa generará vapores. Estos humos serán de composición materiales de base degradables. | -1.0         | 0.4 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | -4.0 | Importancia No Significativa       |
| Negativo  | Aire (atmósfera laboral) | Generación de calor  | El uso de hornos para la cocción de los moldes hasta punto de dorado (producto final terminado), generará calor al ambiente.   | -1.0         | 0.4 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | -4.0 | Importancia No Significativa       |
| Negativo  | Suelo                    | Generación de desechos   | Las colas (lechada seca) que no contengan metales cuya concentración no sea atractiva extraer, se dispondrán temporalmente sobre la superficie pavimentada, y se empacarán para su exportación y comercialización.   | -1.0         | 0.4 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | -3.2 | Importancia No Significativa       |
| Negativo  | Suelo                    | Posibles liks, o derrames puntuales de lubricantes durante el mantenimiento del equipo electromecánico y | Las acciones de mantenimiento de equipo de bombeo y líneas de conducción de la mezcla y otros mantenimientos, posiblemente se den vertimientos puntuales de lubricantes, mermas de mezclas, al igual que desechos sólidos (trapos).  | -1.0         | 0.4 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | -3.2 | Importancia No Significativa       |

| Carácter | Factor Ambiental | Aspecto/Impacto   | Descripción   | Valorización |     |     |     |     |     |     |     | Calificación                       |
|----------|------------------|---|---|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------------------------------------|
|          |                  | otros   | Estos se recolectarán y se dispondrán debidamente.  |              |     |     |     |     |     |     |     |                                    |
| Positivo | Socio-económico  | Contratación de mano de obra- generación de empleo permanente                 | La operación de la planta demandará la asistencia de personal permanente  | 1.0          | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 3.0 | 1.0 | 3.0 | +21 | Importancia Positiva Significativa |
| Positivo | Socio-económico  | Compra de insumos y contratación de servicios especializados de mantenimiento | La operación en línea requerirá de abastecimiento permanente de materia prima e insumos, que se adquirirán en el mercado local o regional. Contribuyendo al movimiento económico.                                 | 1.0          | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 3.0 | 1.0 | 3.0 | +21 | Importancia Positiva Significativa |
| Positivo | Socio-económico  | Comercialización del producto final   | La exportación del producto final, contribuirá al movimiento económico de la zona franca.   | 1.0          | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 3.0 | 1.0 | 3.0 | +21 | Importancia Positiva Significativa |
|          |                  | Contribución a la economía circular.  | La obtención del producto final, mediante técnicas amigables de reciclaje, con procesos de menor impacto al ambiente, le da una plusvalía y referencia al país como sitio donde se practica la economía circular. | 1.0          | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 3.0 | 1.0 | 3.0 | +21 | Importancia Positiva Significativa |

#### **9.4 Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el proyecto.**

La adecuación del local e instalación requerirá de personal temporal no calificado. Igualmente se requerirá de contratación de mano de obra especializada. La operación de la planta demandará la asistencia de personal permanente.

La operación en línea requerirá de abastecimiento permanente de materia prima e insumos, que se adquirirán en el mercado local o regional. Contribuyendo al movimiento económico.

Se incrementa la exportación. La exportación del producto final contribuirá al movimiento económico de la zona franca.

La obtención del producto final, mediante técnicas amigables de reciclaje, con procesos de menor impacto al ambiente, le da una plusvalía y referencia al país como sitio donde se practica la economía circular.

### **10.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)**

#### **10.1 Descripción de las medidas de mitigación específicas frente a cada impacto ambiental.**



Cuadro 8. Medidas de Mitigación

| Factor Ambiental         | Aspecto/Impacto                 | Descripción  | Medida de Mitigación   | Ejecución  | Responsable                                |
|--------------------------|---------------------------------|--|--|--|--|
| Construcción             |                                 |  |  |  |  |
| Aire (atmosfera laboral) | Generación de partículas, humos | La adecuación de sitio u área dentro de la galera, para funcionamiento del proyecto requerida de cortes de tramos de madera, metal, gypson, soldadura. Se dependerán partículas, humos de soldadura  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Habilitación de un mecanismo extractor o captador de humos o resumidero de partículas.</li> <li>Proporcionarle al personal el EPP correspondiente</li> <li>Recolectar el material particulado depositado en el suelo con una aspiradora. Abstenerse de considerar solo barrer como medida inmediata de recolección de polvo.</li> </ul> | Una sola vez<br><br>Permanentemente<br><br>Diariamente   | Personal del promotor: Técnico responsable |
| Suelo                    | Generación de desechos          | Lo descrito anteriormente, se convertirá en aserrín y/o partículas que se precipitarán en el suelo, al igual que restos de embalajes (envolturas plásticas, de papel, cintas metálicas, ect). Estos desechos se dispondrán temporalmente en el suelo pavimentado | <ul style="list-style-type: none"> <li>Proporcionarle al personal el EPP correspondiente</li> <li>Recolectar el material particulado depositado en el suelo con una aspiradora. Abstenerse de considerar solo barrer como medida inmediata de recolección de polvo.</li> <li>Recolectar desechos solidos mayores, disponerlos en bolsas plásticas, y</li> </ul>                | Permanentemente<br><br>Diariamente<br><br>Periódicamente | Personal del promotor: Técnico responsable |

| Factor Ambiental         | Aspecto/Impacto  | Descripción  | Medida de Mitigación   | Ejecución  | Responsable                                |
|--------------------------|--|--|--|--|--|
|                          |  |  | disponerlos finalmente en las instalaciones de disposición final del parque industrial.  |  |  |
| Operación                |  |  |  |  |  |
| Aire (atmosfera laboral) | Generación de material particulado, vapores. Humos y cenizas | La dosificación de la arena, la de finos (eco-goldex), generarán partículas en suspensión. El bombeo de la mezcla de tanque a tanque es posible que se desprendan vapores de válvulas de trasiego y uniones. La evaporación del agua drenada del filtro de prensa generara vapores. Estos humos serán de composición materiales de base degradables. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Habilitación de un mecanismo extractor o captador de humos o resumidero de partículas. Establecer sistemas de ventilación y filtros.</li> <li>Proporcionarle al personal el EPP correspondiente</li> <li>Contar con una campana extractora, que conduzca los vapores hacia un lavado. El agua precipitada, incorporarla al proceso</li> </ul> | Una sola vez. Funcionamiento permanente e mientras se dé el proceso<br><br>Cada vez que el operario lo requiera<br><br>Funcionamiento permanente e mientras se dé el proceso | Personal del promotor: Técnico responsable |
|                          | Generación de calor  | El uso de hornos para la cocción de los moldes hasta punto de dorado (producto final terminado), generará calor al ambiente.   | Instalar material aislante de calor en el horno.   | Funcionamiento permanente e mientras se dé el  | Personal del promotor: Técnico responsable |

| Factor Ambiental | Aspecto/Impacto  | Descripción   | Medida de Mitigación  | Ejecución   | Responsable                                |
|------------------|--|---|---|---|--|
|                  |  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>El personal no debe estar permanentemente expuesto al calor.</li> <li>Garantizar la entrada de aire fresco</li> </ul>  | <p>proceso.</p> <p>Periódica mente</p> <p>Permanen-temente.</p> |  |
| Suelo            | Generación de desechos   | Las colas (lechada seca) que no contengan metales cuya concentración no sea atractiva extraer, se dispondrán temporalmente sobre la superficie pavimentada la cual se encuentra dentro del perímetro del área donde funcionara la planta. Luego con palas se recogen y se deposita en bolsas de 1 toneladas para su exportación y comercialización. | Recolectar y disponer en bolsas de 1 tonelada correspondientes a este tipo de desechos. Estas bolsas se colocaran dentro del perímetro del área donde funcionara la planta. (ver esquema anexo). Se prevé que este material será recogido cada 2 días aproximadamente para su descarte. | Permanen-temente  | Personal del promotor: Técnico responsable |
| Suelo            | Posibles liks, o derrames puntuales de lubricantes durante el mantenimiento del equipo electromecánico y otros | Las acciones de mantenimiento de equipo de bombeo y líneas de conducción de la mezcla y otros mantenimientos, posiblemente se den vertimientos puntuales de lubricantes, mermas de mezclas, al igual que desechos sólidos (trapos). Estos se recolectarán y se dispondrán debidamente.  | Contar con kit antiderrames en caso de fugas accidentales.  | Permanen-temente  | Personal del promotor: Técnico responsable |

## **10.2 Ente Responsable de la ejecución de las medidas**

Es el Representante Legal. Y este deberá comunicarles a los subcontratistas sobre la responsabilidad del cumplimiento de las medidas de manejo ambiental. Y durante la operación, igualmente deberá comunicar la responsabilidad ambiental al personal externo o subcontratado para determinado servicio.

## **10.3 Monitoreo**

El monitoreo ambiental deberá estar orientado básicamente a la consideración de los siguientes aspectos:

- Identificar y asegurar que las acciones a ser implementadas o consideradas estén claras con instrucciones o indicaciones de fácil comprensión.
  - Capacitaciones periódicas
  - Aplicar procedimientos de inspecciones periódicas de controles ambientales y operacionales
- Asegurar en conjunto con los participantes y actores del proyecto, que los lineamientos establecidos en este estudio sean incorporados a las actividades, con la finalidad de que la actividad co-exista en armonía con el ambiente laboral y entorno exterior circundante
  - Gestionar inspecciones de la oficina de seguridad de los bomberos y cumplir con las recomendaciones de esta entidad.
  - Contar con las debidas señalizaciones preventivas e informativas correspondientes en todo el recinto
  - Contar con equipo e insumos de manejo de contingencias y de prevención de accidentes
- Fiscalizar el debido manejo de los desechos y el uso del equipo de seguridad personal
- Dar seguimiento a la debida implementación de las medidas de mitigación
- Realizar anualmente monitoreos de lo siguiente

- Presencia de compuestos orgánicos volátiles (VOCs)
- Niveles de ruido; en situaciones de uso de equipo que genere ruido, para establecer la presión sonora a la que se expone el personal inmediato.
- Radiaciones calóricas

#### 10. 4. Cronograma de ejecución

En la columna de ejecución de las medidas de mitigación, se establece la frecuencia de ejecución de estas. A continuación, se establecen la ejecución de las acciones de monitoreo.

