



4. La sociedad **Inversiones Puerta del Sur, S.A.** por este medio transfiere a **LA FIDUCIARIA**, las siguientes fincas:

A. Finca mil ciento cuarenta y cinco (1145), código de ubicación seis mil uno (6001), de la Sección de la propiedad del Registro Público, en la Vía Roberto Ramírez de Diego o Vía de Circunvalación, Corregimiento Cabecera, Distrito de Chitré, Provincia de Herrera, República de Panamá.

B. Finca novecientos treinta y cinco (935), código de ubicación seis mil uno (6001), de la Sección de la propiedad del Registro Público en la Vía Roberto Ramírez de Diego o Vía de Circunvalación, Corregimiento Cabecera, Distrito de Chitré, Provincia de Herrera, República de Panamá.

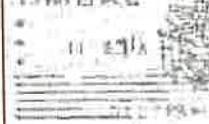
C. Finca novecientos treinta y seis (936), código de ubicación seis mil uno (6001), de la Sección de la propiedad del Registro en la Vía Roberto Ramírez de Diego o Vía de Circunvalación, Corregimiento Cabecera, Distrito de Chitré, Provincia de Herrera, República de Panamá.

SE SOLICITA AL REGISTRO PÚBLICO QUE, EN CONSECUENCIA, SE SIRVA HACER LAS ANOTACIONES QUE CORRESPONDAN A EFECTOS DE QUE CONSTE QUE EL TITULAR DE LAS FINCAS ARRIBA MENCIONADAS LO ES LA FIDUCIARIA.

Declaran **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** que la transferencia de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** que aquí han realizado, es un acto neutro, es decir no es a título gratuito ni oneroso, por lo que tiene una naturaleza propia; es una transferencia a título fiduciario, por tanto una transferencia necesaria para el cumplimiento de los encargos lícitos instituidos con miras a obtener la finalidad pretendida por las partes. En la presente transferencia fiduciaria NO EXISTE PRECIO A CONVENIRSE ni tampoco responde tal transferencia a ningún ánimo donando o donación de parte de **LOS FIDEICOMITENTES**. Con relación a todos los bienes inmuebles transferidos a **LA FIDUCIARIA** por este medio, se deja expresa constancia de que tales transferencias incluyen las mejoras, temporales y permanentes, actuales o que se construyan en el futuro sobre cada finca antes especificada, ya sea que se declaren o no ante el Registro Público, lo cual incluirá a manera de ejemplo edificaciones, construcciones de cualquier tipo, bienes muebles, maquinarias y/o equipos incorporados y que se reputen bienes inmuebles conforme al artículo 325 del código civil, así como los edificios y terrenos a que se refiere el numeral 6 del artículo 1568 del código.



REPUBLICA DE PANAMA * 9



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Civil. -----

5.2 Declaran **LOS FIDEICOMITENTES** que a la fecha no pesa ningún gravamen, litigio, embargo, anotación o cualesquiera otras limitaciones o reclamaciones que las anotadas en el presente documento que puedan afectar la tenencia de los bienes fideicomitidos y que en consecuencia los mismos son susceptibles de ser fideicomitidos en los términos de este contrato. -----

5.3 **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** que se han transferido a **LA FIDUCIARIA** tienen un origen lícito y en especial no provienen de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, ni de actividades ilícitas que las leyes vigentes en la República de Panamá tipifiquen como blanqueo de capitales, actos de corrupción, o delitos contra el patrimonio público o privado. -----

5.4 **LOS FIDEICOMITENTES** además declaran, así mismo bajo juramento, que la constitución del presente Fideicomiso no tiene un objeto ni causa ilícita y su constitución no se hace en fraude de terceros, al contrario, la causa del acto jurídico es la de concebir al Fideicomiso como el medio viable para alcanzar la finalidad deseada; sin embargo, en caso que se inicien contra **LOS FIDEICOMITENTES**, investigaciones relacionadas con las mencionadas actividades ilícitas, **LA FIDUCIARIA** queda desde ahora expresa e irrevocablemente autorizada para proporcionar a las autoridades competentes las informaciones que éstas demanden. -----

