

CONTRATO DE DESARROLLADOR MAESTRO NO.002-07**DE 11 DE JULIO DE 2007****DEL ÁREA PANAMÁ - PACÍFICO****- correspondiente al -****PROYECTO PANAMÁ-PACÍFICO****- entre la -****AGENCIA DEL ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ - PACÍFICO
(AAEEPP),****- y -****LONDON & REGIONAL (PANAMA), S.A.****CONTRATO DE DESARROLLADOR DEL ÁREA PANAMÁ – PACÍFICO No.002-07 DE 11 DE JULIO DE 2007**

El presente CONTRATO DE DESARROLLADOR DEL ÁREA PANAMÁ- PACÍFICO No.002-07 (junto con los documentos adjuntos y sus anexos, según sean modificados de tiempo en tiempo, en adelante el (“Contrato”) se celebra el 11 de julio de 2007, entre la Agencia del Área Económica Especial Panamá-Pacífico (la “Agencia”), una entidad autónoma de la República de Panamá, representada por Gilberto Ferrari P., varón, mayor de edad, panameño, casado, con domicilio en la ciudad de Panamá, portador de la cédula de identidad personal N° 8-305-568, en su condición de Administrador, debidamente facultado por la Ley No. 41 del 20 de julio de 2004, la Resolución de la Junta Directiva N° 004-07 de 30 de marzo de 2007, la Nota CENA/209 de 7 de junio de 2007 y por la Resolución de Gabinete N° 71 del 20 de junio de 2007, por una parte, y por la otra, London & Regional (Panamá), S.A., (en adelante el “Desarrollador Maestro”), una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en la Ficha 549254, Documento 1058454, de la Sección Mercantil del Registro Público, representada en este acto por Ian Livingstone, varón, mayor de edad, casado, británico, portador del pasaporte N° 034174575, con domicilio en la ciudad de Panamá, sujeto a las siguientes Cláusulas.

CLÁUSULA I.**DEFINICIONES E INTERPRETACIONES**

Cláusula 1.1 Definiciones. Excepto que del contexto se derive un significado diferente, los siguientes términos, según su uso en este Contrato, tendrán los significados que se indican a continuación:

“Afiliada” significa, en lo que respecta a cualquier Persona, cualquier otra persona (que no sea una persona natural) que posea el control accionario mayoritario de dicha

Persona. Se considera que una Persona ejerce control sobre otra Persona, si posee facultad para dirigir y ejercer la dirección de la administración y políticas, por medio del control de acciones con poder de voto; mediante poder, contrato o como titular.

“Agencia” significa Agencia del Área Económica Especial Panamá-Pacífico, entidad autónoma creada mediante la Ley N° 41 de 20 de Julio de 2004, encargada de administrar, promover, regular, proyectar y ejecutar las políticas, contratos, estrategias, normas legales y reglamentarias, planes y programas que estén relacionados, de manera directa, indirecta o conexas, con el funcionamiento y desarrollo del Área Panamá-Pacífico.

“Año Fiscal” significa el Año Fiscal del Desarrollador Maestro.

“Aprobaciones para el Desarrollo” significa cualquier y todas las Aprobaciones, consentimientos, permisos, licencias, autorizaciones, o contratos requeridos para el debido desarrollo del Área del Proyecto, de acuerdo con el Plan Maestro de Desarrollo y cada uno de los Planes Aprobados para el Desarrollo del Sitio, conforme lo establecido en las Leyes Aplicables.

“Área del Proyecto” significa el área ubicada dentro del Área Económica Especial Panamá-Pacífico destinada para este Contrato y descrita en la Cláusula 2.2 y en Anexo 3.

“Área Económica Especial Panamá-Pacífico” significa el área precisada en el Artículo 2 de la Ley N° 41 de 20 de julio de 2004.

“Área Reservada” significa el área que comprende aproximadamente Doscientos Veintinueve (229) hectáreas dentro del Área Económica Especial Panamá-Pacífico, identificada en el Anexo 1.

“Área Costera” significa aquella área identificada en el Anexo 4 del presente Contrato, la cual no forma parte del Área Económica Especial Panamá - Pacífico.

“Áreas Comunes” tiene el significado establecido en la Cláusula 3.5 del presente Contrato.

“Áreas Mineras” significa aquellas minas y canteras identificadas en el Anexo 1 del presente Contrato.

“Arrendamientos Existentes” significan los arrendamientos celebrados por la Agencia antes de la Fecha de Vigencia, respecto a bienes inmuebles situados dentro del Área Económica Especial Panamá-Pacífico, listados en el Anexo 1 del presente Contrato. Para los efectos del presente Contrato, se considerarán como Arrendatarios Existentes, las instalaciones dadas bajo asignación especial dentro del Área del Proyecto, a la Autoridad del Canal de Panamá, la Cruz Roja Internacional y la Universidad Tecnológica de Panamá.

“Autoridad o Autoridades de Panamá” significa cualquier autoridad, agencia, institución, órgano o entidad estatal, autónoma, semi-autónoma o municipal de la República de Panamá.

“Cambio en Circunstancias Económicas” significa el acontecimiento de un suceso en el que concurren las siguientes condiciones: (a) que razonablemente no pudiera haber sido previsto en el momento en que se celebró este Contrato, o que habiéndose podido haber previsto, su ocurrencia se estimase improbable en el momento en que se celebró este Contrato, que resulte en un riesgo económico en Panamá y que puedan afectar adversamente el Plan Maestro de Desarrollo vigente en el momento; (b) esté fuera del control del Desarrollador Maestro; y (c) perturbe de manera adversa la estructura económica del desarrollo que se pretende realizar.

“Contraloría” significa la Contraloría General de la República de Panamá.

“Contratista” significa cualquier Persona contratada por el Desarrollador Maestro, o por algún Contratista, para desarrollar cualquier parcela del Área del Proyecto, así como

cualquier Persona que provea servicios de operación, mantenimiento u otros servicios para todas o cualquier parcela del Proyecto.