Cuadro 9. CRONOGRAMA DE CUMPLIMIENTO DE ACCIONES DE MONITOREO

| Monitoreo  | Frecuencia de ejecución | Operación (vida útil del proyecto) |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| Identificar y asegurar que las acciones a ser implementadas o consideradas estén claras con instrucciones o indicaciones de fácil comprensión.   |                         |                                    |
| • Capacitaciones   | Mensualmente            |                                    |
| • Aplicar procedimientos de inspecciones   | Semanalmente            |                                    |
| Asegurar en conjunto con los participantes y actores del proyecto, que los lineamientos establecidos en este estudio sean incorporados a las actividades, con la finalidad de que la misma co-exista en armonía con el ambiente laboral y entorno exterior circundante |                         |                                    |
| • Gestionar inspecciones de la oficina de seguridad de los bomberos y cumplir con las recomendaciones de esta entidad.   | semestralmente          |                                    |
| • Contar con las debidas señalizaciones preventivas e informativas correspondientes en todo el recinto durante la operación  | Permanentemente         |                                    |
| • Contar con equipo e insumos de manejo de   | Permanentemente         |                                    |

|   |                |  |
|---|----------------|--|
| contingencias y de prevención de accidentes   |                |  |
| Fiscalizar el debido manejo de los desechos y el uso del equipo de seguridad personal   |                |  |
| • Revisiones periódicas   | Periódicamente |  |
| Dar seguimiento a la debida implementación de las medidas de mitigación   |                |  |
| • Estructurar procedimientos o registros de seguimiento   | Una sola vez   |  |
| • Aplicación de estos registros   | Periódicamente |  |
| Realizar monitoreos de lo siguiente variables   |                |  |
| • Presencia de compuestos orgánicos volátiles (VOCs) en el are de re-embasado.  | Anual          |  |
| • Niveles de ruido; en situaciones de uso de equipo que genere ruido, para establecer la presión sonora a la que se expone el personal inmediato. | Semestralmente |  |
| • Exposición del personal a radiaciones calórica  | Semestralmente |  |

### 10.7 Plan de Rescate y reubicación de Fauna y Flora

No aplica rescate y reubicación de fauna, ya que no se va a intervenir espacio natural.

### 10.11 Costo de la gestión ambiental

Para la aplicación de las medidas de mitigación y monitoreo de las mismas se destinará 20% anual de la inversión del proyecto.



Esta categoría1 GREEN GOLD

Promotor PROMINCO S.A.

### 13. LISTADO DE LOS PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, FIRMAS, RESPONSABILIDADES.

#### 12. Firmas debidamente notariadas



| Consultor        | Firma  | Cédula     |
|------------------|--|------------|
| Giovanka De León | <br>   | 8-269-823  |
| Franklin Guerra  | <br> | 8-703-1414 |

Yo Licdo. **Gilberto Enrique Cruz Rodríguez**, Notario Público Quinto del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-287-89

#### CERTIFICO:

Que hemos cotejado la (s) firma 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 es (son) auténtica (s)

Panamá 17 ENE 2022

Testigos  Testigos 

Licdo. **Gilberto Enrique Cruz Rodríguez**  
Notario Público Quinto



Franklin Guerra, Consultor Ambiental

**12.2 Número de registro del consultor**

| Consultor        | Responsabilidad en el EsIA                 | Registro de MIAMBIENTE |
|------------------|--|------------------------|
| Franklin Guerra  | ▪ Coordinación del EIA, Plan de Manejo     | IRC-061-2009           |
| Giovanka De León | ▪ Descripción del proyecto, Plan de Manejo | IAR-036-2000           |

**13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES****Conclusiones**

- El área del proyecto se encuentra significativamente intervenida desde el punto de vista ambiental. Es un entorno ya construido
- El proyecto no generará impactos a los elementos del ambiente natural, ya que no habrá intervención de los mismos.
- El estudio realizado demuestra que el proyecto descrito NO genera impactos significativamente negativos, por lo tanto no conllevan riesgos ambientales significativos.
- El mismo es ambientalmente viable, así quedó demostrado en el presente Estudio de Impacto Ambiental.

**Recomendaciones**

- Se recomienda la ejecución del proyecto considerando la aplicación de las medidas propuestas en este estudio y las sugerencias que señale las autoridades ambientales.

**14.0 BIBLIOGRAFIA**

- Ley No. 41. 1998. Ley General de Ambiente de la República de Panamá, y se crea la Autoridad Nacional del Ambiente. Gaceta oficial No. 23,578 del 2 de julio de 1998.



- ❑ Instituto Geográfico Nacional (IGN). Atlas Nacional de la República de Panamá “Tommy Guardia”.
- ❑ ANAM. “Atlas Ambiental de Panamá”, publicado en el 2011.
- ❑ Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, reglamenta el Capítulo II del Título IV de la Ley 41 “General del Ambiente”, sobre el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.
- ❑ Guía metodológica para la Evaluación de Impacto Ambiental. V. Conesa Fdez. Vítora. España. 1997.
- ❑ Ministerio de Salud. Atlas de Salud Ambiental de Panamá. 1998.
- ❑ Información técnica proveída por el promotor

## 15.0 ANEXOS

- ❑ Fotos del sitio del proyecto
- ❑ Fotos de la realización de las encuestas
- ❑ Encuesta
- ❑ Copia del pasaporte notariada del representante legal
- ❑ Certificado del Registro Público de la Empresa
- ❑ Certificado de Registro Público del Terreno
- ❑ Contrato de alquiler
- ❑ Declaración jurada
- ❑ Recibo de Pago
- ❑ Paz y Salvo

# **ANEXOS**



Área del proyecto



Área del proyecto



*Consulta ciudadana*



*Consulta ciudadana*

## ENCUESTA

**MECANISMO DE PARTICIPACION CIUDADANA  
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I**

**PROYECTO: GREEN GOLD**

**UBICACIÓN:** Provincia de Panamá Oeste, Dist. de Arraijan, Correg. Veracruz, Panama Pacific

**PROMOTOR:** PROMINCO S.A.

**Descripción del proyecto:** consiste en la recuperación de metales a partir de un proceso de técnicas y con aditivos comunes aplicados a arenas minerales.

1. ¿ Tenia usted conocimiento o ha escuchado sobre el proyecto GREEN GOLD  
SI X NO
2. ¿Considera usted que el proyecto GREEN GOLD  
podría ocasionar algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área (flora, fauna,  
agua o suelo)? SI      NO X
3. ¿Considera usted que el proyecto puede beneficia a su comunidad? SI X NO
4. ¿Estaría usted de acuerdo con el desarrollo de este Proyecto, obra o actividad? SI X NO
5. ¿Qué recomendación o sugerencia le daría usted al promotor?

Hacer una presentación del Proyecto para estar  
mayor informado.

**Datos Generales de los (as) Entrevistados (as):**

Sexo: M X F     

Edad: 18-30      31-40      41-50      51-60 X 61 o mas     

Nivel de Escolaridad: Primaria      Secundaria:      Universidad: X

Ocupación: Jefe de Operaciones

Lugar de Residencia: Panama Pacifico

Relación con el lugar: Residente X ; Comerciante      ; Transeúnte      ; Autoridad     

Antonio Rivera

Firma del Entrevistador: ABR

Fecha: 26/10/21 Encuesta No 5

MECANISMO DE PARTICIPACION CIUDADANA  
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

PROYECTO: GREEN GOLD

UBICACIÓN: Provincia de Panamá Oeste, Dist. de Arraijan, Correg. Veracruz, Panama Pacific

PROMOTOR: PROMINCO S.A.

Descripción del proyecto: consiste en la recuperación de metales a partir de un proceso de técnicas y con aditivos comunes aplicados a arenas minerales.

1. ¿ Tenia usted conocimiento o ha escuchado sobre el proyecto GREEN GOLD  
SI NO X
2. ¿Considera usted que el proyecto GREEN GOLD podría ocasionar algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área (flora, fauna, agua o suelo)? SI NO X
3. ¿Considera usted que el proyecto puede beneficia a su comunidad? SI X NO NO
4. ¿Estaría usted de acuerdo con el desarrollo de este Proyecto, obra o actividad? SI X NO NO
5. ¿Qué recomendación o sugerencia le daría usted al promotor?

Mayor documentación para que tengan mayor conocimiento del desarrollo

Datos Generales de los (as) Entrevistados (as):

Sexo: M NO F X

Edad: 18-30 X 31-40 NO 41-50 NO 51-60 NO 61 o mas NO

Nivel de Escolaridad: Primaria NO Secundaria: NO Universidad: X

Ocupación: Analista de Recursos Humanos

Lugar de Residencia: Panamá Pacifico

Relación con el lugar: Residente X; Comerciante NO; Transeúnte NO; Autoridad NO

Sharlene Lazzo

Firma del Entrevistador: Sharlene Lazzo Fecha: 20/04/2019 Encuesta No 4

**MECANISMO DE PARTICIPACION CIUDADANA  
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I**

**PROYECTO: GREEN GOLD**

**UBICACIÓN:** Provincia de Panamá Oeste, Dist. de Arraijan, Correg. Veracruz, Panama Pacific

**PROMOTOR:** PROMINCO S.A.

**Descripción del proyecto:** consiste en la recuperación de metales a partir de un proceso de técnicas y con aditivos comunes aplicados a arenas minerales.