SEXTO: DECLARACIÓN DE MEJORAS Y SEGUROS -----

6.1 **LOS FIDEICOMITENTES**, y en su defecto, **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR**, se obligan a que, en caso de existir mejoras sobre alguno de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, mantendrán el bien en cuestión asegurado contra incendio, terremoto o incendio causado por rayo o terremoto con extensión de cubierta y otros riesgos que **LA FIDUCIARIA** estime necesarios y por todo el tiempo que esté pendiente de pago de las obligaciones garantizadas con el presente contrato de fideicomiso. -----

6.2 Queda expresamente convenido y las partes así lo aceptan, que en todo caso **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES** y **LA FIDUCIARIA** deberán aceptar previamente a la empresa aseguradora propuesta por **LOS FIDEICOMITENTES** o **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR**. -----



6.3 **LA FIDUCIARIA** podrá, si así lo estima necesario, asegurar **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** por su cuenta y a cargo de **LA DEUDA**, siempre que **LOS FIDEICOMITENTES**, o en su defecto, **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** descuidaran esta obligación. Queda entendido que **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** no estarán efectivamente cubiertos por el seguro hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** entregue las pólizas a **LA FIDUCIARIA** debidamente cedidas o endosadas a favor de ésta.

6.4 En caso de existir mejoras construidas sobre **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, la suma asegurada en las pólizas de seguro a ser contratadas será por lo menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras y dichas pólizas deberán cubrir los riesgos de siniestros, incluyendo caso fortuito, incendio, terremoto, fuerza mayor y daño malicioso.

6.5 **LOS FIDEICOMITENTES**, o en su defecto **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR**, se obligan a gestionar la obtención de los endosos de cada una de las pólizas respectivas a favor de **LA FIDUCIARIA**, y se obligan a enviar a **LA FIDUCIARIA** copia de los comprobantes de cada Póliza así como documentos conexos en los que conste el monto deducible y demás condiciones del seguro dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del presente fideicomiso y a cada renovación. Además, deberán enviar fotocopia auténtica del recibo del pago de la prima y si esta fuere pagada en forma fraccionada, se obligan a enviar a **LA FIDUCIARIA** copia de los recibos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de pago fijado en la Póliza. La imposibilidad y falta de renovación de estas pólizas por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, o en su defecto de **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR**, con el endoso ya relacionado a favor del Fideicomiso, será considerada como un evento de incumplimiento.

6.6 Si a juicio de **LOS BENEFICIARIOS ACREDITADORES** en cualquier momento que corresponda hacer la evaluación o verificación de las coberturas de seguro y si el estimado de la eventual indemnización fuere insuficiente para cubrir el monto que debe respaldar el seguro, o si por cualquier razón **LOS FIDEICOMITENTES**, o en su defecto **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** no contrataron y/o mantuvieran vigente el seguro en la forma indicada en el presente contrato, **LOS BENEFICIARIOS ACREDITADORES** tendrán el derecho, aunque no la obligación, de solicitar y contratar el seguro por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR**. **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** por este acto autoriza dicha solicitud y contratación por cuenta suya. Cualquier gasto relacionado con la

26

REPUBLICA DE PANAMA

De LOS SANTOS



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

contratación del seguro por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** podrá ser aplicado a la próxima obligación de pago que **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** tenga frente a **LOS BENEFICIARIOS ACREDITADORES**. – Asimismo, si **LOS FIDEICOMITENTES** o en su defecto **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** dejaran de pagar las primas que les corresponden a cuenta del seguro contratado, **LOS BENEFICIARIOS ACREDITADORES** podrá realizar los pagos previa notificación a **LA FIDUCIARIA** y a **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** y cobrarle a éste último el monto pagado más interés y demás gastos aplicables.

SÉPTIMA: (PATRIMONIO SEPARADO) LOS BIENES FIDEICOMITIDOS constituirán un patrimonio separado de los bienes personales de **LA FIDUCIARIA**, y de **LOS FIDEICOMITENTES** para todos los efectos legales, y, en consecuencia, los bienes que lo conforman no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o daños causados por motivo de la ejecución del presente fideicomiso.