“Contrato” significa el presente Contrato de Desarrollador Maestro del Área Panamá – Pacífico, celebrado entre la Agencia y el Desarrollador Maestro.

“Contrato de Arrendamiento” significa un contrato de arrendamiento celebrado entre la Agencia y el Desarrollador Maestro, respecto a la Propiedad Tomada, bajo el modelo base contenido en el Anexo 9 de este Contrato.

“Contrato de Desarrollo” significa el presente Contrato, cada Contrato de Arrendamiento y cualesquiera otros contratos celebrados entre la Agencia y el Desarrollador Maestro, con relación al desarrollo del Proyecto.

“Desarrollador Maestro” tiene el significado establecido en el artículo 2 de la Ley N° 41 de 20 de julio de 2004.

“Desarrollo Terminado” y “Terminación del Desarrollo” significa, con respecto a cualquier desarrollo, la fecha en que cada una de las siguientes condiciones se haya cumplido:

- (a) el desarrollo correspondiente ha sido concluido de acuerdo con el Plan Aprobado Para el Desarrollo del Sitio; y
- (b) todas las Autoridades de Panamá hayan emitido todas las autorizaciones y los permisos de ocupación correspondientes.

“Días Hábiles” significa cualquier día excepto sábado, domingo u otro día de fiesta o duelo nacional, así como cualquier otro en el cual los establecimientos comerciales deban permanecer cerrados por autorización o requerimiento de la Ley.

“Documentos del Proceso de Selección” significa el Pliego de Precalificación (PDP), el Pliego de Selección Final (PSF), la Propuesta y todos los anexos, listados, cronogramas, planes y planos adjuntos a los mismos.

“Evento Adverso Importante” significa una condición que requiere trabajo adicional y que traiga como consecuencia que la ejecución del Plan Maestro de Desarrollo vigente en ese momento, sea substancialmente más costosa, tales como a manera ilustrativa y sin limitar la generalidad de lo anterior, condiciones geológicas particularmente difíciles las cuales no estaban contempladas en este Contrato o en los estudios técnicos. Por tanto, dicho evento deberá estar fuera del control de ambas Partes, no predecible a la Fecha de Vigencia y de magnitud relevante.

“Fecha de Ajuste de las Fianzas” significa, con respecto a cada Año Fiscal, el tercer día hábil contado a partir de que la Agencia reciba los estados financieros auditados requeridos al Desarrollador Maestro de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 9.1 (g) (ii).

“Fecha de Toma” significa el Día Hábil en el cual una Toma está programada.

“Fecha de Vigencia” tiene el significado establecido en la Cláusula 22.1

“Fianza de Cumplimiento” tiene el significado establecido en la Cláusula 2.9 (a).

“Fianza de Cumplimiento de Inversión” tiene el significado establecido en la Cláusula 2.9 (b).

“Fuerza Mayor o Caso Fortuito” (1) Fuerza mayor significa cualquier acto producido por hechos del hombre a los cuales no haya sido posible resistir que: (a) hace imposible que la Parte afectada cumpla con sus obligaciones conforme a este Contrato; (b) esté fuera del control razonable de la Parte afectada; (c) no se deba a falta o negligencia de la Parte afectada; y (d) no pueda ser evitado a pesar de haberse tomado las debidas diligencias, incluyendo, pero sin que constituya limitación, el desembolso de cualquiera suma razonable de dinero. Sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en los literales (a) a (d), Fuerza Mayor incluirá, sin limitaciones: (i) guerras, desórdenes civiles,

sublevaciones, insurrecciones, sabotajes y embargos comerciales contra Panamá; (ii) huelgas u otras disputas laborales en Panamá que no se deben a la violación de cualquier acuerdo laboral por la Parte afectada; y (iii) actos de autoridad, acciones u omisiones de alguna Autoridad que no fueron voluntariamente inducidas o promovidas por la Parte afectada, o causadas por la violación de sus obligaciones conforme a este Contrato o cualesquiera Leyes Aplicables; y (2) Caso Fortuito significa los acontecimientos provenientes de la naturaleza que no hayan podido ser previstos, incluyendo, sin limitaciones: (i) fenómenos naturales, tales como tormentas, inundaciones, rayos y terremotos; (ii) naufragio y desastres en el transporte, fuere por mar, tren, tierra o aire; (iii) incendios; y (iv) conflagración. Fuerza Mayor o Caso Fortuito no incluirán ninguno de los siguientes eventos: (a) problemas económicos; (b) cambios en la condición del mercado, excepto según se dispone en la anterior Cláusula (iv); y (c) demora o entrega tardía de maquinaria, materiales de construcción, piezas de reemplazo, bienes consumibles o combustible.

“Gastos de Mercadeo” significan los gastos efectuados en concepto de anuncios publicitarios, mercadeo, promoción del Proyecto, incluyendo, sin limitación, gastos razonables realizados en medios de comunicación, viajes y eventos.

“Gravamen” significa cualquier hipoteca, anticresis, garantía, servidumbre, limitación, carga u obligación que pese sobre una parcela o inmueble, incluyendo, en forma enunciativa y no limitativa, cualquier documento en que se constituya limitación de dominio y arrendamientos.

“Impuestos” (i) todos y cualesquiera impuestos directos e indirectos, contribuciones, derechos, rentas, tasas y otros gravámenes nacionales; (ii) impuestos, contribuciones, derechos, rentas, tasas y otros gravámenes municipales; (iii) cualesquiera otros impuestos, contribuciones, derechos, rentas, tasas, tributos, sanciones, multas, cobrados por cualquiera Autoridad.

“Infraestructura” significa la Infraestructura Básica y la Infraestructura Auxiliar.

