

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENO PARA ARRENDATARIO ÚNICO**

Fecha de Vigencia: \_\_\_\_\_, 2011  
(La fecha debe ser colocada debajo de la firma del Arrendador.)

### **INFORMACION BÁSICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

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

Dirección del Arrendador: Atención: Dan Marcus  
Director, Desarrollo

Para notificaciones: London & Regional Panama  
Edificio 723, Avenida Andrews & Stauffer  
Antigua Base Aérea de Howard  
Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Teléfono: 011-507-316-3040  
Correo electrónico: dmarcus@lrp.com.pa

Con copias a: Sr. Eloy Alfaro  
Alemán, Cordero, Galindo & Lee  
Torre Swiss Bank, 2<sup>do</sup> Piso  
Apartado 0819-09132  
Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Teléfono: 507-269-2620  
Correo electrónico: ealfaro@alcogal.com

Dirección para el pago de alquiler al Arrendador: Sr. Christian Rinkel  
CFO-COO  
London & Regional Panamá  
Edificio 723, Avenida Andrews & Stauffer  
Antigua Base Aérea de Howard  
Ciudad de Panamá, República de Panamá

Arrendatario: Aggreko International Projects Limited (Aggreko International)

Dirección para notificación del Arrendatario: Aggreko International  
Two Northpoint Drive  
Suite 810  
Houston, TX 77060

Proyecto: Panamá-Pacífico, un plan maestro de desarrollo de uso mixto y zona económica especial creada por el gobierno de Panamá a ser desarrollada por el Arrendador.

Edificio: Es una instalación de almacenaje interno y externo a ser construida por el Arrendatario sobre el Terreno. Las mejoras

**NELLY I. RICHARD S.**  
Ced. 8-210-1480  
**Traductor Público Autorizado**  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979

fijas sobre el Terreno le pertenecerán el Arrendador una vez expirado el término del arrendamiento o cualquier extensión del mismo que se haya aplicado.

Terreno: Aproximadamente 10,936.24 metros cuadrados de terreno ubicado en el área comúnmente conocida como Pan American Corporate Center de Panamá-Pacífico y descrito en el Anexo A adjunto a este documento. El Terreno está zonificado, titulado y toda la infraestructura está construida.

Propiedad: El Terreno

Término: Diez (10) años, sujeto a una sola opción de extender por un periodo adicional de diez (10) años tal y como se establece en la Sección 15.17 de este Contrato de Arrendamiento.

Fecha Estimada de Comienzo: 1º de agosto de 2011

Alquiler Básico Mensual: Veinte Mil Dólares (\$20,000.00) por mes para el primer año de arrendamiento. El canon de arrendamiento aumentará cada Año del Contrato durante el Término del mismo, con base a dos y medio por ciento (2.5%) anual de conformidad con la Sección 3.2 de este Contrato.

Todas las cantidades establecidas anteriormente están sujetas a ajustes basadas en el área verdadera del Terreno tal y como se establece en la Sección 1.1 de este Contrato.

Depósito de Garantía: Se pagará al Arrendador una cantidad equivalente a tres (3) meses del Alquiler Básico Mensual de la Propiedad igual a Sesenta Mil Dólares (\$60,000.00)

Depósito del MIVI: Una cantidad equivalente a un (1) mes del Alquiler Básico Mensual igual a Veinte Mil Dólares (\$20,000.00) por la Propiedad en forma de cheque hecho a favor del Ministerio de la Vivienda ("MIVI"), de conformidad con la Sección 3.5.2 de este Contrato de Arrendamiento.

Corredor(es): Corredor por parte del Arrendador: Ninguno.  
Corredor por parte del Arrendatario: Ninguno.

Año del Contrato de Arrendamiento: Se referirá a cada período de doce meses durante el Término que comienza en la Fecha de Inicio.

Usos Permitidos: Instalaciones para almacenaje interior y exterior y no será permitido cualquier otro uso sin consentimiento previo y por escrito del Arrendador, a su entera discreción.

**NELLY I. RICHARD S.**  
Ced. 8-210-1480  
**Traductor Público Autorizado**  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979

## APÉNDICE

### ANEXOS

- A Propiedad
- B Usos Prohibidos
- C Reglas y Reglamentos
- D Carta de Trabajo
- D-1 Requisitos para Mejoras y Arreglos
- E Certificado del Arrendatario
- F Carta de Crédito
- G Estándares del Edificio
- H Secciones Escogidas del Acuerdo para el Desarrollo Maestro
- I Memorando de Fecha de Inicio
- J Garantía del Contrato de Arrendamiento

La Información Básica del Contrato de Arrendamiento establecida previamente y el Apéndice y los Anexos aquí adjuntados están incorporados y fueron hechos parte del siguiente Contrato de Arrendamiento. Cada referencia dentro de este Contrato de Arrendamiento a la Información Básica del Contrato de Arrendamiento significará que es la información respectiva arriba mencionada y será interpretada como que incorpora todos los términos señalados dentro del 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, la última prevalecerá.

ARRENDADOR ( ) Y ARRENDATARIO ( )  
iniciales iniciales

NELLY I. RICHARD S.  
Ced. 8-210-1480  
Traductor Público Autorizado  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979

## Índice de Contenidos

	<u>Página</u>
1. LA PROPIEDAD.....	1
2. TÉRMINO .....	2
3. ALQUILER.....	2
4. SERVICIOS PÚBLICOS .....	4
5. SEGUROS .....	5
6. REPARACIONES Y MANTENIMIENTO .....	7
7. CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO Y MEJORAS .....	7
8. USO.....	11
9. ASUNTOS AMBIENTALES .....	11
10. DAÑOS Y DESTRUCCIÓN.....	13
11. CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA (Expropiación) .....	13
12. INCUMPLIMIENTO.....	13
13. CESIÓN Y SUB-ALQUILER.....	14
14. CERTIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN DE CESIÓN .....	15
15. MISCELÁNEOS.....	16

**NELLY I. RICHARD S.**

Ced. 8-210-1480

Traductor Público Autorizado

Resolución N° 828/ 19 Nov. 2011

## I. LA PROPIEDAD

1.1 La Propiedad. Por medio de este documento el Arrendador arrienda (este "Contrato de Arrendamiento") al Arrendatario, el Terreno (de ahora en adelante denominado el Terreno o el Terreno y el Edificio, que en conjunto también puede llamarse "La Propiedad") tal y como aparece en el Anexo A, adjunto al presente documento, TAL Y COMO SE ENCUENTRAN en su condición actual. El Arrendatario ha decidido que La Propiedad es aceptable para el uso que él requiere y reconoce que ni el Arrendador ni cualquier corredor o agente tendrá declaración o garantía alguna con respecto a las condiciones físicas de La Propiedad o su estado para uso del Arrendatario sobre el cual el Arrendatario ha contado directa o indirectamente para cualquier propósito. Al tomar posesión de La Propiedad, el Arrendatario acepta La Propiedad TAL Y COMO SE ENCUENTRA y renuncia a cualquier reclamo sobre defectos en la misma.

1.2 Derechos Reservados. El Arrendador se reserva el derecho de entrar en La Propiedad, por cualquier motivo después que medie una notificación razonable al Arrendatario (o sin notificación en caso de emergencia) y/o para realizar las siguientes acciones sin que todo ello represente una reducción del alquiler o responsabilidad para el Arrendatario: inspeccionar La Propiedad y/o el cumplimiento del Arrendatario con respecto a los términos y condiciones del presente documento; realizar arreglos, reparaciones, mejoras o adiciones a La Propiedad tal y como se requiera o permita conforme a este documento; cambiar los linderos del Proyecto (tal y como se define en la Información Básica del Contrato de Arrendamiento); instalar, utilizar, mantener, reparar, alterar, re-ubicar o reemplazar cualquier tubo, ducto, canaleta, cable, equipo y otras instalaciones (a título enumerativo, pero no taxativo los cables y conductos para instalaciones de telecomunicaciones de cualquier clase) en el Proyecto; otorgar contratos de arrendamiento, permisos o derechos de uso a terceros, utilizar servidumbres o permisos en el Lote y/o Proyecto; otorgar servidumbres en el Proyecto, dedicar partes del mismo para uso público y registrar convenios, condiciones y restricciones que afectan el Proyecto; cambiar el nombre del Proyecto, pegar letreros y avisos razonables; y durante los últimos nueve (9) meses del Término, colocar letreros para el arrendamiento de La Propiedad y mostrársela a posibles Arrendatarios. Nada de lo expresado en esta Sección 1.2 obligará al Arrendador a realizar reparaciones o trabajos.

1.3 Acuerdo para el Desarrollo Maestro. El Arrendador celebró el Acuerdo de Desarrollo No. 002-07 con fecha 11 de julio de 2007 del Área Panamá-Pacífico (el "Acuerdo para el Desarrollo Maestro") con la Agencia del Área Especial Económica Panamá (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. Según los términos del Acuerdo para el Desarrollo Maestro, el Arrendador hará esfuerzos diligentes para adquirir La Propiedad de la Agencia a través de un Contrato de Venta (basado en el modelo del Anexo 8 del Acuerdo para el Desarrollo Maestro). Este Contrato de Arrendamiento y los derechos e intereses del Arrendatario que aquí aparecen, se establecen en el presente Contrato sujeto y subordinado al Acuerdo para el Desarrollo Maestro, incluyendo de forma taxativa más no limitativa, 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 Acuerdo para el Desarrollo Maestro, cuyas copias se encuentran adjuntas a este documento como Anexo H, y todos los documentos complementarios

**NELLY I. RICHARD**  
Ced. 8-210-1480  
**Traductor Público Autorizado**  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979

del mismo (con carácter enunciativo pero no limitativo, el Plan de Desarrollo del Sitio (tal y como dicho término se define en el Plan de Desarrollo Maestro)). Las disposiciones del Acuerdo para el Desarrollo Maestro, aquí adjuntas, y todos los documentos complementarios del mismo se denominan en este Contrato de Arrendamiento "Documentos Principales". El Arrendatario reconoce que ha recibido una copia de cada uno de los Documentos Principales previo a la ejecución de este Contrato de Arrendamiento. En caso de algún conflicto entre los términos de los Documentos Principales y los términos de este Contrato, prevalecerán los Documentos Principales.

## 2. TÉRMINO

2.1 Fecha de Inicio. El término del Contrato de Arrendamiento comenzará ("Fecha de Inicio") el primer día del primer mes completo después de la fecha en que el Arrendador entregue al Arrendatario la posesión de La Propiedad salvo que entregue la posesión de La Propiedad al Arrendatario el primer día de un mes, entonces esa fecha sería la Fecha de Inicio, y el Contrato de Arrendamiento continuará en plena vigencia y efecto durante el período especificado como Término o hasta que se rescinda el Contrato de Arrendamiento a menos que se indique lo contrario en este documento.

2.2 Posesión. La posesión de La Propiedad por parte del Arrendatario durante el período de tiempo, en caso de haber alguno, que va, desde la fecha en que el Arrendador entrega la posesión de La Propiedad al Arrendatario (la "Fecha de Posesión") a la Fecha de Inicio, estará sujeta a todas las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento y no deberá adelantar la fecha de expiración. Para propósitos de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendador considerará haber entregado la posesión de La Propiedad al Arrendatario y la Fecha de Posesión será considerada como la fecha en que el Arrendador le entregue al Arrendatario una notificación escrita en la que consta que el Arrendatario puede tomar posesión de La Propiedad. Previa solicitud, el Arrendatario reconocerá por escrito la Fecha de Posesión en el formulario aquí adjunto como Anexo I.

## 3. ALQUILER

### 3.1 Alquiler.

3.1.1 Pago del Alquiler. A partir de la Fecha de Posesión y durante el término de este Contrato de Arrendamiento, sujeto a las Secciones sobre Alquiler que aparecen a continuación, el Arrendatario pagará al Arrendador la Renta Básica, sin previa notificación, demanda, ajuste o deducción y por adelantado el primer día de cada mes calendario y en la dirección del Arrendador establecida en la Información Básica del Contrato de Arrendamiento o en cualquier otra dirección que el Arrendador ocasionalmente informe, por escrito al Arrendatario para el pago del Alquiler. El Arrendador notificará al Arrendatario sobre cualquier aumento en el Canon de Arrendamiento por lo menos con treinta (30) días de anticipación. Sin embargo, la falta de dicha notificación no exime al Arrendatario del pago de cualquier aumento en el Canon de Arrendamiento. La intención es que este Contrato de Arrendamiento sea un "triple contrato neto," y que el Alquiler a ser pagado por el Arrendatario en virtud del presente contrato sea recibido por el Arrendador en dólares de los Estados Unidos por medio de transferencia bancaria electrónica, efectivo o cheque sin ninguna clase de deducción o ajuste por

parte del Arrendatario, previsible o no previsible. Salvo que se especifique lo contrario en este Contrato de Arrendamiento, el Arrendador no deberá incurrir en ninguna clase de gasto, obligación o deuda en relación con este Contrato de Arrendamiento o en relación con la posesión, construcción, mantenimiento, operación o reparación de La Propiedad. Si el Término empieza (o finaliza) en una fecha que no sea el primer (o último) día del mes, el Alquiler Básico será prorrateado con base a un mes de treinta (30) días. El Arrendatario entregará el pago del mes del Alquiler Básico para toda La Propiedad al Arrendador al ejecutar el mismo el Contrato de Arrendamiento.

3.2 Ajuste al Alquiler Básico. En el primer aniversario de la Fecha de Inicio, y a partir de entonces, en cada aniversario subsiguiente de la Fecha de Inicio, ("Fechas de Ajuste") durante el Término del Contrato de Arrendamiento, el Alquiler Básico vigente deberá ser incrementado en un dos y medio por ciento (2.5%).

3.3 Alquiler Adicional. Además del Alquiler Básico, el Arrendatario deberá pagar y/o reembolsar al Arrendador, tal como sea el caso, como Alquiler Adicional:

(a) Un Cargo de Gestión en la cantidad de tres por ciento (3%) de Alquiler por costos y honorarios incurridos por el Arrendador con relación a la administración de este Contrato de Arrendamiento, incluyendo el costo de aquellos servicios usualmente prestados por una compañía de servicios de administración de bienes raíces, ya sea servicios prestados internamente o a través de una compañía de administración externa.

(b) La Parte de los Gastos de Operación que corresponde al Arrendatario, definida como:

(i) la administración, mantenimiento, y reparación de las áreas comunes en el Centro Corporativo Panamericano;

(ii) todos los avalúos, honorarios y costos evaluados o cobrados bajo las Declaraciones, el Acuerdo para el Desarrollo Maestro (incluyendo, en carácter enunciativo pero no limitativo, la parte proporcional del Arrendatario de todos los costos y gastos incurridos por la Agencia o Panamá Pacífico para mantener y reparar las áreas comunes del Proyecto o cualquier otro Documento Principal;

(c) Contribución al Programa de Administración de Transporte a Demanda (programa "TDM") que no exceda una tasa de cuarenta céntimos de dólar de los Estados Unidos (\$0.40) por metro cuadrado de Terreno por mes durante el primer año del Contrato de Arrendamiento y deberá aumentarse anualmente en 2.5%; y

(d) La Porción de los Impuestos de Inmueble que corresponde al Arrendatario. Actualmente, no hay Impuestos de Inmueble aplicable y/o cualquier Impuesto sobre Mejoras en el Área Económica Especial Panamá Pacífico. En caso de que cambios inesperados en la legislación creen cualquier impuesto inmueble para las propiedades ubicadas en Panamá-Pacífico, entonces el Arrendatario será responsable del pago de todos los Impuestos de Inmueble aplicables a la Propiedad.

Toda suma que no sea el Alquiler Básico que el Arrendatario tiene la obligación de pagar bajo los términos de este Contrato de Arrendamiento, se considerará renta adicional debida ("Renta

Adicional"), sea o no que dichas sumas estén designadas como Renta Adicional y que, junto con el Alquiler Básico, vencerán y deberán ser pagadas al Arrendador a partir de la Fecha de Posesión. El término "Alquiler" significa Alquiler Básico y todo Alquiler Adicional a pagarse dentro de este documento.

3.4 Reducción del Alquiler. La obligación del Arrendatario de pagar el Alquiler Básico Mensual se reducirá condicionalmente ("Período de Alquiler Gratis") desde la Fecha de Inicio hasta el 1º de enero de 2012. La disminución del Alquiler Básico Mensual arriba descrita no aplica al Alquiler Adicional; y la suma del Alquiler Básico Mensual reducido está basada, en parte, en la cantidad del Alquiler que se debe, para todo el Término, bajo el Contrato de Arrendamiento. En caso de que el Arrendatario incumpla con este Contrato y no pague, y que dicho impago 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 tiene derecho, la suma del Alquiler Básico Mensual, que haya sido reducida.

3.5 Cargo por Mora e Interés. Un pago tardío de cualquier Alquiler hará que el Arrendador incurra en costos adicionales, inclusive en costos de administración y de cobro, así como gastos de procesamiento y contabilidad y aumento en el servicio de la deuda ("Costos por Morosidad"). Si el Arrendador no ha recibido ningún abono del Alquiler dentro de un período de cinco (5) días laborables después de su vencimiento, el Arrendatario pagará un recargo por morosidad del siete por ciento (7%) de la cantidad morosa, la cual está acordado representa un estimado razonable de los Costos de Morosidad incurridos por el Arrendador. Además, todas estas cantidades morosas deberán acumular 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%) por año. El Arrendador y el Arrendatario reconocen que el daño que sufrirá el Arrendador por causa de la falta de pago por parte del Arrendatario es difícil de determinar y que dicho recargo e interés por mora son los mejores estimados del daño que sufrirá el Arrendador en caso de pago tardío. Si un recargo por mora se hace pagadero para cualesquiera tres (3) abonos de Alquiler dentro de un período de doce (12) meses, entonces el Alquiler automáticamente vence y ha de ser pagado, con anticipación, trimestralmente.

3.6 Depósito de Garantía.



3.6.1 Depósito de Garantía. Al ejecutarse este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario pagará al Arrendador un Depósito de Garantía para garantizar el cumplimiento de las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento por parte del Arrendatario. Si el Arrendatario no cumple con cualquiera de las obligaciones estipuladas en este documento, el Arrendador puede aplicar cualquier porción del Depósito de Garantía para cumplir con las obligaciones incumplidas por parte del Arrendatario bajo los términos de este Contrato de Arrendamiento y/o compensar al Arrendador por cualquiera o todas las pérdidas y/o daños de cualquier clase o naturaleza sufridos por el Arrendador. Si el Arrendador sí aplica cualquier porción del Depósito de Garantía, el Arrendatario inmediatamente pagará al Arrendador suficiente efectivo para retornar el Depósito de Garantía a la cantidad original establecida en la Información Básica del Contrato de Arrendamiento (ya que la misma puede aumentar de conformidad con los términos del presente contrato).

3.6.2 Depósito del MIVI. Al momento de la ejecución de este Contrato, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador el Depósito del MIVI. El Arrendador deberá entregar el Depósito del MIVI al Ministerio de Vivienda ("MIVI").

3.6.3 Devolución del Depósito de Garantía. Después que el Arrendatario abandona la Propiedad y la regresa a su condición original, a la expiración o término anticipado de este Contrato de Arrendamiento, si el Arrendatario no está en situación de incumplimiento, el Arrendador devolverá al Arrendatario el Depósito de Garantía y el Depósito del MIVI (de conformidad con los requisitos de las leyes pertinentes).

4. SERVICIOS PÚBLICOS. El Arrendatario hará todos los arreglos para los servicios de calefacción, agua, alcantarillado, gas, electricidad, teléfono y cualquier otro servicio público utilizado o proporcionado a La Propiedad, lo cual incluye pero no se limita al pago de cualquier "cargo por conexión, depósito e instalación." Excepto en la medida que haya sido causa de falta, negligencia grave o mala intención por parte del Arrendador. El Arrendador no será responsable ante el Arrendatario por la interrupción o corte de cualquier servicio público, ni tampoco cualquier interrupción o corte constituirá razón para una reducción del alquiler. El Arrendatario deberá permitir acceso a la Propiedad, en todo momento, a entidades públicas y/o privadas que estén a cargo del suministro de agua potable, aguas residuales, tratamiento de aguas, telecomunicaciones y distribución eléctrica para construir o instalar infraestructura y equipo, así como para realizar inspecciones, usos, mantenimiento, reparaciones, remociones, re-instalaciones, brindar soporte y cualquier otro trabajo, ya sea en, debajo de o a través de la Propiedad, de cualquier pozo de perforación, pozo de inspección, tubo o cable, para el paso y/o suministro de agua, electricidad, telecomunicaciones o cualquier otra sustancia, así como todos los servicios de soporte necesarios y trabajos auxiliares pertinentes.

## 5. SEGUROS

5.1 Requisitos de Seguro para el Arrendador. El Arrendador podrá mantener un seguro individual o pólizas de cobertura amplia asegurando el Edificio en contra de incendios y cobertura extendida (inclusive si el Arrendador escoge cobertura contra "toda clase de riesgos", terremotos/acciones volcánicas, inundaciones y/o seguro contra agua en la superficie), a entera discreción del Arrendador. Si la cantidad de los pagos mensuales para las primas estimadas que recibe el Arrendador del Arrendatario son más o menos las primas que vencen, el Arrendador y

el Arrendatario harán el ajuste apropiado. Como parte de los Gastos Operativos, el Arrendatario le pagará al Arrendador su parte de los costos de la cobertura del seguro mantenido por el Arrendador dentro de un plazo de quince (15) días después de haber sido entregada la factura.

5.2. Requisitos de Seguro para el Arrendatario. El Arrendatario obtendrá y mantendrá vigente, durante el Término y a su propio costo y cargo, (a) todos los seguros que el Arrendador requiera, ocasionalmente, con las compañías aseguradoras aprobadas por el Arrendador y (b) todos los seguros requeridos por los Documentos Principales, incluyendo, en forma enunciativa más no limitativa, todos los seguros requeridos por la Agencia. El Arrendatario mantendrá los seguros especificados en el Párrafo 3 del Anexo G.

5.2.1.1 Costos de defensa legal

5.2.1.2 Responsabilidad civil por la Propiedad y las operaciones

5.2.1.3 Responsabilidad civil por productos con un sub-límite de Doscientos Cincuenta Mil Dólares (\$250,000.00).

5.2.1.4 Responsabilidad civil contra incendio

5.2.1.5 Contaminación repentina, inesperada y accidental con un sub-límite de Un Millón de Dólares (\$1,000,000.00)

Además, la Agencia, el Arrendador, los empleados del Arrendador, los acreedores del Arrendador, en caso de haberlos, y cualquier otra parte que razonablemente requiera el Arrendador a ser designada en esta póliza, como (a) parte asegurada adicional, y (b) como terceros, cada uno de ser requerido por el Arrendador o de conformidad con los Documentos Principales, tal y como proceda.

5.2.2 Seguro de Responsabilidad Civil Para Automóviles. Seguro de responsabilidad civil comercial para automóviles con un límite combinado sencillo de no menos de Cien Mil Dólares (\$100,000.00) por persona, Trescientos Mil Dólares (\$300,000.00) por accidente para lesiones corporales y Cien Mil Dólares (\$100,000.00) para daños a la propiedad, asegurando al Arrendatario en contra de reclamos que surjan por la propiedad o uso de automóviles utilizados para propósitos comerciales. Se entiende que dicho seguro de automóviles extiende su cobertura exclusivamente a los automóviles que son propiedad del Arrendatario y/o aquellos que son utilizados para el negocio y/o las actividades del Arrendatario y no incluye los automóviles que son propiedad de los empleados del Arrendatario que son utilizados para asuntos no relacionados con el negocio y/o las actividades del Arrendatario.