OCTAVA: (FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA) **LA FIDUCIARIA** tendrá el título legal de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**. También podrá ejercitar todas las acciones y medidas que atribuya la ley al dueño o titular de los derechos fideicomitidos, sujeto siempre a los fines del presente fideicomiso y a las condiciones y las obligaciones que señale la ley y el presente instrumento. Entre otras facultades, **LA FIDUCIARIA** tendrá las siguientes:

8.1. Aceptar la entrega y propiedad a título fiduciario, de los bienes inmuebles objeto del presente fideicomiso y cualesquiera otros que **LOS FIDEICOMITENTES** transfieran en el futuro.

8.2. Administrar y o disponer, total o parcialmente de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** en los términos y condiciones que se establecen en el presente Contrato de Fideicomiso.

8.3. Abrir todas aquellas cuentas bancarias que fueren necesarias para la administración de cualesquiera fondos líquidos que formen parte de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** y que **LA FIDUCIARIA** considere necesarias para la adecuada administración de los mismos y para cumplir con los fines y objetivos del presente Fideicomiso.

8.4. Entregar **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** al fiduciario sustituto designado de conformidad con la Ley.

8.5. Llevar por sí mismo o por medio de terceros la contabilidad del Fideicomiso de manera estrictamente separada a la del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** o de otros



Fideicomisos que administre y presentar cuenta de su gestión administrativa en los términos indicados más adelante.

8.6. Preparar informes anuales de gestión y al momento de su terminación, y presentar a **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** y a **LOS BENEFICIARIOS ACREDITADORES** las informaciones, datos y reportes que se soliciten, sin perjuicio de las demás obligaciones de información previstas en este instrumento y en la Ley.

8.7. Remitir a las autoridades competentes en cualquier tiempo, la información que se le requiera sobre su gestión como fiduciario u otra que conforme a la ley deba suministrar.

8.8. Conservar los documentos que prueben al cumplimiento de su gestión como propietario Fiduciario durante la vigencia del presente instrumento y hasta que haya sido aprobada la redención final de cuentas.

8.9. Actuar a través de mandatarios o apoderados (s) en lo que sea necesario o conveniente a su entero juicio y discreción para ejecutar los poderes y responsabilidades de **LA FIDUCIARIA** y como tal, constituir apoderados judiciales para incoar y seguir hasta su conclusión cualquier acción o medida judicial o extrajudicial que le pudiera corresponder o de otra manera, iniciar y seguir hasta su conclusión toda y cualquier acción que le pueda corresponder al dueño o titular de cualquiera de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**.

8.10. Ejecutar todos los actos inherentes a su cargo.

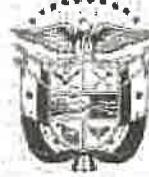
8.11. Celebrar todo tipo de contratos, convenios y otorgar escrituras públicas, para cumplir con los fines y objetivos del presente Fideicomiso.

8.12. Cumplir con la diligencia debida las obligaciones que le impone este contrato y la Ley.

8.13. Notificar a **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** y a **LOS BENEFICIARIOS ACREDITADORES** la existencia de reclamaciones, demandas, querellas, denuncias o expedientes administrativos que se promuevan contra el Patrimonio Fideicomitido o el Fideicomiso, tan pronto como tenga legal conocimiento de ellos. **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por las pérdidas que directa o indirectamente sufra el **PATRIMONIO FIDEICOMITIDO** como consecuencia de las acciones promovidas contra el Fideicomiso, salvo que tales acciones se hubiesen derivado de su culpa grave o negligencia.

EL FIDEICOMITENTE DEUDOR se obliga desde ya a coadyuvar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa del Patrimonio Fideicomitido conforme lo establecido en este contrato.