“Infraestructura Auxiliar” significa toda infraestructura no considerada Infraestructura Básica, que comprende todas las instalaciones para la provisión, distribución, recolección y servicios, que comúnmente son provistas por los desarrolladores, en forma individual, a las parcelas de proyectos de bienes raíces. La Infraestructura Auxiliar establece una conexión con la Infraestructura Básica y permite el desarrollo de cada parcela de conformidad con el presente Contrato, cada Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio y las Leyes Aplicables. La Infraestructura Auxiliar incluye lo siguiente: (i) calles, avenidas y caminos secundarios, (ii) líneas y tuberías de distribución de agua potable, (iii) alcantarillado sanitario y aguas servidas, (iv) aceras, (v) iluminación de calles, (vi) áreas verdes, (vii) parques públicos, (viii) jardinería ornamental de la calles, (ix) desbrozo, excavación y aplanamiento de terrenos, y (x) recolección local de aguas pluviales, cableado y líneas de conducción y distribución de teléfonos, gas, electricidad e Internet, así como todos los equipos requeridos para el suministro de dichos servicios públicos.

“Infraestructura Básica” significa las avenidas y/o carreteras principales de acceso, las líneas primarias o principales de conducción de agua potable y aguas servidas, planta de tratamiento final de aguas residuales así como las garitas de seguridad de acceso al Área Económica Especial Panamá Pacífico.

“Infraestructura Fuera de los Límites” significa la Infraestructura ubicada fuera de los límites del Área del Proyecto y que provee servicios al Área Económica Panamá-Pacífico.

“Inicio de la Construcción” respecto a la porción aplicable de Infraestructura, significa el día en que comienza la demolición, nivelación o excavación para la construcción de la misma, y respecto a la construcción de cualquier mejora vertical, significa la terminación de las fundaciones para la construcción de dichas mejoras en la parcela correspondiente del Área del Proyecto.

“Instalaciones Aeroportuarias” significa la parcela del Área Económica Especial Panamá-Pacífico de aproximadamente Quinientas (500) hectáreas, identificada en el Anexo 1.

“Instalaciones de la Agencia” significa la parcela del Área Económica Especial Panamá-Pacífico utilizada y ocupada por la Agencia, e identificada en el Anexo 1.

“Instalaciones de Servicios Públicos” significan las instalaciones, facilidades y servidumbres otorgadas por contratos o leyes a favor de concesionarios del Estado para la prestación de servicios públicos, indicadas en el Anexo I, asignadas al Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAA), Cable & Wireless Panamá, S.A., y Unión Fenosa, S.A.

“Inversión de Capital” significa las erogaciones que se realicen en concepto de construcción de edificaciones y mejoras a la Propiedad Tomada, demoliciones, Infraestructura, el Precio Base de la Propiedad Tomada y el Valor de Toma en Concepto de Arrendamiento, salvo las que realice el Estado.

“Inversión Mínima Fase I” tendrá el significado establecido en la Cláusula 8.1

“Leyes y Leyes Aplicables” significa todas las leyes, tratados, regulaciones, decretos, reglamentos, resoluciones y normas vigentes de la República Panamá, aplicables a la materia correspondiente.

“Materiales Peligrosos” significa: (i) productos y materiales radioactivos, nucleares, explosivos, contaminantes, desechos tóxicos, elementos que ocasionen trastornos a la salud de los seres humanos o a cualquier tipo de vida animal o vegetal o que puedan tener efectos nocivos en el balance ecológico, (ii) otras sustancias, materiales y desperdicios que hayan sido regulados o clasificados como peligrosos o tóxicos, según las Leyes o Regulaciones Ambientales aplicables, y (iii) cualquier material, desperdicio o sustancia que sea o contenga petróleo, asbesto, bifenilo policlorinado, explosivos inflamables o materiales radiactivos.

“Pliegos del Proceso de Selección” significan los pliegos de cargos del proceso de selección, consistente en el PDP y el PSF, emitidos por la Agencia, incluyendo todas sus modificaciones, enmiendas o aclaraciones que la Agencia haya emitido por escrito.

“Panamá” significa la República de Panamá.

“Parte o Partes” significa la Agencia y el Desarrollador Maestro, y sus respectivos sucesores y cesionarios autorizados según este Contrato.

“Parte Causante de la Demora” tendrá el significado que se establece en la Cláusula IX.

“Parte Afectada por la Demora” tendrá el significado que se establece en la Cláusula IX.

“PDP” significa el Pliego de Precalificación del Proceso de Selección, fechado 3 de agosto de 2005, según quedó modificado.

“Persona” significa cualquier persona natural o jurídica.

“Plan de Negocios” significa el plan de negocios, tal como se define en el Artículo 3 de la Ley No. 41 del 20 de julio de 2004, para el desarrollo del Área del Proyecto, que ha sido presentado por el Desarrollador Maestro como parte de su Propuesta, el cual se adjunta en el Anexo 5.

“Plan Maestro de Desarrollo” significa el Plan Maestro de Uso de Tierra y el Plan de Zonificación Detallado, tal como se define en el Artículo 3 de la Ley N° 41 del 20 de julio de 2004 para el Área del Proyecto, el cual podrá ser modificado, enmendado o suplementado de tiempo en tiempo, conforme lo establecido en el presente Contrato.

“Plan Para el Desarrollo del Sitio” significa un plan de desarrollo de la Propiedad Tomada aplicable, presentado por el Desarrollador Maestro a la Agencia, de acuerdo con la Cláusula 5.3 (d), el cual ha de contener lo establecido en el Anexo 6.

“Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio” tendrá el significado establecido en la Cláusula 5.3(d).

“Prácticas Prudentes de la Industria” significan aquellas prácticas, métodos y estándares, tal como sean modificados de tiempo en tiempo, que son aceptados generalmente en la industria de la construcción en Panamá, para su uso en la ingeniería, la construcción y el desarrollo de Proyectos de bienes raíces, de manera legal, segura, eficiente y económica. Las Prácticas Prudentes de la Industria no están limitadas a la práctica o método óptimo, excluyendo todos los otros, sino que se refieren a las prácticas y métodos razonables y comúnmente utilizados.

“Precalificado” significa la sociedad Precalificada que: (i) conforme el PDP, ha cumplido con todos los requisitos legales, técnicos y financieros exigidos por la Agencia; y (ii) es titular de no menos del Cincuenta por ciento (50%) de la totalidad del capital social autorizado con derecho a voto del Desarrollador Maestro.

“Precio Base” tiene el significado que se le da en la Cláusula 6.2.