1. ¿ Tenia usted conocimiento o ha escuchado sobre el proyecto GREEN GOLD  
SI NO X
2. ¿Considera usted que el proyecto GREEN GOLD podría ocasionar algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área (flora, fauna, agua o suelo)? SI NO X
3. ¿Considera usted que el proyecto puede beneficia a su comunidad? SI X NO NO
4. ¿Estaría usted de acuerdo con el desarrollo de este Proyecto, obra o actividad? SI X NO NO
5. ¿Qué recomendación o sugerencia le daría usted al promotor?

Contratar mano de obra Panameña

**Datos Generales de los (as) Entrevistados (as):**

Sexo: M X F NO

Edad: 18-30 NO 31-40 X 41-50 NO 51-60 NO 61 o mas NO

Nivel de Escolaridad: Primaria NO Secundaria: NO Universidad: X

Ocupación: Gerente Operaciones, Rezo y Compañía

Lugar de Residencia: Herrera

Relación con el lugar: Residente X; Comerciante NO; Transeúnte NO; Autoridad NO

Emanuel Jesús

Firma del Entrevistador: Emanuel

Fecha: 26/10/21 Encuesta No 3



**MECANISMO DE PARTICIPACION CIUDADANA  
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I**

**PROYECTO: GREEN GOLD****UBICACIÓN:** Provincia de Panamá Oeste, Dist. de Arraijan, Correg. Veracruz, Panama Pacific**PROMOTOR:** PROMINCO S.A.**Descripción del proyecto:** consiste en la recuperación de metales a partir de un proceso de técnicas y con aditivos comunes aplicados a arenas minerales.

1. ¿ Tenia usted conocimiento o ha escuchado sobre el proyecto GREEN GOLD  
SI NO X
2. ¿Considera usted que el proyecto GREEN GOLD  
podría ocasionar algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área (flora, fauna,  
agua o suelo)? SI NO X
3. ¿Considera usted que el proyecto puede beneficia a su comunidad? SI X NO NO
4. ¿Estaría usted de acuerdo con el desarrollo de este Proyecto, obra o actividad? SI X NO NO
5. ¿Qué recomendación o sugerencia le daría usted al promotor?

---



---



---

**Datos Generales de los (as) Entrevistados (as):**Sexo: M X F NOEdad: 18-30 NO 31-40 X 41-50 NO 51-60 NO 61 o mas NONivel de Escolaridad: Primaria NO Secundaria: X Universidad: NOOcupación: Operario de MaquinasLugar de Residencia: ChorreraRelación con el lugar: Residente NO; Comerciante NO; Transeúnte X; Autoridad NO
Luis Martinez      6446-2965
Firma del Entrevistador: [Firma] Fecha: 26/10/21 Encuesta No 2

MECANISMO DE PARTICIPACION CIUDADANA  
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

**PROYECTO: GREEN GOLD****UBICACIÓN:** Provincia de Panamá Oeste, Dist. de Arraijan, Correg. Veracruz, Panama Pacific**PROMOTOR:** PROMINCO S.A.**Descripción del proyecto:** consiste en la recuperación de metales a partir de un proceso de técnicas y con aditivos comunes aplicados a arenas minerales.

1. ¿ Tenia usted conocimiento o ha escuchado sobre el proyecto GREEN GOLD  
SI ☐ NO ☒
2. ¿Considera usted que el proyecto GREEN GOLD podría ocasionar algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área (flora, fauna, agua o suelo)? SI ☐ NO ☒
3. ¿Considera usted que el proyecto puede beneficia a su comunidad? SI ☒ NO ☐
4. ¿Estaría usted de acuerdo con el desarrollo de este Proyecto, obra o actividad? SI ☒ NO ☐
5. ¿Qué recomendación o sugerencia le daría usted al promotor?
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

**Datos Generales de los (as) Entrevistados (as):**Sexo: M ☐ F ☒Edad: 18-30 ☒ 31-40 ☐ 41-50 ☐ 51-60 ☐ 61 o mas ☐Nivel de Escolaridad: Primaria ☐ Secundaria: ☒ Universidad: ☐Ocupación: Limpiadora y acabadosLugar de Residencia: ChorreraRelación con el lugar: Residente ☐; Comerciante ☐; Transeúnte ☒; Autoridad ☐Lidys Olibarrén 6188-2242Firma del Entrevistador: Lidys Olibarrén Fecha: 26/10/21 Encuesta No 1

**MECANISMO DE PARTICIPACION CIUDADANA  
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I**

**PROYECTO: GREEN GOLD**

**UBICACIÓN:** Provincia de Panamá Oeste, Dist. de Arraijan, Correg. Veracruz, Panama Pacific

**PROMOTOR: PROMINCO**

**Descripción del proyecto:** consiste en la recuperación de metales a partir de un proceso de técnicas y con aditivos comunes aplicados a arenas minerales.

1. ¿ Tenia usted conocimiento o ha escuchado sobre el proyecto GREEN GOLD  
SI \_\_\_ NO X
2. ¿ Considera usted que el proyecto GREEN GOLD  
podría ocasionar algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área (flora, fauna,  
agua o suelo)? SI \_\_\_ NO X
3. ¿ Considera usted que el proyecto puede beneficia a su comunidad? SI X NO \_\_\_
4. ¿ Estaría usted de acuerdo con el desarrollo de este Proyecto, obra o actividad? SI X NO \_\_\_
5. ¿ Qué recomendación o sugerencia le daría usted al promotor?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Datos Generales de los (as) Entrevistados (as):**

Sexo: M X F \_\_\_

Edad: 18-30 \_\_\_ 31-40 \_\_\_ 41-50 X 51-60 \_\_\_ 61 o mas \_\_\_

Nivel de Escolaridad: Primaria \_\_\_ Secundaria: X Universidad: \_\_\_

Ocupación: Conductor

Lugar de Residencia: Panamá

Relación con el lugar: Residente \_\_\_; Comerciante \_\_\_; Transeúnte X; Autoridad \_\_\_

Javier Ortega

Firma del Entrevistador: J. Ortega

Fecha: 24/10/21 Encuesta No 10

MECANISMO DE PARTICIPACION CIUDADANA  
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

**PROYECTO: GREEN GOLD****UBICACIÓN:** Provincia de Panamá Oeste, Dist. de Arraijan, Correg. Veracruz, Panama Pacific**PROMOTOR:** PROMINCO S.A.**Descripción del proyecto:** consiste en la recuperación de metales a partir de un proceso de técnicas y con aditivos comunes aplicados a arenas minerales.

1. ¿ Tenia usted conocimiento o ha escuchado sobre el proyecto GREEN GOLD  
SI ☐ NO ☒
2. ¿Considera usted que el proyecto GREEN GOLD podría ocasionar algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área (flora, fauna, agua o suelo)? SI ☐ NO ☒
3. ¿Considera usted que el proyecto puede beneficia a su comunidad? SI ☒ NO ☐
4. ¿Estaría usted de acuerdo con el desarrollo de este Proyecto, obra o actividad? SI ☒ NO ☐
5. ¿Qué recomendación o sugerencia le daría usted al promotor?

Contratar mano de obra panameña

**Datos Generales de los (as) Entrevistados (as):****Sexo:** M ☒ F ☐**Edad:** 18-30 ☐ 31-40 ☒ 41-50 ☐ 51-60 ☐ 61 o mas ☐**Nivel de Escolaridad:** Primaria ☐ Secundaria: ☒ Universidad: ☐**Ocupación:** ☐**Lugar de Residencia:** Panamá**Relación con el lugar:** Residente ☐; Comerciante ☐; Transeúnte ☒; Autoridad ☐

Orivel Gaitan

**Firma del Entrevistador:** Orivel Gaitan **Fecha:** 26/06/21 **Encuesta No** 9

MECANISMO DE PARTICIPACION CIUDADANA  
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

**PROYECTO: GREEN GOLD****UBICACIÓN:** Provincia de Panamá Oeste, Dist. de Arraijan, Correg. Veracruz, Panama Pacific**PROMOTOR:** PROMINCO S.A.**Descripción del proyecto:** consiste en la recuperación de metales a partir de un proceso de técnicas y con aditivos comunes aplicados a arenas minerales.

1. ¿ Tenia usted conocimiento o ha escuchado sobre el proyecto GREEN GOLD  
SI NO X
2. ¿Considera usted que el proyecto GREEN GOLD  
podría ocasionar algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área (flora, fauna,  
agua o suelo)? SI NO X
3. ¿Considera usted que el proyecto puede beneficia a su comunidad? SI X NO NO
4. ¿Estaría usted de acuerdo con el desarrollo de este Proyecto, obra o actividad? SI X NO NO
5. ¿Qué recomendación o sugerencia le daría usted al promotor?

**Datos Generales de los (as) Entrevistados (as):**Sexo: M X F NOEdad: 18-30 X 31-40 NO 41-50 NO 51-60 NO 61 o mas NONivel de Escolaridad: Primaria NO Secundaria: X Universidad: NOOcupación: IndependienteLugar de Residencia: PanamáRelación con el lugar: Residente NO; Comerciante NO; Transeúnte X; Autoridad NOSantiago PiereFirma del Entrevistador: Santiago Piere Fecha: 26/9/21 Encuesta No 8



**MECANISMO DE PARTICIPACION CIUDADANA  
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I**

**PROYECTO: GREEN GOLD**

**UBICACIÓN:** Provincia de Panamá Oeste, Dist. de Arraijan, Correg. Veracruz, Panama Pacific

**PROMOTOR: PROMINCO S.A.**

**Descripción del proyecto:** consiste en la recuperación de metales a partir de un proceso de técnicas y con aditivos comunes aplicados a arenas minerales.

1. ¿ Tenia usted conocimiento o ha escuchado sobre el proyecto GREEN GOLD  
SI ☒ NO ☐
2. ¿Considera usted que el proyecto GREEN GOLD  
podría ocasionar algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área (flora, fauna,  
agua o suelo)? SI ☐ NO ☒
3. ¿Considera usted que el proyecto puede beneficia a su comunidad? SI ☒ NO ☐
4. ¿Estaría usted de acuerdo con el desarrollo de este Proyecto, obra o actividad? SI ☒ NO ☐
5. ¿Qué recomendación o sugerencia le daría usted al promotor?