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



8.14. Dar aviso a **LOS BENEFICIARIOS ACREDITADORES** de cualquier incumplimiento por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** o **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** de sus obligaciones y deberes conforme el presente Contrato de Fideicomiso. -----

8.15. Sin perjuicio del deber de rendición de cuentas que tiene **LA FIDUCIARIA** bajo la Cláusula 8.6 del presente, y cuando por su importancia resulte necesario, **LA FIDUCIARIA** deberá remitir a **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** y a **LOS BENEFICIARIOS ACREDITADORES** un reporte sobre cualesquiera hechos relevantes que surjan durante la vigencia del presente fideicomiso y, si fiere el caso, las actividades o acciones tomadas frente a éstos. Dicho reporte deberá ser enviado a más tardar el quinto día hábil siguiente a aquel en que el fiduciario tenga conocimiento del hecho en cuestión. -----

8.16. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: -----

8.16.1. En el desempeño de su cargo, **LA FIDUCIARIA** podrá actuar asumiendo como auténtico cualquier documento que ésta, actuando como buen padre de familia, considerase estar firmado o ser presentado por la persona autorizada para ello. -----

8.16.2. En el desempeño de su cargo, **LA FIDUCIARIA**, podrá antes de tomar cualquier acción, solicitar a cargo del fideicomiso, opiniones escritas de asesores legales o contables y **LA FIDUCIARIA** no será responsable por ninguna acción tomada o dejada de ser tomada de buena fe, en base a dichas opiniones. -----

8.16.3. En el desempeño de su cargo **LA FIDUCIARIA** podrá actuar a través de agentes o mandatarios. -----

8.16.4. En el desempeño de su cargo, **LA FIDUCIARIA** no será responsable por ninguna acción que tome u omita tomar de buena fe que creyese estar dentro de los poderes y autorizaciones conferidos mediante el presente instrumento de Fideicomiso. -----

NOVENA: (OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES) Corresponden a **LOS FIDEICOMITENTES** los siguientes derechos y obligaciones: -----

9.1. Que se les haga la devolución de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, según los términos pactados en este instrumento de fideicomiso y al finalizar el fideicomiso una vez el mismo haya sido liquidado, y siempre y cuando se haya cumplido con todas las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** derivadas del presente Contrato y del Contrato de Línea Rotativa de Crédito garantizado por este fideicomiso. -----

9.1.2. LOS FIDEICOMITENTES por su propia cuenta, defenderán o proveerán los medios



29
 económicos y documentales necesarios para que LA FIDUCIARIA defienda los bienes y derechos que cada una aporta y que conforman LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

9.1.3. Cancelar los gastos, impuestos y honorarios que ocasione este Contrato y sus modificaciones, en lo que fuere aplicable, así como la ejecución del mismo y la devolución de los bienes y derechos que constituyen el remanente de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

9.1.4. LOS FIDEICOMITENTES o en su defecto EL FIDEICOMITENTE DEUDOR, deberán cubrir cualesquiera gastos ocasionados por la administración del Fideicomiso, honorarios y el Agente Residente dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación de la correspondiente factura.

9.1.5. LOS FIDEICOMITENTES conservarán la posesión y uso de los derechos y bienes inmuebles objeto de este fideicomiso, quedando a su cargo el resguardo de dichos bienes inmuebles. A tal efecto, LOS FIDEICOMITENTES se obligan a mantener o hacer que se mantengan los bienes fideicomisados en buen estado, con la diligencia del *buen pater familias*, así como mantener vigentes cualesquiera licencias, registros y demás derechos, de conformidad con la legislación vigente, corriendo dichos gastos por cuenta y costo de LOS FIDEICOMITENTES, o en su defecto, de EL FIDEICOMITENTE DEUDOR.

9.1.6. LOS FIDEICOMITENTES se obligan cumplir a cabalidad con los deberes y obligaciones que les impone este fideicomiso.

9.1.7. EL FIDEICOMITENTE DEUDOR se obliga a realizar directamente a BICSA todos los pagos correspondientes a capital e intereses derivados del Contrato de Línea Rotativa de Crédito y de las demás obligaciones que mantenga con BICSA derivadas de la relación comercial existente entre ambas sociedades, debidamente garantizadas por el presente fideicomiso.

9.1.8. EL FIDEICOMITENTE DEUDOR se obliga a realizar directamente a LA ARRENDADORA todos los pagos y a cumplir con todas las obligaciones contraídas para con ésta última, derivadas de la relación comercial existente entre ambas sociedades, debidamente garantizadas por el presente fideicomiso.