“Proceso de Selección” significa el proceso que es llevado a cabo por la Agencia para seleccionar al Desarrollador Maestro, incluyendo el PDP y el PSF, de acuerdo con la Ley No. 41 del 20 de julio de 2004 y la Ley No. 56 del 27 de diciembre de 1995 y demás Leyes Aplicables.

“Propiedad Tomada o Propiedades Tomadas” significa la parcela del Área del Proyecto que ha sido objeto de Toma.

“Propuesta” significa la oferta presentada por el Desarrollador Maestro de acuerdo con el PSF.

“Proyecto” significa todas las actividades necesarias para cumplir exitosamente con los objetivos del presente Contrato, de acuerdo con las Leyes Aplicables.

“PSF” significa el Pliego de Selección Final fechado 28 de julio de 2006, y sus Anexos y enmiendas, del Proceso de Selección.

“Regulaciones Ambientales” significa la legislación ambiental vigente en Panamá.

“Renta Base” tiene el significado de la Cláusula 7.1

“Renta Base Aeroportuaria” significa la renta que ha de pagar el Desarrollador Maestro a la Agencia, en caso de que incorpore al Área del Proyecto, alguna parcela ubicada dentro de las Instalaciones Aeroportuarias, conforme a lo previsto en las Cláusula 2.5.

“Restricciones Aplicables” significa, según sea aplicable a cada Propiedad Tomada, (a) impuestos que recaigan sobre los bienes inmuebles, vigentes a la Fecha de Toma de la propiedad, de ser aplicable; (b) los términos y condiciones, restricciones de uso y desarrollo contenidos en este Contrato y las Leyes Aplicables; (c) todos los aspectos detallados en la

agrimensura obtenida por el Desarrollador Maestro de acuerdo a la Cláusula 5.2 (d) y 5.3 (c); (d) todas las materias u otras restricciones contenidas en el Plan Maestro de Desarrollo aprobado conforme a la Cláusula 3.2; (e) todos los Arrendamientos Existentes; y (f)

cualesquiera otras restricciones o gravámenes aprobados o constituidos por el Desarrollador Maestro.

“Terreno Desarrollado” significa las parcelas dentro del Área del Proyecto, en las cuales a la Fecha de Vigencia, existan mejoras verticales utilizables, las cuales se identifican más detalladamente en el Anexo 2.

“Terreno no Desarrollado” significa todas las parcelas dentro del Área del Proyecto, que no son parte del Terreno Desarrollado y que se identifican más detalladamente en el Anexo 2.

“Tierras Comprometidas” tiene el significado que se le da en la Cláusula 4.2 (ii).

“Toma”, “Tomas” o “Tomar” significa, respecto al Área del Proyecto, aquellas parcelas del Área del Proyecto que han sido vendidas o arrendadas por la Agencia al Desarrollador Maestro y aceptadas por el Desarrollador Maestro, para ser desarrolladas conforme el presente Contrato.

“Transacción Aeroportuaria” significa cualquier arrendamiento, desarrollo, opción, derecho de primera opción u otra transacción similar relacionada con las Instalaciones Aeroportuarias, excluyendo las operaciones aeronáuticas que estén reguladas por la Autoridad de Aeronáutica Civil de Panamá.

“US\$.” significa Dólar estadounidense, moneda de curso legal en la República de Panamá.

“Usuarios y/o Empresas” significa la persona natural o jurídica que le compra al Desarrollador Maestro, Propiedades Tomadas de conformidad al presente contrato.

“Usuarios Gubernamentales” significan las entidades estatales, autónomas o semi-autónomas, distintas a la Agencia, que ocupan facilidades o parcelas dentro del Área del Proyecto. Dentro del presente concepto, no se incluye a la Autoridad del Canal de Panamá, la Cruz Roja Internacional y la Universidad Tecnológica de Panamá. Los Usuarios Gubernamentales se encuentran identificados en el Anexo 12.

“Valor de Toma en Concepto de Arrendamiento” significa, para el propósito del cálculo de inversión mínima tal y como se establecen en la Cláusula VIII, el monto que resulte de multiplicar por Diez (10) la Renta Base anual que el Desarrollador Maestro le paga a la Agencia, en concepto de arrendamiento de una Propiedad Tomada, durante el último año de la Fase II, III o IV, según corresponda.

“Valor del Desarrollo Terminado” significa el valor del Desarrollo Terminado igual a: (a) respecto a la venta por parte del Desarrollador Maestro de un Desarrollo Terminado, el precio de venta bruto a ser recibido por el Desarrollador Maestro en una venta a una tercera persona, no Afiliada al mismo, en condiciones de igualdad y buena fe, y (b) respecto a un arrendamiento por parte del Desarrollador Maestro de un Desarrollo Terminado, las sumas brutas que deba recibir el Desarrollador Maestro en un arrendamiento a largo plazo de buena fe a una tercera parte, no Afiliada del Desarrollador Maestro, o (c) respecto a una Venta Estimada, el valor determinado de común acuerdo entre las Partes o, a falta de acuerdo, el valor que resulte de la aplicación del procedimiento establecido en la Cláusula 6.7.

“Venta Estimada” significa una venta que se estime se ha llevado a cabo, si un Desarrollo Terminado no ha sido vendido o se ha vendido a una Afiliada al Desarrollador Maestro, dentro de los (3) tres años siguientes a la Terminación del Desarrollo para uso Residencial

y dentro de los (6) seis años siguientes a la Terminación del Desarrollo para cualquier otro tipo de uso; o dentro del período de prórroga de que trata la Cláusula 6.9.

Cláusula 1.2 Modificación de Términos Definidos. Salvo que el texto claramente indique lo contrario, o salvo que se disponga expresamente de otra manera en este Contrato, los términos en él definidos, que se refieren a un contrato, instrumento o documento en particular, se refieren también e incluyen todas la renovaciones, prórrogas, complementos, modificaciones y enmiendas de dicho contrato, instrumento o documento; acordándose que nada de lo establecido en la presente Cláusula, deberá ser considerado como una autorización de cualquiera de esas renovaciones, prórrogas, complementos, modificaciones y enmiendas.