---



---



---

**Datos Generales de los (as) Entrevistados (as):**

Sexo: M ☐ F ☒

Edad: 18-30 ☐ 31-40 ☐ 41-50 ☒ 51-60 ☐ 61 o mas ☐

Nivel de Escolaridad: Primaria ☐ Secundaria: ☐ Universidad: ☐

Ocupación:

Lugar de Residencia: Panamá

Relación con el lugar: Residente ☒; Comerciante ☐; Transeúnte ☒; Autoridad ☐

Ismael Batista

Firma del Entrevistador: Ismael Batista Fecha: 26/02/21 Encuesta No 1

**MECANISMO DE PARTICIPACION CIUDADANA  
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I**

**PROYECTO: GREEN GOLD****UBICACIÓN:** Provincia de Panamá Oeste, Dist. de Arraijan, Correg. Veracruz, Panama Pacific**PROMOTOR:** PROMINCO S.A.

**Descripción del proyecto:** consiste en la recuperación de metales a partir de un proceso de técnicas y con aditivos comunes aplicados a arenas minerales.

1. ¿ Tenia usted conocimiento o ha escuchado sobre el proyecto GREEN GOLD  
SI ☒ NO ☐
2. ¿Considera usted que el proyecto GREEN GOLD podría ocasionar algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área (flora, fauna, agua o suelo)? SI ☐ NO ☒
3. ¿Considera usted que el proyecto puede beneficia a su comunidad? SI ☒ NO ☐
4. ¿Estaría usted de acuerdo con el desarrollo de este Proyecto, obra o actividad? SI ☒ NO ☐
5. ¿Qué recomendación o sugerencia le daría usted al promotor?

*Presentación del Proyecto en folletos para estar mas informado de su actividad*

**Datos Generales de los (as) Entrevistados (as):**Sexo: M ☐ F ☒Edad: 18-30 ☐ 31-40 ☐ 41-50 ☒ 51-60 ☐ 61 o mas ☐Nivel de Escolaridad: Primaria ☐ Secundaria: ☐ Universidad: ☒Ocupación: *Oficial en obra*Lugar de Residencia: *Panamá*Relación con el lugar: Residente ☒; Comerciante ☐; Transeúnte ☐; Autoridad ☐

*Eulalia Ramos*

Firma del Entrevistador: *[Firma]* Fecha: *26/02/21* Encuesta No *16*

## PASAPORTE DEL REPRESENTANTE LEGAL





## REGISTRÓ PÚBLICO DEL PROMOTOR

**Registro Público de Panamá**

FIRMADO POR: EDUARDO ANTONIO  
ROBINSON ORELLANA  
FECHA: 2021.10.26 12:52:08 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

**CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA**

CON VISTA A LA SOLICITUD

407455/2021 (0) DE FECHA 26/10/2021

QUE LA SOCIEDAD

PROMINCO, S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 155670839 DESDE EL MARTES, 02 DE OCTUBRE DE 2018

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: ORLANDO JORDAN

SUSCRIPTOR: ABNER CABALLERO JORDAN

DIRECTOR / SECRETARIO: ROBBIE SALTSMAN

DIRECTOR: JAVIER GAVIRIA AREVALO

DIRECTOR / PRESIDENTE: ANDRES ALBERTO TORRES RUIZ

TESORERO: ANDRES ALBERTO TORRES RUIZ

AGENTE RESIDENTE: ORLANDO JORDAN

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

LO SERÁ EL PRESIDENTE, EN AUSENCIA DE ELLA EL SECRETARIO Y EN AUSENCIA DE LOS DOS ANTERIORES, LO SERÁ EL TESORERO

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD ES POR LA SUMA DE DIEZ MIL DÓLARES, DIVIDIDOS EN CIENTO ACCIONES DE CIENTO DÓLARES CADA UNA. LAS ACCIONES SERÁN ÚNICAMENTE NOMINATIVAS ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, CORREGIMIENTO CIUDAD DE PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

**ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MARTES, 26 DE OCTUBRE DE 2021 A LAS 11:26 A.M..**

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403226681



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: B7868CF2-8FC1-498B-BB05-D9705031728D  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

## REGISTRÓ PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

**Registro Público de Panamá**

FIRMADO POR: RITA YARISETH  
TEJADA DOMÍNGUEZ  
FECHA: 2021.10.27 15:48:26 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACIÓN: PANAMÁ, PANAMÁ

**CERTIFICADO DE PROPIEDAD****DATOS DE LA SOLICITUD**

ENTRADA 407461/2021 (0) DE FECHA 10/26/2021.

**DATOS DEL INMUEBLE**

(INMUEBLE) ARRAIÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8005, FOLIO REAL Nº 331834 (F)  
CORREGIMIENTO VERACRUZ, DISTRITO ARRAIÁN, PROVINCIA PANAMÁ  
UBICADO EN UNA SUPERFICIE DE 5 ha 9436 m<sup>2</sup> 49 dm<sup>2</sup>  
CON UN VALOR DE SETECIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE BALBOAS CON OCHENTA Y OCHO  
(B/. 713,237.88)

**TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)**

LONDON & REGIONAL (PANAMA) S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

**GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES**

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS ESTA FINCA JUNTO CON OTRAS A FAVOR DE HSBC INVESTMENT CORPORATION(PANAMA),S.A. COMO FIDUCIARIO POR LA SUMA DE B/170,000,000.00 PARA GARANTIZAR EL FIDEICOMISO INSCRITO A LA FICHA 2689 CON UN PLAZO DE 10 AÑOS CON INTERES PAGADEROS AL FINAL DE CADA PERIODO DE TRES MESES CALCULADOS EN BASE AL INTERES A LA TASA LIBOR, EL INTERES MARGINAL Y LOS COSTOS OBLIGATORIOS....SEGUN FICHA 562453DOCUMENTO REDI 2339158 ASIENTO 34053 TOMO 2013 DEL DIARIO.--INSCRITO EN EL NÚMERO DE ENTRADA TOMO DIARIO: 2013 ASIENTO DIARIO: 34053, DE FECHA 02/27/2013.

**AUMENTO DEL MONTO DE HIPOTECA INMUEBLE:** LOS DATOS QUE HAN SIDO MODIFICADOS EN LA HIPOTECA VIGENTE SON NUEVA CUANTÍA DE LA HIPOTECA DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES BALBOAS (B/. 275,000,000.00); PLAZO 10 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE 27 DE AGOSTO DEL 2015; INSCRITO EL DÍA VIERNES, 30 DE OCTUBRE DE 2015 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 474707/2015 (0).

**ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MIÉRCOLES, 27 DE OCTUBRE DE 2021 03:46 P.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 1403226682



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: AA3297FC-1414-4AEC-BE86-D8916B200495  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

## REGISTRÓ PÚBLICO DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL TERRENO



**Registro Público de Panamá**

FIRMADO POR: EDUARDO ANTONIO  
ROBINSON ORELLANA  
FECHA: 2021.10.26 12:51:51 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACIÓN: PANAMA, PANAMA

**CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA**

CON VISTA A LA SOLICITUD  
407444/2021 (0) DE FECHA 26/10/2021  
QUE LA SOCIEDAD

LONDON & REGIONAL (PANAMA) S.A.  
TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA  
SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 549254 (S) DESDE EL VIERNES, 22 DE DICIEMBRE DE 2006

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: EDGARDO ELOY DIAZ  
SUSCRIPTOR: FERNANDO ANTONIO GIL

DIRECTOR: JAIME GILINSKI  
DIRECTOR: IAN LIVINGSTONE  
DIRECTOR: TARIQ KHALID A A AL-ABDULLA  
DIRECTOR: ABDULLA HAMAD A A AL-ATTIYAH

PRESIDENTE: JAIME GILINSKI  
VICEPRESIDENTE: IAN LIVINGSTONE  
TESORERO: CHRISTIAN RINKEL  
SECRETARIO: ELOY ALFARO BOYD  
SECRETARIO ASISTENTE: HENRY KARDONSKI

AGENTE RESIDENTE: ALEMAN, CORDERO, GALINDO & LEE

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:  
HENRY KARDONSKI SERA EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD.  
DESCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN: HENRY KARDONSKI SERA EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL  
EL NUMERO TOTAL DE ACCIONES QUE PODRAN SER EMITIDAS POR LA SOCIEDAD ES DE MIL (1,000) ACCIONES COMUNES SIN VALOR NOMINAL. TODAS LAS ACCIONES TENDRAN LOS MISMOS DERECHOS Y PRIVILEGIOS Y CADA UNA TENDRA DERECHO A UN VOTO EN TODAS LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS. TODAS LAS ACCIONES SERAN EMITIDAS EN FORMA 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 MARTES, 26 DE OCTUBRE DE 2021 A LAS 11:24 A.M..**

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403226677



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: 6014E6A4-D012-4465-B72C-1B9C366A5ADF  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

**CEDULA DEL REPRESENTANTE LEGAL  
ARRENDADOR DEL TERRENO**






## DECLARACION JURADA

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**PAPEL NOTARIAL**

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
13.12.21 8/08.00  
**NOTARÍA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ**  
POSTA 11/11:00



----- **DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA** -----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, al día trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), ante mí, **ANAYANSY JOVANE CUBILLA**, Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro - doscientos uno - doscientos veintiséis (**4-201-226**), compareció personalmente **ANDRÉS ALBERTO TORRES RUÍZ**, varón, mayor de edad, colombiano, vecino de esta ciudad, con domicilio en PH Serenity at The Bay, Apto. 34A, Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá, portador de la pasaporte AS siete dos uno ocho ocho nueve (**AS721889**), actuando en su condición de Representante Legal de **PROMINCO, S.A.**, empresa debidamente inscrita en el Registro Público al Folio uno cinco cinco seis siete cero ocho tres nueve (155670839), promotora del proyecto "GREEN GOLD", quien acude a este Despacho con el fin de rendir la siguiente Declaración Notarial bajo juramento y en conocimiento del contenido del artículo 385 del Código Penal que tipifica falso testimonio: -----