9.1.9. Las demás obligaciones que sean inherentes a la naturaleza de Fideicomitente, determinados por la Ley y demás disposiciones pertinentes para el cabal cumplimiento del presente Fideicomiso.

DECIMA: (FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES) –



REPÚBLICA DE PANAMÁ ICA de PANAMÁ



15

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Además de los derechos contenidos en otras cláusulas del presente instrumento y en las leyes aplicables, **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES** tendrán los derechos establecidos a continuación:

10.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso.

10.2. Que **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** cumpla con (i) los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Línea Rotativa de Crédito que se encuentren garantizados a través de este Contrato de Fideicomiso y (ii) con las obligaciones presentes y futuras contraídas con **BICSA** y **LA ARRENDADORA**, producto de la relación comercial existente entre **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** y estas sociedades.

10.3. Revisar en cualquier tiempo, por sí o por medio de las personas que designe, los libros y cuentas del Fideicomiso.

10.4. Remover a **LA FIDUCIARIA**, previo aviso en este sentido de treinta (30) días calendario.

10.5. Presentar a **LA FIDUCIARIA** el Aviso de incumplimiento de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** que contendrá las instrucciones relativas a ejecución de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** a su favor o de quienes **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES** dispongan, en pago o en abono a las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** por este fideicomiso, en cuyo caso **LA FIDUCIARIA** hará las transferencias que conforme a este contrato le corresponde, la cual tendrá los efectos que más adelante se detallan.

10.6. **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES** se obligan a entregarle a **LA FIDUCIARIA** una copia autenticada del Contrato de Línea Rotativa de Crédito tal cual, así como de cualquier enmienda subsequente al mismo.

DECIMA PRIMERA: (INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS) En caso de incumplimiento de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**, **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES** enviarán a **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR**, con copia a **LA FIDUCIARIA**, una notificación de Incumplimiento de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** y **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** tendrá un plazo de quince (15) días calendario contados a partir del recibo de dicha notificación de Incumplimiento para subsanar dicha situación. En el evento de que un caso de Incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas no haya sido subsanado dentro del término de quince (15) días calendario siguientes a su notificación establecido en esta Cláusula, **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES**



notificarán este hecho a **LA FIDUCIARIA** mediante el envío del Aviso de Incumplimiento establecido como Anexo 1 del presente, el cual define además el procedimiento que será utilizado para la ejecución de cualesquiera de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, independientemente de cuál de **LOS FIDEICOMITENTES** hubiere TRANSFERIDO EL Bien Fideicomitido al Fideicomiso.

DECIMA SEGUNDA: (EJECUCION DE LA GARANTIA. PROCEDIMIENTO DE TRASPASO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS):

Dado que el presente fideicomiso es de garantía y se celebra con la finalidad de garantizar el pago de la obligación establecida en el **CONTRATO DE LINEA ROTATIVA DE CRÉDITO** y otras **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**, en caso de incumplimiento, **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES** comunicarán dicho incumplimiento a **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** con copia a **LA FIDUCIARIA**, a los respectivos domicilios de cada uno, conforme han sido declarados en el presente instrumento. Las partes acuerdan que constituyen casos de incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas los establecidos en (i) el Contrato de Línea Rotativa de Crédito y en la sinopsis de dicho contrato que se transcribe en la presente Escritura como Anexo uno (1); y (ii) en los contratos, acuerdos o cualesquiera documentos, públicos o privados, mediante los cuales **El FIDEICOMITENTE DEUDOR** contraiga obligaciones a favor de **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES**.