5.2.3 Seguro Contra Incendio para el Contenido y las Mejoras a la Propiedad. Seguro Contra Incendio para el Edificio/La Propiedad el cual incluye cobertura por vandalismo, fuga de agua de los aspersores y, si aplica, cobertura contra todo riesgo sobre calderas y maquinaria, asegurando (i) enseres fijos, mobiliario, equipo, (inclusive el equipo electrónico para el procesamiento de datos, si aplica), mercancías, inventario y toda otra clase de propiedad personal del Arrendatario y otros contenidos dentro del Edificio/La Propiedad (colectivamente la "Propiedad del Arrendatario") y (ii) las Mejoras del Arrendatario (tal y como se definen en el Anexo D) (lo cual incluye sistemas suplementarios mecánicos, de plomería, calefacción,

ventilación y aire acondicionado, equipo e instalaciones hechas por el Arrendatario, si aplica) en cantidad que sea igual al costo de reemplazarlo totalmente (lo cual será re-determinado tan frecuentemente como sea necesario para cumplir con esta Sección). El seguro contra incendio incluirá la responsabilidad legal del encargado del depósito o un seguro para cubrir el costo total de la mercancía de terceros que se encuentra en el Edificio/la Propiedad.

### 5.3 General

5.3.1 Certificados de Seguros. El Arrendatario entregará al Arrendador certificados de seguro para todos los seguros que se requiere mantenga el Arrendatario, en forma aceptable para el Arrendador, a su razonable discreción, en un máximo de siete (7) días después de la Fecha de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento (pero en todo caso, antes de cualquier entrada a La Propiedad por parte del Arrendatario o cualquier empleado, agente o contratista del mismo, si dicha entrada ocurre antes de dicho período de siete (7) días). Previa solicitud, el Arrendatario también entregará al Arrendador, una copia completa, correcta y verdadera de la póliza de seguros vigente para todos los seguros que se requiere que el Arrendatario mantenga. Además, la Agencia, el Arrendador, los empleados del Arrendador, el acreedor del Arrendador, en caso de haberlo, y cualquier otra parte razonablemente solicitada por parte del Arrendador serán designados en todas las pólizas de seguros, a excepción de la Indemnización Laboral y Seguro de Responsabilidad Civil del Empleador como (a)- beneficiarios de las pólizas, (b)- como partes co-aseguradas, (c)- como partes aseguradas adicionalmente, y/o (d)- como 'terceros' tal y como lo solicite el Arrendador o de conformidad con los Documentos Principales, tal y como sea pertinente.

5.3.2 Renuncia de Subrogación. Sujeto a la Sección 10.2, siempre que (a)- el Arrendador o el Arrendatario o cualquier individuo que reclame por o a través del Arrendador o el Arrendatario cualquier pérdida, costo, daño o gasto que resulte de incendio, explosión o cualquier otra lesión en relación con La Propiedad, incluyendo, sin limitación a la Agencia y (b)- que dicha parte esté cubierta total o parcialmente por seguro a la propiedad o por interrupción de negocio (o que hubiera estado cubierta pero por no haber mantenido la cobertura del seguro por lucro cesante requerido en esta Sección) con respecto a dicha pérdida, costo, daño o gasto, entonces la parte así asegurada (o a quien se le requería dicho seguro) por este medio renuncia (de su propia cuenta o en representación del asegurado) a cualquier reclamo y libera a la Agencia y a la parte de cualquier responsabilidad que la Agencia y dicha otra parte hayan incurrido a causa de dicha pérdida, costo, daño o gasto. Todo seguro que tenga cualquiera de las dos partes en contra de daños a la propiedad o pérdida a la misma deberá incluir disposiciones negando a cualquiera de los respectivos asegurados, cualquier derecho a subrogación y recuperación en contra de la Agencia y de la otra parte.

5.3.3 Notificación de Incidentes. El Arrendatario notificará al Arrendador dentro de un período de siete (7) días después de ocurrido cualquier accidente o incidente en La Propiedad o el Proyecto los cuales podrían tener como resultado un reclamo bajo cualquiera de las pólizas de seguro requeridas bajo esta Sección.

5.4 Indemnización. El Arrendatario indemnizará, protegerá, defenderá (a través de un abogado aceptable al Arrendador) y mantendrá indemne 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 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 o (ii) el uso de La Propiedad por parte del Arrendatario, el manejo del negocio o cualquier actividad, trabajo o cosas hechas por el Arrendatario o sufridas por el Arrendatario o cualquier Parte del mismo en o cerca de La Propiedad u otras porciones del Proyecto, excepto por reclamos causados exclusivamente por culpa grave o dolo del Arrendador o causados por terceros que no están ni relacionados ni afiliados con el arrendatario. Las obligaciones del Arrendatario bajo esta Sección excederán la rescisión de este Contrato de Arrendamiento con respecto a cualquier reclamo o responsabilidad que haya sucedido antes de dicha rescisión, sin embargo, bajo ninguna circunstancia el Arrendatario tendrá obligación alguna por cualquier reclamo presentado después del término de un año de la rescisión del Contrato de Arrendamiento, con excepción de Asuntos Ambientales (tal y como se definen en este Contrato de Arrendamiento) los cuales tienen duración indefinida.

5.5 Exención de Responsabilidad del Arrendador. El Arrendatario, como parte material de la consideración al Arrendador, asume a través de este documento, todo riesgo de daño a la propiedad, incluyendo, a título enunciativo que no limitativo los artefactos, equipo, mobiliario y arreglos o enfermedad o lesiones a personas dentro, sobre o alrededor de La Propiedad u otras porciones del Proyecto que surjan de alguna causa, y, por medio de este documento, el Arrendatario expresamente libera al Arrendador y renuncia a cualquier reclamo con respecto a lo establecido en el mismo en contra del Arrendador, excepto solamente cuando se trata de aquellos reclamos causados exclusivamente por culpa grave y dolo del Arrendador. Por este medio El Arrendatario acepta que el Arrendador no será responsable por daños al negocio del Arrendatario o cualquier pérdida de ingresos del mismo o por daños a La Propiedad del Arrendatario, o por lesiones a o enfermedad o muerte del Arrendatario o cualquier Parte del Arrendatario, o cualquier otra persona en o alrededor de La Propiedad o el Proyecto, ya sea que dichos daños, enfermedades o lesiones, hayan sido causados por incendio, 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, y ya sea que dichos daños, enfermedades o lesiones sean el resultado de condiciones en La Propiedad, 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.


5.6 Exención de Responsabilidad del Arrendatario. El Arrendador, como parte material de consideración al Arrendatario, a través de este documento expresamente libera al Arrendatario y renuncia a cualquier reclamo con respecto al mismo, salvo en caso de reclamos causados únicamente por negligencia grave o dolo del Arrendatario. El Arrendador acepta que el Arrendatario no es responsable de cualquier daño al negocio del Arrendador o de cualquier

pérdida de ingreso como resultado de daño a la propiedad del Arrendador, o lesión o enfermedad o muerte del Arrendador o parte afiliada al Arrendador o cualquier persona dentro o alrededor de la Propiedad o el Proyecto, ya sea que dicha lesión, enfermedad o daño sea causada por incendio, vapor, electricidad, gas, agua o lluvia o de escape u otros defectos de aspersores, cables, dispositivos, ventilación, plomería, sistemas de aire acondicionado o de iluminación o por cualquier otra causa, y ya sea que dichos daños, enfermedades o lesiones sean el resultado de condiciones existentes en La Propiedad, 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 inaccesibles para el Arrendador, excepto sólo si los daños, enfermedades o lesiones fueron exclusivamente causados por culpa grave o dolo del Arrendatario. El Arrendatario no será responsable de daño alguno que se derive de algún acto de negligencia por parte de cualquier contratista u otro Arrendatario, de haberlo, del Proyecto.

## 6. REPARACIONES Y MANTENIMIENTO

6.1 El Arrendador. El Arrendador no tendrá obligación alguna de hacer reparaciones a La Propiedad o al Edificio o de darles mantenimiento. El Arrendador no tendrá responsabilidad alguna para con el Arrendatario por lesiones o daños que puedan ser el resultado de cualquier defecto en la construcción o condiciones de La Propiedad o el Edificio, ni tampoco por cualquier daño que pueda ser el resultado de una interrupción en el uso de La Propiedad o el Edificio por parte del Arrendatario durante cualquier reparación realizada por el mismo. El Arrendatario renuncia a cualquier derecho de reparar La Propiedad o el Edificio por cuenta del Arrendador bajo cualquier ley pertinente. Durante el Término del Contrato de Arrendamiento, ocasionalmente, y sujeto al pago del Alquiler por parte del Arrendatario y en la medida en que cualquier carretera puente, o servicios públicos que presten servicio a la Propiedad y estén ubicados dentro o cerca de la Propiedades Tomadas("Infraestructura") (a) no sean responsabilidad de la Agencia u otros terceros, (b) estén bajo el control del Arrendador, y (c) no se encuentren razonablemente mantenidas, entonces habiendo recibido notificación escrita del Arrendatario, el Arrendador procederá a dar el mantenimiento y/o reparaciones requeridas para que la Infraestructura esté en buenas condiciones y funcionando correctamente.

6.2 El Arrendatario. El Arrendatario, con costo exclusivamente a su cargo, cuidará y mantendrá La Propiedad y el Edificio (interior y exterior) en buenas condiciones de reparación, limpieza y seguridad. El Arrendatario firmará contratos para la programación regular de mantenimiento preventivo/servicios ("Contratos de Servicio") con contratistas de mantenimiento para el Edificio/la Propiedad. El Arrendatario entregará copias completas y llenas de todos los Contratos de Servicio al Arrendador dentro de un período de ciento veinte (120) días después de que (i) el Arrendatario certifique al Arrendador que la construcción inicial ha sido terminada de conformidad con los Planos de Trabajo y (ii) que se ha expedido un certificado de ocupación, certificado temporal de ocupación, aprobación final del departamento de edificios o su equivalente (de forma colectiva, "Terminación del Edificio"). Las obligaciones del Arrendatario con respecto a las reparaciones y el mantenimiento deberán incluir, pero no estarán limitadas a la obligación de mantener y reparar el área de estacionamientos, la cual es parte de la Propiedad, y no debe incluirse ni limitarse al barrido y pavimentación del área de estacionamientos y la entrada. En caso de que el Arrendatario no cumpla con mantener La Propiedad y el Edificio en la condición requerida arriba, cuyo incumplimiento continúa al final de diez (10) días después de que el Arrendatario haya recibido notificación por escrito del Arrendador especificando la

NELLY I. RICHARD S.  
Ced. 8-210-1480 

Traductor Publico Autorizado  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979

naturaleza del incumplimiento, el Arrendador tendrá derecho a entrar en La Propiedad y/o el Edificio y llevar a cabo el mantenimiento, reparación o arreglo con costo exclusivamente al cargo del Arrendatario (incluyendo una suma por gastos generales para el Arrendador igual al diez por ciento (10%) de los costos de mantenimiento, reparación o arreglo); siempre y cuando, sin embargo, que la naturaleza del mantenimiento o reparación sea tal que, con el ejercicio de razonable diligencia, no pueda completarse dentro del período de diez (10) días de la fecha en que el Arrendatario recibe la notificación del Arrendador. En tal caso, el Arrendador no emprenderá dicho mantenimiento o reparaciones a costo exclusivo del Arrendatario si el mismo comienza dicho mantenimiento y reparación dentro de dicho período de 10 días y que, a partir de entonces, diligente y continuamente prosiga con el mismo hasta llevarlo a su terminación, además a condición de que, sin embargo, en caso de una condición de emergencia, el Arrendador tenga el derecho de hacer dichas reparaciones en nombre del Arrendatario después de haber dado notificación al mismo, en caso de haberla, tal y como sea razonable dentro de las circunstancias. El Arrendatario mantendrá registros escritos del mantenimiento y las reparaciones tal y como lo requieran las leyes pertinentes y deberá usar técnicos certificados para realizar tal mantenimiento y las reparaciones, tal y como se requieran. En la medida que se requiera la cooperación del Arrendador para que el Arrendatario cumpla con las obligaciones establecidas en esta Sección, el Arrendador, sin tener obligación de incurrir en cualquier gasto, cooperará con el Arrendatario en sus esfuerzos para cumplir con dichas obligaciones de esta Sección.

## 7. CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO Y MODIFICACIONES

7.1 Construcción del Edificio. Antes del uso u ocupación del Edificio, el Arrendatario, con costo exclusivamente a su cargo, causará la construcción (la "Construcción Inicial") de dicho Edificio de manera aprobada por el Arrendador a su exclusivo y absoluto criterio. El estándar general para la calidad y apariencia del Edificio se muestra en las fotografías del Anexo G. El Arrendatario (a) comenzará la Construcción Inicial dentro de un período de seis (6) meses después de la Fecha de Posesión, (b) seguirá diligentemente todo el trabajo hasta su terminación y (c) completará la Construcción Inicial dentro del período de tiempo que consta en el Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio (tal y como está definido en la Sección 5.3(d) del Acuerdo para el Desarrollo Maestro) para la Propiedad. Todo el trabajo relacionado con la Construcción Inicial deberá ser realizado de conformidad con los términos de esta Sección. Los planos y especificaciones para dicha construcción deberán estar en pleno cumplimiento con (i) las Guías de Zonificación y Planificación para Panamá Pacífico, (ii) las Guías de Zonificación y Planificación para el PanAmerican Corporate Center, y (iii) los Acuerdos, Condiciones y Restricciones ("CC&Rs" por sus siglas en inglés) para Panamá Pacífico o para el PanAmerican Corporate Center. En caso de que se creen CC&Rs para el PanAmerican Corporate Center después de la ejecución de este Acuerdo, entonces el Arrendador deberá informar al Arrendatario, por escrito, de dicho evento y el Arrendatario se reserva el derecho de revisar y razonablemente aprobar tales CC&Rs. Los planos y especificaciones para dicha construcción estarán sujetos a la revisión y aprobación del Arrendador, dicha aprobación será dada a criterio exclusivo y absoluto del Arrendador, y el Arrendador acuerda responder por escrito su aprobación o su rechazo con las razones para su desaprobación razonablemente detalladas. Una vez aprobado, el Arrendatario construirá dicho Edificio en pleno acuerdo con los planes y especificaciones aprobadas por el Arrendador.

### 7.1.1 Trabajo del Arrendatario.

a. Omitido intencionalmente.

b. Entrega del Plano para el Desarrollo del Sitio. De conformidad con el Programa de Construcción del Proyecto, con costo exclusivamente a su cargo, el Arrendatario preparará y entregará al Arrendador para su aprobación, un Plano de Desarrollo del Sitio (tal y como se define a continuación) para la Construcción Inicial, el cual deberá ajustarse y estar sujeto a los requerimientos de los Documentos Principales, las Declaraciones, y cualquier otra restricción para el desarrollo establecida por el Arrendador o por la Agencia.

c. Plan de Desarrollo del Sitio. "El Plan de Desarrollo del Sitio" tal y como se utiliza en este documento significará (a) un plan del sitio de la Propiedad preparado por un ingeniero civil idóneo, (b) un plan preliminar de nivelación y drenaje, (c) un plan preliminar de servicios públicos para tantos los servicios públicos "húmedos" como los "secos," los cuales incluyen electricidad, gas, teléfono, agua, y alcantarillado, (d) un plan de letreros el cual incluye el diseño y la ubicación de cualquier letrero independiente, (e) una prueba de flujo de agua (flujo de incendio) con respecto a la Propiedad y el Edificio, (f) un plan preliminar para la iluminación del sitio con distribución fotométrica, (g) un plan preliminar para estacionamiento y paisajismo o una cerca con estándares iguales o mejores que la cerca actualmente instalada para el espacio temporal de la Propiedad que proteja la vista del Edificio desde afuera de la Propiedad (específicamente con respecto a los perímetros norte y este), y (h) todas las solicitudes y formularios necesarios para obtener la aprobación gubernamental para la Construcción Inicial, lo cual incluye solicitudes, dibujos, planos, y tablas de honorarios.

d. Aprobación del Plan para el Desarrollo del Sitio. Dentro de un período de treinta (30) días después de recibir el Plan para el Desarrollo del Sitio, el Arrendador aprobará o desaprobará el mismo. Si el Arrendador desaprueba cualquier aspecto del Plan para el Desarrollo del Sitio, el Arrendador notificará al Arrendatario de cualquier cambio razonablemente requerido por el Arrendador, y, dentro de un período de quince (15) días subsiguientes, el Arrendatario incorporará dichos cambios al Plan para el Desarrollo del Sitio y lo volverá a presentar, tal y como ha sido revisado, al Arrendador y al arquitecto del Arrendador, para su aprobación. Dentro de un período de quince (15) días después de haber recibido el Plan revisado para el Desarrollo del Sitio, el Arrendador notificará al Arrendatario sobre su aprobación o desaprobación del mismo. Si el Arrendador vuelve a desaprobado dicho Plan revisado para el Desarrollo del Sitio, y el Arrendatario no lo revisa y no vuelve a entregar al Arrendador las revisiones que sean aceptables al mismo dentro de diez (10) días desde la presentación de todos los cambios que el Arrendador le solicita al Arrendatario, el Arrendador tendrá el derecho de rescindir el Contrato de Arrendamiento, después del cual ninguna de las dos partes tendrá responsabilidad adicional hacia la otra (excepto que se especifique lo contrario en el Contrato de Arrendamiento o en la Carta de Trabajo). El Arrendatario puede cancelar la notificación de rescisión del Arrendador si antes de la expiración del período de notificación de 10 días el Arrendatario vuelve a entregar al Arrendador el Plan para el Desarrollo del Sitio incorporando todos los cambios solicitados razonablemente por el Arrendador.

e. Paquete de Presentación del Plan del Sitio. Dentro de un período de cinco (5) días después de la aprobación del Plan de Desarrollo por parte del Arrendador, el Arrendador preparará y presentará todas las solicitudes y formularios a todas las autoridades gubernamentales con jurisdicción sobre el diseño y la construcción de la Construcción Inicial

("Autoridades Gubernamentales") necesarias para obtener todas las aprobaciones pertinentes del gobierno, incluida la aprobación para el plano del sitio y cualquier aprobación o varianza requerida con respecto a la zonificación (de forma colectiva "las Aprobaciones") para la construcción de la Construcción Inicial, todo de forma consecuente con el Plan de Desarrollo (de forma colectiva, el "Paquete de Presentación del Plan del Sitio"). El Paquete de Presentación del Plan del Sitio incluirá las copias de las aplicaciones propuestas, los dibujos, planos, y programa de honorarios y deberá ser presentado al arquitecto del Arrendador para su aprobación o desaprobación previa su presentación a la Autoridades Gubernamentales pertinentes.

f. Planos de Construcción. Dentro de un período de treinta (30) días después de que las Autoridades Gubernamentales hayan emitido las aprobaciones para el Paquete de Presentación del Plan del Sitio, el Arrendatario preparará y entregará los planos y especificaciones ("Planos de Trabajo") finales de la Construcción Inicial al Arrendador para su aprobación. Dentro de un período de quince (15) días del recibo de los Planos de Trabajo, el Arrendador aprobará o desaprobará los mismos. Si el Arrendador desaprueba cualquier aspecto de los Planos de Trabajo, el Arrendador notificará al Arrendatario de cualquier cambio razonablemente requerido por el Arrendador y el Arrendatario prontamente incorporará dichos cambios a los Planos de Trabajo y los volverá a presentar, como revisados, al Arrendador para su aprobación o desaprobación. Si el Arrendatario no revisa y vuelve a entregar al Arrendador las revisiones aceptables al mismo dentro de un período de diez (10) días de la presentación de todos los cambios solicitados al Arrendatario por parte del Arrendador, entonces, el Arrendador, previa notificación de diez (10) días al Arrendatario, tendrá el derecho de rescindir el Contrato de Arrendamiento, después de lo cual ninguna de las dos partes tendrá responsabilidad adicional con respecto al otro (excepto que se especifique lo contrario en el Contrato de Arrendamiento o en la Carta de Trabajo). El Arrendatario podrá cancelar la notificación de rescisión del arrendador si previa a la expiración del período de notificación de 10 días, el Arrendatario vuelve a entregar al Arrendador los Planos de trabajo incorporando todos los cambios solicitados por el Arrendador. Si el Arrendatario no revisa los Planos de Trabajo tal y como lo solicitó el Arrendador y el Arrendador opta por rescindir el contrato de Arrendamiento, el Arrendatario pagará al Arrendador como un cargo por rescisión la suma de \$50,000.00 (el "Cargo por Rescisión") para compensar al Arrendador por la pérdida de la oportunidad de proceder con el Contrato de Arrendamiento y la posible pérdida de oportunidad con respecto a otros arrendatarios-constructores en la Propiedad. El Arrendatario pagará el Cargo por Rescisión dentro de un período de diez (10) días de haber recibido la notificación de rescisión de parte del Arrendador. Una vez aprobado por el Arrendador, no se harán cambios materiales a los Planos de Trabajo aprobados sin autorización previa del Arrendador.

g. Contratista y Seguro. El Arrendatario cumplirá y hará que el contratista empleado por el Arrendatario ("Contratista del Arrendatario") cumpla con (y cualquier sub-contratista) los términos y disposiciones del Párrafo 3 del Anexo D-I de este Contrato de Arrendamiento.

h. Permiso de Construcción y Permiso de Ocupación. El Arrendatario debe obtener un permiso de construcción y todos los otros permisos para la construcción de la Construcción Inicial requerida por las Autoridades Gubernamentales, siempre y cuando que el Arrendatario asuma todas las obligaciones relacionadas con la Construcción Inicial, incluyendo, pero no limitado a cualquier obligación del Arrendador de conformidad con el Acuerdo para el Desarrollo Maestro, bajo Declaraciones, todas las aprobaciones, incluyendo las Autoridades



Gubernamentales y cualquier requisito de la Agencia asociado con la Propiedad.

7.2 Derecho a Intervenir. El Arrendador retiene el derecho, pero no la obligación, a intervenir y completar cualquier construcción, que no haya sido iniciada dentro de un período de seis (6) meses de la Fecha de Posesión, o que no siga el programa de construcción o el estándar general de calidad y apariencia del Edificio tal y como se muestra en el Anexo G. Con base a dicha acción, el Arrendador tendrá el derecho, pero no la obligación, de rescindir el Contrato de Arrendamiento y re-asegurar el terreno por ochenta por ciento (80%) del alquiler pagado a la fecha por el Arrendatario y el costo auditado de cualquier mejora física construida en el sitio por el Arrendatario.

7.3 Propiedad de las Mejoras: Entrega a la Terminación. Durante el Término, el Edificio y todas las adiciones, modificaciones y mejoras o reemplazos al mismo y todos los accesorios e instalaciones fijas, maquinaria y equipo instalados en el mismo serán propiedad del Arrendatario. A la expiración o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario removerá la propiedad personal e instalaciones del Arrendatario del Edificio y demolerá la misma para entregar el Terreno al Arrendador en su condición original, tal y como estaba antes del comienzo de este Contrato de Arrendamiento. Todas las remociones y restauraciones deberán ser realizadas de forma correcta y de manera eficiente y profesional para no causar daño alguno a la Propiedad o al Proyecto. El Arrendador, a criterio exclusivo y absoluto suyo, puede permitir que ciertas mejoras permanezcan en la Propiedad a la expiración de este Contrato de Arrendamiento.

7.4 Omitido intencionalmente.

7.5 Modificaciones Substanciales. 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 Propiedad después de la Terminación del Edificio sin previa autorización escrita, del Arrendador, la cual puede ser otorgada a criterio exclusivo y absoluto del mismo. Para propósitos de la presente, el término "Modificación Sustancial" quiere decir (a)- una alteración a un edificio con un valor de más del veinte por ciento (20%) del costo de reemplazar todo el edificio, (b)- la construcción de una estructura adicional en el Terreno, (c)- la demolición de cualquier estructura existente en el Terreno a partir de la Fecha de Posesión, o (d)- cualquier alteración que afecte los elementos estructurales o exteriores de cualquier edificio.

7.6 Certificación de Inversión de Capital. A petición del Arrendador, ocasionalmente, el Arrendatario deberá (a)- proporcionarle al Arrendador un resumen de los costos del Trabajo del Arrendatario con documentación razonable de sustentación certificada por un auditor o ingeniero independiente, (b)- proporcionarle al Arrendador cualquier documento e información adicional para certificar y documentar los gastos hechos por el Arrendatario con relación al edificio y las mejoras a la Propiedad ("Gastos de Capital del Arrendatario"), que puedan corresponder al cumplimiento de la obligación de Inversión de Capital (tal y como se define este término en el Acuerdo para el Desarrollo Maestro) del Arrendador de conformidad con el Artículo VIII del Acuerdo para el Desarrollo Maestro ("Obligación de Inversión") y (c)- deberá también cooperar con el Arrendador para certificar y documentar los Gastos de Capital del Arrendatario.