Cláusula 1.3 Referencias y Títulos. Todas las referencias en este Contrato a las cláusulas y anexos, se refieren a las cláusulas y anexos de este Contrato, a menos que se disponga expresamente de otra manera. Los encabezados de las cláusulas del presente Contrato, se han incluido únicamente para su identificación en éste y las mismas no tendrán relevancia alguna en la interpretación del contenido de las referidas cláusulas. Las expresiones “este Contrato”, el “presente Contrato”, “en este Contrato”, “de este Contrato”, “por este medio”, “conforme a este Contrato” y demás frases con significado similar, se refieren a este Contrato como un conjunto y no a ninguna cláusula en particular, a menos que así sea expresado. La frase “esta cláusula”, la “presente cláusula” y frases similares, se refieren únicamente a las cláusulas de este Contrato, en las cuales se usen dichas frases. La palabra “o” no es exclusiva, y la palabra “incluyendo” (en sus varias formas) significa “incluyendo, sin limitaciones”. Los pronombres de género masculino, femenino y neutro, serán interpretados de tal manera como si incluyeran su plural y viceversa, así como el otro género, a menos que el contexto claramente indique lo contrario. Las referencias a cualquiera disposición constitucional, legal o reglamentaria, significan dicha disposición tal como se encuentre vigente en la Fecha de Vigencia y cualesquiera enmiendas futuras a la misma o las disposiciones que la deroguen o subroguen. Todas las referencias a “días” significará días calendarios.

CLÁUSULA II.

CLÁUSULAS GENERALES

Cláusula 2.1 Objeto del Contrato. La Agencia, en ejercicio de sus facultades de custodia, administración y disposición de bienes, le concede al Desarrollador Maestro, durante el Término del presente Contrato, el derecho exclusivo y la obligación de desarrollar, promover, administrar y operar el Área del Proyecto, durante las Fases I y II, y las Tierras Comprometidas, durante las Fases III y IV, con el objetivo de promover el desarrollo económico de Panamá y, por tanto, crear fuentes de trabajo de manera significativa. El Desarrollador Maestro reconoce los objetivos planteados por la Agencia y se compromete a lograr éstos, mediante el desarrollo del Área del Proyecto, lo que podrá hacer a través de Contratistas conforme lo dispuesto en la Cláusula 3.6, de acuerdo con este Contrato y las Leyes Aplicables.

El Desarrollador Maestro por este medio acepta el derecho exclusivo que le concede la Agencia, sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato y a las Leyes Aplicables, incluyendo la Ley N° 41 de 20 de julio de 2004.

Cláusula 2.2 Área del Proyecto. El “Área del Proyecto” está identificada en el Anexo 3 del presente Contrato, y comprende los bienes inmuebles ubicados dentro del Área Económica Especial Panamá-Pacífico, excluyendo: (a) las Instalaciones Aeroportuarias, (b) el Área Reservada, (c) los Arrendamientos Existentes, (d) las Instalaciones de Servicios Públicos y (e) las Instalaciones de la Agencia. La Agencia no hace ninguna declaración ni garantiza la exactitud de la ubicación, medidas, linderos, áreas o descripciones del Área del Proyecto contenidas en el Anexo 3. Cualquier diferencia sustancial entre la descripción del Área del Proyecto contenidas en el Anexo 3 y las actuales medidas, linderos, áreas o descripciones del Área del Proyecto, no afectará de manera alguna la validez de este Contrato, ni otorgará derecho alguno al Desarrollador Maestro, de dar por terminado el presente Contrato, ni de reclamar a la Agencia, compensación, indemnización, daño o perjuicio alguno por tal diferencia. En caso de comprobarse la existencia de una diferencia equivalente o superior al diez por ciento (10%) entre la descripción del Área del Proyecto y el área real del mismo, la Agencia deberá incluir dentro del Área del Proyecto una porción del Área Económica Especial Panamá-Pacífico, a fin de compensar la diferencia antes señalada. Para adicionar dicha porción, las Partes suscribirán una modificación al Anexo 3, contentivo de la descripción del Área del Proyecto. Dicha modificación no afectará la vigencia y validez de este Contrato y una vez suscrita, se someterá al refrendo de La Contraloría y no se requerirá autorización de otra instancia o formalidad adicional para considerarla legal y formalmente perfeccionada.

En el evento de que al Desarrollador se le otorgue la concesión para el desarrollo, administración y operación de las Instalaciones Aeroportuarias, conforme lo dispuesto en el literal d) de la Cláusula 2.5, dicha área se incorporará al Área del Proyecto, pero en ningún momento la mencionada área y su desarrollo, serán considerados para efectos del cumplimiento de las obligaciones de Inversiones de Capital mínimas y cómputo de Tomas.

Cláusula 2.3 Área Costera. La Agencia reconoce que, en caso de que el Estado panameño decida disponer del Área Costera en venta, arrendamiento, concesión o cualquier otra forma de disposición de bienes, a través de un procedimiento de selección de contratista o cualquier otro procedimiento, la condición del Desarrollador Maestro del Área del Proyecto no implicará restricción o impedimento alguno para que el Desarrollador Maestro pueda participar en el correspondiente procedimiento. En tal caso, la posible participación del Desarrollador Maestro en el respectivo procedimiento de selección de contratista y cualquier otro procedimiento se someterá a los términos y condiciones aplicables a todos los interesados en participar en dicho procedimiento.

Cláusula 2.4 Arrendamientos Existentes. A partir de la Fecha de Vigencia, la Agencia y el Desarrollador Maestro podrán negociar: (i) la compra de las parcelas dadas en concesión o arrendamiento antes de la Fecha de Vigencia, de ser así posible; y (ii) la cesión a favor del Desarrollador Maestro, de los Arrendamientos Existentes, de ser así posible. De llegar las Partes a un acuerdo respecto a los Arrendamientos Existentes, las áreas ocupadas por los mismos serán incorporadas al Área del Proyecto. Se exceptúan de lo anterior, las instalaciones dadas bajo asignación especial dentro del Área del Proyecto, a la Autoridad del Canal de Panamá, la Cruz Roja Internacional y la Universidad Tecnológica de Panamá. Las parcelas que compre el Desarrollador Maestro, así como los Arrendamientos Existentes que le sean cedidos por la Agencia, serán considerados como una Toma para los efectos del cómputo del número de hectáreas que el Desarrollador Maestro haya comprado y/o arrendado en determinada Fase, así como para el cumplimiento de las obligaciones de Inversiones de Capital mínimas.