**PRIMERO:** Yo, **ANDRÉS ALBERTO TORRES RUÍZ**, colombiano, mayor de edad, con pasaporte AS siete dos uno ocho ocho nueve (AS721889), en mi condición de Representante Legal de **PROMINCO, S.A.**, empresa debidamente inscrita en el Registro Público al Folio uno cinco cinco seis siete cero ocho tres nueve (155670839), promotora del proyecto "GREEN GOLD", a desarrollarse en el Local 5 del Edificio 9080 ubicado en Pan American Corporate Center International Business Park de Panamá Pacífico, Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraijan, Provincia de Panamá Oeste, DECLARO Y CONFIRMO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, mediante el artículo 385 del Código Penal que tipifica falso testimonio, que la información aquí expresada es verdadera, y que el proyecto antes mencionado, se ajusta a la normativa ambiental y que el mismo genera impactos ambientales negativos no significativos, y no conlleva riesgos ambientales significativos, de acuerdo a los criterios de protección ambiental regulados en Artículo 23 del Decreto Ejecutivo N°123 de 14 de agosto de 2009, por el cual se reglamenta el Capítulo II del Título IV de la Ley N°41 de 1 de julio de 1998, reformada por la Ley 18 de 2003, la Ley 44 de 2006, la Ley 65 de 2010 y la Ley 8 de 2015 y el Decreto Ejecutivo N°155 del 5 de agosto de 2011.

Para constancia, se firma la presente Declaración Notarial Jurada, en presencia las testigos

instrumentales **Kigdili Archibold**, con cédula de identidad personal diez - setecientos ocho – cuatrocientos cuarenta y dos (**10-708-442**) y **Heicel Estribí**, con cédula de identidad personal cuatro - setecientos treinta y nueve – dos mil ciento ochenta (**4-739-2180**), ambas panameñas, mayores de edad, vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, y la firman todos, para constancia ante mí, la Notaria que doy fe. -----

  
**ANDRÉS ALBERTO TORRES RUÍZ**

  
**Kigdili Archibold**

  
**Heicel Estribí**

  
**LICENCIADA ANAYANSY JOVANE CUBILLA**

**NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ**



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**Fecha: 22 Septiembre de 2021

Entre LONDON & REGIONAL (PANAMA), 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 Mercantil de Registro Público, representado por Henry Kardonski, varón, panameño, con cédula No. 8-229-2661, en su condición de apoderado general, en adelante denominado el Arrendador, por una parte, por la otra parte Prominco S.A. una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá debidamente registrada bajo el folio No. 155670839 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, representado por Andres Alberto Torres Ruiz, varón, colombiano, portador del pasaporte No. AS721889, en su condición de Presidente y Representante Legal, en adelante denominado el Arrendatario, ambos individual o colectivamente denominados la Parte o las Partes, se celebra el presente Contrato de Arrendamiento, conforme a la Información Básica y Clausulas que a continuación se enuncian:

**INFORMACION BÁSICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

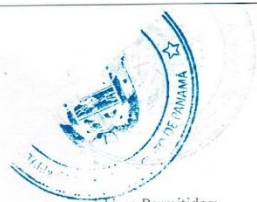
|   |   |
|---|---|
| Arrendador:                                       | LONDON & REGIONAL (PANAMA), S.A., una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá  |
| Dirección del Arrendador                          | Atención: Henry Kardonski<br>Gerente General, London & Regional Panama  |
| Para notificaciones:                              | Edificio 3835, Panama Pacifico Boulevard<br>Panama Pacifico<br>República de Panamá<br>Teléfono: 011-507-316-3500<br>Correo electrónico: <a href="mailto:hkardonski@lrp.com.pa">hkardonski@lrp.com.pa</a>  |
| Con copias a:                                     | Sr. Eloy Alfaro<br>Aleman, Cordero, Galindo & Lee<br>Torre Swiss Bank, 2 <sup>do</sup> Piso<br>Apartado 0819-09132<br>Ciudad de Panamá, República de Panamá<br>Teléfono: 507-269-2620<br>Correo electrónico: <a href="mailto:alfaro@alcogal.com">alfaro@alcogal.com</a> |
| Dirección para el pago de alquiler al Arrendador: | Sr. Christian Rinkel<br>CFO-COO<br>London & Regional Panama<br>Edificio 3835, Panama Pacifico Boulevard<br>Panama Pacifico<br>República de Panamá   |
| Arrendatario:                                     | Prominco S.A. una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá debidamente registrada bajo el folio No. 155670839 en el Registro Público de Panamá.   |







|   |   |
|---|---|
| Dirección para Notificación del Arrendatario:             | <p>Atención: Andres Torres Ruiz<br/> Representante Legal<br/> Dirección: Panamerica Corporate Center, Edificio<br/> Tel: +507 6067 7977<br/> Correo electrónico: atorres@prominco.com<br/> 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</p>  |
| Proyecto:   | <p>Parte sustancial del Área Económica Especial Panamá-Pacífico (Área Panamá Pacífico ó Panamá Pacífico), creada de conformidad con la Ley No. 41 del 20 de julio de 2004, a ser desarrollada por el Arrendador de acuerdo con los términos y condiciones del Contrato de Desarrollador Maestro No. 002-07 de 11 de julio de 2007 pactado entre la Agencia Panamá Pacífico (la Agencia) y el Arrendador, debidamente identificada en el Contrato de Desarrollador Maestro en mención.</p> |
| Edificio:   | <p>El edificio de bodega No. 9080 ubicado en el PanAmerica Corporate Center en Panamá Pacífico.</p>   |
| La Unidad :   | <p>La Unidad No. 5 del Edificio, con 1,441.87 metros cuadrados de área arrendable</p>   |
| Entrega de la Unidad                                      | <p>Con Mejoras, de conformidad con las especificaciones listadas en el <u>Anexo F</u>.</p>  |
| Término:  | <p>Treinta y ocho (38) meses.</p>   |
| Fecha de Inicio:  | <p>Octubre 2021. La Fecha de Inicio (definitiva) dependerá de lo dispuesto en la Sección 2.1 de este Contrato.</p>  |
| Alquiler Base Mensual:                                    | <p>US\$10,814.02 (US\$7.50 por metro cuadrado de área arrendable). El Alquiler Base Mensual 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.</p>   |
| Contribución del Arrendatario por los Gastos de Operación | <p>El porcentaje obtenido de dividir los metros cuadrados arrendables de la Unidad (estimado en 1,441.87 metros cuadrados), entre los metros cuadrados totales arrendables del Edificio (estimado en 6,795 metros cuadrados), lo cual resulta en un porcentaje de 21.2%.</p>  |
| Depósito de Garantía:                                     | <p>Una cantidad equivalente a dos (2) meses de Alquiler Base Mensual por La Unidad (US\$21,628.04)</p>  |
| Depósito del MIVIOT:                                      | <p>Monto equivalente a un mes (1) \$10,814.02 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</p>  |
| Corredor(es):   | <p>Arrendador: Ninguno.<br/> Arrendatario: Ninguno.</p>   |
| Año del Contrato de Arrendamiento:                        | <p>Se referirá a cada período de doce meses durante el Término que comienza en la Fecha de Inicio.</p>  |



Usos Permitidos:

La Unidad será utilizada por el Arrendatario para Almacenamiento de minerales. Ningún otro uso será permitido sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador a su entera discreción.

Garante:

Ninguno.

## ANEXOS

- A Descripción de la Unidad
- B Usos Prohibidos
- C Reglas y Reglamentos
- D Omitido Intencionalmente
- E Certificado del Arrendatario
- F Lista de Especificaciones 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 Fianza
- K Manual del Cliente

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 lidere 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

  
( )  
inicialesY ARRENDATARIO (A.T.)  
( )  
iniciales





## CLAUSULAS

### 1. LA UNIDAD.

1.1 La Unidad. El Arrendador, mediante este documento (este "Contrato de Arrendamiento"), arrienda al Arrendatario, la Unidad (tal y como se define en la Información Básica del Contrato de Arrendamiento), según aparece en el Anexo A COMO ESTA Y DONDE ESTA de conformidad con las especificaciones listadas en el Anexo E, adjuntos al presente documento. El Arrendatario ha inspeccionado La Unidad y determinado que la misma es aceptable para el uso al que la destinará el Arrendatario. El Arrendatario conviene en que está aceptando La Unidad en su condición actual. El Arrendador no ha proporcionado garantías en conexión con la condición física de La Unidad y/o su aptitud para el uso al que la destinará el Arrendatario..

1.2 Área Común. Sujeto a reglas establecidas por el Arrendador, sujeto a las Declaraciones (como se definen más adelante) así como a cualquier regla o regulación prescritas por el Arrendador o por la Agencia, cuando aplique, el Arrendatario podrá utilizar ciertas áreas dentro o alrededor del Edificio ("Área Común del Edificio") y/o dentro del Proyecto ("Área Común del Proyecto"), las cuales han sido asignadas por el Arrendador o por la Agencia (de ser aplicable) para ser utilizadas y/o mantenidas de manera conjunta por el Arrendador y por otros arrendatarios o usuarios del Edificio y/o del Proyecto. El Área Común del Edificio y El Área Común del Proyecto serán colectivamente referidas como el "Área Común".