A partir de la entrega de dicho Aviso de Incumplimiento, **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** tendrá un término improrrogable de quince (15) días calendario para subsanar el incumplimiento. En caso de que **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** no subsane dicho incumplimiento en el plazo antes mencionado, o aporte pruebas de que ha cumplido con las obligaciones establecidas en el **CONTRATO DE LINEA ROTATIVA DE CRÉDITO** o las demás **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**, **LA FIDUCIARIA** procederá a la realización de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** mediante uno de los procedimientos establecidos a continuación, proceso que será elegido exclusivamente por **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES**:

12.1 ADJUDICACION A LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES. Consiste en el traspaso del título de propiedad de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** a **BICSA, LA ARRENDADORA** o a sus cesionarios, o a quienes los **BENEFICIARIOS ACREDITORES** indiquen, en pago de **LA DEUDA**. ----- Este procedimiento de ejecución de la garantía tiene como resultado la



REPÚBLICA DE PANAMÁ

REPUBLICA de PANAMA
TIMBRE NACIONAL
ESTADO DE PANAMA
08.00
17

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



cANCELACIÓN completa de la obligación garantizada, incluyendo cualesquiera intereses y costos que se acumulen sobre el capital. En consecuencia, una vez **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** sean recibidos por BICSA, LA ARRENDADORA o quienes los **BENEFICIARIOS ACREDITORES** indiquen, **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES** no podrán perseguir a **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR**, directores o dignatarios de éstos, para el cobro de **LA DEUDA**, ni iniciar procesos legales alternos para el cobro de la misma.

12.2 EJECUCIÓN A TRAVÉS DE SUBASTA PRIVADA. Una vez recibido el Aviso de Incumplimiento sin que dicho incumplimiento haya sido subsanado dentro de los quince (15) días calendario siguientes al envío de dicho aviso, o sin que **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** demuestre a **LA FIDUCIARIA** que dicho incumplimiento no existe, **LA FIDUCIARIA**, siempre que haya sido instruida en este sentido por **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES**, dará inicio al proceso de ejecución mediante Subasta, para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

12.2. PRIMERA CONVOCATORIA.

En caso de que el avalúo de los bienes que componen **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** haya sido realizado más de un (1) año antes de la fecha del Aviso de Incumplimiento, **LA FIDUCIARIA** solicitará, a cargo de **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES**, un avalúo reciente de los bienes.

LA FIDUCIARIA publicará por lo menos dos (2) avisos en dos (2) días distintos y alternados en un diario de circulación nacional el último de los cuales se hará con una anticipación no menor de quince (15) días calendario de la fecha del remate, contados a partir de la fecha de publicación del último aviso.

El aviso debe contener, como mínimo, lo siguiente:

- a. El listado y descripción completa de los bienes inmuebles a ser subastados, así como el lugar donde pueden ser revisados y el hecho de que se venderán en las condiciones en que se encuentren.
- b. El precio base de la venta, el que no podrá ser inferior al valor en venta rápida que se establezca en el avalúo de cada bien inmueble que forma parte de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**. La situación, linderos y demás circunstancias y datos del Registro Público.
- c. El lugar, la fecha y hora hasta la que se recibirán ofertas abiertas, y que los oferentes



- podrán mejorar sus propuestas hasta ese momento.
- d. Que los bienes inmuebles en venta se adjudicarán a la mejor propuesta recibida a esa fecha y hora.
 - e. Forma de pago.
 - f. Los nombres y teléfonos de los colaboradores de **LA FIDUCIARIA** que puedan absolver consultas y visitas de los interesados.
 - g. La salvedad de que el representante de **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho de rechazar cualquier oferta que no se ajuste a los requisitos, o cuyo monto sea inferior al precio base.

Llegada la hora señalada en el aviso, el representante de **LA FIDUCIARIA** abrirá el periodo de pujas y repujas, pudiendo así los oferentes mejorar sus propuestas. Se aceptarán propuestas ya sea por todos los inmuebles que componen **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** o de manera individual. Esta subasta contará con la presencia de un Notario Público Autorizado, quien dará fe pública de lo actuado, y el personal auxiliar que **LA FIDUCIARIA** designe.

El representante de **LA FIDUCIARIA** rechazará las propuestas con respecto a cada bien en venta cuando se hagan por un monto que no cubra la suma fijada como postura admisible establecida por **LA FIDUCIARIA** en el aviso o no cumplan con los requisitos de documentación establecidos.