**NELLY I. RICHARD S.**  
Ced. 8-210-1480  
**Traductor Publico Autorizado**  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979

7.7 Pago de Costos. En la medida que proceda, el Arrendatario pagará prontamente y saldará todo reclamo por trabajo hecho, materiales proporcionados y servicios prestados a solicitud del Arrendatario y indemnizará, defenderá y liberará de toda responsabilidad al Arrendador (de conformidad con las disposiciones de la Exención del Arrendador de la Sección sobre Responsabilidad que aparece arriba) de cualquier reclamo de terceros que surja del incumplimiento del Arrendatario con las disposiciones que aparecen en esta Sección. En caso de cualquier derecho de retención, el Arrendatario causará que dicho derecho sea liberado y removido dentro de un período de diez (10) días después de la fecha en que fue presentado y si el Arrendatario no cumple con esto, el Arrendador podrá tomar la acción que sea necesaria para remover dicho derecho de retención y el Arrendatario pagará al Arrendador las cantidades que el Arrendador gastó junto con su correspondiente interés a la Tasa de Interés Aplicable a partir de la fecha del gasto.

8. USO. La Propiedad será utilizada solamente para los Propósitos Permitidos en la Información Básica del Contrato de Arrendamiento y para ningún otro uso. El uso de La Propiedad por parte del Arrendatario se hará en cumplimiento con y sujeto a los Documentos Principales, las leyes pertinentes, estatutos, códigos, ordenanzas, órdenes, reglas, reglamentos, condiciones de aprobación y requerimientos de todas las autoridades gubernamentales y todas las órdenes o decretos administrativos o judiciales, y todos los permisos, licencias, aprobaciones y otros derechos emitidos por entidades gubernamentales relacionadas con o que afectan el Proyecto, La Propiedad 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, (ii) cualesquier Declaración o suplemento a la misma registrada en cualquier registro oficial o público o que de otra forma esté en vigencia con respecto al Proyecto o cualquier porción del mismo. (iii) la Ley Número 41, y (iv) cualesquiera y todos los códigos de zonificación que se encuentran en vigencia ahora o que se vayan a implementar en el futuro con respecto al Proyecto, incluyendo pero sin limitarse a cualquier así llamado “Código Inteligente” que pudiera ser implementado como una alternativa o reemplazo a códigos de zonificación existentes (colectivamente, las “Leyes Pertinentes”). El Arrendatario, con costo exclusivamente a su cargo, cumplirá con todas las Leyes Pertinentes, cuyo cumplimiento obligatorio deberá incluir el arreglo de La Propiedad y/o cualquier mejora o acabados interiores para cumplir con las Leyes Pertinentes. El Arrendatario tendrá la responsabilidad de obtener cualquier permiso, licencia comercial, u otros permisos o licencias requeridos por cualquier agencia gubernamental para permitirle al Arrendatario el uso u ocupación de La Propiedad. Si cualquier Ley Pertinente es modificada en el futuro lo cual haga que durante el término del Contrato de Arrendamiento se requiera de un arreglo al Edificio o el refuerzo de cualquier otra modificación física al mismo, el Arrendatario tendrá exclusiva responsabilidad de cubrir cualquier costo o gasto. En ningún caso La Propiedad será utilizada para ninguno de los Usos Prohibidos en la Anexo B adjunta a este documento. El Arrendatario cumplirá con las reglas y reglamentos adjuntos a este documento como Anexo C, en conjunto con aquellas reglas y reglamentos que el Arrendador quiera establecer de cuando en cuando. El Arrendatario no ensuciará o sobrecargará los pisos o estructuras de La Propiedad, no someterá La Propiedad o el Proyecto a cualquier uso que los dañe o que aumente el riesgo de pérdida o viole cualquier cobertura de seguro, no permitirá que olores, humo, polvo, gas, sustancias, ruido o vibraciones no razonables emanen de La Propiedad, no emprenderá ninguna acción que constituya una molestia o que perturbe, obstruya o que ponga en peligro a cualquier otro arrendatario del Proyecto, no tomará ninguna acción que abrogaría cualquier garantía, o usará o permitirá que usen La Propiedad para cualquier propósito

ilegal. El Arrendador no será responsable por el incumplimiento de cualquier otro arrendatario o inquilino del Proyecto, o por la falta del Arrendador de hacer cumplir cualquier regla o reglamento o Declaraciones o cualquier otro término o disposiciones del contrato de arrendamiento de dicho arrendatario o inquilino. El Arrendatario deberá cumplir prontamente con todos los requisitos razonables de cualquier junta de seguros contra incendio u otra entidad similar constituida ahora o en el futuro. El Arrendatario no cometerá ningún acto que ponga en peligro el título del Arrendador con respecto a La Propiedad o el Proyecto.

## 9. ASUNTOS AMBIENTALES

Materiales Peligrosos: Cumplimiento con las Leyes Ambientales. El Arrendatario no causará ni permitirá que cualquiera de sus empleados, agentes, clientes, visitantes, invitados, titulares de una licencia, contratistas, 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, desechados o utilizados en, bajo, o alrededor de La Propiedad o el Proyecto, a excepción de materiales rutinarios de oficina y limpieza en cantidades usuales para su almacenamiento, utilización y desecho de acuerdo a todas las Leyes Ambientales pertinentes. El Arrendador tendrá exclusivo y absoluto derecho de aprobar el uso de cualquier y todo Material Peligroso en el sitio así como sus planes de mitigación. Tal y como se usa en este documento, "Materiales Peligrosos" son 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 son 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 por cualquier Ley Ambiental, basada, directa o indirectamente, en sus propiedades o efectos. Tal y como se usa en este documento, "Leyes Ambientales" son cualesquiera o todas las leyes, reglamentos, estándares, sentencias, ordenanzas, reglas, códigos, órdenes, decretos, directrices, guías, permisos o condiciones de permiso gubernamentales o administrativas ambientales de salud y/o relacionadas con la seguridad, que existen actualmente y tal y como están promulgadas, emitidas o adoptadas hacia el futuro, que se aplican o se pueden aplicar al Arrendatarios, La Propiedad 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").

9.1 Obligaciones del Arrendatario. El Arrendatario y las Partes Arrendatarias cumplirán con todas las Leyes Ambientales y notificarán prontamente al Arrendador, por escrito, sobre cualquier violación a la Ley Ambiental, o sobre la presencia de cualquier Material Peligroso, que no sean los materiales de oficina y de limpieza tal y como son permitidos arriba, o sobre el derrame y/o escape de cualquier Material Peligroso en, sobre, bajo o alrededor de La Propiedad o sus mejoras o la tierra o el agua subterránea debajo de la misma. El Arrendatario y las Partes Arrendatarias serán responsables de cualquier daño ambiental y contaminación que

resulte de sus operaciones o actividades en, sobre, bajo o alrededor de la Propiedad, ya sea por acción u omisión, culpabilidad o negligencia. El Arrendador tendrá el derecho de entrar e inspeccionar el Edificio y La Propiedad y realizar pruebas, monitoreo e investigaciones. Si tales pruebas indican que hay presencia de una condición ambiental causada o exacerbada por el Arrendatario o cualquier Parte Arrendataria o que surja durante la ocupación del Arrendatario o de cualquier Parte Arrendataria, entonces el Arrendatario reembolsará al Arrendador por el costo de realizar tales pruebas. La frase "condición ambiental" tendrá como significado cualquier condición adversa relacionada con cualquier Material Peligroso o el ambiente, inclusive el agua, las aguas subterráneas, la fuente de agua potable, la tierra, la superficie o la capa de la sub-superficie o el aire del ambiente e incluye el aire, la tierra y los contaminantes del agua, el ruido, la vibración, la luz y los olores. En caso de ocurrir cualquiera de esas condiciones ambientales, el Arrendatario deberá tomar prontamente, cualesquiera y todos los pasos necesarios para rectificar dicha condición a satisfacción de las agencias pertinentes y del Arrendador, o reembolsará al Arrendador, sea esa su opción o petición, por el costo de realizar el trabajo de rectificación. El reembolso será pagado al Arrendador con anticipación, con base a un estimado razonable de dicho costo por parte del Arrendador y al completarse dicho trabajo por parte del mismo. 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 en su depósito, tal y como sea el caso.

9.2 Indemnización. El Arrendatario indemnizará, protegerá, defenderá (a través de un abogado aceptable al Arrendador) y mantendrá indemne al Arrendador, la Agencia y a las entidades afiliadas del Arrendador y 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, responsabilidad, pérdida y gasto que surjan en cualquier momento durante o después del Término (pero a más tardar un (1) año después de la terminación del Término o del Contrato de Arrendamiento de la Propiedad a otro Arrendatario, lo que ocurra primero) como resultado (directo o indirecto) de o en conexión con (a) la violación por parte del Arrendatario o cualquier Parte Arrendataria de esta Sección o (b) la contaminación ambiental, presencia, derrame, o fuga de Materiales Peligrosos, en, bajo o alrededor de la Propiedad u otras propiedades como resultado (directo o indirecto) de actividades del Arrendatario y/o cualquier Parte Arrendataria, incluyendo, sin limitación aquellas que involucran cualquier Material Peligroso o el no tomar acción con respecto al mismo, en relación con la Propiedad. Esta indemnización incluirá, sin limitaciones, cualquier multa, indemnización y/o costos respectivos impuestos o incurridos por la Agencia y/o el Arrendador, así como el costo de cualquier reparación, limpieza, o destoxificación necesaria y la preparación e implementación de cualquier cierre, monitoreo u otros planes requeridos, ya sea que dicha acción es 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 Propiedad, 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 o rescisión de este Contrato de Arrendamiento pero en ningún caso deberá exceder un (1) año de la terminación de este Contrato de Arrendamiento o del Contrato de Arrendamiento a otro Arrendatario, cualquiera que ocurriese primero.

## 10. DAÑOS Y DESTRUCCIÓN


10.1 Obligaciones del Arrendatario. Con excepción a lo aquí dispuesto y sujeto a las disposiciones de esta sección, en caso de daño y destrucción a las mejoras ubicadas en La Propiedad o a cualquier parte de la misma por incendio u otra causa, no atribuible a negligencia grave por parte del Arrendador o de terceros no afiliados al Arrendatario, el Arrendatario, con costo exclusivamente a su cargo el Arrendatario, ya sea que proceda el seguro o no, en caso de haberlo, correrá con los gastos, de forma exclusiva, y los mismos deben ser suficiente para el propósito y, sin importar la cantidad de cualquier pérdida, deberá restaurar, reparar, reemplazar, reconstruir o arreglar las mismas de la forma más cercana posible a su valor, condición y naturaleza inmediatamente antes de que ocurriera tal daño o destrucción o con tales cambios o arreglos que puedan hacerse a elección del Arrendatario de acuerdo con y sujeto a las condiciones de la Sección 7 arriba. Tales restauraciones, reparaciones, reemplazos, reconstrucciones o arreglos deberán ser comenzados dentro de un plazo de sesenta (60) días después de ocurrido dicho daño o destrucción (sujeto al recibo de los permisos requeridos que permitan tal reconstrucción) y proseguido hasta su conclusión con debida diligencia y buena fe. El Arrendatario continuará la operación de su negocio en La Propiedad 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 o indemnización por parte del Arrendador por la pérdida del uso de todo o de cualquier parte de La Propiedad, su propiedad personal, o por la pérdida de cualquier aparato fijo ubicado en La Propiedad o cualquier inconveniencia o molestia ocasionada por tal daño.

10.2 Accidentes Durante el Último Año del Término del Contrato de Arrendamiento. No obstante cualquier otra disposición de este contrato, si La Propiedad o el Edificio sufren daños durante el último año del Término de este Contrato de Arrendamiento y si el costo para reparar o reconstruir la porción del Edificio o La Propiedad que fue dañada excede \$500,000, entonces, independientemente del tiempo necesario para completar dicha reparación o reconstrucción, el Arrendador o el Arrendatario tendrán derecho, a su entera discreción, de rescindir el Contrato de Arrendamiento efectivo el día en que ocurrió dicho daño, en cuyo caso, el Alquiler será reducido desde la fecha en que el Arrendatario entrega La Propiedad al Arrendador, después del cumplimiento completo por parte del Arrendatario, con costo exclusivamente a su cargo de todo el trabajo de demolición y remoción de los restos de las mejoras ubicadas en La Propiedad que fueron sufrieron daño o destrucción.

10.3 Renuncia. El Arrendatario renuncia a todo derecho de terminar este Contrato de Arrendamiento de conformidad con los derechos actualmente o ulteriormente concedidos por las leyes pertinentes en relación con cualquier daño o destrucción a la Propiedad o al Edificio.

## 11. CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA (Expropiación).

En caso de que cualquier autoridad gubernamental condene o tome posesión de toda La Propiedad o una porción de la misma (una "Toma"), el Arrendador no tendrá ninguna responsabilidad u obligación para con el Arrendatario, y el Arrendador tendrá derecho a recibir todos los pagos y otras consideraciones en relación con dicha Toma que no sean la compensación por la infraestructura, el edificio y otras mejoras pagadas por el Arrendatario, y en

NELLY I. RICHARD S.  
Ced. 8-210-1480   
Traductor Publico Autorizado  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979

la medida en que tal Toma no permita que el Arrendatario pueda utilizar alguna porción del Terreno que el Arrendatario estaba utilizando en la operación de su negocio previo a la Toma, entonces, el Alquiler Básico deberá ser ajustado de forma proporcionada. Si toda La Propiedad está sujeta a dicha Toma, entonces este Contrato de Arrendamiento será rescindido en la fecha en que el Arrendatario deba desalojar La Propiedad debido a dicha Toma.

## 12. INCUMPLIMIENTO

12.1 Casos de Incumplimiento. En caso de ocurrir cualquiera de los siguientes incidentes será, a opción del Arrendador, un "Caso de Incumplimiento":

12.1.1 Vacaciones o abandono de la Propiedad por un período de treinta (30) días consecutivos;

12.1.2 El incumplimiento del pago del Alquiler en la fecha de pago y la falta a dicho pago de forma continua por un período de cinco (5) días después de haberse cumplido la fecha de pago;

12.1.3 Incumplimiento con los acuerdos y obligaciones del Arrendatario conforme al presente contrato (a excepción de incumplimiento en el pago del Alquiler) donde dicho incumplimiento continúa por un período de treinta (30) días después de recibir notificación escrita por parte del Arrendador, a condición de que la naturaleza del incumplimiento sea tal que razonablemente se necesiten más de treinta (30) días para subsanar el problema, no deberá considerarse que el Arrendatario está incumpliendo si el mismo comienza a subsanar dicho problema dentro de un período de diez (10) días después de recibir notificación escrita del Arrendador y de forma diligente y continua prosigue subsanándolo hasta cumplir completamente;

12.1.4 La acción de efectuar una cesión general por parte del Arrendatario para beneficio de los acreedores; la presentación de una petición voluntaria del Arrendatario o la presentación un una petición voluntaria por parte de cualquiera de los acreedores del Arrendatario buscando la rehabilitación, liquidación o reorganización del Arrendatario bajo cualquier ley relacionada con la bancarrota, la insolvencia u otra liberación de deudores y en el caso de una acción involuntaria, el no remover o descargar la misma dentro de un período de sesenta (60) días de dicha presentación; la asignación de un interventor judicial u otro custodio para tomar posesión de sustancialmente todos los activos del Arrendador o de este Contrato de Arrendamiento; 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; cualquier corte que presenta un decreto u orden dictando el cierre o liquidación del Arrendatario o sustancialmente 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 Propiedad por parte del Arrendatario; o el embargo, ejecución o cualquier otra acción judicial para embargar todos los activos del Arrendatario o este Contrato de Arrendamiento;

12.1.5 Cualquier falsedad material u omisión por parte del Arrendatario o cualquier sucesor en el interés del Arrendatario en cualquier material entregado por o en representación del Arrendatario al Arrendador o el acreedor del Arrendador conforme a este Contrato de Arrendamiento;

12.1.6 La presencia de un evento como se establece en la Sección 12.1.4 o 12.1.5 con respecto a cualquier garante de este Contrato de Arrendamiento si aplica;

12.1.7 Incumplimiento en no (a) comenzar la Construcción Inicial dentro de un período de seis (6) meses después de la Fecha de Posesión, (b) perseguir diligentemente la construcción activa de la Construcción Inicial después de comienzo de dicha construcción por un período de sesenta (60) días, o (c) completar la Construcción Inicial y no comenzar operaciones comerciales en la Propiedad dentro de un período de dieciocho (18) meses después de la Fecha de Posesión;

12.1.8 La presencia de un Caso de Incumplimiento tal y como se designa como Caso de Incumplimiento en los Documentos Principales; o

12.1.9 La Terminación o cancelación del status del Arrendatario como compañía registrada en el Área Económica Especial Panamá Pacífico, tal y como lo establece la Ley 41.

12.1.10 El incumplimiento por parte del Arrendatario de completar la Construcción Inicial de su Edificio/Mejoras dentro del período establecido en el Plan aprobado para el Desarrollo del Sitio (tal y como se define en la Sección 5.3(d) del Acuerdo para el Desarrollo Maestro) para la Propiedad, y no obstante los términos de la Sección 12.2.1 de este Contrato de Arrendamiento que dispongan lo contrario, si la Agencia ejerce sus derechos bajo el Acuerdo para el Desarrollo Maestro en relación con el incumplimiento del Arrendatario, el Arrendatario no tendrá derecho a subsanar dicho incumplimiento.

## 12.2 Recursos

12.2.1 Rescisión. En caso de que ocurra cualquier Caso de Incumplimiento, el Arrendador tendrá derecho a entregar una nota de rescisión al Arrendatario (dicha nota podrá ser la notificación mencionada en la Sección 13.1 arriba, en caso de que aplique) y, en la fecha estipulada en dicha notificación, se rescindirá este Contrato de Arrendamiento salvo que el Arrendatario haya pagado en la fecha o antes de ella, todos los atrasos en el Alquiler y todas las otras sumas a pagar por el Arrendatario bajo este Contrato de Arrendamiento y todos los costos y gastos incurridos por o en representación del Arrendador conforme a la presente y todos los otros Casos de Incumplimiento que existan en el momento deberán haber sido completamente remediados a satisfacción del Arrendador.

12.2.1.1 Reposesión. Después de la rescisión, sin perjuicio a otros remedios que el Arrendador pueda tener, el Arrendador puede (i) volver a ingresar en La Propiedad pacíficamente cuando los entregue el Arrendatario, o remover al Arrendatario y cualquier otra persona que esté ocupando La Propiedad, utilizando los procedimientos legales que se encuentren a disposición; (ii) reposeer La Propiedad o re-alquilar todos o parte de los mismos por un término (el cual puede ser por un término que se extienda más allá del Término), a un alquiler específico y sobre otros términos y condiciones que determinará el Arrendador, a su entera discreción, con derecho a hacer arreglos y reparaciones razonable a La Propiedad y (iii) remover toda propiedad personal de allí.

12.2.1.2 Alquiler no Pagado. En caso de que ocurriera un Caso de Incumplimiento, además de los derechos expresamente otorgados al Arrendador a través de este

Contrato de Arrendamiento, el Arrendador tendrá todos los derechos y remedios en contra del Arrendatario concedidos, o no prohibidos, por las leyes pertinentes. Todos esos remedios serán acumulativos para que el Arrendador pueda ejercer cualesquiera o todos esos remedios.

12.2.1.3 Continuación. Aunque hubiera ocurrido un Caso de Incumplimiento no subsanado por el Arrendatario, este Contrato de Arrendamiento continuará vigente mientras que el Arrendador no termine el derecho posesorio del Arrendatario; y el Arrendador puede hacer imponer todos los derechos y remedios del Arrendador bajo este Contrato de Arrendamiento, incluyendo el derecho a mantener este Contrato de Arrendamiento vigente después del incumplimiento y abandono del Arrendatario y recobrar el Alquiler a medida que vence. El Arrendador, sin rescindir este Contrato de Arrendamiento, puede, durante el período que el Arrendatario está incumpliendo, entrar en La Propiedad y realquilar los mismos, o una porción de los mismos a terceras partes para la cuenta del Arrendatario y el Arrendatario será responsable ante el Arrendador por todos los costos en que incurra el Arrendador en el re-alquiler de La Propiedad, incluyendo y sin limitarse a las comisiones de corredores, los gastos de remodelaje de La Propiedad y costos similares. Realquilar puede ser por un período más corto o más largo que el Término restante. El Arrendatario continuará pagando el Alquiler en el mismo día en que vence el pago. Ningún acto por parte del Arrendador conforme a la presente, incluyendo actos de mantenimiento, preservación o esfuerzos para arrendar La Propiedad o el nombramiento de un liquidador judicial a solicitud del Arrendador para proteger sus intereses bajo este Contrato de Arrendamiento, rescindiré este Contrato de Arrendamiento. En caso de que el Arrendador decida realquilar La Propiedad, el alquiler que el Arrendador reciba de este re-alquiler será aplicado al pago de, primero, cualquier deuda que el Arrendatario tenga con el Arrendador que no sea Alquiler; segundo, todos los costos, incluyendo el mantenimiento, incurridos por el Arrendador, en el re-alquiler y, tercero, el Alquiler bajo este Contrato de Arrendamiento. Después de deducir los pagos arriba mencionados, cualquier suma restante que el Arrendador recibe por sub-alquilar deberá ser retenida por el Arrendador y aplicada en pago de Alquiler futuro a medida que vence el Alquiler bajo este Contrato de Arrendamiento. En no caso y no obstante lo establecido en la Sección 13, tendrá derecho el Arrendatario a cualquier exceso de la renta recibida por el Arrendador. Si, en la fecha en que el Alquiler se vence bajo este Contrato de Arrendamiento, el alquiler recibido por el sub-alquiler es menos que el Alquiler cuyo pago vence en esa fecha, el Arrendatario le pagará al Arrendador, además del resto del Alquiler que vence, todos los costos incluyendo el mantenimiento en el que el Arrendador incurrió en el re-alquiler de La Propiedad que quedan después de aplicar el alquiler recibido del sub-alquiler tal y como se estipula anteriormente en este documento. Mientras que este Contrato de Arrendamiento no sea rescindido, el Arrendador tendrá derecho a remediar cualquier incumplimiento del Arrendatario para mantener o mejorar La Propiedad, hacer que se nombre un interventor judicial para administrar La Propiedad y los sub-alquileres existentes o los nuevos y añadir al Alquiler por pagar, bajo el presente contrato, todos los costos razonables del Arrendador con interés a la Tasa de Interés aplicable desde el la fecha de dicho gasto. . Independientemente de cualquiera que fuese la causa de terminación o sub-arriendo, el Arrendador tendrá el deber de mitigar costos y daños y tratará, haciendo esfuerzos comercialmente razonables, de sub-arrendar la Propiedad tan pronto como sea posible.

12.3 Cumulativo. Cada derecho y remedio del Arrendador estipulado aquí o ahora o en el futuro, existente en la ley, en equidad, será cumulativo por estatuto o de otra forma y no impedirá que el Arrendador ejerza cualquier otro derecho o remedio establecido en este Contrato de



Arrendamiento o ahora o en el futuro, existiendo en la ley o en equidad, por estatuto o de otra forma. Ningún pago por parte del Arrendatario en una cantidad menor a la del Alquiler ni tampoco cualquier endoso en cualquier cheque o carta acompañando cualquier cheque o pago como Alquiler debe ser considerado como acuerdo y satisfacción del pago completo del Alquiler; y el Arrendador podrá aceptar dicho pago sin afectar el derecho del Arrendador a recuperar el balance de dicho Alquiler o buscar otros recursos.

### 13. CESIÓN Y SUB-ALQUILER.

13.1.1 El Arrendatario no cederá, sub-alquilará o de otra forma transferirá, ya sea voluntaria o involuntariamente, o por operación de la ley, La Propiedad o alguna parte de la misma, sin aprobación previa y por escrito, del Arrendador, aprobación que el Arrendador podrá retener o condicionar a su exclusivo y absoluto criterio, a menos que la cesión propuesta sea a una subsidiaria del Arrendatario, en cuyo caso el Arrendatario lo solicitará por escrito y la aprobación del Arrendador no podrá ser retenida, condicionada o dilatada irrazonablemente. No obstante, el Arrendatario garantiza que no permitirá el uso de parte alguna de la Propiedad a cualquier compañía que no sea subsidiaria directa o afiliada al Arrendatario. No obstante cualquier disposición en este Contrato de Arrendamiento que indique lo contrario, cualquier transferencia del Arrendatario de sus derechos bajo los términos de este Contrato de Arrendamiento estarán sujetos a y cumplirán con los Documentos Principales.