1.3 Derechos Reservados. El Arrendador se reserva el derecho de entrar en La Unidad, después que medie una notificación razonable al Arrendatario (o sin notificación en caso de emergencia) y/o para realizar las siguientes acciones, sin que ello represente una reducción o suspensión del Alquiler o responsabilidad para el Arrendatario: inspeccionar La Unidad y/o el desempeño del Arrendatario con respecto a los términos y condiciones del presente Contrato; realizar arreglos, reparaciones, mejoras o adiciones a La Unidad; instalar, utilizar, mantener, reparar, alterar, re-ubicar o reemplazar cualquier tubo, ductos, canaletas, cables, equipo y otras instalaciones en el Proyecto, Área Común o el Edificio; y durante los últimos nueve (9) meses del Término, colocar fuera de la Unidad letreros para el arrendamiento de La Unidad e ingresar a la misma para y mostrársela a posibles futuros Arrendatarios.

1.4 Depósito Exterior. Sujeto a la aprobación escrita del Arrendador de conformidad con el Contrato, el Arrendatario podrá, de manera temporal, colocar y/o guardar bienes, tanques, unidades de aire acondicionado, y/u otros materiales y/o equipos en el área exterior del Edificio ("Área de Depósito Exterior"). El Arrendador tendrá el derecho de cobrar Alquiler Adicional a la tasa de \$3.50 por cada metro cuadrado por mes por el Área de Depósito Exterior que sea utilizada por el Arrendatario. El Arrendador debe aprobar la ubicación del Área de Depósito Exterior y podrá requerir al Arrendatario a mantener el Área de Depósito Exterior de conformidad con la Guía de Diseño del PanAmerica Corporate Center.

1.5 Contrato de Desarrollador Maestro. El Arrendador suscribió el Contrato de Desarrollador Maestro No. 002-07 con fecha 11 de julio de 2007 del Área Panamá Pacífico (el "Contrato de Desarrollador Maestro") con la Agencia Panamá Pacífico (la "Agencia"), a través del cual la Agencia otorgó al Arrendador el derecho exclusivo y la obligación de desarrollar, promover, administrar, y operar el Proyecto. Este Contrato de Arrendamiento y los derechos e intereses del Arrendatario que se establecen en el mismo, están sujetos y subordinados a las Secciones 3.2, 3.3, 3.4(b)(ii), 3.5, 5.3, 5.5, 8.4, 9.1, 11.2, 13.6, 15, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, y 16.8 del Contrato de Desarrollador Maestro, cuyas secciones se encuentran adjuntas a este documento como Anexo I, y todos los documentos complementarios al Contrato de Desarrollador Maestro, que se denominan "Documentos Principales".

1.6 Registro del Arrendatario. No obstante cualquier disposición en este Contrato de Arrendamiento, las obligaciones del Arrendador con ocasión del mismo están sujetas a la condición de que el Arrendatario cumpla con todos los requisitos y reglamentos estipulados en la Ley No. 41 del 20 de julio de 2004 y sus reglamentaciones ("Ley 41"), lo que incluye, a título enumerativo, pero no taxativo, contar con la aprobación de la Agencia como una empresa registrada en el Área Económica Especial Panamá-Pacífico. El Arrendatario tendrá veinte (20) días desde la fecha de firma de este Contrato para presentar cualesquiera y toda la documentación necesaria para obtener la aprobación señalada en esta Sección. El Arrendador, a su entera discreción, podrá autorizar extender el periodo de veinte (20) días aquí mencionado. En caso de que al Arrendatario no formalice su solicitud de inscripción de registro de empresas de Panamá Pacífico dentro del plazo indicado en esta Sección y/o en el evento de que, habiendo



Al otorgar esta solicitud, no le sea otorgada la aprobación de la Agencia en un plazo de noventa (90) días a partir de la fecha de presentación la correspondiente solicitud ante la Agencia; entonces el Arrendador tendrá derecho a dar por terminado el presente Contrato.

## 2. VIGENCIA, TÉRMINO Y FECHA DE INICIO

2.1 Vigencia y Debida Diligencia. Conforme a la legislación vigente en la República de Panamá, a fin de asegurar que en la prestación de nuestros servicios cumplimos con las normas de Prevención de Blanqueo de Capitales, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, el Arrendador requiere la entrega oportuna de la debida diligencia.

2.2 Fecha de Inicio. La vigencia de este Contrato de Arrendamiento y su Fecha de Inicio comenzarán en la fecha de suscripción del presente Contrato, el cual se mantendrá en plena vigencia y efectos durante el Término especificado como tal en la Información Básica del Contrato, salvo que sea terminado de otra forma según lo dispuesto en este Contrato. Sujeto a una suspensión del Alquiler Base Mensual, de haberla, el Alquiler será pagado desde la Fecha de Inicio a la tasa establecida en la Información Básica del Contrato. El Arrendatario deberá suscribir y entregar al Arrendador un Memorándum de la Fecha de Inicio, según formulario adjunto, el cual ha sido designado como Anexo H en el momento de entrega de la posesión de La Unidad, sin que la firma de dicho documento sea requerida para la validez del presente Contrato, ni para el perfeccionamiento, determinación o verificación de la Fecha de Inicio

### 2.3

2.4 Renovación. El Contrato se entenderá renovado automáticamente al vencimiento del plazo referido, por un periodo adicional de treinta y seis meses, salvo que alguna de las Partes notifique a la otra su intención de terminarlo, con una antelación mínima de seis (6) meses a la fecha de terminación de cualquiera de sus renovaciones. Se entenderá prorrogado el Contrato con plena vigencia de los presentes términos a menos que las Partes se negocien términos adicionales.

## 3. ALQUILER; ALQUILER ADICIONAL

El término "Alquiler" comprende el Alquiler Base Mensual y todo Alquiler Adicional pagadero de conformidad con el presente Contrato de Arrendamiento.

3.1 Alquiler Base Mensual. A partir de la Fecha de Inicio y durante el término de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario pagará al Arrendador el Alquiler Base Mensual (más el Alquiler Adicional tal como se define más adelante), sin demanda, ajuste o deducción y por anticipado, el primer día de cada mes calendario. El Arrendador notificará con no menos de treinta (30) días de anticipación sobre los aumentos en el Alquiler, pero la falta de dicha notificación oportuna por parte del Arrendador no exime al Arrendatario del pago del mismo.

3.2 Ajuste al Alquiler Base Mensual. En el primer aniversario de la Fecha de Inicio, y a partir de entonces, en cada aniversario subsiguiente, ("Fecha de Ajuste por el IPC") durante el Término del Contrato de Arrendamiento, el Alquiler Base Mensual vigente deberá ser incrementado utilizando el Índice de Precios al Consumidor publicado por la Contraloría General de la República del año antes de cada Fecha de Ajuste por el IPC o en su efecto el último Ajuste del IPC disponible de conformidad con el porcentaje de aumento, en caso de haber alguno, en el Índice de Precios al Consumidor. Los Ajustes del IPC al Alquiler Base Mensual deberán ser sumados anualmente. Se denomina "Índice" el Índice de Precios al Consumidor de Panamá – Urbano General (*Índice de Precios al Consumidor publicado por la Contraloría General de la República – Nacional Urbano Total*).

3.3 Alquiler Adicional. En adición al Alquiler Base Mensual el Arrendatario también pagará y/o reembolsará al Arrendador, según sea el caso, como Alquiler Adicional, lo siguiente:

(a) un Cargo de Administración de tres por ciento (3%) del Alquiler Base Mensual por los costos y honorarios incurridos por el Arrendador por motivo de la gestión de este Contrato de Arrendamiento, La Unidad, y/o el Edificio incluyendo los costos de servicios que sean realizados habitualmente por una Compañía de



Administración de Propiedades, aún siendo realizado internamente o por una compañía de Administración de Propiedades externa.

(b) la Contribución del Arrendatario por Gastos de Operación:

(c) Cuota del Programa de Administración de Demanda para el Transporte ("PADT");

(i) una cuota para el PADT en la cantidad de \$0.24 por metro cuadrado de la Unidad sujeto a los ajustes del IPC por los costos y honorarios incurridos por Arrendador en relación con la gestión y administración del PADT (incluyendo el costo de los servicios que son prestados por una empresa de servicios de gestión, bien sea internamente o a través de un tercero). Pasajes del bus PADT pueden ser comprados para los empleados del Arrendatario a razón de \$ 95- \$ 220, según la ruta, por mes por pasaje. Las tarifas para los pasajes de bus del PADT están sujetos a cambios.

(d) Contribución del Arrendatario por Impuestos de Inmueble, de haberlos. (Actualmente, no existen Impuestos sobre Inmuebles y/o Impuestos sobre Mejoras en el Área Económica Especial Panamá Pacífico, pero en caso de que sean aplicables por cambios en la legislación, el Arrendador pagará a las autoridades fiscales correspondientes a medida que vengán, todos los Impuestos Sobre Inmuebles pertinentes a La Unidad, y el Arrendatario deberá rembolsar al Arrendador una suma igual al porcentaje de contribución del Arrendatario por los Impuestos Sobre Inmuebles entonces vencidos); y

(e) el costo de cualquiera Mejora solicitada por el Arrendatario y/o construido por el Arrendador de conformidad con este Contrato y/o el Anexo D de este Contrato; y

(f) toda suma distinta al Alquiler Base Mensual que el Arrendatario tenga que pagar según este Contrato, ya sea que dicha suma esté o no designada como Alquiler Adicional

3.4 Periodo de Gracia de Alquiler Base Mensual. El Arrendador otorga al Arrendatario un Periodo de Gracia, aplicable de manera específica al pago del Alquiler Base Mensual ("Periodo de Gracia.") desde la entrada en vigencia de este Contrato hasta que transcurran tres (3) meses contados a partir de la Fecha de Inicio, y el Arrendatario deberá reanudar el pago del Alquiler Base Mensual el primer día del cuarto (4to) mes después de la Fecha de Inicio. Para ningún propósito se considerará que el Periodo de Gracia aquí establecido aplica al Alquiler Adicional, el cual deberá ser pagado desde la Fecha de Inicio, según lo dispuesto en este Contrato. La fecha en que concluya la construcción de las Mejoras del Arrendatario (según dicho término se define en este Contrato), bien sea que la construcción de dichas Mejoras concluya dentro o más allá del plazo previsto para su ejecución; no afectará ni determinará de forma alguna el plazo del Periodo de Gracia concedido en esta Sección, el cual, para todos los efectos, iniciará y concluirá en las fechas indicadas en esta Sección.