Cláusula 2.5 Instalaciones Aeroportuarias.

(a) La Agencia acuerda que durante el Término, reservará las Instalaciones Aeroportuarias para operaciones aeronáuticas, de transporte, manejo y almacenamiento de carga, servicios relacionados con la aviación y aeropuertos, incluyendo sin que constituya limitación, reparaciones, mantenimiento, conversión y reconversión de aviones, y la distribución, conversión, reconversión y fabricación de repuestos de aviones y otras actividades de apoyo similares y conexas, transporte de pasajeros y servicio de aeropuerto alterno, entre otros. Además, la Agencia mantendrá informado al Desarrollador Maestro con respecto a la ocupación de las áreas dentro de las Instalaciones Aeroportuarias y consultará con el Desarrollador Maestro, antes de llevar a cabo cualquier cambio considerable en las actividades que se llevan a cabo en las Instalaciones Aeroportuarias.

(b) Antes de llevar a cabo cualquiera Transacción Aeroportuaria, la Agencia acuerda notificar por escrito al Desarrollador Maestro sobre dicha Transacción Aeroportuaria, incluyendo los términos y condiciones de la misma, y otorgará al Desarrollador Maestro un derecho preferencial (primera opción) de participar en esa Transacción Aeroportuaria, conforme a los términos y condiciones establecidos en la referida notificación. Si el Desarrollador Maestro opta por ejercer el derecho preferencial (primera opción) de participar en la Transacción Aeroportuaria, deberá notificarlo por escrito a la Agencia, dentro del término de Treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que haya recibido la notificación por parte de la Agencia. Si el Desarrollador Maestro no le notifica por escrito a la Agencia, su interés en participar en la Transacción Aeroportuaria dentro del referido término de Treinta (30) días, la Agencia estará liberada de toda y cualquiera obligación respecto a dicho derecho preferencial (primera opción) y la Agencia podrá negociar con un tercero su participación en la Transacción Aeroportuaria, bajo términos y condiciones iguales a los ofrecidos al Desarrollador Maestro o bajo aquellos que resulten no más favorables a la Agencia. Si la Agencia no perfecciona la Transacción Aeroportuaria con dicho tercero dentro de los Noventa (90) días siguientes a la fecha de vencimiento del plazo concedido al Desarrollador Maestro para notificar su interés en participar en la Transacción Aeroportuaria, el derecho de efectuar la venta a dicho tercero expirará y cualquier intención de efectuar la Transacción Aeroportuaria deberá ser previamente ofrecida al Desarrollador Maestro. La Agencia acuerda no llevar a cabo ninguna Transacción Aeroportuaria que pueda afectar de manera material el Plan Maestro de Desarrollo Definitivo a que se hace referencia en la Cláusula 3.2 del presente Contrato. El Desarrollador Maestro reconoce las condiciones existentes, derechos, limitaciones y restricciones, presentes y futuras, aplicables sobre el Área Económica Especial Panamá – Pacífico, por razón de las operaciones a que se refiere el literal (a) de la presente Cláusula, así como el derecho de la Agencia de desarrollar las Instalaciones Aeroportuarias a su plena capacidad, sujeto únicamente al derecho preferente (primera opción) convenido en este literal a favor del Desarrollador Maestro.

(c) La Agencia podrá ofrecer al Desarrollador Maestro, el derecho de optar por incluir cualquiera parcela de las Instalaciones Aeroportuarias (las “Parcelas Ofrecidas”), como parte del Área del Proyecto, mediante notificación por escrito al Desarrollador Maestro, la cual debe incluir la Renta Base Aeroportuaria y una descripción razonable de las Parcelas Ofrecidas. El Desarrollador Maestro tendrá un término de Treinta (30) días, contados a partir de la fecha de recibo de la notificación enviada por la Agencia, para decidir sobre su opción de incluir las Parcelas Ofrecidas como parte del Área del Proyecto. Si el Desarrollador Maestro opta por incluir las Parcelas Ofrecidas como parte del Área del

Proyecto, dichas Parcelas estarán sujetas a Tomas, pero únicamente podrán ser arrendadas al Desarrollador Maestro. Los términos y condiciones para el pago de la Renta Base Aeroportuaria, serán establecidos en el Contrato de Arrendamiento de las Parcelas Ofrecidas, a ser celebrado entre la Agencia y el Desarrollador Maestro.

(d) Sin perjuicio de lo establecido en los literales (a), (b) y (c) de la presente cláusula, el Desarrollador Maestro tendrá el derecho exclusivo, solamente por el plazo pactado en el presente literal a llevar a cabo negociaciones con la Agencia, con el propósito de asumir el desarrollo, administración y operación de las Instalaciones Aeroportuarias, con sujeción a las normas vigentes relativas a la aeronavegación, así como a las concernientes a la ayuda de la navegación aérea, seguridad operacional, facilidades necesarias para la prestación de servicios de navegación aérea, la certificación de operador aeroportuario, y demás normas vigentes que le sean aplicables a la actividad. Toda negociación se llevará a cabo en coordinación con la Autoridad Aeronáutica Civil.

Para los efectos del párrafo anterior, durante los primeros Dieciocho (18) meses de la Fecha de Vigencia del presente Contrato, el Desarrollador Maestro notificará a la Agencia su intención de asumir el desarrollo, administración y operación de las Instalaciones Aeroportuarias, y la Agencia se obliga a negociar de buena fe los términos y condiciones del contrato correspondiente, sin responsabilidad alguna de cualquier índole para las partes, de no llegarse a un acuerdo dentro de un término prudencial. Durante el proceso de negociación, la Agencia mantendrá su derecho de llevar a cabo Transacciones Aeroportuarias de buena fe conforme a lo dispuesto en el presente Contrato y de acuerdo con las prácticas usuales de la industria, sujeto únicamente al derecho preferente (primera opción) a que hace referencia el literal (b) de esta cláusula.