13.2 El Arrendador puede, a su absoluta y entera discreción, transferir o ceder (colectivamente, una "Cesión") sus intereses contenidos en este Contrato de Arrendamiento a una subsidiaria o afiliada del Arrendador, siempre y cuando que dicha Cesión no implique un efecto material y adverso sobre los derechos del Arrendatario bajo los términos de este Contrato. En caso de dicha Cesión, el Arrendador será liberado de toda obligación y responsabilidad por parte del Arrendador, acumuladas bajo los términos de este Contrato después de la fecha de dicha Cesión. El Arrendatario acepta cooperar con el Arrendador en completar dicha Cesión, incluyendo a título enunciativo que no limitativo, la ejecución de tales permisos u otros documentos razonablemente solicitados por el Arrendador.

### 14. CERTIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN DE CESIÓN

14.1 Certificación. Dentro de un período de diez (10) días después de recibir solicitud por escrita del Arrendador, el Arrendatario entregará un certificado debidamente ejecutado (y reconocido si así lo requiriese cualquier acreedor), en el formulario adjunto a este documento que aparece como Anexo E, o en otra forma que sea aceptable al acreedor, la cual puede incluir algunas o todas las disposiciones contenidas en el Anexo E, para cualquier posible acreedor hipotecario, comprador o Arrendador. En caso de que el Arrendatario no entregue dicha declaración en el período de tiempo establecido incurrirá en Caso de Incumplimiento conforme a la presente y le quedará claro al Arrendatario que (a) este Contrato de Arrendamiento tiene plena vigencia, sin modificaciones excepto tal y como pueda presentarlas el Arrendador; (b) no existen incumplimientos no subsanados en el desempeño del Arrendador, y el Arrendatario no tiene derecho a compensación, contra reclamo o deducción en contra del Alquiler conforme a la presente, y (c) no se ha pagado más de un mes de Alquiler Base anticipado. Si algún financista requiriera que este Contrato de Arrendamiento sea enmendado (que no sea la descripción de La Propiedad, el Término, el Uso Permitido, el Alquiler o la forma como afectarán, sustancial,

material y adversamente los derechos del Arrendatario), el Arrendador enviará notificación por escrito del mismo al Arrendatario, dicha nota deberá estar acompañada por un suplemento del Contrato de Arrendamiento que abarca dichas enmiendas. Dentro de un período de diez (10) días después del recibo de la notificación del Arrendador, el Arrendatario ejecutará y entregará al Arrendador el suplemento del Contrato de Arrendamiento. Si el Arrendatario no entrega al Arrendador el suplemento del Contrato de Arrendamiento presentado dentro de diez (10) días después de recibir la notificación del Arrendador, se considerará que el Arrendatario ha dado un poder al Arrendador para ejecutar dicho suplemento en representación del Arrendatario.

14.2 Subordinación. Este Contrato de Arrendamiento estará sujeto y subordinado a los Documentos Principales, los contratos maestros, y a la retención de todas las hipotecas y títulos de fideicomiso que afecten ahora y en el futuro a La Propiedad o al Proyecto o los intereses del Arrendador dentro del mismo y todas las enmiendas del mismo, todos sin que el Arrendatario tenga que ejecutar más instrumentos para efectuar dicha subordinación. Si es solicitado, el Arrendatario ejecutará y entregará el Arrendador, dentro de un período de diez (10) días después de la solicitud del Arrendador, cualquiera documentación que sea razonablemente requerida para mejor efectuar las disposiciones de este párrafo incluyendo una Subordinación, un Acuerdo de No Alteración y un Acuerdo de Sucesión en el formulario requerido por el arrendador del terreno pertinente, el arrendador maestro y/o el acreedor.

14.3 Aceptación de Cesión del Arrendador. En la presente el Arrendatario acuerda reconocer como su arrendador bajo este Contrato y acuerda permanecer como arrendatario de conformidad con el mismo, a cualquier persona que suceda al interés del Arrendador con respecto al terreno y el edificio gobernados por este Contrato de Arrendamiento en la ejecución hipotecaria de cualquier hipoteca sobre dicha terreno o edificio o sobre la ejecución de cualquier título en lugar de la ejecución hipotecaria con respecto a dicho título de fideicomiso. Si así se solicitare, el Arrendatario ejecutará y entregará un instrumento o instrumentos confirmando su acuerdo a permanecer como arrendatario de conformidad con este Contrato conforme a lo estipulado en el mismo, siempre y cuando, sin embargo, que ningún beneficiario o sucesor-en-interés esté obligado por cualquier pago del Alquiler Básico por más de un (1) mes de anticipación o por cualquier enmienda o modificación de este Contrato de Arrendamiento hecho sin el consentimiento expreso y escrito de dicho beneficiario donde dicho consentimiento es requerido bajo los documentos pertinentes.

## 15. MISCELÁNEOS

### 15.1 General

15.1.1 El Acuerdo Completo. Este Contrato de Arrendamiento establece todos los acuerdos entre el Arrendador y el Arrendatario con respecto a La Propiedad, y no existen otros acuerdos, verbales o escritos, que no sean los establecidos en este documento.

15.1.2 Los Plazos son Esenciales. El cumplimiento de los plazos es esencial para este Contrato de Arrendamiento.

15.1.3 Honorarios de los Abogados; Resolución Alternativa de Disputas. 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 las costas incurridas por la parte ganadora. Esto incluye honorarios razonables de los abogados, cuyas sumas serán parte de la sentencia en dicha acción o proceso. Cualquier sentencia u orden incluida en la sentencia final deberá contener una disposición específica que estipula la recuperación de todas las costas y gastos del proceso, incluyendo los honorarios de los abogados (colectivamente "Costos") incurridos en el cumplimiento, perfección, y ejecución de dicha sentencia. Para propósitos de este párrafo, los Costos deberán incluir, sin limitaciones, los honorarios de los abogados, las costas y gastos incurridos en (i) mociones post-sentencia, (ii) proceso judicial por desacato, (iii) embargos, gravámenes, así como interrogatorios a deudores y a terceros, (iv) exhibición de pruebas y (v) litigación por bancarrota. En caso de cualquier disputa entre las partes de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendador podrá optar, a su exclusivo y absoluto criterio, por utilizar un método alternativo vinculante para la resolución de disputas en vez de resolver dicho asunto en una corte de justicia.

15.1.4 Divisibilidad. Si una corte de jurisdicción competente juzga que una disposición de este Contrato de Arrendamiento o la aplicación de cualquiera 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.

15.1.5 La Ley. 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, ordenanza, decreto u orden emitido por una autoridad gubernamental que sería aplicado a este Contrato o a los derechos y obligaciones de las partes en el mismo por un tribunal de jurisdicción competente.

15.1.6 Ninguna Opción. La presentación de este Contrato de Arrendamiento al Arrendatario para su examen o negociación no constituye una opción de arrendamiento, oferta para arrendar o una reservación u opción a La Propiedad, y este documento entrará en vigencia y será vinculante solamente al ser ejecutado por el Arrendador y el Arrendatario y al ser entregado el mismo.

15.1.7 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 la Sección 13, Arrendatario.

15.1.8 Beneficiarios de Terceros. Salvo a lo expresamente establecido en este documento y en los Documentos Principales, nada de lo estipulado aquí tiene como intención crear ningún beneficio a terceros.

15.1.9 Memorando de Arrendamiento. Salvo a lo requerido por las leyes pertinentes, el Arrendatario no podrá registrar este Contrato o una forma corta del mismo sin autorización escrita por parte del Arrendador, el cual podrá ser retenido por el Arrendador, a su entera discreción.

15.1.10 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.

15.1.11 Fusión. Una renuncia voluntaria o de cualquier otra naturaleza de este Contrato, por parte del Arrendatario, o una cancelación mutua del mismo, o una rescisión por el Arrendador no constituirá una fusión y deberá terminar, al exclusivo arbitrio del Arrendador, todos o cualesquiera sub-arrendamientos o podrá operar, al exclusivo arbitrio del Arrendador, como una cesión al Arrendador de cualesquiera o todos los sub-arrendamientos.

15.1.12 Títulos. Los títulos de las secciones han sido insertados solamente por conveniencia y no tienen como intención definir o limitar el alcance de las disposiciones allí contenidas.

15.1.13 Medidas de Seguridad. Por la presente el Arrendatario reconoce que el Arrendador no tendrá obligación alguna de proporcionar un servicio de guardias u otras medidas de seguridad. El Arrendatario asume responsabilidad plena para proteger La Propiedad, el Arrendatario, sus agentes e invitados y su propiedad de las acciones de terceros.

15.1.14 Cifras en Dólares. Todas las cantidades expresadas en “Dólares” en este Contrato quieren decir que son en Dólares de los Estados Unidos de América.

15.1.15 Contrapartes. Este Contrato de Arrendamiento podrá ser ejecutado en contrapartes, cada una de la cual será considerada original, pero todas junta constituirán un solo y mismo Contrato de Arrendamiento. Las partes podrán intercambiar firmas contrapartes por facsímil o transmisión electrónica y la misma constituirá entrega de este Contrato de Arrendamiento con respecto a la parte que entrega. En caso de variación o discrepancia entre las contrapartes, la copia de este Contrato de Arrendamiento que tiene el Arrendador prevalecerá.

15.2 Letreros. Al Arrendatario sólo se le permitirá colocar letreros en el Edificio de conformidad con las Guías para Letreros de Panamá Pacífico.

15.3 Renuncia. No se interpretará ninguna falta de acción del mismo como renuncia a cualquier incumplimiento o violación de este Contrato de Arrendamiento, no obstante cualquier costumbre o práctica o curso de acción. Ninguna renuncia de ninguna de las partes de cualquiera de las disposiciones bajo este Contrato de Arrendamiento se hará efectiva salvo que esté por escrito y firmada por dicha parte. Ninguna renuncia afectará un incumplimiento a no sea el incumplimiento especificado en la renuncia y entonces dicha renuncia será efectiva sólo por el tiempo y alcance que allí se especifica. Las renunciaciones a cualquier acuerdo no deben interpretarse como renuncia a cualquier incumplimiento subsiguiente de la misma.

15.4 Estados Financieros. El Arrendatario presentará y hará que cada Garante, en caso de que aplique, también presente, a cualquier acreedor, comprador o Arrendador, dentro de un periodo de diez (10) días después de hecha la solicitud, un estado financiero actualizado, correcto y auditado del Arrendatario y del negocio del Arrendatario 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 consistentemente aplicados. El Arrendatario también proporcionará dentro de un periodo de diez (10) cualquier otra información financiera o declaración de rentas que razonablemente requiere el Arrendador, comprador, o acreedor de cualquiera de los dos.

15.5 Límite de Responsabilidad. Las obligaciones del Arrendador bajo este Contrato de Arrendamiento no constituyen obligaciones personales de los socios individuales, miembros, gerentes, directores, funcionarios, accionistas, agentes o empleados del Arrendador; y el Arrendatario no recurrirá a otros activos del Arrendador ni buscar recurso en contra de los activos de socios individuales, directores, funcionarios, accionistas, agentes o empleados del Arrendador. Cuando el Arrendador transfiera sus intereses, el Arrendador, quedará automáticamente liberado de cualquier cumplimiento bajo este Contrato y de cualquier otra responsabilidad y gastos conforme al presente Contrato y el adquirente del Arrendador asumirá todas las responsabilidades y obligaciones del Arrendador conforme al presente Contrato desde el momento de la fecha de tal transferencia.

15.6 Notificaciones. Todas las notificaciones a ser otorgadas bajo este Contrato deberán ser hechas por escrito y enviadas por correo con sellos pre-pagados o entregadas personalmente o por medio de servicios de mensajería, o a través de "correo electrónico" o facsímil y confirmadas electrónicamente (inmediatamente seguido por uno de los métodos anteriores), a las direcciones del Arrendador y Arrendatario, o a cualquier otro lugar que designaren el Arrendador o el Arrendatario en notificación escrita a la otra parte. Se considerará que las notificaciones fueron hechas al efectuarse el primer intento de entrega por el servicio postal local, el servicio de mensajería o por un servicio reconocido de entrega de un día para otro, 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.

15.7 Comisión de Corretaje. El Arrendador no tendrán ninguna obligación para el pago de ninguna comisión u honorario a cualquier otro corredor o gestor. El Arrendatario le garantiza al Arrendador que su único contacto con el Arrendador o con La Propiedad en relación con esta transacción ha sido directamente con el Arrendador y que no ha habido involucramiento de ningún corredor o de terceros. El Arrendatario conviene indemnizar al Arrendador y eximirlo de toda responsabilidad de cualquier reclamo, incluyendo honorarios razonables de abogados en relación con reclamo de parte de cualquier persona por comisión de corredores de bienes raíces, comisión de gestor u otra compensación basada en cualquier declaración, representación o acuerdo del Arrendatario.

15.8 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.

#### 15.9 Retención de Tenencia; Devolución

15.9.1 Retención de Tenencia. Si el Arrendatario retiene La Propiedad o parte de ella después de la expiración del Término tal retención constituirá, a opción exclusiva del Arrendador, una tenencia de mes-a-mes, a un alquiler igual a doscientos cincuenta por ciento

**NELLY I. RICHARD S.**  
Ced. 8-210-1480  
**Traductor Publico Autorizado**  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979

(250%) del Alquiler Base en efecto inmediatamente antes de tal retención y prevalecerán todos los otros términos y condiciones de este Contrato. Este párrafo no debe ser interpretado como un permiso por parte del Arrendador para que el Arrendatario retenga la tenencia. La aceptación de Alquiler por parte del Arrendador después de la fecha de expiración o de rescisión, no constituirá renovación de este Contrato o extensión del Término. Si el Arrendatario no entrega La Propiedad a la expiración o terminación anticipada de este Contrato, el Arrendatario indemnizará y eximirá al Arrendador de toda responsabilidad con respecto a cualquier pérdida o daño que sea resultado de la retención de La Propiedad por parte del Arrendatario, incluyendo, pero sin limitarse a cualquier cantidad que se requiera para pagar a cualquier arrendatario o posible arrendatario que iba a ocupar La Propiedad después de la expiración o terminación anticipada de este Contrato y cualquier honorario de abogados correspondiente y comisiones de corretaje.

15.9.2 Entrega. A la expiración o término anticipado de este Contrato o del derecho de posesión del Arrendatario, el mismo entregará La Propiedad con el Edificio demolido y el Terreno en su condición original tal y como lo requiere las Secciones 7.3 y 7.7 de este Contrato de Arrendamiento.

15.10 Responsabilidad Solidaria. Si el Arrendatario consiste de más de una persona, la responsabilidad de todas esas personas será solidaria.

15.11 Acuerdos y Condiciones. Cada disposición a ser cumplida por el Arrendatario conforme al presente Contrato, será considerada como un acuerdo y una condición.

15.12 Consentimientos. Salvo que se estipule lo contrario en otras partes de este Contrato, los costos y gastos verdaderos y razonables del Arrendador (a título enumerativo pero no taxativo los arquitectos, abogados, ingenieros y otros honorarios de consultores) incurridos en la consideración de, o respuesta a, una solicitud del Arrendatario para cualquier consentimiento del Arrendador, a título enumerativo pero no taxativo consentimientos para cesiones, un sub-arrendamiento o la presencia o uso de Material Peligroso será pagado por el Arrendatario al recibo de la factura y de la documentación que la sustenta. El consentimiento del Arrendador para cualquier acto, cesión o sub-arrendamiento no constituirá reconocimiento de que no existe un Caso de Incumplimiento o una violación a este Contrato por parte del Arrendatario, tampoco constituirá una renuncia de cualesquiera Caso de Incumplimiento o violación existente, salvo que conste declaración específicamente escrita por el Arrendador en el momento de dicho consentimiento. A menos que se establezca lo contrario en este documento, el no especificar en el presente Contrato cualquier condición para el consentimiento del Arrendador no excluirá la imposición, por parte del Arrendador, en el momento del consentimiento, de condiciones diferentes y adicionales que sean, entonces, razonables con referencia al asunto específico para las cuales se está otorgando consentimiento.

15.13 Protección del Acreedor Hipotecario. El Arrendatario acuerda enviar a cualquier tenedor de cualquier hipoteca o escritura de fideicomiso garantizadas por La Propiedad, vía correo certificado o registrado o por medio de un servicio de entrega de 24 horas reconocido nacionalmente, una copia de cualquier notificación de incumplimiento entregada al Arrendador por parte del Arrendatario, a condición de que, antes de dicha notificación, el Arrendatario haya sido notificado por escrito (a través de entrega al Arrendatario de una copia de la cesión de

alquileres y arrendamientos u otros) sobre la dirección de dicho tenedor de la hipoteca o escritura de fideicomiso. El Arrendatario también acuerda que si el Arrendador no subsana tal incumplimiento dentro de un período de treinta (30) días después de dicha notificación al Arrendador, (o si dicho incumplimiento no puede ser subsanado o corregido dentro de ese tiempo, entonces dicho tiempo adicional tal y como sea necesario si el Arrendador ha comenzado dentro de dicho período de treinta (30) días y está diligentemente buscando los remedios o pasos necesarios para subsanar o corregir dicho incumplimiento), entonces el tenedor de cualquier hipoteca o escritura de fideicomiso tendrá un período adicional de sesenta (60) días para subsanar o corregir dicho incumplimiento (o si dicho incumplimiento no puede ser subsanado o corregido dentro de ese tiempo, entonces dicho tiempo adicional tal y como sea necesario si el tenedor de cualquier hipoteca o escritura de fideicomiso ha comenzado dentro de dicho período de sesenta (60) días y está diligentemente buscando los remedios o pasos necesario para subsanar o corregir dicho incumplimiento). No obstante lo anterior, en ningún momento un titular de cualquier hipoteca o escritura de fideicomiso tendrá obligación alguna para subsanar cualquier incumplimiento del Arrendador.

15.14 Declaraciones. El Arrendatario reconoce que el patrimonio del Arrendador en La Propiedad está sujeto a acuerdos, condiciones, restricciones, servidumbres, arrendamientos de terrenos, hipotecas, escrituras de fideicomiso, dedicaciones y otros asuntos que quedan como constancia (colectivamente, incluyendo cualquier enmienda, modificación, renovación, reemplazo y extensión futura del mismo, las "Declaraciones Existentes"). Además, el Arrendador tendrá el derecho de registrar declaraciones adicionales (una "Declaración Adicional"), y en ese caso, este Contrato de Arrendamiento automáticamente queda subordinado a dichas Declaraciones Adicionales al recibir el Arrendatario una copia de la misma siempre y cuando que dicha Declaración Adicional no evite que el Arrendatario use la Propiedad para el Uso Permitido. El Arrendatario también acuerda ejecutar y retornar al Arrendador, dentro de un plazo de diez (10) días después de recibir una copia de cualquier Declaración Adicional, un acuerdo en forma registrable, subordinando este Contrato de Arrendamiento a cualquier Declaración Existente o Declaración Adicional que contenga un acuerdo de no-interrupción garantizando el derecho del Arrendatario a un disfrute continuo y calmado de la Propiedad bajo los términos de este Contrato de Arrendamiento. Para propósitos de este Contrato, las Declaraciones Existentes y cualquier otra Declaración Adicional se les denominará, de forma colectiva, las "Declaraciones." El Arrendatario conviene que, en todo momento durante el Término y con costo exclusivamente a su cargo (i) con respecto al arrendamiento de su propiedad, la misma y todas las personas en su posesión o permaneciendo bajo la misma, cumplirán estrictamente y no violarán los términos de las Declaraciones, y (ii) este Contrato de Arrendamiento es y se mantendrá subordinado a las Declaraciones.

15.15 Adenda. La adenda adjunta al presente Contrato, en caso de haberla y que haya sido identificada con el mismo está incorporada en el mismo por su referencia como si estuviera plenamente establecida aquí.

15.16 Confidencialidad. El Arrendador reconoce que el contenido de este Contrato de Arrendamiento y cualquier documento relacionado constituyen información confidencial y dicha información confidencial no será revelada a ninguna persona o entidad que no sean los consultores financieros, legales y de planificación de espacio del Arrendador.

15.17 OPCIÓN PARA EXTENDER. Siempre y cuando (i) que el Arrendatario no se encuentre en incumplimiento material o en incumplimiento de cualquier obligación monetaria, después de recibir notificación y expiración de los períodos aplicables de subsanación, bajo los términos de este Contrato, al momento en que se ejerce la opción de renovación o al principio del Término de Extensión (tal y como se define de ahora en adelante), y (ii) que el Arrendador no haya expedido más de tres (3) notificaciones de incumplimiento del Arrendatario durante el Término de este Contrato, el Arrendatario tendrá una (1) opción de renovar este Contrato por un período adicional de diez (10) años (el "Término de Extensión"). El Término de Extensión estará basado en todos los términos y condiciones de este Contrato, excepto que el Arrendador no tendrá obligación adicional de otorgar alquiler gratis o de cualquier otro incentivo para arrendatarios para el Término de Extensión y entrará en vigor el primer día del Término de Extensión, el Alquiler Básico vigente inmediatamente antes de dicho período de extensión sea incrementado (pero no disminuido) de conformidad con los términos de la Sección 3.2 de este Contrato. No habrá términos de extensión adicionales que no sea el Término de Extensión expresado en este documento. El Arrendatario debe ejercer su opción a extender este Contrato, dándole al Arrendador notificación escrita de su elección a hacerlo, a más tardar ciento ochenta (180) días y no más temprano de trescientos (300) días previos al final del Término actual. Cualquier notificación que no sea dada de forma oportuna será considerada nula y se considerará que el Arrendatario renunció a sus derechos de extensión del Contrato. La Opción de Extensión establecida en este documento es personal para el Arrendatario y no debe ser incluida en ninguna cesión de este Contrato.

15.18 Espacio de Expansión; Derecho a Primera Oferta. Con vistas a permitir la posible expansión de las operaciones comerciales del Arrendatario, el Arrendador le concede al Arrendatario el derecho a primera oferta sobre el terreno adyacente de aproximadamente una (1) hectárea identificada como Anexo A, sujeta a los mismos términos y condiciones incluidos en este Contrato de Arrendamiento. Este derecho es válido hasta el 1º de diciembre de 2013.