Cumplidas las formalidades señaladas en el presente instrumento de Fideicomiso, **LA FIDUCIARIA** adjudicará provisionalmente los bienes a los postores que hayan hecho la mejor propuesta. De lo actuado el Notario Público Autorizado levantará un acta que expresará la fecha de la subasta privada, los bienes ofrecido en venta, el nombre de los postores participantes, el nombre del (los) postor(es) ganador(es) y la cantidad en la que se haya vendido cada bien. El acta debe ser firmada por los adjudicatarios, el representante de **LA FIDUCIARIA** y el Notario Público Autorizado. Este documento constituirá constancia de la adjudicación provisional a favor de los adjudicatarios. **LA FIDUCIARIA** podrá vender uno o más de los bienes sometidos a Subasta. Los bienes inmuebles que no hubiesen sido vendidos durante la primera subasta, pasarán a ser ofrecidos en la próxima convocatoria.

12.2.B. SEGUNDA CONVOCATORIA.

Si en la primera convocatoria no compareciera quien hiciere postura por la suma



REPÚBLICA DE PANAMÁ



19

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

establecida como el precio base de la venta de uno o más de los bienes inmuebles ofrecidos, o si habiendo postores, por alguna razón no se adjudicará uno o más de los bienes inmuebles que forman parte de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, se fijará una nueva fecha, mediante aviso al público de conformidad a lo establecido en el párrafo 12.2.A de esta Cláusula, en la que se admitirá toda postura que cubra por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) base de la venta de cada bien inmueble. El precio base de la venta será el valor en venta rápida señalado en el avalúo. **LA FIDUCIARIA** rechazará las propuestas con respecto a cada bien en venta cuando se hagan por un monto que no cubra la suma fijada como postura admisible establecido en el aviso.

Declaran las partes y así lo acepta **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** que si luego de realizada dicha venta, quedara cualquier saldo insoluto producto de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** que no sea satisfecho con el producto de la venta, dicho saldo continuará siendo adeudado por **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** a **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES**. Todos los costos y gastos incurridos en el proceso de liquidación serán a cuenta de Los Bienes Fideicomitidos y en caso de que estos no sean suficientes para cubrir dichos costos y gastos, **LOS FIDEICOMITENTES** serán personalmente responsables de cubrirlos.

12.2.C. VENTA DIRECTA:

Si no compareciera quien haga postura que cubra por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del precio base de la venta, o si presentándose postores, éstos no cumpliesen con los requisitos previamente establecidos, o si **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES** escogieran la Venta Directa como método de ejecución de la garantía, **LA FIDUCIARIA** podrá proceder a la venta directa de **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS** a un tercero por el precio y en los términos que **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES** señalen, en cuyo caso se seguirá el siguiente procedimiento:

- a. el valor del traspaso será el valor que determine un perito avaluador de reconocida trayectoria, aprobado por **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES** y designado por **LA FIDUCIARIA**.
- b. Todos los gastos en que **LA FIDUCIARIA** incurra para efectos de realizar y obtener dicho avalúo formarán parte de las sumas garantizadas por este contrato de fideicomiso.
- c. Cualquier saldo insoluto de las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS** que no sea satisfecho

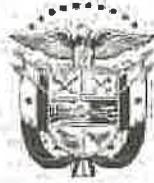


cón el producto de la venta directa a que se refiere la presente Cláusula o la aplicación del valor pericial arriba mencionado, continuará siendo adeudado por **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR a LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES.**

12.3. Las partes aceptan que el producto recuperado ya sea de la venta directa a un tercero o la subasta de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** sera aplicado en el orden establecido a continuación:

- (a) Los honorarios, comisiones y gastos de **LA FIDUCIARIA**; -----
- (b) Los gastos provenientes de la transferencia de los Bienes Fideicomitidos que incluyen cualesquiera impuestos que cause dicha transferencia. -----
- (c) Pagos de las obligaciones a favor de **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES**, en forma *pari passu*, provenientes del Contrato de Línea Rotativa de Crédito y/o cualesquier otras OBLIGACIONES GARANTIZADAS por este fideicomiso, así como de sus ampliaciones, modificaciones y prórrogas si fuere el caso; -----
- (d) En caso de cumplimiento total de las obligaciones provenientes del Contrato de Línea Rotativa de Crédito Y LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS, **LA FIDUCIARIA** dará por terminado el fideicomiso y le devolverá a **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR**, previa instrucción escrita de **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES**, cualquier suma remanente.