(e) En caso de otorgarse al Desarrollador Maestro, la concesión para el desarrollo, administración y operación de las Instalaciones Aeroportuarias, el arrendamiento de dichas Instalaciones Aeroportuarias y su desarrollo, no serán considerados para efectos del cumplimiento por parte del Desarrollador Maestro, de sus obligaciones de Inversión de Capital mínimos establecidos en las Cláusulas 8.1 y 8.2.

(f) Todos los contratos pre-existentes que estén directamente relacionados con las Instalaciones Aeroportuarias, serán respetados y honrados por el Desarrollador Maestro, en los términos y condiciones que fueron pactados con la Agencia, en el evento que el Desarrollador Maestro asuma el desarrollo, administración y operación de las Instalaciones Aeroportuarias. La Agencia y el Desarrollador Maestro podrán negociar la cesión de los contratos pre-existentes a favor del Desarrollador Maestro.

(g) Vencido el término de hasta Dieciocho (18) meses, contados a partir de la Fecha de Vigencia del presente Contrato, sin que el Desarrollador Maestro haya notificado por escrito a la Agencia su deseo de asumir el desarrollo, administración y operación de las Instalaciones Aeroportuarias vencerá el período de exclusividad del Desarrollador Maestro de ejercer los derechos conferidos por la Cláusula 2.5 (d), sin perjuicio de que el Desarrollador Maestro y la Agencia puedan iniciar o retomar, de manera no exclusiva, las negociaciones sobre el particular en cualquier momento durante la vigencia del Contrato.

Cláusula 2.6 Concesiones Mineras. La Agencia garantiza que a la Fecha de Vigencia no existen áreas o parcelas otorgadas a terceros para ser destinadas a actividades de explotación minera dentro del Área del Proyecto y conviene y acuerda que no las otorgará a Persona alguna durante el Término. El Desarrollador Maestro podrá, a sus propias expensas y sujeto a la obtención de todos los permisos requeridos por la Autoridades correspondientes, explotar las canteras que se encuentran dentro del Área minera, con el

único propósito de obtener materiales para ser usados en la construcción y desarrollo del Área del Proyecto. De ser el caso, antes de iniciar las referidas actividades mineras, el Desarrollador Maestro debe notificar por escrito a la Agencia, con no menos de Treinta (30) días de anticipación, indicando su intención de iniciar dichas actividades de explotación dentro del Área Minera. Excepto por lo dispuesto en la presente Cláusula 2.6, ninguna otra actividad minera podrá llevarse a cabo dentro del Área del Proyecto.

Cláusula 2.7 Usuarios Gubernamentales. A fin de llevar a cabo una Toma de parcelas ocupadas por Usuarios Gubernamentales, el Desarrollador deberá notificar a la Agencia su intención de llevar a cabo la Toma, mediante el Aviso de Toma de que trata la Cláusula 5.1, con una anticipación no menor a Un (1) año antes de la fecha prevista para llevar a cabo la Toma de la parcela de que se trate. La Agencia realizará todas las gestiones necesarias para que los Usuarios Gubernamentales que ocupen la referida parcela, la desocupen antes de la fecha señalada por el Desarrollador Maestro en el Aviso de Toma. La Agencia podrá relocalizar a los Usuarios Gubernamentales dentro del Área del Proyecto, sujeto al consentimiento del Desarrollador Maestro. Si la Agencia no logra que los Usuarios Gubernamentales desocupen la referida parcela dentro del plazo señalado, la inversión que el Desarrollador Maestro tenía estimada para dicha Toma se considerará efectuada y acreditada a la Inversión de Capital de la correspondiente Fase, sin responsabilidad adicional alguna de cualquier índole para la Agencia.

Cláusula 2.8 No Concesiones Adicionales. Sin perjuicio de los derechos aquí concedidos al Desarrollador Maestro para desarrollar el Área del Proyecto, el presente Contrato no le otorga o concede al Desarrollador Maestro, una concesión o derecho alguno para instalar y operar sistemas de producción de suministro de agua potable o de tratamiento de aguas residuales, ni para generar, distribuir o vender electricidad, ni para proveer servicios públicos de telecomunicaciones u otros servicios públicos, ni para llevar a cabo actividades de explotación de minas dentro del Área del Proyecto, excepto por lo dispuesto en la Cláusula 2.6, ni para proveer servicios de control del orden público. Todos estos servicios serán provistos por el Estado o por la Persona o las Personas que de tiempo en tiempo sean designados por éste último, y todos los derechos relacionados a los mismos serán retenidos por el Estado. La Agencia no está obligada a proveer al Desarrollador Maestro acceso o conexión a dichos servicios, excepto las provistas en la Cláusula 3.4 (b) (i). Es responsabilidad única del Desarrollador Maestro, a sus propias expensas, negociar con quienes provean los servicios, para obtener el acceso y conexión de los mismos con el Área del Proyecto. El Desarrollador Maestro podrá obtener del Estado concesiones para la prestación de servicios públicos, de acuerdo a lo dispuesto en las leyes que regulen la materia de que se trate.

Cláusula 2.9 Fianza de Cumplimiento y Fianza de Cumplimiento de Inversión.

El Desarrollador Maestro ha entregado y mantendrá vigentes una Fianza de Cumplimiento y una Fianza de Cumplimiento de Inversión en la forma en que se detalla en esta Cláusula, a saber:

(a). **Fianza de Cumplimiento:** una Fianza de Cumplimiento cuyo monto será de Cinco Millones de Dólares (\$5,000,000.00). Una vez que el Desarrollador Maestro cumpla con todas las obligaciones de Inversión de Capital correspondientes a la Fase I, II y III, de acuerdo con lo establecido en las Cláusulas 8.1 y 8.2, a partir del inicio de la Fase IV, la Fianza de Cumplimiento será reducida hasta un monto de Quinientos Mil Dólares (\$500,000.00), moneda de curso legal, la cual será mantenida durante el resto de la vigencia de este Contrato.