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



"EL ARRENDADOR"

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

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Su: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

"EL ARRENDATARIO"

Aggreko International Projects Limited  
una corporación organizada y existente bajo las  
leyes de la República de Panamá

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Su: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

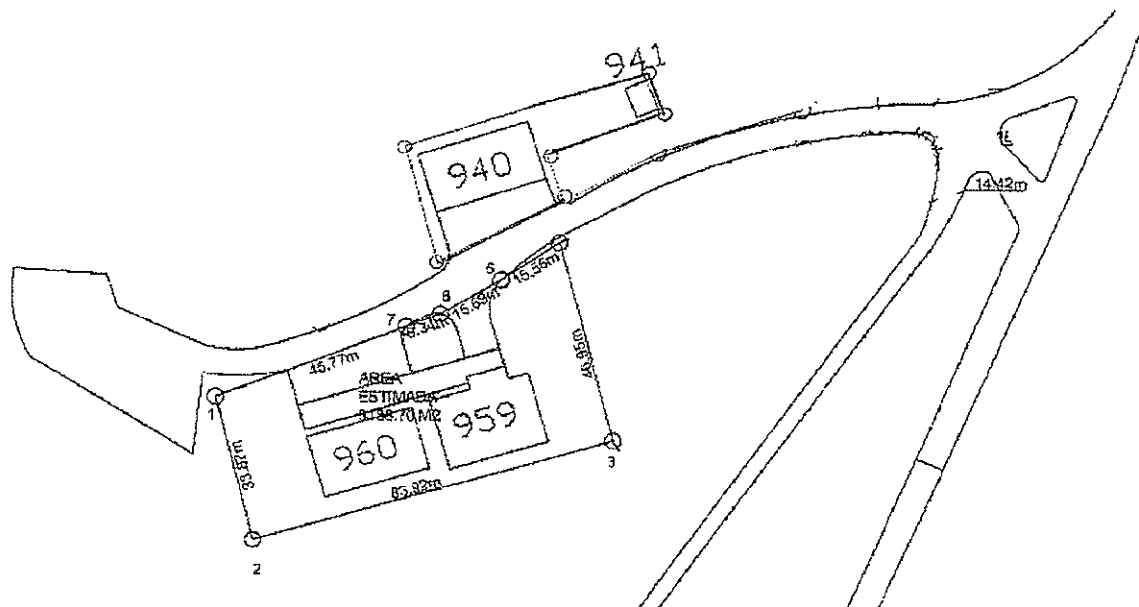
Por: \_\_\_\_\_

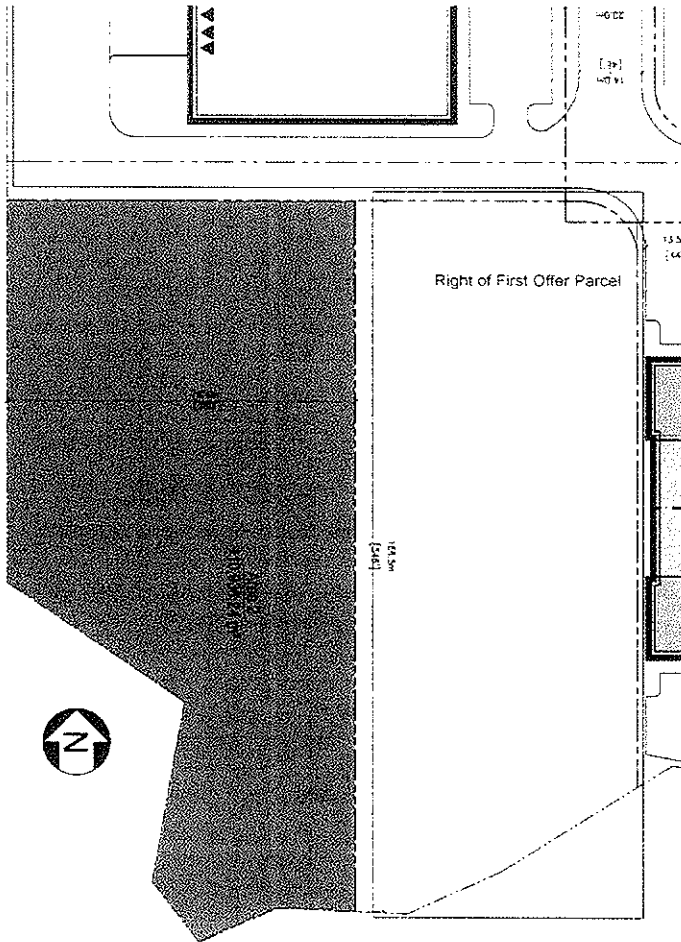
Nombre: \_\_\_\_\_

Su: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

NELLY I. RICHARDS  
Ced. 8-210-1480  
Traductor Público Autorizado  
Resolución N° 828: 19 Nov. 1979

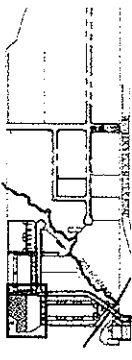




PROJECT SUMMARY:  
Gross Site Area: 1.09 ha (10,935 m<sup>2</sup>)

SITE LEGEND:  
▲ DOCK HIGH TRUCK DOOR  
○ GRADE LEVEL TRUCK DOOR

NOTE:  
THIS CONCEPTUAL DESIGN PLAN IS BASED UPON A PRELIMINARY REVIEW OF EXISTING UTILITIES, EQUIPMENT, AND ON UNDEVELOPED AND FUTURE DEVELOPMENT. SITE INFORMATION, AND IS INTENDED HEREIN TO ASSIST IN EXPLAINING HOW THE SITE MIGHT BE DEVELOPED.



Key Plan  
Scale - 1:25,000  
SITE LOCATION  
north

Conceptual Site Plan  
Scale - 1:500

PANAMA PACIFICO

Panameric Corporate Center  
Panama Pacifico,  
Republic of Panama

Conceptual Site Plan - Aggreko  
scheme: 8

LTM10-0004-08  
06.21.11

WARRE MALCOMB  
Landscape Architecture  
1000 1st Avenue, Suite 100  
San Francisco, CA 94103  
Tel: 415.774.1111  
Fax: 415.774.1112  
www.warremalcomb.com

NELLY I. RICHARD S.  
Ced. 8-210-1480  
Traductor Publico Autorizado  
Resolución N° 828' 19 Nov. 1979

## **ANEXO B**

### **USOS PROHIBIDOS**


Las siguientes actividades y operaciones están expresamente prohibidas en la propiedad:

1. mantenimiento, reparación o abastecimiento de combustible para automóviles/ camiones de terceros;
2. fabricación o restauración de baterías;
3. fabricación o pulimento de cerámica y joyería;
4. almacenaje, uso o fabricación de sustancias químicas (orgánicas e inorgánicas);
5. reciclaje de tambor;
6. lavado en seco;
7. fabricación de componentes electrónicos;
8. galvanización y acabados de metal;
9. fabricación, uso o almacenaje de explosivos;
10. tratamiento, almacenaje o eliminación de residuos peligrosos;
11. producción, curtido y acabado del cuero;
12. fabricación de equipos médicos para hospitales;
13. trituración, reciclaje y restauración de metal;
14. refinación y fundición de metal;
15. minería;
16. operaciones de pintura, pigmentación y recubrimiento;
17. refinería de petróleo;
18. fabricación de materiales plásticos y sintéticos;
19. reciclaje de solventes;
20. fabricación de llantas y caucho;
21. tanques de almacenaje sobre la tierra y/o subterráneos;
22. uso residencial u ocupación; y
23. cualquier otro uso, operación o actividad que requiera un permiso otorgado por la Autoridad Nacional del Ambiente de la República de Panamá.

## ANEXO C

### REGLAS Y REGLAMENTOS

1. Ningún automóvil o equipo, ya sea de recreación o de cualquier otra clase deberá permanecer en el área común del proyecto por más de 24 horas y ningún vehículo o equipo deberá ser desmantelado, reparado o mantenido en el área común del proyecto. Todo estacionamiento deberá restringirse a las áreas designadas y señalizadas para estacionamiento vehicular. Las anteriormente mencionadas restricciones no deben ser consideradas como que su fin es prevenir que se estacionen vehículos para operaciones de carga y descarga en áreas designadas.
2. La señalización seguirá los estándares y criterios establecidos por el Arrendador. Ninguna señal, pancarta, fotos, publicidad, nombre o advertencia deberán ser inscritos, exhibidos o fijados en o a cualquier parte, dentro o fuera del Edificio, sin el consentimiento escrito del Arrendador y el mismo se reserva el derecho de remover cualquiera de estas señales, pancartas, fotos, publicidad, nombres o advertencias violatorias, sin notificación previa al Arrendatario y con costo exclusivamente a su cargo.
3. No podrán ser erigidas antenas, discos aéreos, platos satelitales, u otros aparatos derivados en el techo, paredes exteriores del Edificio o en los predios del mismo sin una autorización escrita del Arrendador en cada caso. Cualquier aparato que sea instalado sin dicho consentimiento por escrito, estará sujeto a ser removido sin previo aviso y en cualquier momento.
4. No se permitirá el uso de bocinas, televisores, fonógrafos, radios, u otros aparatos de manera que sean escuchados o vistos fuera de la Propiedad sin previo consentimiento por escrito por parte del Arrendador.
5. El Arrendatario deberá mantener las áreas circundantes al Edificio limpias y libre de sucio y desechos, a satisfacción del Arrendador.
6. Todo almacenaje exterior estará sujeto a permiso previo y por escrito del Arrendador y deberá ser vigilado de forma efectiva para que en todo momento se mantenga nítido, limpio y de manera atractiva.
7. Toda basura y desecho deberá ser colocada en contenedores ubicados en los sitios designados para la colecta de basura, de la manera especificada por el Arrendador.
8. No se permitirá la instalación, mantenimiento u operación de máquinas expendedoras o de ninguna clase fuera de la Propiedad.
9. El Arrendatario no deberá perturbar a cualquier ocupante del proyecto con actividades promocionales y encuestas y deberá cooperar para prevenir lo mismo.
10. No se permitirán actividades nocivas u ofensivas en cualquier unidad o en cualquier parte de la Propiedad, ni se permitirán actividades que interfieran con el tranquilo disfrute de los otros Arrendadores del Proyecto o que pudiesen incrementar la tarifa de los seguros o

**NELLY I. RICHARD G.**  
Ced. 8-210-1480   
**Traductor Publico Autorizado**  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979

que sobrecargue las instalaciones de las empresas de servicios públicos del Proyecto, de cuando en cuando.

11. Se le permite al Arrendatario el uso de la Propiedad 24 horas del día, siete días a la semana a lo largo del año; a condición de que, sin embargo, todos los días, de 8:00 p.m. y las 7:00 a.m. el Arrendatario no (i) haga ningún tipo de reparaciones, mantenimientos, instalaciones, construcciones u otro tipo de actividades fuera del Edificio, (ii) permita que sonidos irrazonables emanen de la Propiedad o (iii) permita que camiones hagan entregas a o desde la Propiedad.
12. El Arrendador se reserva el derecho de hacer enmiendas a estas reglas y reglamentos cada cierto tiempo, ya que no son discriminatorias y son consistentes con el Contrato de Arrendamiento.

**ANEXO D**

**CARTA DE TRABAJO**

DEJADA EN BLANCO INTENCIONALMENTE

## ANEXO D-1

### REQUISITOS PARA HACER MEJORAS Y ARREGLOS POR PARTE DEL ARRENDATARIO


Si el Arrendador permite al Arrendatario construir cualquier mejora en la Propiedad o si permite que al Arrendatario le hagan trabajos de construcción en la Propiedad, por parte de un profesional contratado por el Arrendatario ("Trabajo del Arrendatario"), en cualquier momento antes o durante el término del Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá cumplir con los requisitos aquí especificados. Si el Trabajo del Arrendatario ha sido debidamente autorizado, el Arrendatario recibirá consentimiento y aprobación escrita para los arreglos a ser efectuados a la Propiedad. Todo arreglo o cambio a la Propiedad, con excepción del mobiliario y dispositivos fijos, se convertirán, a opción del Arrendador, en parte del patrimonio del Arrendador y por ende pertenecen al mismo.

1. PRESENTACIÓN DE PLANOS. Antes de comenzar cualquier trabajo en la Propiedad, el Arrendatario deberá presentar al Arrendador los planos propuestos para las obras para su aprobación. A título taxativo de lo anterior, el Arrendatario deberá proveer:

- (a) Un dibujo a escala, por separado, que indique toda la construcción y/ o demolición propuesta, si es necesaria.
- (b) Un dibujo por separado para cada modificación estructural, eléctrica, mecánica, civil o de paisaje propuesta.
- (c) Las especificaciones de todas las dimensiones y referencias completas para todas las obras a realizarse en las áreas afectadas.
- (d) En caso de añadir equipo mecánico o eléctrico adicional, presente las especificaciones completas de mantenimiento y operación para cada ítem.
- (e) Copias de todos los permisos de construcción y de cualquier otro documento de aprobación gubernamental que sea necesario para que el Arrendatario pueda cumplir con las leyes pertinentes. El Arrendatario obtendrá tales permisos y aprobaciones con costo exclusivamente a su cargo.

2. LISTADO DE COMPROBACIÓN. En lo que respecta a cada proyecto, el Arrendador otorgará al Arrendatario un listado de comprobación que contendrá los ítems que deberán ser proporcionados al Arrendador en relación con las obras propuestas. El Arrendatario deberá proporcionar al Arrendador antes de, durante o al ser completados los Trabajos del Arrendatario, tal y como sea pertinente, cada uno de los ítems especificados en el listado de comprobación adjunta a este documento y denominada Adjunto 1.

3. LOS CONTRTISTAS QUE BRINDAN LOS SERVICIOS DE MEJORAS AL ARRENDATARIO.

NELLY I. RICHARD S.  
Ced. 8-210-1480   
Traductor Publico Autorizado  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979



(a) El contratista empleado por el Arrendatario y todos los subcontratistas deberán (i) tener la licencia requerida conforme a las leyes aplicables y (ii) estar sujetos a aprobación previa, por escrito, del Arrendador, y dicha aprobación no deberá ser denegada sin causa justa.

(b) Cada contratista deberá presentar prueba de su licencia en términos generales o de especialidad en caso de ser un contratista especialista, de acuerdo con las leyes concordantes. Adicionalmente, cada contratista deberá dar prueba de su licencia en la ciudad o municipalidad en donde se llevará a cabo la actividad relacionada con la construcción.

(c) El Arrendatario usará el sub-contratista del Arrendador para consultas sobre mecánica, electricidad, plomería, y trabajos en techo.

(d) El Arrendatario y los contratistas del Arrendatario deberán cumplir con todas las leyes pertinentes al desarrollo del Trabajo del Arrendatario y las mejoras una vez terminadas y con todos los reglamentos de seguridad establecidos por el Arrendador o por el contratista general.

(e) Antes de iniciar cualquier labor en la Propiedad, el Arrendatario y sus contratistas (y cualquier subcontratista) deberán obtener y presentar al Arrendador certificados que prueben que poseen pólizas seguros de Riesgos Profesionales, responsabilidad pública, y daño a la propiedad en cantidades, formas y con compañías que estén a satisfacción del Arrendador, incluyendo las siguientes pólizas de seguro:

(i) Seguro Contra Riesgo Total de Construcción y Contra Todo Riesgo del Contratista que incluya cobertura contra incendios, terremotos, inundaciones, mantenimiento, responsabilidad civil extra contractual, lesiones personales, remoción de desechos, huelgas, disturbios, conmoción civil, gastos extraordinarios, riesgos del diseño con respecto a la propiedad actual y adyacente por una cantidad de por lo menos cien por ciento (100%) del presupuesto de construcción del Trabajo del Arrendatario;

(ii) Seguro de responsabilidad civil contractual y extra contractual para daños a terceros (lesiones corporales) y daños a la propiedad de terceros, incluyendo responsabilidad legal civil por incendios, por un límite combinado de hasta Diez Millones con 00/100 dólares (\$10,000,000.00);

(iii) Seguro contra daños al medio ambiente con un límite de hasta Veinte Millones con 00/100 Dólares (\$20,000,000.00); y

(iv) Seguros adicionales tal y como se requieran en cualquier contrato de arrendamiento o contrato de compra y venta entre la Agencia y el Arrendador.

Cada contratista (y cualquier subcontratista) empleado en La Propiedad deberá proporcionar al Arrendador un certificado de seguro que esté en vigencia para ese contratista con una cláusula de cancelación o de revocación con notificación de treinta (30) días. Adicionalmente, la Agencia, el Arrendador, el prestamista del Arrendador, en caso de que sea aplicable, y cualquiera otra parte razonablemente solicitada por el Arrendador deberán estar designados en todas las pólizas de seguro como beneficiarios de las pólizas y como partes co-aseguradas o como partes adicionales aseguradas en cumplimiento con los Documentos

**NELLY I. RICHARD S.**

Ced. 8-210-1480

**Traductor Publico Autorizado**

Resolución N° 828; 19 Nov. 1979

Principales, tal y como aplique. Cada póliza de seguro que sea obtenida dentro de esta cláusula deberá incluir las siguientes provisiones:

(A) El asegurador deberá notificar, por escrito, a la Agencia con respecto a: (1) la terminación del término efectivo de la póliza o la ocurrencia de cambios significativos en las pólizas, con al menos treinta días (30) de anticipación y (2) el incumplimiento del Arrendador y/o contratista general (y cualquier sub-contratista) en los pagos de las primas dentro de un período de cinco (5) días después del vencimiento del periodo para hacer dichos pagos;

(B) La parte asegurada deberá notificar al Arrendador inmediatamente en caso de que suceda lo siguiente: (1) cualquiera pérdida cubierta por la póliza; (2) cualquier disputa relevante con un asegurador; (3) la cancelación anticipada de cualquier póliza; (4) el incumplimiento en el pago de alguna prima; (5) el no mantener la póliza en vigencia por cualquiera razón; y (6) cualquier cambio significativo en la cobertura del seguro contratado por el Arrendatario y/o el contratista (o sub-contratista).

(f) Los siguientes requisitos deberán ser incorporados como “Condiciones Especiales” del contrato entre el Arrendatario y sus contratistas y una copia del contrato deberá ser presentada al Arrendador antes de comenzar el Trabajo del Arrendatario:

(i) Antes de comenzar el Trabajo del Arrendatario, el contratista del Arrendatario deberá facilitar al Arrendador un horario de construcción en formato de “barras gráficas” indicando las fechas de terminación de todas las fases del Trabajo del Arrendatario.

(ii) El contratista del Arrendatario será responsable de la reparación, reemplazo o limpieza de cualquier daño hecho por él o por cualquier trabajo de otro contratista que específicamente incluya las vías de acceso a la Propiedad que puedan estar siendo utilizadas simultáneamente con otros.

(iii) El contratista del Arrendador aceptará la Propiedad antes de iniciar cualquier operación que implique cavar zanjas. Cualquier trabajo de sub-base o compactación requerido después de la aceptación inicial de la Propiedad deberá ser hecho por el contratista del Arrendatario, lo cual incluye la remoción de cualquier tierra o escombros del Proyecto.

(iv) El contratista del Arrendatario mantendrá todo su material almacenado y sus operaciones dentro de La Propiedad o en cualquier otro sitio designado por el Arrendador o por el contratista del Arrendador. En caso de que al contratista empleado por el Arrendatario se le asigne un espacio fuera de La Propiedad, deberá movilizarse a dicho espacio de la manera en que el Arrendador o el contratista del Arrendador le indique, ocasionalmente, para evitar interferencias en o retrasos con otras obras.

(v) El contratista del Arrendatario deberá asear el área de construcción y áreas aledañas exteriores diariamente. Toda basura, residuos de demolición y materiales de construcción adicionales deberán ser almacenados dentro de La Propiedad y removidos prontamente de la misma y del Proyecto y desechados en un vertedero que haya sido aprobado.

(vi) El contratista del Arrendatario deberá proveer los servicios básicos, baños portátiles, dispensador portátil de agua potable, tal y como se requiere para su labor dentro de La Propiedad y pagará al contratista del Arrendador el costo de cualquier servicio básico provisional y de cualquier instalación que preste el contratista del Arrendador, a petición del contratista del Arrendatario.

(vii) El contratista del Arrendatario deberá notificar al Arrendador o a su administrador de proyecto, sobre cualquier obra que se vaya a desarrollar en fines de semana o en horarios fuera de las horas normales de trabajo.

(viii) El contratista o subcontratistas del Arrendatario no deberán colgar letreros en ninguna parte del Proyecto o la Propiedad.

#### 4. COSTOS.

(a) El Arrendatario deberá pagar, prontamente, todo y cada uno de los costos y gastos que resulten de y estén relacionados con el desarrollo del Trabajo del Arrendatario (incluyendo los costos de los permisos) y deberá presentar prueba de estos pagos a solicitud del Arrendador.

(b) Al término del Trabajo del Arrendatario y ocasionalmente a petición del Arrendador, el Arrendatario deberá (a) proporcionar al Arrendador un resumen de los costos del Trabajo del Arrendatario con documentación razonable de sustentación de los mismos, certificada por un auditor o ingeniero independiente, (b) proporcionar al Arrendador cualquier documento e información adicional que certifique y documente los gastos incurridos por el Arrendatario relacionados con el edificio y las mejoras a La Propiedad ("Gastos de Capital del Arrendatario") que deberán corresponder al cumplimiento de la obligación de Inversión de Capital del Arrendador (tal y como se define en el Acuerdo para el Desarrollo Maestro) de conformidad con el Artículo VIII del Acuerdo para el Desarrollo Maestro ("Obligación de Inversión") y (c) de otra manera cooperar razonablemente con el Arrendador para certificar y documentar los Gastos de Capital del Arrendatario.

5. GARANTÍAS DEL CONTRATISTA. Antes del comienzo de la construcción, el Arrendatario obtendrá y obligará a que su contratista obtenga y presente al Arrendador prueba de pago y bonos de garantía de desempeño para cubrir el desarrollo fiel del contrato para la construcción del Trabajo del Arrendatario, así como el pago de todas las obligaciones que de ahí se deriven. Cualquier bono obtenido de conformidad con este Contrato será para el beneficio de tanto el Arrendador como el Arrendatario, como obligantes y beneficiarios.

6. INDEMNIZACIÓN. El Arrendatario deberá indemnizar, defender (a través de un abogado que el Arrendador encuentre satisfactorio) y eximir de toda responsabilidad al Arrendador en contra de cualquier demanda, reclamo, acción, pérdida, costo o gasto (que incluyen reclamos de compensación laboral, costas y honorarios de abogados) basadas en lesiones personales, daños a la propiedad o en tal caso (a título enumerativo pero no taxativo reclamos por violación de garantías y contrato) que provengan del desempeño del Trabajo del Arrendatario. El Arrendatario deberá reparar o reemplazar (o, si así lo decide el Arrendador, rembolsar al Arrendador por el costo de reparaciones o reemplazos) cualquier porción del

Edificio o del equipo del Arrendador, daño a su propiedad personal o real que sea destruida, perdida, o destruida durante la realización de los Trabajos del Arrendatario.

7. PARÁMETROS DE LA CONSTRUCCIÓN. Toda labor deberá cumplir con los estándares, especificaciones de construcción establecidos por el Arrendador y los Documentos Principales. El Arrendatario deberá incluir estos estándares dentro de los documentos de la construcción.

8. LIMPIEZA Y DESECHO DE ESCOMBROS DE LA CONSTRUCCIÓN. El Arrendatario deberá limpiar y desechar todos los materiales relacionados con la construcción y escombros de la misma, en estricto cumplimiento con las leyes pertinentes y los requisitos del Arrendador.

9. INSPECCIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. El Arrendador se reserva los siguientes derechos: (i) el derecho a inspeccionar la Propiedad y el Edificio y/o permitir a la Agencia que realice inspecciones la Propiedad y el Edificio conforme al Acuerdo para el Desarrollo Maestro, antes de, durante y al completar todas las construcciones y/o trabajos de demolición (ii) el derecho a ordenar que se detengan todas las mejoras que están siendo realizadas por incumplimiento con cualquiera de los requisitos especificados en este documento. Adicionalmente y en todo momento, el Arrendatario deberá otorgar acceso a La Propiedad a entidades públicas y/o privadas a cargo del suministro de agua potable, tratamiento de aguas, aguas residuales, telecomunicaciones y distribución eléctrica para construir o instalar infraestructura y equipo, así como para realizar inspecciones, usos, mantenimiento, reparaciones, remociones, re-instalaciones, brindar soporte y realizar cualquier otro trabajo, ya sea en, debajo de o a través de La Propiedad, de cualquier pozo de perforación, pozo de inspección, tubo o cable, para el paso y/o suministro de agua, electricidad, telecomunicaciones o cualquier otra sustancia, así como todos los servicios de soporte necesarios y trabajos auxiliares pertinentes.

10. DISPOSICIONES GENERALES.

(a) Si el Arrendador ha decidido otorgar una subvención para el costo de las mejoras realizadas por el Arrendatario, el Arrendador podrá retener de dichos fondos la cantidad que el Arrendador determine hasta que el Arrendatario haya cumplido plenamente con los requisitos aquí mencionados.

(b) Todo material, labor, instalación y decoración de cualquier índole que sea instalada o traída a la Propiedad, antes del término del contrato o a lo largo del mismo, caerá bajo la responsabilidad del Arrendatario, eximiendo así al Arrendador y a cualquiera que actúe de parte del mismo de cualquier responsabilidad, daño, pérdida o destrucción debido a cualquier razón o causa.

(c) Nada de lo contenido en este documento indica que el Arrendatario actuará como agente del Arrendador.