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

3.5 Cargo por Mora e Interés. En caso de mora de más de 10 días en el pago del Alquiler y/o en el caso de mora en el pago de cualquier otra cantidad adeudada por el Arrendatario al Arrendador de conformidad a este Contrato, el Arrendatario pagará un recargo por morosidad del cinco por ciento (5%) de la cantidad morosa. Además, todas las cantidades morosas acumularán intereses desde la fecha en que vencieron hasta que hayan sido pagadas en su totalidad, a una tasa por año ("Tasa de Interés Aplicable") igual al menor de (a) la tasa máxima de interés permitida por la ley o (b) doce por ciento (12%) anual.

3.5.1 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.





#### Depósito de Garantía.

3.6.1 Depósito de Garantía. Al firmarse este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario entregará al Arrendador un Depósito de Garantía ("Depósito de Garantía") Correspondiente a 1 mes de renta, con la firma del contrato de arrendamiento y 2 meses de renta a la entrega de la bodega estimada para el mes de octubre; 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, incluyendo, pero sin limitación la aplicación de cualquiera multa, el Arrendador puede, pero sin estar obligado a ello, aplicar todo el Depósito de Garantía o una porción del mismo para cumplir los acuerdos y/o obligaciones no cumplidas por parte del Arrendatario bajo este Contrato 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 con 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.

3.6.1.1 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.

3.6.2 Deposito 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").

3.6.3 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 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);



- b. 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);
- c. 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 o 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 periodo 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 Quinientos Mil Dólares (US\$500,000.00) por evento y Quinientos Mil Dólares (US\$500,000.00) 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. 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 razonablemente solicitada por parte del Arrendador serán designados en esta póliza, como asegurado adicionales, y como terceros, cada uno, tal y como lo solicite el Arrendador o de conformidad con los Documentos Principales, tal y como lo considere pertinente el Arrendador.

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, Trescientos 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 quince (15) después de la fecha de firma de este Contrato de Arrendamiento. En caso de que la entrada a la Unidad por el Arrendatario o por cualquier Parte de Arrendatario ocurra antes de dicho período de quince (15) días, el Arrendatario deberá entregar los certificados de seguros aquí establecidos antes de dicha entrada. Previa solicitud, el Arrendatario también entregará al Arrendador, una copia completa, correcta y verdadera de cada póliza de seguros vigente 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 o expedidas por compañías aseguradoras no aceptables para él, casos en los cuales el Arrendatario deberá presentar las pólizas corregidas o modificadas según lo solicite el Arrendador o las nuevas pólizas de aseguradoras aceptables al Arrendador, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que reciba el requerimiento respectivo por parte del Arrendador.

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

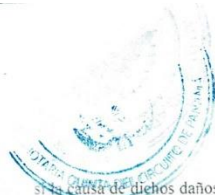
5.3.3 Renuncia de Subrogación. El Arrendatario asume total responsabilidad ante terceros por cualquier hecho o situación que ocurra en la Unidad y/o con ocasión directa o indirecta de las actividades realizadas en la Unidad. Así mismo, el Arrendatario renuncia a cualquier subrogación o recuperación en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

5.3.4 Notificación de Incidentes. El Arrendatario notificará al Arrendador dentro de un periodo 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 sus entidades afiliadas, y a cada uno de sus miembros respectivos, gerentes, socios, directores, funcionarios, empleados, accionistas, acreedores, agentes, contratistas, sucesores y cesionarios, de y en contra de cualesquier y todo reclamo, sentencia, causa 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, asume 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 renuncia a cualquier reclamo en contra del Arrendador 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, así como a cualquier pretendido derecho de subrogación y/o recuperación en contra del Arrendador y lo libera de cualquier responsabilidad o reclamación por cualquier pérdida, costo, daño o gasto, lucro cesante, del que sea objeto a causa de reclamos por parte de terceros o en el que de cualquier manera incurra, lo que incluye, sin que constituya limitación, cualquier daño al negocio del Arrendatario o cualquier pérdida de ingresos del mismo o daños a La Unidad o a cualquier bien material, mercancía o equipo en, dentro o adherido a la Unidad (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 no será responsable 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, 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 ser 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, le dará mantenimiento a La Unidad y reparará cualquier daño que la misma sufra, para mantenerla en condiciones buenas, seguras y de conformidad con los parámetros establecidos en el Manual de Clientes, adjunto en el Anexo K.. El Arrendatario realizará inspecciones del piso cada tres meses como mínimo y compartirá dichos resultados con El Arrendador y se compromete a notificar al Arrendador de inmediata de cualquier desgaste o agrietamiento, aunque sea menor, que pueda requerir la intervención por parte del Arrendador según sus obligaciones de la Sección 8.1. Adicionalmente, el Arrendatario se obliga a realizar el mantenimiento preventivo de las juntas del piso según las buenas prácticas establecidas por técnicos idóneos en la materia. Después de haber recibido notificación por escrito por el Arrendador para atender un tema de reparación o mantenimiento que compete al Arrendatario y el Arrendatario no responde con un plan de acción con fechas ciertas y razonables, el Arrendador reserva el derecho de realizar dicho trabajo y cobrar el mismo al Arrendatario.

8.2.1 Después de haber recibido notificación por escrito por el Arrendador para atender un tema de reparación o mantenimiento que compete al Arrendatario y el Arrendatario no responde con un plan de acción con fechas ciertas y razonables, el Arrendador reserva el derecho de realizar dicho trabajo y cobrar el mismo al Arrendatario.





## 9. MEJORAS DEL ARRENDATARIO / ARREGLOS

9.1 Mejoras del Arrendatario. El Arrendatario no podrá construir, ni permitirá que se construyan mejoras, alteraciones o adiciones físicas en la Unidad, sin haber obtenido el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, cuyo consentimiento se sujetará al cumplimiento de las condiciones contenidas en el Anexo G. 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 El Arrendador ha realizado una serie de mejoras estándar a la Unidad, tal como se detallan en el Anexo F adjunto a este Contrato. Las partes acuerdan que el costo de dichas mejoras está cubierto por el canon de arrendamiento mensual establecido en el presente Contrato.

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 Planes Finales como Mejoras Estándar, o que sean específicamente listadas en los Planes 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.



#### 10. USO.

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) cualesquiera 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 cualquier 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 Leves Ambientales. El Arrendatario no causará ni permitirá que cualquiera de sus empleados, agentes, clientes, visitantes, invitados, titulares de una licencia, contratistas, cesionarios, o sub-arrendatarios (individualmente, una "Parte Arrendataria" y colectivamente, "Partes del Arrendatario") cause o permita que Materiales Peligrosos sean llevados, guardados, fabricados, generados, mezclados, manejados, reciclados, tratados, dispuestos o utilizados en, bajo, o alrededor de La Unidad o el Proyecto, excepto en el caso de materiales de oficina y de limpieza que se guardan en cantidades usuales y sean guardados, utilizados, y desechados 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, mutagenicidad, 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 asbesto, el radón, el policlorobifelino (PCBs), los refrigerantes y todos aquellos productos químicos, sustancias, materiales, sustancias controladas, objetos, condiciones, desechos, organismos vivientes o combinación de los mismos, 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, cualesquiera 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 cualesquiera 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 cualesquiera de las Partes del Arrendatario cumplan con todas las Leyes Ambientales. El Arrendatario notificará al Arrendador de forma inmediata y por escrito, sobre cualquier violación a las Leyes Ambientales y/o sobre la presencia de cualquier Material Peligroso, que no sean los materiales de oficina o de limpieza arriba





permitidos, o sobre el derrame y/o escape de cualquier Material Peligroso en, sobre, bajo o alrededor de la Unidad o sus Mejoras o el Edificio o el Proyecto o la tierra o el agua subterránea. El Arrendatario 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 entrar 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, la Agencia, y las entidades afiliadas al Arrendador y a la Agencia, y a cada uno de sus miembros respectivos, gerentes, socios, directores, funcionarios, empleados, accionistas, acreedores, agentes, contratistas, sucesores y cesionarios (individual y colectivamente los "Indemnizados") de y en contra de cualesquier y todo reclamo, sentencia, causa de acción, daño, penalidad, multa, 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 involucren cualquier Material Peligroso, o cualquier acción u omisión con respecto al mismo, en relación con La Unidad, el Edificio y/o el Proyecto. Esta indemnización incluirá, sin limitaciones, cualesquiera sanciones, indemnizaciones, gastos y/o costos, impuestos a o incurridos por la Agencia y/o el Arrendador, así como el costo de cualquier reparación, remediación, mitigación, limpieza, o desintoxicación necesaria y la preparación e implementación de cualquier cierre, monitoreo u otros planes requeridos, ya sea que dicha acción sea requerida o necesaria antes o después de la terminación de este Contrato de Arrendamiento. Ni el consentimiento por escrito del Arrendador con respecto a la presencia de Materiales Peligrosos en, bajo, o alrededor de La Unidad ni el estricto cumplimiento del Arrendatario con las Leyes Ambientales, excusarán al Arrendatario de su obligación de indemnizar de conformidad con el presente Contrato. Las obligaciones del Arrendatario con respecto a la indemnización anterior exceden la expiración, terminación o rescisión de este Contrato de Arrendamiento.

## 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 haberlo, el Arrendatario 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 este Contrato. 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 este Contrato, y proseguido 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 viesen 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 fuera 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 proporcionalmente 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 periodo de dichos trescientos sesenta y cinco (365) días y tomando en cuenta que tales reparaciones no han sido finalizadas substancialmente durante ese periodo 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 periodo 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 desocupó 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 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 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 solo hasta el momento en que los beneficios del seguro para la disminución de renta sean recibidos por el Arrendador y solo durante el periodo 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 fuese 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 periodo 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 periodo de mas 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 periodo 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 periodo 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 decreta 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 efectivos por el Arrendador en concepto de Mejoras Sobre Estándar.