12.4. Para todos los efectos, **LOS FIDEICOMITENTES**, desde ya se compromete a colaborar con **LA FIDUCIARIA** en lo que les sea posible para dar cumplimiento a lo establecido en esta cláusula, obligándose a no realizar actos que pudieran en cualquier forma demorar, entorpecer o de cualquier manera retardar el ejercicio por parte de **LA FIDUCIARIA** de los derechos establecidos en esta cláusula, respondiendo, en caso contrario, por los daños y perjuicios que pudieran occasionar. **LOS FIDEICOMITENTES** por este acto y en libre ejercicio de la disposición de sus bienes, manifiestan expresa e irrevocablemente, que aceptan y se someten a los términos, condiciones y procedimientos indicados en este contrato y expresamente declaran que los mismos no riñen con las garantías constitucionales del derecho de defensa y del derecho de propiedad privada, pues estos obedecen a la expresa y libre voluntad de **LOS FIDEICOMITENTES**, y en todo caso los mismos son un medio esencial para el cumplimiento y la obtención de los fines del presente Fideicomiso, renunciando a cualquier reclamo en contra de **LOS BENEFICIARIOS ACREDITORES Y LA FIDUCIARIA** por razón de la aplicación del proceso de ejecución a



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



que se refiere esta cláusula, incluyendo reclamaciones acerca de la insuficiencia del valor recibido en la subasta privada, adjudicación directa o venta a terceros.

DECIMA TERCERA: (RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA)

13.1. LOS FIDEICOMITENTES y LOS BENEFICIARIOS ACREDITADORES declaran que reconocen que la gestión de **LA FIDUCIARIA** es una gestión de medios y no de resultados y que por lo tanto, nada de lo estipulado en este contrato de fideicomiso podrá interpretarse en el sentido de que **LA FIDUCIARIA** asume o garantiza de alguna manera las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DEUDOR** y **LOS FIDEICOMITENTES**, puesto que cualquier actuación de **LA FIDUCIARIA** será sólo en el ejercicio de su calidad de fiduciario, y ninguna obligación consecuencia de este fideicomiso puede afectar más que a **LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**.

13.2. LOS FIDEICOMITENTES en forma conjunta y solidaria mantendrán a **LA FIDUCIARIA**, sus directores, dignatarios, apoderados, representantes y cesionarios libre de toda responsabilidad, acción, reclamo, demanda o indemnización, relacionada con cualquier acto u omisión de **LA FIDUCIARIA** que guarde relación con sus gestiones fiduciarias, incluyendo aquellas acciones que ejerzan terceros en contra de **LA FIDUCIARIA**, por razón de ser titular de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, pero excluyendo el caso en que **LA FIDUCIARIA** actúe en contravención de lo dispuesto en el presente instrumento de Fideicomiso o haya actuado mediando dolo o culpa grave de su parte. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA**, tendrá derecho a ser reembolsada de aquellos gastos que guarden relación con su defensa, tales como gastos de abogados, constitución de fianzas o cualesquiera otros necesarios para tal fin, gastos que serán cargados al patrimonio del fideicomiso. Este párrafo subsistirá a la terminación del presente Fideicomiso o a la remoción de **LA FIDUCIARIA**, hasta la prescripción de las acciones correspondientes.

13.3. En ningún caso **LA FIDUCIARIA** será responsable por actuar de buena fe conforme a instrucciones o informes que por provenir de la letra de este contrato o de **LOS FIDEICOMITENTES o LOS BENEFICIARIOS ACREDITADORES**, fueren considerados auténticos.

DECIMA CUARTA: (TERMINO DE DURACION Y RENOVACION) Sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula Décima Segunda, este Fideicomiso tendrá una duración indefinida mientras subsistan las **OBLIGACIONES GARANTIZADAS**, y se extinguirá solamente