## **ADJUNTO 1 al ANEXO D-1**

### **ÍTEMS A SER PRESENTADOS AL ARRENDADOR PARA CADA OBRA DE MEJORAS:**

1. Plano de los Arreglos para la Aprobación del Arrendador.
2. Contratista(s), Dirección, Número de Teléfono, Persona de Contacto.
3. Copia de las Licencia(s) de Construcción del Contratista.
4. Copia del Permiso de Construcción.
5. Copia de la Inspección Final y de las Tarjetas Firmadas de Permisos de Construcción.
6. Copia del Certificado del Seguro nombrando al Arrendador y a la Agencia como Asegurados Adicionales. La cobertura del seguro incluirá los tipos y cantidades designados en el Contrato de Arrendamiento y en el Anexo D.
7. Horario de Trabajo.
8. Copia de la Garantía de Terminación y Pago.
9. Licencia del Arquitecto y su fecha de Expiración.
10. Acuerdo entre el Arquitecto y el Arrendatario.
11. Acuerdo entre el Contratista y el Arrendatario.
12. Copia de los Permisos para los Planos.
13. Copia de los Planos Iniciales.
14. Copia del Registro de Notificación de Terminación.
15. Certificado de Ocupación.
16. Prueba de Seguro tal y como lo dispone el Párrafo 3 del Anexo D.

## ANEXO E

### CERTIFICADO DEL ARRENDATARIO

Para: **[Inserte el nombre de la Parte Confiante para el documento]** ("Parte Confiante")

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

Atención: \_\_\_\_\_

Re: Fecha del Contrato de Arrendamiento: \_\_\_\_\_

Arrendador Actual: \_\_\_\_\_

Arrendatario Actual: \_\_\_\_\_

Propiedad: Aproximadamente \_\_\_\_\_ metros cuadrados alquilables (inclusive el Edificio # \_\_\_\_\_ que contiene aproximadamente \_\_\_\_\_ metros cuadrados de espacio de construcción cerrada y aproximadamente \_\_\_\_\_ metros cuadrados de espacio abierto pavimentado y no pavimentado ubicado entre y alrededor del edificio)

("El Arrendatario") mediante la presente certifica que a partir de \_\_\_\_\_ de 200\_\_:

1. El Arrendatario es el dueño y titular actual de los intereses del Arrendatario en el arrendamiento descrito arriba, que podrá ser modificado a la fecha (el "Contrato de Arrendamiento") con \_\_\_\_\_ como Arrendador (quien es denominado "Arrendador" para el propósito de este certificado). (UTILIZE LA PRÓXIMA ORACIÓN EN CASO DE QUE EL ARRENDADOR O EL ARRENDATARIO NOMBRADO EN ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES UN PREDECESOR DEL ARRENDADOR O ARRENDATARIO ACTUAL.) **[El Arrendador original del Contrato de Arrendamiento era \_\_\_\_\_, y el Arrendatario original del Contrato de Arrendamiento era \_\_\_\_\_.]** El Contrato de Arrendamiento cubre la Propiedad aquí descrita (la "Propiedad").

2. (a) El Anexo A adjunto efectivamente identifica el Contrato de Arrendamiento y a todas sus modificaciones, enmiendas, suplementos, cartas adjuntas, adenda y cláusulas adicionales.

(b) El término del Contrato de Arrendamiento inicia el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 200\_\_ y termina el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ incluyendo cualquier opción otorgada o periodo renovado. Excepto a como se especifica en el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario no tiene opción a renovar, extender o cancelar su Contrato de Arrendamiento, o de arrendar espacio adicional dentro del proyecto.

(c) El Arrendatario no tiene opción ni derecho preferencial a comprar toda o ninguna parte de la Propiedad. El Arrendatario no tiene derecho, ni interés en la Propiedad más que como Arrendatario dentro de un Contrato de Arrendamiento.

(d) El alquiler base anual que actualmente se paga dentro del Contrato de Arrendamiento es de \$ \_\_\_\_\_ y ese alquiler ha sido pagado hasta el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 200\_\_.

(e) Cualquier alquiler adicional se pagará dentro del Contrato de Arrendamiento en concepto de (i) gastos de operación, mantenimiento o reparación y (ii) los impuestos de inmueble. Dicho alquiler adicional ha sido pagado de acuerdo con las cuentas presentadas por el Arrendador hasta el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 200\_\_.

(f) El Arrendatario no ha llegado a ningún acuerdo con el Arrendador o con cualquier agente representante o empleado del Arrendador con respecto a alquiler gratuito, alquiler parcial, reembolsos de pagos de alquiler o cualquier otra concesión, excepto la especificada en el Párrafo 3.3 del Contrato de Arrendamiento.

(g) El Arrendador en efecto retiene un depósito de seguridad por la suma de \$ \_\_\_\_\_ el cual ha de ser aplicado por el Arrendador o ser devuelto al Arrendatario de conformidad con el Párrafo 3.5 del Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario reconoce y acuerda que la Parte Confiante no tendrá responsabilidad alguna por el depósito de seguridad, excepto en la medida en que cualquier depósito de seguridad haya sido en efecto recibido por la Parte Confiante.

3. (a) El Contrato de Arrendamiento constituye el acuerdo completo entre el Arrendador y el Arrendatario con respecto a La Propiedad, no ha sido alterado, modificado o enmendado y es de plena vigencia y efecto en la forma descrita en el Anexo A. No existen otros acuerdos, escritos o verbales, que afecten la ocupación de La Propiedad por parte del Arrendatario.

(b) Todo seguro requerido del Arrendatario dentro del Contrato de Arrendamiento ha sido proporcionado por el Arrendatario y todas las primas han sido pagadas.

(c) A leal saber y entender del Arrendatario, ninguna de las partes ha incumplido dentro del Contrato de Arrendamiento. A leal saber y entender del Arrendatario, no ha ocurrido ningún caso que, con el paso del tiempo o luego de haberse hecho una notificación, constituya dicho incumplimiento.

(d) El interés del Arrendatario en el Contrato de Arrendamiento no ha sido cedido o gravado. El Arrendatario no tiene derecho a crédito alguno en contra de cualquier alquiler u otros cargos o concesión de alquiler dentro del Contrato de Arrendamiento, excepto las mencionadas dentro del mismo. Ninguno de los pagos de alquiler ha sido realizado con más de un mes de antelación.

4. Todas las contribuciones que deben ser pagadas por el Arrendador, a la fecha, por las mejoras a la Propiedad, en caso de haberlas, han sido pagadas en su totalidad y todas las obligaciones del Arrendador con respecto a las mejoras del Arrendatario, en caso de haberlas, han sido cumplidas de lleno. El Arrendatario ha aceptado la Propiedad como tal y sujeta a ninguna condición que no sean las mencionadas en el Contrato de Arrendamiento.

5. Ni el Arrendatario ni cualquier garante de las obligaciones del Arrendatario bajo los términos de este Contrato son objetos de bancarrota o de cualquier otro proceso, voluntario o

involuntario, dentro o fuera de un tribunal de justicia, con el fin de ajustar cuentas en la relación deudor y acreedor.

6. (a) Tal y como se utiliza en la presente, una "Sustancia Peligrosa" quiere decir cualquier sustancia, material o desecho (incluyendo el petróleo y sus derivados) que han sido designados, clasificados o regulados como "tóxicos" o "peligrosos" o "contaminantes" o de cualquier denominación similar, clasificada o regulada por cualquier ley u ordenanza de carácter gubernamental o administrativa.

(b) El Arrendatario promete y garantiza que no ha utilizado, generado, descargado, almacenado o desechado ningún tipo de Sustancia Peligrosa en, debajo, dentro o alrededor de La Propiedad. El Arrendatario no tiene conocimiento alguno de la presencia, uso, descarga, almacenamiento o disposición de Sustancias Peligrosas, por parte terceros en, debajo, dentro o alrededor de La Propiedad.

7. Por medio de la presente, el Arrendatario reconoce que el Arrendador tiene la intención de **[completar con la acción a ser tomada]**. El Arrendatario reconoce el derecho del Arrendador, la Parte Confiante y de todos y cada uno de los prestamistas del Arrendador, presentes y futuros, y sus sucesores y cesionarios de confiar en todas las declaraciones y representaciones contenidas en este certificado y reconoce posteriormente que, cualquier acción tomada por esas partes será incluida y acordada como material de confianza en el presente Certificado.

8. Por la presente, el Arrendatario conviene en proporcionar a la Parte Confiante cualquier otro certificado de impedimento legal adicional que dicha parte solicite razonablemente.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
a \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_

Nombre:

Título:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
a \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_

Nombre:

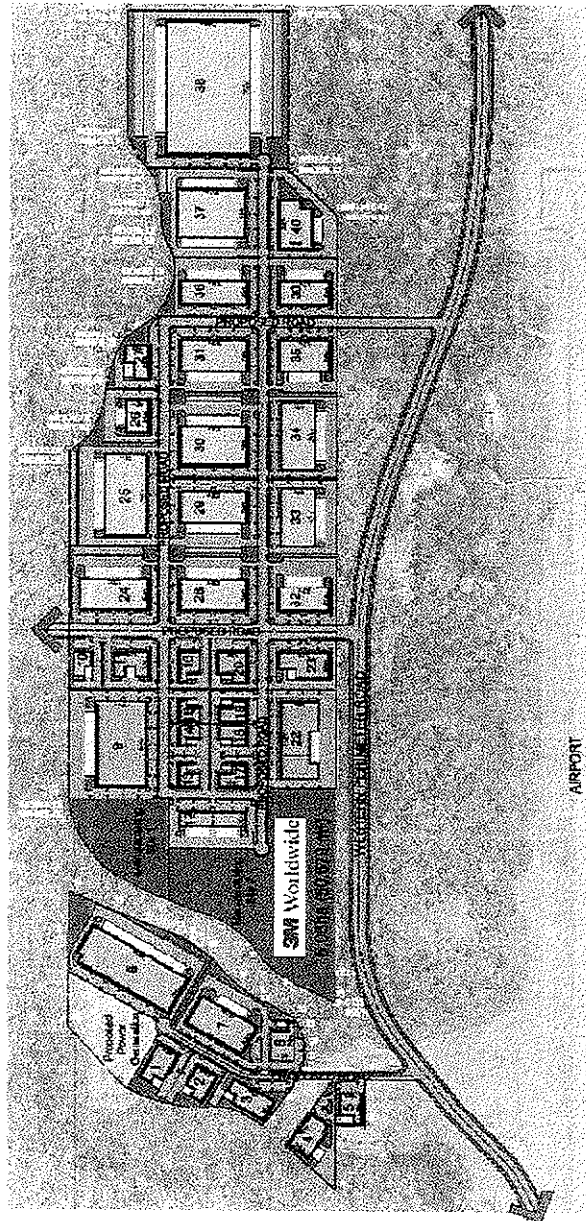
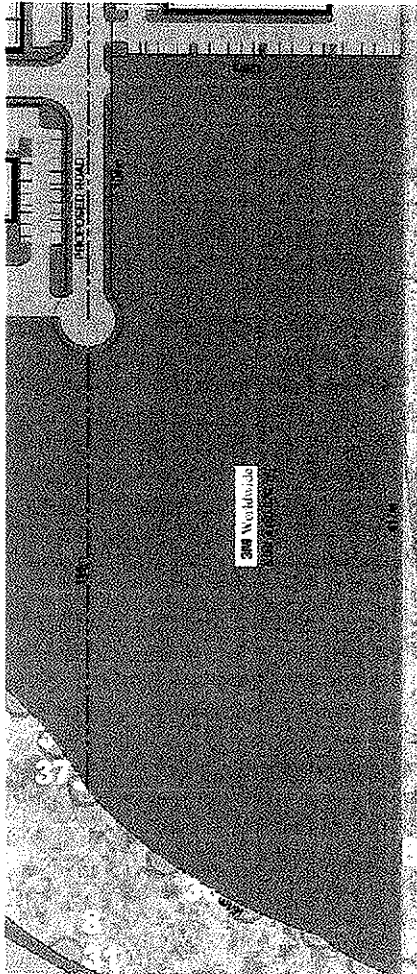
Título:



## FORMULARIO DE CARTA DE CRÉDITO

DEJADA EN BLANCO INTENCIONALMENTE

# ANEXO F

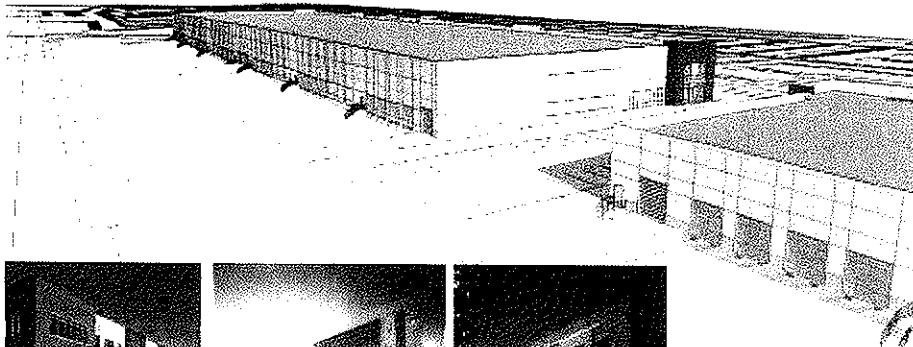


## ESTÁNDARES DEL EDIFICIO

PANAMÁ  
PACÍFICO



EXHIBIT 4. BUILDING PRECEDENT ILLUSTRATIONS – FLEX BUILDINGS



London & Regional  
PANAMA

NELLY I. RICHARD S.  
Ced. 8-210-1480  
Traductor Publico Autorizado  
Resolución N° 828- 19 Nov. 1979

## **ANEXO H**

### **SECCIONES SELECTAS DEL ACUERDO PARA EL DESARROLLO MAESTRO**

Las siguientes secciones, tomadas del Acuerdo para el Desarrollo Maestro, se adjuntan al Contrato Industrial de Arrendamiento para Un Arrendatario por y entre London & Regional (Panamá), S.A. y \_\_\_\_\_, una corporación organizada y existente bajo las leyes de Panamá (el "Contrato de Arrendamiento") e incorporado al mismo. De conformidad con la Sección 1.3 del Contrato, el Contrato de Arrendamiento está expresamente sujeto y subordinado a las siguientes disposiciones y el Arrendatario se registrará por ellas.

#### **Cláusula 3.2      Plan Maestro de Desarrollo.**

(a) Aprobación del Plan Maestro de Desarrollo. Dentro de un término no mayor a Noventa (90) días, contados a partir de la Fecha de Vigencia, el Desarrollador Maestro entregará a la Agencia un Plan Maestro de Desarrollo preliminar, que deberá estar fundamentado en y cumplir con el Plan de Negocios presentado por el Desarrollador Maestro como parte de su Propuesta y será elaborado en base a lo establecido en el Anexo 11 del presente Contrato. La Agencia y el Desarrollador Maestro revisarán y discutirán el Plan de Desarrollo Maestro preliminar y realizarán todos los esfuerzos para acordar un Plan de Desarrollo Maestro definitivo, dentro de un término de Sesenta (60) días, contados a partir de la fecha en que el Desarrollador Maestro le haya presentado el Plan de Desarrollo Maestro preliminar a la Agencia. Una vez que el Plan Maestro de Desarrollo definitivo ha sido aprobado por la Agencia, de conformidad con lo aquí establecido, dicho Plan de Desarrollo Maestro no podrá ser enmendado, modificado o suplementado sin el consentimiento previo y por escrito de la Agencia. Si las Partes no llegan a un acuerdo respecto a la forma y el contenido del Plan de Desarrollo Maestro, dentro del referido término de Sesenta (60) días, cualquiera de las dos Partes podrá, previa notificación por escrito a la otra Parte, dar por terminado el presente Contrato, sin responsabilidad alguna, previa notificación por escrito a la otra. En tal caso, la Agencia le entregará al Desarrollador Maestro, tan pronto las reciba de la Contraloría, la Fianza de Cumplimiento y la Fianza de Cumplimiento de Inversión. Se exceptúa de lo anterior, el evento en que el Plan de Desarrollo Maestro preliminar no se ajuste al PSF, a los términos de este Contrato y/o al Plan de Negocios propuesto, en cuyo caso se tendrá como una causal de incumplimiento del Desarrollador Maestro, conforme lo dispuesto en la Cláusula 13.2, y la Agencia retendrá la Fianza de Cumplimiento de Inversión y la Fianza de Cumplimiento constituidas a su favor y tendrá el derecho de hacerlas valer.

(b) Revisión del Plan de Desarrollo Maestro. El Desarrollador Maestro podrá solicitar de tiempo en tiempo enmiendas, modificaciones o adiciones al Plan de Desarrollo Maestro, con treinta (30) días de notificación escrita previa a la Agencia. En relación a esta solicitud de revisión, el Desarrollador Maestro entregará a la Agencia la información que considere necesaria, así como la información adicional que la Agencia requiera. Cualquier solicitud de revisión que no sea rechazada por la Agencia dentro de los 60 días posteriores a su presentación, será considerada como aprobada.


(c) Revisión del Plan de Desarrollo Maestro ante un Evento Adverso Importante o un cambio en las Circunstancias Económicas.

(i) El Desarrollador Maestro notificará por escrito a la Agencia, lo más pronto posible, sobre la ocurrencia de algún Evento Adverso Importante o algún Cambio en las Circunstancias Económicas que, a su juicio razonable, requiera una modificación del Plan Maestro de Desarrollo, notificación la cual deberá llevar a cabo a más tardar, dentro de los Treinta (30) días siguientes a la fecha en que el Desarrollador Maestro tuvo o debió tener conocimiento de la ocurrencia de dicho evento. La notificación a la Agencia deberá contener una descripción del supuesto Evento Adverso Importante o Cambio en las Circunstancias Económicas. Dentro de los Treinta (30) días siguientes a la notificación de la ocurrencia de un Evento Adverso Importante o Cambio en las Circunstancias Económicas, el Desarrollador Maestro notificará a la Agencia la modificación que propone se efectúe al Plan Maestro de Desarrollo. Dentro del término de Cuarenta y Cinco (45) días, contados a partir de la fecha en que la Agencia haya recibido la propuesta de modificación, la misma deberá aprobar o desaprobado la modificación propuesta por el Desarrollador Maestro en la referida notificación. Si la Agencia la desaprueba, las Partes, a la mayor brevedad posible, intentarán resolver cualquier desacuerdo relacionado con dicha modificación, dentro de un término no mayor de Diez (10) días, a menos que las Partes acuerden otro plazo. Si las Partes no logran resolver sus diferencias dentro de dicho término, cualquiera de las Partes podrá someter el asunto al proceso de resolución de disputas, conforme lo dispuesto en la Cláusula XVIII. La ocurrencia de un Evento Adverso Importante o Cambio en las Circunstancias Económicas no constituirán ni producirán una Causal de Incumplimiento del Contrato imputable al Desarrollador Maestro, una vez acordado con la Agencia.

(ii) En caso de que el Desarrollador Maestro no notifique a la Agencia, dentro del término establecido en la Cláusula 3.2 (c) (i), el Desarrollador Maestro perderá todos sus derechos de solicitar la modificación del Plan Maestro de Desarrollo, con base a ese Evento Adverso Importante o Cambio en las Circunstancias Económicas.

**Cláusula 3.3 Aprobaciones para el Desarrollo.** El Desarrollador Maestro, a sus propias expensas, deberá obtener todas las Aprobaciones para el Desarrollo, necesarias para desarrollar la Propiedad Tomada, de acuerdo con el Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio. El Desarrollador Maestro no podrá presentar ningún plan, plano o documento que difiera del Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio, con el propósito de obtener una Aprobación para el Desarrollo.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 77 de 1° de Junio de 2006, se ha creado en la Agencia, un Sistema Integrado de Trámites, para atender la tramitación de los procesos y trámites de los inversionistas del Área Económica Especial Panamá – Pacífico, así como un Comité Interinstitucional para los efectos de facilitar el proceso de todas las Aprobaciones para el Desarrollo, de acuerdo con las Leyes Aplicables y los procedimientos de las Autoridades de Panamá. Las partes reconocen que el debido funcionamiento del Sistema Integrado de Trámites y del Comité Interinstitucional, dependerá de su debida conformación, así como de la colaboración de las entidades públicas correspondientes, en los términos del Decreto Ejecutivo N° 77 de 1° de Junio de 2006 del Ministerio de la Presidencia. La Agencia realizará sus mejores esfuerzos para que el Sistema Integrado de Trámites cumpla los fines y objetivos para los cuales fue creado.

NELLY I. RICHARD S.  
Ced. 8-210-1480   
Traductor Publico Autorizado  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979

**Cláusula 3.4(b)(ii) Obligaciones del Desarrollador Maestro.** El Desarrollador Maestro, a sus propias expensas, construirá la Infraestructura Auxiliar necesaria para desarrollar cualquier Propiedad Tomada.

Se entenderá como “Terminación de la Construcción de la Infraestructura Auxiliar”, la fecha en que se cumplan la totalidad de las siguientes condiciones: (1) la Infraestructura Básica de dicho sitio haya sido terminada (2) la Infraestructura Auxiliar correspondiente ha sido terminada de conformidad con los planos y especificaciones pertinentes; (3) todas las Autoridades de Panamá han emitido todas las respectivas autorizaciones y se haya expedido el correspondiente permiso de ocupación; y (4) todas las cuentas relacionadas con la construcción de la Infraestructura Auxiliar han sido pagadas o en el evento de una disputa de buena fe, se hayan hecho las reservas apropiadas para pagar dichas cuentas, a satisfacción de la Agencia.

Dentro de los Treinta (30) días siguientes a la Terminación de la Construcción de la Infraestructura Auxiliar de cada fase de la misma, el Desarrollador Maestro deberá:

(a) Celebrar y/o firmar todos aquellos documentos de traspaso, transferencia o cesión, a título gratuito, de la Infraestructura Auxiliar a favor de la Agencia, así como cualquier otro instrumento o documento que la Agencia estime pertinente, sin representaciones o garantías por parte del Desarrollador Maestro, excepto por la obligación del Desarrollador Maestro de exigirle a su contratista, una fianza de garantía, por un término de Tres (3) años, para responder por defectos de reconstrucción o de construcción de la Infraestructura Auxiliar.

(b) Entregarle a la Agencia los planos de la correspondiente Infraestructura Auxiliar, tal como fue construida, debidamente refrendados por el ingeniero de proyecto del Desarrollador Maestro y las correspondientes Autoridades.

(c) Cederle a la Agencia la fianza de garantía para responder por defectos de reconstrucción o de construcción de la Infraestructura Auxiliar.

(d) Entregar cualquier otro documento que la Agencia pueda requerir como evidencia del traspaso, transferencia o cesión, a título gratuito, y que guarde relación directa con la propiedad de la Infraestructura Auxiliar a favor de la Agencia.

**Cláusula 3.5 Mantenimiento de Áreas Comunes dentro del Área del Proyecto.**

Transcurrido un año a partir de la Fecha Vigencia de este Contrato y durante el resto del Término, el Desarrollador Maestro y los Usuarios y/o Empresas le pagarán a la Agencia, una parte proporcional de todos los costos y gastos incurridos por la Agencia, en el mantenimiento y reparación de las áreas comunes dentro del Área del Proyecto, a fin de mantenerlas en buenas condiciones. Para estos efectos, se considerarán áreas comunes, aquellas no disponibles para arrendamiento o venta, lo que comprende, sin limitación; parques, instalaciones recreativas, piscinas, garitas, Infraestructura Auxiliar traspasada a la Agencia conforme la Cláusula 3.4 (b) (ii), servicios de seguridad y demás servicios de beneficio común (en adelante las “Áreas Comunes”). La participación del Desarrollador Maestro y los Usuarios y/o Empresas en los costos y gastos totales de mantenimiento de las Áreas Comunes, será el resultado de multiplicar los costos y gastos totales de mantenimiento y tasas de servicios por una fracción que resultará de dividir el número total de metros cuadrados que comprenden las Propiedades Tomadas, entre el número total de metros cuadrados del Área del Proyecto. El Desarrollador Maestro incluirá en

los contratos y convenios que celebre con los Usuarios y/o Empresas una cláusula referente al cumplimiento de esta obligación, en la proporción que les corresponda. De lo contrario, el Desarrollador Maestro será el responsable ante la Agencia, del pago de todos los costos y gastos incurridos por la Agencia que le correspondería a los Usuarios y/o Empresas, en el mantenimiento y reparación de las áreas comunes.