14.1.9 La presencia de un incidente calificado 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 suma correspondiente a la totalidad del Alquiler que le hubiese correspondido recibir al Arrendador por el Término total del Contrato, si el mismo no hubiese sido rescindido o terminado; (v) exigir al Arrendatario el resarcimiento monetario de todos los daños y perjuicios causados al Arrendado, y/o (vi) ejecutar todas o cualesquiera 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 cualesquiera 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 enmienda a los mismos, que afecten ahora y/o en el futuro a la Unidad o el Proyecto o los intereses del Arrendador, todos sin la necesidad de que el Arrendatario ejecute más instrumentos para efectuar tal subordinación. En caso de que el Arrendador lo requiera, el Arrendatario ejecutará y entregará al Arrendador, dentro de un periodo 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, enmendados, alterados, ni complementados de manera alguna por el documento que suscriban para efectos del registro





o inscripción ante el MIVIOT, el cual será considerado para todo y cualquier efecto, como un documento a suscribir para el cumplimiento de una mera formalidad administrativa del MIVIOT.

17.2 Costos de los Abogados. En cualquier acción o proceso en que cualquiera de las partes levante causa en contra de la otra para hacer cumplir sus derechos conforme al presente Contrato de Arrendamiento, la parte perdedora pagará todos los costos incurridos por la parte ganadora en el proceso y ejecución de la sentencia (colectivamente "Costos"). Para propósitos de esta Sección, los Costos deberán incluir, sin limitación, honorarios de los abogados, costos y gastos incurridos en la ejecución de la sentencia, costos asociados a secuestros, embargos, medidas precautorias en general, gravámenes, gastos periciales, costos relacionados a la práctica de pruebas, litigación por quiebra, entre otros.

17.3 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, impedidas o invalidadas.

17.4 La Ley Aplicable. Este Contrato de Arrendamiento deberá ser interpretado y cumplido de conformidad con las leyes de la República de Panamá. Salvo que se estipule lo contrario, cualquier referencia en este Contrato a las "leyes aplicables" tendrá como significado cualquier 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.

17.5 Sucesores y Cesionarios. Este Contrato será obligatorio y redundará en beneficio de los sucesores y cesionarios del Arrendador y, sujeto a cumplimiento con los términos de este Contrato.

17.6 Agencia, Asociación, o Empresa Conjunta. Nada de lo contenido en este documento o en los actos de las Partes 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.

17.7 Medidas de Seguridad. El Arrendatario asume responsabilidad plena para proteger La Unidad, las Partes del Arrendatario, el Arrendatario, sus agentes e invitados y sus bienes de las acciones de terceros.

17.8 Ejemplares. Este Contrato de Arrendamiento puede ser suscrito en varios ejemplares, cada uno de los cuales será un original, pero todos juntos constituirán el mismo Contrato de Arrendamiento. Las partes podrán intercambiar firmas en sus ejemplares vía facsímil o transmisiones electrónicas, y las mismas constituirán su entrega del presente Contrato de Arrendamiento respecto de la parte que así lo entrega.

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

17.10 Renuncia. El hecho de que en alguna o en varias ocasiones o consuetudinariamente, una las Partes de este Contrato no ejerza acción ni reclame sus derechos o la aplicación de los remedios que correspondan ante el incumplimiento de la otra Parte, de alguna de las obligaciones contractuales de ésta última; no implica ni se interpretará como renuncia de la Parte afectada por el incumplimiento, de su derecho de reclamar o ejercer, en cualquier momento, los derechos o remedios que 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 renunciaciones no deben interpretarse como renuncia a cualquier reclamación por incumplimientos subsiguientes a las mismas.





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

17.12 Notificaciones 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 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 designen 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 facsímil antes de las 5 p.m. de cualquier día laboral o, en caso de ser después de las 5 p.m., al día laboral siguiente. En caso de notificaciones realizadas vía electrónica, se considerarán efectuadas por el hecho de ser confirmadas electrónicamente mediante acuse de recibo electrónico expedido por el servidor de correo electrónico de quien lo envía, o por el hecho de que quien haya enviado el correo electrónico reciba respuesta al mismo de parte de quien lo haya recibido, a través de cualquier medio de respuesta (correo electrónico, nota o carta).

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

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

#### 17.15 Retención de Tenencia; Devolución

17.15.1 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 corretaje. 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.

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

17.16 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.

17.17 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 Peligroso; serán pagados por el Arrendatario, al momento en que reciba del Arrendador la respectiva factura, acompañada con la documentación de soporte correspondiente.

17.18 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 imposibiliten 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.

17.19 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 sub arrendatario o cesionario del Arrendatario debidamente autorizado por el Arrendador.

17.20 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, República de Panamá, y en idioma español. El arbitraje estará integrado por tres (3) árbitros. El Arrendador y el Arrendatario nombrarán a un (1) árbitro cada uno y los dos (2) árbitros así designados nombrarán conjuntamente al tercero, quien actuará como árbitro presidente y dirimente. En caso de que alguna de las partes no nombrara su árbitro dentro del plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la notificación por escrito de la solicitud de arbitraje cursada por cualquiera de las Partes, entonces el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Panamá hará el nombramiento a petición escrita de la Parte que sí designó oportunamente su árbitro, dentro de un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de dicha petición. En el evento de que los dos (2) árbitros así nombrados no se pusieran de acuerdo sobre el tercer árbitro en un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de designación del último de ellos, entonces el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Panamá hará el nombramiento a petición escrita de cualquiera de las Partes, dentro de un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la



fecha de dicha petición. Lo dispuesto en esta Sección no será aplicable a la terminación anticipada del Contrato por decisión unilateral del Arrendador o a la terminación del Contrato por decisión del Arrendador por razón de alguna causal de incumplimiento del Arrendatario, caso en el cual la terminación contractual se producirá conforme a los términos y en la forma previstos del presente Contrato.

17.21 Garantes. Los Garantes, de existir, deberán ejecutar una fianza en el formato provisto por el Arrendador, sustancialmente en la forma del Anexo J a este Contrato. Se considerará como una Causal de Incumplimiento del Contrato por parte del Arrendatario, si cualquier Garante falla o se niega, a la petición de proporcionar: (i) evidencia de la ejecución e implementación continua de la fianza, incluyendo la autoridad de las personas que firman en representación del Garante para obligar al Garante. En el caso de que se trate de un Garante Corporativo, una copia certificada de la resolución por parte de su asamblea de accionistas, autorizando a que se otorgue dicha garantía, (b) estados financieros actualizados (c) un certificado de conformidad con este Contrato, (d) y confirmación por escrito de que dicha garantía continúa vigente como una obligación vinculante.

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

## "EL ARRENDADOR"

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

Por:

Nombre: Hilary K. CurranSu: Directora GeneralFecha: 22-sept-2021

## "EL ARRENDATARIO"

PROMINCO S.A.  
una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la  
República de Panamá

Por:

Nombre: Andrés Ricardo Torres RomoSu: PresidenteFecha: 22/09/2021

Yo Gilberto Enrique Cruz Rodríguez, Notario Público Quinto del Circuito  
de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-287-89

## CERTIFICO:

Que hemos cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática  
con su original y la he encontrado en todo conforme.

Panamá

13 ENE 2022

Licdo. Gilberto Enrique Cruz Rodríguez  
Notario Público Quinto



PAZ Y SALVO





República de Panamá  
**Ministerio de Ambiente**  
Dirección de Administración y Finanzas

**Certificado de Paz y Salvo**  
**N° 195915**

Fecha de Emisión:

|    |    |      |
|----|----|------|
| 13 | 01 | 2022 |
|----|----|------|

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

|    |    |      |
|----|----|------|
| 12 | 02 | 2022 |
|----|----|------|

(día / mes / año)

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

**PROMINCO, S, A,**

Representante Legal:

**ANDRES TORRES**

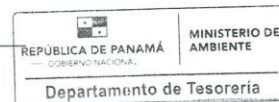
## Inscrita

|       |           |           |       |
|-------|-----------|-----------|-------|
| Tomo  | Folio     | Asiento   | Rollo |
|       | 155670839 |           |       |
| 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

  
Jefe de la Sección de Tesorería.

## RECIBO DE PAGO



MINISTERIO DE  
AMBIENTE

**Ministerio de Ambiente**  
R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75  
**Dirección de Administración y Finanzas**  
**Recibo de Cobro**

**No.**  
**64164**

**Información General**

|                                |   |                         |                   |
|--------------------------------|---|-------------------------|-------------------|
| <b>Hemos Recibido De</b>       | PROMINCO,S.A. / 155670839-2-2018 DV 36          | <b>Fecha del Recibo</b> | 2022-1-13         |
| <b>Administración Regional</b> | Dirección Regional MIAMBIENTE Panamá Oeste      | <b>Guía / P. Aprob.</b> |                   |
| <b>Agencia / Parque</b>        | Ventanilla Tesorería                            | <b>Tipo de Cliente</b>  | Contado           |
| <b>Efectivo / Cheque</b>       |   | <b>No. de Cheque</b>    |                   |
|                                | Transferencia                                   |                         | B/. 3.00          |
|                                | Transferencia                                   |                         | B/. 350.00        |
| <b>La Suma De</b>              | TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100 |                         | <b>B/. 353.00</b> |

**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          |
| <b>Monto Total</b> |        |           |   |                 | <b>B/. 353.00</b> |

**Observaciones**

CANCELA EST. DE IMPACTO AMB.CAT -1 Y PAZ Y SALVO TRANSF-378963027 B/.3.00//TRANSF-378954292

| Día | Mes | Año  | Hora        |
|-----|-----|------|-------------|
| 13  | 01  | 2022 | 10:48:41 AM |

**Firma**

  
**Nombre del Cajero** Edma Tuñón



IMP 1