Los costos y gastos totales de mantenimiento de las Áreas Comunes, incluirán los costos y gastos razonables y debidamente documentados en que incurra la Agencia, para ofrecer los servicios básicos y para mantener y reparar bienes que razonablemente necesiten mantenimiento y/o reparación en las áreas comunes, con el propósito de mantener las Áreas Comunes en condiciones visiblemente buenas y seguras.

La Agencia y el Desarrollador Maestro podrán realizar los acuerdos que estimen convenientes, a fin de que éste último asuma la responsabilidad del mantenimiento y reparación de todo o parte de las Áreas Comunes dentro del Área del Proyecto.

**Cláusula 5.3 Condiciones de la Toma.** Las obligaciones de la Agencia ante cada ejercicio de una Toma por parte del Desarrollador Maestro, estarán sujetas al cumplimiento de todas y cada una de las siguientes condiciones. A su criterio exclusivo y absoluto, la Agencia podrá permitir que se obvie el cumplimiento de dichas condiciones:

Cumplimiento, Declaraciones y Garantías. En cada Fecha de Toma y con posterioridad a la fecha en que efectivamente se llevó a cabo la Toma (i) no podrán existir Causales de Incumplimiento por parte del Desarrollador Maestro y (ii) todas las declaraciones y garantías del Desarrollador Maestro contenidas en este Contrato y en los otros Contratos de Desarrollo, se mantendrán siendo verídicas y correctas en todos los aspectos sustanciales, con el mismo efecto como si dichas declaraciones y garantías hubieran sido hechas en tal Fecha de Toma (con excepción de cualquier declaración o garantía que se refiera a una fecha específica, en cuyo caso, las mismas deberán ser verídicas y correctas para a esa fecha específica).

(b) Aviso de Toma. Que la Agencia haya recibido un Aviso de Toma suscrito por el Desarrollador Maestro, por lo menos Sesenta (60) días antes de la fecha que el Desarrollador Maestro proponga como Fecha de Toma, en el cual especifique la Fecha de Toma y la Propiedad Tomada. De tratarse de propiedades utilizadas por los Usuarios Gubernamentales, el Aviso de Toma deberá efectuarse con la anticipación prevista en la Cláusula 2.7.

(c) Agrimensura. La Agencia deberá haber recibido una agrimensura de la Propiedad Tomada, que sea razonablemente aceptable para la Agencia.

(d) Plan Para el Desarrollo del Sitio. El Desarrollador Maestro deberá entregarle a la Agencia, un Plan para el Desarrollo del Sitio de la Propiedad Tomada, que sea consistente con el Plan Maestro de Desarrollo y cumpla con las Leyes Aplicables, incluyendo todas las Regulaciones Ambientales, cuyo contenido deberá corresponder a lo dispuesto en el Anexo 6. La Agencia aprobará el Plan para el Desarrollo del Sitio, siempre y cuando sea consistente y cumpla con los requisitos antes mencionados, a menos que la Agencia objete el mismo por razones de seguridad nacional o de orden público. El Plan para el Desarrollo del Sitio presentado por el Desarrollador Maestro, será considerado el "Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio", una vez haya sido

aprobado por la Agencia. Si la Agencia no aprueba o desaprueba el Plan para el Desarrollo del Sitio, dentro del término de Sesenta (60) días contados a partir de su presentación por el Desarrollador Maestro, dicho Plan para el Desarrollo del Sitio será considerado como aprobado. El plazo antes mencionado se interrumpirá durante el tiempo que tome al Desarrollador Maestro presentar a la Agencia la información adicional, complementaria, aclaratoria o supletoria que ésta última pueda solicitarle, a fin de analizar el Plan para el Desarrollo del Sitio propuesto.

Una vez que cualquier Plan para el Desarrollo del Sitio sea desaprobado, si el Desarrollador Maestro así lo solicita por escrito, la Agencia deberá proveer una explicación detallada de sus objeciones en cuanto al Plan para el Desarrollo del Sitio presentado por el Desarrollador Maestro. Un Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio no podrá ser enmendado, modificado o complementado en lo que se refiere a su alcance o a cualquier otro aspecto esencial, sin la previa autorización escrita de la Agencia, cuya aprobación no deberá ser negada, salvo que exista una causal debidamente motivada y sustentada.

(e) Seguro Provisional de Título de Propiedad. El Desarrollador Maestro, a sus propias expensas y a su sola discreción, podrá obtener un seguro provisional de título de propiedad de la Propiedad Tomada correspondiente. La Agencia deberá cooperar con el Desarrollador Maestro para resolver cualquier excepción de cobertura de título, contenida en cualquier seguro provisional de título y otros asuntos relacionados con el título contenidos en cualquier agrimensura, los cuales puedan afectar sustancial y adversamente el desarrollo y la comercialización de la parcela correspondiente de la Propiedad Tomada afectada por los mismos, según se contempla en este Contrato.

#### **Cláusula 5.5 Incumplimiento con el Desarrollo.**

(a) Sin perjuicio del derecho de la Agencia de proceder conforme a lo dispuesto en la Cláusula XIII, sobre terminación del Contrato, en caso de que (i) dentro de un término de Doce (12) meses, contados a partir de la Fecha de Toma, periodo éste prorrogable hasta por seis (6) meses a opción de la Agencia, a su única y absoluta discreción, el Desarrollador Maestro no haya dado Inicio de la Construcción de toda o parte de la Propiedad Tomada pertinente, o (ii) si habiendo dado Inicio de la Construcción, dentro del término, no se ha dado la Terminación del Desarrollo dentro del plazo contemplado en el Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio para la Propiedad Tomada, se procederá de la siguiente manera:

(i) Respecto a la Propiedad Tomada que ha sido comprada por el Desarrollador Maestro, la Agencia, a su única y absoluta discreción, tendrá el derecho, previa notificación por escrito al Desarrollador Maestro, de resolver de pleno derecho el contrato de compraventa de la Propiedad Tomada en la cual no se ha dado el Inicio de la Construcción o no se ha dado la Terminación del Desarrollo, dentro del plazo contemplado en el Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio. La Agencia podrá ejercer el referido derecho dentro de los Dieciocho (18) meses siguientes a la fecha en que venza el plazo para el Inicio de la Construcción o la Terminación del Desarrollo, según sea el caso. De ejercer la Agencia tal derecho, el Desarrollador Maestro estará obligado a restituir a la Agencia el título de la propiedad de la Propiedad Tomada, libre de todo Gravamen. Una vez la titularidad de la Propiedad Tomada haya sido transferida a la Agencia, el Desarrollador Maestro tendrá derecho a un crédito por un monto igual al Ochenta y Cinco por Ciento (85%) del Precio Base inicialmente pagado por el Desarrollador Maestro por dicha



propiedad, siempre y cuando dicho Precio Base haya sido pagado ("Monto de Restitución"). Este derecho no será ejercido por la Agencia en el evento de que la misma esté en incumplimiento comprobado de la Agencia de la obligación contemplada en la Cláusula 3.4 (b) (i). El Monto de Restitución será acreditado por la Agencia contra las sumas que le deba pagar el Desarrollador Maestro por razón de Tomas futuras. En el evento que este Contrato se de por terminado, por cualquier causa, antes que todos estos créditos hayan sido usados por el Desarrollador Maestro, la Agencia pagará al Desarrollador Maestro un monto equivalente a los créditos no usados, pero en ningún caso excederán los montos recibidos por la Agencia, si corresponde, de la Fianza de Cumplimiento y de la Fianza de Cumplimiento de Inversión, a la terminación del Contrato.

(ii) Respecto a la Propiedad Tomada que ha sido arrendada por el Desarrollador Maestro, la Agencia, a su única y absoluta discreción, tendrá derecho, previo aviso escrito al Desarrollador Maestro, de terminar el Contrato de Arrendamiento y de tomar posesión de dicha propiedad.

(iii) En caso que la Agencia ejerza su derecho de resolver de pleno derecho cualquier contrato de compraventa de la Propiedad Tomada o de terminar cualquier Contrato de Arrendamiento de la Propiedad Tomada, con sujeción a lo establecido en esta Cláusula 5.5, dicha Propiedad Tomada no aplicará para los propósitos de requerimientos de Inversión de Capital mínimas del Desarrollador Maestro de acuerdo a lo establecido en las Cláusulas 8.1 y 8.2 del presente Contrato, salvo las sumas del Monto de Restitución que se hubiesen acreditado a otras Tomas efectuadas por el Desarrollador Maestro.

**Cláusula 8.4. Cumplimiento de Obligaciones de Inversión de Capital Mínimo:** Las Inversiones de Capital Mínimo a que se obliga el Desarrollador Maestro en el presente Contrato, podrán ser realizadas directamente por el Desarrollador Maestro o por conducto de terceros, pero en todo caso el Desarrollador Maestro será responsable ante la Agencia del cumplimiento de todas sus obligaciones de Inversión de Capital Mínimo.

**Cláusula 9.1 Obligaciones del Desarrollador Maestro.** El Desarrollador Maestro se obliga a cumplir, durante el Término, con lo siguiente:

**(a) Normas para el Desarrollo.** El Desarrollador Maestro ejecutará y completará el Proyecto, de acuerdo con el Plan Maestro de Desarrollo, el Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio correspondiente, las Prácticas Prudentes de la Industria y todas las Leyes Aplicables, incluyendo, sin limitar, todas las leyes en materia de salud, seguridad, trabajo y ambiente.

**(g) Reportes.** El Desarrollador Maestro preparará y entregará a la Agencia los siguientes informes y reportes:

**Informes Anuales.** A más tardar el 15 de enero de cada año calendario, para el año inmediatamente anterior, el Desarrollador Maestro preparará y entregará un informe sobre (a) la administración, la operación y el desarrollo del Área del Proyecto bajo su control; (b) el número de hectáreas Tomadas durante todos los años anteriores y el uso asignado para dicha Propiedad Tomada; (c) el número de empresas establecidas por área, el total de empleados, el área total cerrada construida y el área total cerrada ocupada; y (d) las Inversiones de Capital de todos los años anteriores.

**(h) Cumplimiento de las Leyes.** El Desarrollador Maestro cumplirá con todas las Leyes Aplicables, incluyendo, sin que constituya limitación, las obligaciones contenidas en los artículos 42 y 44 de la Ley No. 41 del 20 de julio de 2004, las demás normas de dicha Ley y de la reglamentación que se dicte en su desarrollo que le sean aplicables; pagará todos los Impuestos que correspondan; y cumplirá con cualquiera orden judicial, administrativa o policiva en firme y ejecutoriada, emitida por cualquier Autoridad referente al Proyecto.

**(i) Inspección.** El Desarrollador Maestro, a solicitud de la Agencia, permitirá a ésta última y a sus representantes, bajo su propio riesgo y durante horas laborables, acceso a cualquier parcela del Área del Proyecto que esté en proceso de desarrollo, para la inspección del estado y progreso de la Propiedad Tomada.

**(j) Servicios Públicos.** El Desarrollador Maestro en todo momento dará acceso a cualquiera parcela de las Propiedades Tomadas, a las entidades estatales y/o privadas encargadas del suministro de agua potable, alcantarillado sanitario, tratamiento de aguas servidas, telecomunicaciones y distribución de energía eléctrica, para que construyan o instalen toda la infraestructura y equipos, así como para que lleven a cabo inspecciones, usos, mantenimientos, reparaciones, remociones, reinstalaciones, soportes y cualesquiera trabajos, ya sea sobre, subterráneamente o a través de la Propiedad Tomada, de cualquier desagüe, alcantarilla, tubería o cable, para el paso y/o suministro de agua, electricidad, telecomunicaciones o cualquier otra sustancia, junto con todos los servicios de apoyo necesarios y todas las obras auxiliares para los mismos.

**(k) Seguridad.** El Desarrollador Maestro tomará las medidas necesarias tendientes a garantizar la seguridad de todas las personas autorizadas por el mismo para tener acceso a las Propiedades Tomadas durante el Término, y mantendrá todos los sectores del Área del Proyecto que hayan sido objeto de Tomas, en condiciones apropiadas, para evitar que dichas personas corran peligro; proveerá y dará mantenimiento a todos los equipos de seguridad, iluminación, vigilancia, cercas y señales o aviso en las áreas necesarias o en las áreas en donde sea requerido por las Leyes Aplicables o por cualquier Autoridad; tomará todas las precauciones necesarias para evitar daños a personas o a propiedades públicas o privadas; y adoptará todas las medidas razonables para proteger la ecología dentro y en los alrededores del Área del Proyecto que han sido objeto de Tomas, para evitar daños y molestias a las personas o propiedades, como consecuencia de la ejecución del presente Contrato.

**(l) Sitio Arqueológico.** En caso de que durante el desarrollo del Proyecto, el Desarrollador Maestro hiciera un descubrimiento que pudiera ser de interés arqueológico, conforme a las Leyes Aplicables, notificará inmediatamente a la Agencia y a las Autoridades competentes de Panamá. De calificarse la parcela de la Propiedad Tomada como sitio de interés arqueológico, por parte de las Autoridades pertinentes, la Agencia negociará con el Desarrollador Maestro las acciones a seguir para solucionar la situación, entre ellas, el ejercicio de Toma sobre otras parcelas del Área del Proyecto y el ajuste del cronograma de ejecución del Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio.

**(m) Transacciones Limitadas.** El Desarrollador Maestro sólo podrá vender, arrendar, subarrendar o transferir propiedades dentro del Área del Proyecto a las personas que hayan cumplido con los requisitos establecidos por la Ley N° 41 y sus reglamentos y demás Leyes Aplicables.

### **Cláusula 11.2 Responsabilidad por Daños Ambientales.**

El Desarrollador Maestro deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes y con las Regulaciones Ambientales de la República de Panamá. No podrá imputársele al Desarrollador Maestro responsabilidad legal alguna, ya sea de naturaleza civil, penal o correccional, por cualesquiera daños causados a personas o en detrimento de la salud pública, así como al medio ambiente, por la contaminación del Área del Proyecto, si tal contaminación o daños a las personas, salud pública o medio ambiente provienen, se originan, o se han originado durante o en el periodo de tiempo previo a la Fecha de Vigencia. El Desarrollador Maestro deberá responder por los daños que por su culpa o por culpa de sus empleados, agentes, contratistas, afiliados, arrendatarios o subarrendatarios, se ocasionen al ambiente a partir de la Fecha de Vigencia.


De conformidad con la Cláusula 14.3, la Agencia mantendrá libre de responsabilidad al Desarrollador Maestro y sus agentes, funcionarios, asesores, cesionarios, empleados y Afiliadas, obligación que subsistirá a la terminación del presente Contrato, por toda y cualesquiera pérdidas o daños directos, determinados en un proceso en el cual se haya emitido una decisión final e inapelable, de acuerdo con las Regulaciones Ambientales, respecto a condiciones existentes en cualquier parcela del Área del Proyecto previo a la Toma, independientemente que el problema ambiental sea descubierto antes o después de dicha Toma, siempre y cuando la situación ambiental de que trate, no haya sido causada por el Desarrollador Maestro, sus empleados, agentes, afiliados, contratistas, asesores, arrendatarios o subarrendatarios.

**Cláusula 13.6 Devolución de Mejoras Construidas sobre Terreno Ajeno.** Tres (3) meses antes de concluir el término de vigencia de los Contratos de Arrendamiento suscritos sobre Propiedades Tomadas, deberá levantarse en la Sección de la Propiedad del Registro Público, la inscripción de las mejoras a favor del Desarrollador Maestro de que trata la Cláusula XVII, de modo que las mismas sean inscritas a nombre del Estado, sujetas a la administración de la Agencia, como entidad legalmente facultada para administrar, custodiar y disponer de los bienes que integran el Área del Proyecto.

En caso de que un Contrato de Arrendamiento sea resuelto administrativamente, deberá levantarse inmediatamente la inscripción de las mejoras a favor del Desarrollador Maestro e inscribirse a favor del Estado, y bajo administración de la Agencia.

En cualquier caso, la transferencia al Estado del título de dominio sobre las mejoras, se verificará por el precio de Un Dólar (\$1.00) y se realizará conforme la legislación vigente sobre la materia a tal momento.

**Cláusula 15.1 Exención de Responsabilidad.** Salvo que se estipule lo contrario en este Contrato, ninguna de las Partes será responsable por la falta de cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones en la medida y por el período que le sea imposible a la Parte afectada cumplirlas, como resultado del acontecimiento de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. La Parte que alegue Fuerza Mayor o Caso Fortuito, hará sus mejores esfuerzos, incluyendo el desembolso de sumas razonables, por subsanar, mitigar o remediar los efectos de la causa de la Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

NELLY I. RICHARD S.  
Ced. 8-210-1480   
Traductor Publico Autorizado  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979

**Cláusula 15.2 Obligaciones de Notificación.** La Parte que alegue Fuerza Mayor o Caso Fortuito, notificará a la otra Parte por escrito (en adelante la “Notificación de Fuerza Mayor o Caso Fortuito”) sobre: (a) el acontecimiento del evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito (b) la fecha a partir de la cual el evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito dejó de imposibilitar el cumplimiento de las obligaciones de dicha Parte conforme a este Contrato. En ambos casos, la Notificación de Fuerza Mayor o Caso Fortuito deberá efectuarse y ser entregada a la brevedad posible, pero en ningún caso, deberá realizarse después de Diez (10) días posteriores a la fecha en que dicha Parte tuvo conocimiento del acontecimiento de los eventos descritos anteriormente. En caso de que cualquiera de las Partes dejase de notificar y hacer entrega de la Notificación de Fuerza Mayor o Caso Fortuito a la otra Parte, dentro del período estipulado en esta Cláusula, dicha Parte perderá su derecho de reclamar dicho evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito como causal justificada para el incumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato.

**Cláusula 15.3 Terminación del Contrato Fundamentada en Fuerza Mayor o Caso Fortuito.** En el caso de que, como resultado de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, el Proyecto sea sustancialmente interrumpido por un período de Sesenta (60) días consecutivos o Noventa (90) días no consecutivos o cualquier otro período de tiempo acordado por las Partes, cualquiera de las Partes tendrá derecho de dar por terminado el presente Contrato, dentro de los Quince (15) días siguientes al vencimiento de dicho período.

**Cláusula 15.4. Carga de la Prueba.** La carga de la prueba de la ocurrencia de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito la tendrá la Parte que alegue su existencia.

**Cláusula 16.2 Cobertura de Seguro.**

(a) Para cubrir los riesgos inherentes a la construcción y desarrollo del Área del Proyecto, el Desarrollador Maestro, a sus propias expensas, deberá suscribir, contratar y mantener vigente, o causar que los Usuarios y/o Empresas y Contratistas suscriban, contraten y mantengan vigente, las siguientes pólizas de seguro:

(i) Antes del inicio de cualquiera actividad de construcción dentro del Área del Proyecto, un Seguro de Todo Riesgo por Construcción ((T.C.R.) / Contractors All Risk (C.A.R.)), con cobertura de incendio, terremoto, inundación, mantenimiento, responsabilidad civil extracontractual, lesiones personales, remoción de escombros, huelga, motín y conmoción civil, gastos extraordinarios, riesgo de diseño, propiedad existente y propiedad adyacente. El monto de la cobertura será por Cien por ciento (100 %) del costo de construcción;

(ii) Seguros de responsabilidad civil contractual y extra contractual por daños causados a terceros (lesiones corporales) y daños a la propiedad ajena, incluyendo responsabilidad civil legal por incendio, por un límite único combinado de hasta Diez Millones de Dólares (\$10,000,000.00);

(iii) Seguro por responsabilidad por daños ambientales hasta por un límite de Veinte Millones de Dólares (\$20,000,000.00); y

(iv) Cualquier seguro adicional requerido por cualquier Contrato de Arrendamiento o de Compraventa celebrado entre el Desarrollador Maestro y la Agencia.

(b) En todos los casos mencionados en este Contrato, debe indicarse a la Agencia como beneficiario de los seguros y establecerse claramente que la Agencia será considerada un tercero respecto de cualquier acto o evento causado por el Desarrollador Maestro o por sus Contratistas. Las pólizas mencionadas anteriormente, deberán contener términos aceptables para la Agencia y la Contraloría.

(c) El límite mínimo de cobertura requerido en la Cláusula 16.2(a) antes mencionada, deberá ajustarse cada cinco (5) años, conforme a las variaciones del Índice de Precio del Consumidor, publicado por la Contraloría, y la Agencia, a su razonable discreción, podrá ajustar periódicamente los límites mínimos de cobertura, de conformidad con las prácticas prevalecientes en la industria.

(d) El Desarrollador Maestro, sus Usuarios y/o Empresas y/o sus Contratistas no podrán reducir los límites o la cobertura ni aumentar los deducibles, exenciones o excepciones de ninguna de las pólizas de seguro contratadas o renovadas, sin la autorización previa de la Agencia.

**Cláusula 16.3 Asegurados.** El Desarrollador Maestro, sus Usuarios y/o Empresas y/o sus Contratistas serán designados como partes aseguradas en las pólizas de seguro requeridas en la presente Cláusula XVI. Además, la Agencia será designada como parte coasegurada o asegurada adicional de todas las pólizas de seguros contratadas.

El Desarrollador Maestro podrá incorporar o no a los Contratistas dentro de una sola póliza, pero se requiere que todos estén debidamente asegurados de acuerdo a las responsabilidades asignadas a cada uno conforme a esta Cláusula.

El Desarrollador Maestro y/o sus Contratistas acuerdan renunciar a todos los derechos de subrogación contra la Agencia.

**Cláusula 16.4 Aseguradoras.** Las pólizas de seguro deberán ser emitidas por compañías de seguros de reconocida solvencia y debidamente reconocidas por la Superintendencia de Seguros y Reaseguros y aceptables para la Agencia y la Contraloría.

**Cláusula 16.5 Notificaciones.** Cada póliza de seguro exigida conforme a la presente Cláusula, deberá incluir las siguientes disposiciones:

(a) La aseguradora notificará a la Agencia 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 Desarrollador Maestro en la realización del pago de las primas, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento del período previsto para efectuar dichos pagos.

(b) El Desarrollador Maestro notificará inmediatamente a la Agencia el acontecimiento de cualquiera de los siguientes eventos: (i) la ocurrencia de cualquier siniestro cubierto por la póliza; (ii) cualquier disputa con la compañía aseguradora; (iii) la cancelación anticipada de

NELLY I. RICHARD S.  
Ced. 8-210-1480  
Traductor Público Autorizado  
Resolución N° 828; 19.Nov. 1979

cualquiera póliza; (iv) el incumplimiento en el pago de cualquier prima; (v) el incumplimiento, por cualquier motivo, en mantener vigente cualquiera de las pólizas; y (vi) cualquier cambio sustancial en cualesquiera de las coberturas de seguro obtenidas por el Desarrollador Maestro.

**Cláusula 16.6 Contenido Específico de las Pólizas.** En el acto de firma del presente Contrato, el Desarrollador Maestro deberá entregarle a la Agencia copias certificadas de las pólizas de seguro emitidas por las compañías de seguros. Además de las coberturas establecidas en esta Cláusula, las pólizas expresamente incluirán lo siguiente: (a) el nombre de la compañía de seguros que emita la póliza; (b) el alcance, cobertura, deducibles, exclusiones, límites y fecha de terminación de póliza; (c) declaración afirmando que la póliza de seguro en cuestión está plenamente vigente y efectiva; y (d) declaración en la que establezca que el Desarrollador Maestro ha hecho todos los pagos de prima correspondientes; (e) declaración en la que se establezca que la Agencia y todos sus cesionarios han sido nombrados como beneficiarios adicionales en dicha póliza. Adicionalmente, las pólizas deberán incluir las condiciones establecidas de manera específica en la Cláusula 16.5.

La Agencia se reserva el derecho de: (i) rechazar las pólizas que contengan deducibles y/o exclusiones de cobertura no aceptables para la Agencia y/o la Contraloría; y (ii) requerir las inclusiones de coberturas o condiciones específicas, adicionales a las establecidas en la presente cláusula.

**Cláusula 16.7 Duración de las Pólizas.** Salvo que expresamente se indique lo contrario, todas las pólizas exigidas en este Cláusula, serán válidas por al menos doce (12) meses y deberán ser renovadas y mantenidas en vigencia por todo el Término de este Contrato. El Desarrollador Maestro está obligado a entregarle a la Agencia, original de las pólizas, dentro del término de Diez (10) días previos a la fecha de vencimiento. En caso de que el Desarrollador Maestro dejare de obtener o de renovar cualquier póliza a su vencimiento, la Agencia tendrá el derecho de (i) renovar dicha póliza a las expensas del Desarrollador Maestro; o (ii) dar por terminado el presente Contrato según lo establecido en el mismo.

El Desarrollador Maestro no emprenderá ni dejará de tomar, en ningún momento, acción alguna que cause o pueda causar que el seguro contratado se considere, en su totalidad o en parte, invalido o nulo o suspendido, impedido o revocado.

**Cláusula 16.8 Seguro de Contratistas.** El Desarrollador Maestro obligará a todos los Contratistas a obtener y mantener plenamente vigentes y efectivas, pólizas de seguro con cobertura proporcional a las obras que realicen, que deberán mantenerse vigentes durante la totalidad del período en que dichos Contratistas realicen trabajos o provean servicios.

## ANEXO I

### MEMORÁNDUM DE FECHA DE INICIO

Con respecto a aquel contrato de arrendamiento ("Contrato de Arrendamiento") con fecha de \_\_\_\_\_, 20 \_\_, entre \_\_\_\_\_ (el "Arrendatario"), y London & Regional (Panamá), S.A., una corporación organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá (el "Arrendador"), en donde el Arrendador alquiló al Arrendatario y el Arrendatario alquiló del Arrendador aproximadamente \_\_\_\_\_ metros cuadrados de terreno alquilable y aproximadamente \_\_\_\_\_ metros cuadrados alquilables en el edificio ubicado en \_\_\_\_\_ (denominada de forma colectiva la "Propiedad"), el Arrendatario por medio de este documento reconoce y certifica al Arrendador lo siguiente:

- (1) El Arrendador entregó la posesión de la Propiedad al Arrendatario sustancialmente terminada el \_\_\_\_\_ (la "Fecha de Posesión Date");
- (2) El Contrato de Arrendamiento comenzó el \_\_\_\_\_ (la "Fecha de Inicio");
- (3) La Propiedad tiene \_\_\_\_\_ metros cuadrados de espacio; y
- (4) El Arrendatario ha aceptado y está actualmente en posesión de la Propiedad y la Propiedad se encuentra en forma aceptable para el uso del Arrendatario.

EN FE DE LO CUAL, esta Memorándum de Fecha de Inicio se ejecuta \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

El "Arrendatario"


una corporación organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá

Por: \_\_\_\_\_

Su: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_

Su: \_\_\_\_\_

NELLY I. RICHARD S.  
Ced. 8-210-1480   
Traductor Publico Autorizado  
Resolución N° 828: 19 Nov 1979

## ANEXO J

### GARANTÍA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ESTA GARANTÍA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ("Garantía") se realiza el día \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_, 2009 por parte de \_\_\_\_\_ una compañía organizada y existente bajo las leyes de \_\_\_\_\_ (el "Garante") a favor de LONDON & REGIONAL (PANAMÁ), S.A., una compañía organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá (el "Arrendador") en relación con Contrato de Arrendamiento para Arrendatarios Múltiples, adjunto, de fecha sustancialmente constante (el "Contrato de Arrendamiento") de conformidad con el mismo el Arrendador alquila a \_\_\_\_\_ una corporación organizada y existente bajo las leyes de \_\_\_\_\_ (el "Arrendatario") la propiedad, tal como se describe más particularmente en el Contrato de Arrendamiento (la "Propiedad").

A. El Arrendador requiere esta Garantía como condición para ejecutar el Contrato de Arrendamiento, así como el desempeño de las obligaciones a ser cumplidas bajo el Contrato de Arrendamiento por parte del Arrendador.

B. El Garante ha aceptado brindar esta Garantía para inducir al Arrendador a suscribir el Contrato de Arrendamiento con el Arrendatario y cumplir sus obligaciones dentro del mismo.

En consideración con el acuerdo del Arrendador a ejecutar el Contrato de Arrendamiento y con otras buenas y valiosas consideraciones, cuyo recibo y suficiencia son reconocidos en este documento, el Garante, por la presente, acuerda lo siguiente con el Arrendador:

1. Por este medio el Contrato de Arrendamiento se incorpora en esta Garantía y se hace parte de la misma por cuenta de esta referencia. Los términos en mayúsculas que no se encuentren definidos en este documento tendrán los significados adscritos a ellos en el Contrato de Arrendamiento.

2. Por este medio el Garante se compromete de forma absoluta, irrevocable, e incondicional, *como fiador solidario*, sin deducción por razones de compensación, defensa o contrademanda, a hacer el pago completo y puntual del canon de arrendamiento y de otras cantidades a pagar bajo este Contrato de Arrendamiento, así como al completo y puntual cumplimiento de todos los términos, cláusulas y condiciones del Contrato a ser cumplidos, ejecutados y/o observados por el Arrendatario. Las obligaciones del Garante bajo esta Garantía son continuas e incondicionales y deberán terminar solamente después de haberse hecho el pago total y completo y haberse cumplido con todas las obligaciones garantizadas.

3. El Garante, sin el consentimiento o demanda del o notificación al Garante y sin afectar ninguna de las obligaciones del mismo que aparecen a continuación, por la presente acuerda que: (a) el Contrato de Arrendamiento puede ser extendido y que cualquier otro término, cláusula o condición del mismo puede ser enmendada, arreglada, descargada, o también alterada por el Arrendador y el Arrendatario, y el Garante verdaderamente garantiza y promete cumplir con todas las obligaciones del Arrendatario de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento tal y



como haya sido extendido, enmendado, acordado, descargado o alterado; (b) cualquier garante o parte de este Contrato de Arrendamiento puede ser liberado, sustituido o añadido; (c) cualquier derecho o recurso bajo este Contrato de Arrendamiento puede ser ejercido, no ejercido, impedido, modificado, limitado, destruido o suspendido; (d) el Arrendador o cualquier otra persona puede tratar en cualquier forma con el Arrendatario, cualquier garante, cualquier parte dentro del Contrato de Arrendamiento o cualquier otra persona; (e) el Arrendador le puede permitir al Arrendatario retener la Propiedad más allá del Término del Contrato de Arrendamiento; y (f) toda la Propiedad o parte de ella o los derechos o responsabilidades del Arrendatario bajo los términos de este Contrato pueden ser subarrendados, cedidos o asumidos. No obstante cualquiera de las acciones anteriores, el Garante deberá tener las obligaciones establecidas en esta Garantía y seguir comprometido con las mismas. Sin limitar de ninguna forma lo anterior, el Garante acepta no retener de forma irrazonable su consentimiento para cualquier subarrendamiento o cesión del Contrato de Arrendamiento u otra modificación del Contrato, acordado por el Arrendador y el Arrendatario.

4. El Garante en el presente documento, consciente y voluntariamente renuncia o acuerda no hacer valer o aprovecharse de: (a) cualquier derecho para requerir que el Arrendador proceda en contra del Arrendatario o de cualquier otro garante o persona o perseguir cualquier otro valor o compensación antes de proceder en contra del Garante; (b) cualquier defensa basada en la autenticidad, validez, regularidad o ejecutabilidad del Contrato de Arrendamiento; (c) cualquier derecho o defensa que pueda surgir por razones de incapacidad, falta de autoridad, muerte o discapacidad del Arrendatario o de cualquier otra persona; y (d) cualquier derecho o defensa que pueda surgir por razones de ausencia, impedimento, modificación, limitación, destrucción o cese (en el caso de bancarrota, por una elección de recursos u otros) de la responsabilidad del Arrendatario, de los derechos de subrogación del Garante o del derecho del Garante a proceder en contra del Arrendatario por reembolso y el Garante por este medio renuncia a cualquier y todo beneficio de cualquier ley que indique lo contrario.

5. El Garante por este medio, consciente y voluntariamente, renuncia o acuerda no hacer valer o aprovecharse de: (a) cualquier derecho o defensa basada en la ausencia de cualquier o toda reclamación, demanda (incluyendo las demandas por cumplimiento), notificaciones (inclusive notificaciones de cualquier cambio adverso de la condición financiera del Arrendatario, notificaciones de cualquier otro hecho que aumente el riesgo del Garante, notificaciones de incumplimiento y notificaciones de aceptación de esta Garantía) y protestas de todas clases; (b) la defensa de cualquier ley de prescripción en cualquier acción bajo o relacionada con esta Garantía o el Contrato de Arrendamiento; (c) cualquier derecho o defensa basada en una falta de diligencia o falta o dilatación por parte del Arrendador en hacer valer sus derechos bajo esta Garantía o el Contrato de Arrendamiento. Además de lo anterior, el Garante reconoce y acepta que cualquier pago parcial o cumplimiento por parte del Arrendatario u otra circunstancia que opera para limitar cualquier ley de prescripción con respecto al Arrendatario deberá operar para limitar la ley de prescripción con respecto al Garante.

6. El Garante por este medio, consciente y voluntariamente, renuncia y acuerda no hacer valer o aprovecharse de cualquier derecho a (a) exoneración si las acciones del Arrendador afectaran cualquier valor o aval del Garante; (b) cualquier valor o aval del Arrendador; (c) requerir que el Arrendador proceda en contra o agotar cualquier valor o aval antes de proceder en contra del Garante; (d) requerir que el Arrendador busque cualquier derecho o recurso para

beneficio del Garante, o (e) cualquier ley siempre y cuando que las obligaciones del garante no sean mayores en cantidad ni en otros aspectos más agobiantes que aquellas del principal o que recuden la obligación del garante en proporción con la obligación principal; y el Garante por este medio renuncia en la medida en que lo permita la ley, a cualquier derechos o beneficios que le concede la ley panameña incluyendo, a título enunciativo pero no limitativo, el beneficio de orden, beneficio de división y beneficio de excusión.

7. Sin el previo consentimiento del Arrendador, el Garante no dará inicio o se asociará con persona alguna para dar inicio a un procedimiento de bancarrota, reorganización o insolvencia en contra del Arrendatario. Las obligaciones del Garante bajo los términos de esta Garantía no deberán verse afectadas de forma alguna por bancarrota, reorganización o insolvencia del Arrendatario o sucesor o cesionario del Arrendatario o por cualquier anulación o abandono del Contrato de Arrendamiento o cualquier pago bajo esta Garantía por parte de un fideicomisario del Arrendatario en cualquier procedimiento de bancarrota incluyendo, a título enunciativo pero no limitativo, cualquier impedimento, limitación o modificación de la responsabilidad del Arrendatario o del patrimonio del Arrendatario que está en bancarrota o de cualquier recurso para el cumplimiento de la responsabilidad del Arrendatario bajo los términos de este Contrato, que resulten de la operación de cualquier disposición presente o futura de cualquier ley de bancarrota o insolvencia u otro estatuto o de la decisión de una corte. El Garante presentará en cualquier proceso de bancarrota u otra causa en el que la presentación de reclamos es requerida o permitida por la ley, todos los reclamos que el Garante tenga en contra del Arrendatario con respecto a cualquier deuda que el Arrendatario tenga con el Garante y cederá al Arrendador todos los derechos de Garante de conformidad con los mismos, hasta que todas las obligaciones del Contrato de Arrendamiento hayan sido pagadas en su totalidad. El Arrendador tendrá derecho exclusivo de aceptar o rechazar cualquier plan propuesto en dicho proceso y de tomar cualquier otra acción a la que la parte que presenta el reclamo tenga derecho con respecto a cualquier deuda del Arrendatario al Arrendador bajo los términos de este Contrato. En tales casos, ya sea administración, bancarrota o cualquier otro, la persona o personas autorizadas a pagar dicho reclamo le pagarán al Arrendador la cantidad a ser pagada por el mismo, y, hasta donde sea necesario para ese propósito, el Garante por la presente cede al Arrendador todos los derechos del Garante a dichos pagos o distribuciones a los que de otra forma el Garante tendría derecho; siempre y cuando, sin embargo, las obligaciones del Garante bajo este documento no estarían satisfechas excepto en la medida en que el Arrendador reciba dinero en efectivo para dicho pago o distribución. Si el Arrendador recibe cualquier cosa con respecto a este documento que no sea efectivo, lo recibido se retendría como aval por las cantidades que se deben bajo los términos de esta Garantía. En el caso de que un pago del Arrendatario al Arrendador sea retenido por constituir una preferencia, un traspaso fraudulento de dominio o que se requiera sea regresado al Arrendador, dicho pago por parte del Arrendatario al Arrendador no representa disminución alguna de las obligaciones del Garante bajo este documento y esta Garantía continuará en vigencia. Si la cantidad agregada ya pagada es mayor que las obligaciones garantizadas pendientes, y que, después de tomar en cuenta cualquier pago anteriormente hecho y ya recibido por el Arrendador del Garante, el Arrendador pagará la cantidad en exceso a la parte o partes que tienen derecho con base a este documento.

8. Hasta que todas las obligaciones del Arrendatario, bajo los términos del Contrato de Arrendamiento, estén completamente cumplidas, el Garante: (a) no tendrá ningún derecho de subrogación, contribución o reembolso en contra del Arrendatario por cuenta de cualquier pago o

actos de cumplimiento por el Garante bajo los términos de esta Garantía; (b) subordina cualquier responsabilidad o deuda del Arrendatario, ahora o después, que tenga el Garante a las obligaciones del Arrendatario bajo, como resultado de o relacionado con el Contrato o el uso que el Arrendatario hace de la Propiedad; y (c) reconoce que las acciones del Arrendador pueden afectar o eliminar cualquier derecho de subrogación, contribución o reembolso del Garante en contra del Arrendatario sin que implique responsabilidad o recurso alguno en contra del Arrendador; y el Garante por este medio renuncia a cualesquiera y todo beneficio de cualquier ley en contrario.

9. Antes de la ejecución de esta Garantía y en cualquier momento durante el Término del Contrato de Arrendamiento, a través de notificación escrita al Arrendador con diez (10) días de anticipación, el Garante acuerda presentar al Arrendador un estado financiero anual del Garante para cada año. Los estados financieros del Garante serán preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y auditados por un contador público autorizado independiente, si tal es la práctica normal del Garante. El Garante declara y garantiza que todos estos estados financieros son fidedignos y reflejan la situación financiera del Garante. Un funcionario del Garante dará fe de esto a través de una certificación escrita.

10. La responsabilidad del Garante y todos los derechos, poderes, y recursos del Arrendador, conforme al presente documento y a cualquier otro acuerdo ahora o en cualquier momento del futuro que esté en vigencia entre el Arrendador y el Garante con respecto al Contrato de Arrendamiento, serán cumulativos y no alternativos y dichos derechos, poderes y recursos serán en adición a todos los derechos poderes y recursos a que tiene derecho el Arrendador por ley.

11. Sujeto a las limitaciones establecidas más adelante, esta Garantía aplica a, redunda en el beneficio de, y obliga a todas las partes del mismo, sus herederos, legatarios, albaceas, administradores, representantes, sucesores y cesionarios. Esta Garantía puede ser cedida por el Arrendador de forma voluntaria o por operación de la ley. El Garante no podrá ceder, delegar o de otra forma transferir todo o cualquier parte de sus derechos y obligaciones bajo los términos de esta Garantía sin el expreso consentimiento previo del Arrendador y dicho consentimiento puede ser retenido a la única y absoluta discreción del Arrendador, entendiéndose que el Arrendador confía en la solidez e integridad financiera del Garante en esta transacción.

12. Esta Garantía constituye la totalidad del acuerdo entre el Garante y el Arrendador con respecto al asunto que ocupa la presente. Ninguna de las disposiciones de esta Garantía o derecho del Arrendador que aparecen a continuación podrán ser renunciadas, ni ningún garante podrá ser relevado de cualquier obligación que aparezca en este documento, excepto por medio de una declaración debidamente ejecutada por un funcionario, director, o fideicomisario autorizado por el Arrendador. La renuncia o incumplimiento de cualquier disposición de esta Garantía no será entendida como una renuncia de cualquier violación a tal disposición o de cualquier otra disposición de este documento. Ninguna negociación entre el Arrendador y el Arrendatario deberá alterar o afectar la aplicabilidad de esta Garantía o las obligaciones del Garante dentro de la misma.

13. Al otorgar esta Garantía, el Garante ha investigado, de forma independiente y hasta donde lo considere necesario, la situación financiera del Arrendatario y por medio de esta

garantía renuncia, consciente e irrevocablemente, a cualquier derecho que el Garante pueda tener de requerir que el Arrendador divulgue al Garante cualquier información que el Arrendador pueda tener ahora o en el futuro con respecto al carácter, crédito, aval, o situación financiera del Arrendatario en el presente o en el futuro. El Garante asume la responsabilidad de mantenerse informado y de informar sobre la situación financiera del Arrendatario y sobre todas las circunstancias relacionadas con riesgo de no-pago e incumplimiento de las obligaciones garantizadas, que una investigación diligente revelaría.

14. Cada vez que se use el término “Arrendador” anteriormente, se refiere y significa el Arrendador en el anterior y específicamente mencionado Contrato de Arrendamiento, y también cualquier cesionario de dicho Arrendador, ya sea por cesión declarada o por cesión por seguridad, y también cualquier sucesor del interés de dicho Arrendador o de cualquier cesionario de dicho Contrato de Arrendamiento o cualquier parte del mismo, ya sea por cesión u otra razón. Cada vez que se use el término “Arrendatario” anteriormente, se refiere y significa el Arrendatario en el anterior y específicamente mencionado Contrato de Arrendamiento, y también cualquier cesionario o subarrendatario de dicho Contrato y también cualquier sucesor de los intereses de dicho Arrendatario, cesionario o subarrendatario de dicho Contrato o parte del mismo, ya sea por cesión, subarriendo u otro incluyendo, a título enunciativo pero no limitativo, cualquier fideicomisario en bancarrota y cualquier propiedad en bancarrota del Arrendatario, cesionario o subarrendatario del Arrendatario.

15. Si el Garante se va a la bancarrota o queda insolvente, o se hace una solicitud para declarar el Garante en bancarrota o insolvente, o el Garante hace una cesión a beneficio de sus acreedores o el Garante comienza proceso para la disolución de su matrimonio o en caso de la muerte del Garante, la notificación de dicho incidente o evento deberá ser presentada al Arrendador por dicho Garante o por el fideicomisario del Garante. Esta garantía será extensiva y vinculante a cada uno de los herederos legales y representantes, y a los sucesores y cesionarios del Garante, incluyendo, a título enunciativo más no limitativo, a fideicomisarios en la bancarrota y en el patrimonio del Garante.

16. Cualquier notificación, solicitud, demanda, instrucción u otra comunicación a ser presentada a cualquiera de las partes en este documento deberá ser hecha por escrito y enviada por correo registrado o certificado, con solicitud de acuso de recibo de conformidad con las disposiciones de notificación del Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario será considerado agente del Garante para el servicio del proceso y cualquier notificación para el Garante entregada al Arrendatario a la dirección establecida en el Contrato será debida notificación al Garante para todo propósito. Cualquier notificación al Arrendador será entregada en la dirección del Arrendador tal y como aparece en el Contrato de Arrendamiento. A su elección, el Arrendador podrá proporcionar notificación adicional al Garante en la dirección que aparece bajo la firma del Garante al final de este documento.

17. Si alguna de las partes en esta Garantía participa en una acción en contra de la otra, que surja de o en conexión con esta Garantía, la parte prevalente tendrá derecho a tener y recuperar de la otra los honorarios razonables de los abogados, los costos de cobro y otros costos incurridos en la preparación de la causa. Además de lo anterior, el Garante será responsable de cualquier honorario de abogados, costos de cobro y otros costos del Arrendador resultante de cualquier disputa bajo el Contrato de Arrendamiento incluyendo, a título enunciativo pero no

limitativo, cualquier interés predeterminado, interés post-petición de quiebra y otras obligaciones de post-petición, recargos por atraso, costas legales y honorarios de abogado, que pueden ser sufridos o incurridos por el Arrendador al cumplir o llegar a un acuerdo sobre cualquier derecho bajo esta Garantía o al cumplir o llegar a un acuerdo sobre el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario bajo los términos del Contrato de Arrendamiento. El Garante por este medio renuncia y acuerda no ejercitar una acción o aprovecharse de ninguna defensa basada en cualquier reclamo de que una decisión arbitral vinculante al Arrendador y Arrendatario no es vinculante al Garante.

18. El Garante promete y garantiza al Arrendador que: (a) esta Garantía ha sido debidamente ejecutada y entregada al Arrendador por parte del Garante; (b) esta Garantía es una obligación válida y legalmente vinculante para el Garante, ejecutable de conformidad con sus términos, excepto que dicha validez, naturaleza vinculante y ejecutabilidad pueden estar limitadas por bancarrota, insolvencia, reorganización, arreglo, moratoria u otras leyes o sentencias relacionadas a o que afecten los derechos de los acreedores generalmente; (c) el Garante ha recibido una copia verdadera, correcta y completa y está completamente familiarizado con el Contrato de Arrendamiento y declara y garantiza que al leer y entender del Garante, el Arrendatario ha tomado todas las acciones necesarias para autorizar la ejecución y entrega del Contrato por parte del Arrendatario; y (d) el Arrendatario no está bajo ninguna incapacidad en relación con la ejecución y entrega del Contrato y no existen defensas para que el mismo deje de efectuar el pago completo de todas sus obligaciones y cumplir con el Contrato de Arrendamiento. Dentro de un período de diez (10) días de la solicitud del Arrendador, el Garante deberá entregar al Arrendador un certificado de exclusión avalando, entre otras cosas, que esta Garantía está en plena vigencia y efecto y que no ha sido enmendada o rescindida.

19. El Garante acuerda que todas las preguntas, acciones y disputas con respecto a esta Garantía o al cumplimiento o ejecutabilidad de la misma estarán regidas y determinadas de conformidad con las leyes del país en donde se encuentra la Propiedad.

20. En caso de que se determine que una o más disposiciones de esta Garantía son ilegales o inejecutables, todas las otras disposiciones, sin embargo, seguirán en vigencia.

21. El tiempo es estrictamente crucial bajo esta Garantía y para cualquier enmienda, modificación, o revisión de la misma.

22. Si el Garante es una corporación, cada individuo ejecutando esta Garantía en representación de dicha corporación promete y garantiza que está debidamente autorizado(a) a ejecutar y entregar esta Garantía en representación de dicha corporación, de conformidad con resolución debidamente adoptada por la Junta Directiva de dicha corporación o de acuerdo a los estatutos de dicha corporación y que esta Garantía es vinculante para dicha corporación de acuerdo a sus términos. Si el Garante es una corporación, el Arrendador, a su propia opción, podrá requerir que el Garante, simultáneamente con la ejecución de esta Garantía, entregue al Arrendador una copia certificada de la resolución de la Junta Directiva de dicha corporación autorizando o confirmando la ejecución de esta Garantía. Si el Garante es otra entidad, cada individuo ejecutando esta Garantía en representación de dicha entidad declara y garantiza que él o ella están debidamente autorizado(a) para ejecutar y entregar esta Garantía en representación de dicha entidad de conformidad con los documentos que gobiernan y/o crean dicha entidad.

23. Si más de una parte ejecuta una Garantía de Contrato de Arrendamiento garantizando las obligaciones del Arrendatario bajo los términos de este Contrato, entonces las obligaciones de cada parte serán de responsabilidad solidaria (como fiador solidario).

LOS SUSCRITOS HAN LEÍDO Y ENTIENDEN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES CONTENIDOS EN ESTA GARANTÍA, INCLUYENDO, A TÍTULO ENUNCIATIVO MÁS NO LIMITATIVO, TODAS LAS RENUNCIAS CONTENIDAS EN LA MISMA.

Ejecutado en la fecha del Contrato de Arrendamiento.

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Título: \_\_\_\_\_

Dirección del Garante:

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

---

CERTIFICO QUE EL DOCUMENTO "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENO PARA ARRENDATARIO UNICO" QUE ANTECEDE, EL CUAL CONSTA DE OCHENTA (80) PAGINAS, ES UNA TRADUCCION FIEL Y COMPLETA AL IDIOMA ESPAÑOL DEL IDIOMA INGLES.

DADO EN LA CIUDAD DE PANAMA, EL DIA VEINTE (20) DE JUNIO DE 2018.

  
NELLY I. RICHARD S.  
Ced. 8-210-1480

**Traductor Publico Autorizado**  
Resolución N° 828; 19 Nov. 1979