(b) Fianza de Cumplimiento de Inversión: una Fianza de Cumplimiento de Inversión, únicamente para la Fase I, cuyo monto inicial será el Diez por Ciento (10%) de el monto propuesto por el Desarrollador Maestro como Inversión de Capital mínima para la Fase I. En cada Fecha de Ajuste de las Fianzas, el monto de la Fianza de Cumplimiento de Inversión será reducido proporcionalmente de acuerdo a la Inversión de Capital realizada por el Desarrollador Maestro durante el Año Fiscal previo, pero en ningún caso será mayor que el monto presupuestado en concepto en Inversión de Capital en el Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio y sus modificaciones aprobadas, hasta llegar a cero, una vez que el Desarrollador Maestro haya cumplido con la Inversión de Capital mínima propuesta. La reducción antes mencionada, estará sujeta a la aprobación por parte de la Agencia del monto de Inversión de Capital establecido en la certificación presentada a la Agencia, conforme a lo establecido en la Cláusula 9.1 (g) (ii). La Agencia contará con un plazo de Treinta (30) días para verificar el monto de Inversión de Capital establecido en la certificación presentada a la Agencia. En caso de que la Agencia no se pronuncie por escrito dentro de este plazo, la Inversión de Capital establecida en la certificación presentada a la Agencia se considerará aprobada.

El Desarrollador Maestro depositará una nueva Fianza de Cumplimiento de Inversión dentro de los Quince (15) días contados a partir de la fecha de aprobación por escrito de la Agencia o dentro de los Quince (15) días contados a partir de la fecha en que se considere aprobada la Inversión de Capital, por no haberse pronunciado la Agencia dentro del plazo establecido; manteniendo en todo momento vigente la fianza basándose en lo establecido en el literal (c) siguiente. Si el Desarrollador Maestro incumple en presentar la nueva Fianza de Cumplimiento de Inversión dentro de dicho período, el monto de la Fianza de Cumplimiento de Inversión se mantendrá por el monto vigente antes de la reducción notificada por la Agencia.

(c). La Fianza de Cumplimiento y la Fianza de Cumplimiento de Inversión podrán ser presentadas de acuerdo a los modelos de fianzas adjuntos en el Capítulo III del PSF, o podrán consignarse en efectivo o en títulos de crédito del Estado, así como mediante fianzas o en cheques certificados o cartas de garantía bancaria, emitidos por compañías de seguros o bancos reconocidos por la Superintendencia de Seguros o por la Superintendencia de Bancos, y aceptables para la Agencia y la Contraloría. La Contraloría está facultada para rechazar la Fianza de Cumplimiento y/o la Fianza de Cumplimiento de Inversión que no represente una adecuada garantía de cumplimiento del presente Contrato por parte del Desarrollador Maestro, así como para exigir la sustitución de garantías otorgadas por bancos o compañías de seguros que no se encuentren en capacidad económica comprobada de garantizar dichas obligaciones contractuales, por otras otorgadas por compañías de seguros o bancos que tengan la capacidad. El Desarrollador Maestro deberá mantener las fianzas vigentes en todo momento, tendrá la obligación de renovarlas anualmente y presentarlas a la Agencia, a más tardar treinta (30) días previos a la fecha de sus vencimientos. La Agencia tendrá derecho de hacer valer y ejecutar la Fianza de Cumplimiento y/o la Fianza de Cumplimiento de Inversión, conforme a lo dispuesto en este Contrato, al ocurrir alguna Causal de Incumplimiento del Desarrollador Maestro que resulte en la terminación del presente Contrato por parte de la Agencia, o por cualquier otra causal de terminación establecida en el presente Contrato y/o las Leyes Aplicables. Lo dispuesto en la presente Cláusula, no constituye una limitación de los derechos de la Agencia de interponer las acciones o recursos que le sean viables, conforme a este Contrato y/o las Leyes Aplicables.

Cláusula 2.10 Promoción del Proyecto. La Agencia designará a un funcionario como “Director de Mercadeo”. El Director de Mercadeo será responsable de coordinar con el Desarrollador Maestro, todos los esfuerzos de mercadeo y promoción del Proyecto. Durante las Fases, el Director de Mercadeo o cualquier otra Persona designada por la Agencia, participará, a expensas de la Agencia, en viajes y reuniones nacionales o internacionales de promoción, a solicitud del Desarrollador Maestro, hasta por una (1) vez por mes. El Desarrollador Maestro, a sus propias expensas, podrá participar en reuniones y eventos de mercadeo y promoción del Proyecto, organizados por la Agencia o el Gobierno de Panamá, para lo cual la Agencia le informará con debida antelación. El Desarrollador Maestro se obliga a cumplir a cabalidad, con su propuesta de promoción y mercadeo del Proyecto, establecida en el Plan de Negocios.

CLÁUSULA III

DESARROLLO DEL ÁREA DEL PROYECTO

Cláusula 3.1 Generalidades. El Desarrollador Maestro manejará, promoverá, invertirá, desarrollará, administrará y operará el Área del Proyecto que ha sido objeto de Toma, de una manera consistente con (i) los objetivos generales y principios declarados por la Agencia, en este Contrato, (ii) los términos y condiciones del presente Contrato, (iii) el Plan Maestro de Desarrollo vigente, (iv) cada Plan Aprobado de Desarrollo del Sitio, y (v) las Leyes Aplicables. En el cumplimiento de todo lo anterior, el Desarrollador Maestro utilizará Prácticas Prudentes Industriales, y podrá realizar cualesquiera otras actividades relacionadas con el Proyecto, consistentes con las Leyes Aplicables.

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 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 Maestro de Desarrollo preliminar y realizarán todos los esfuerzos para acordar un Plan Maestro de Desarrollo 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 Maestro de Desarrollo 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 Maestro de Desarrollo 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 Maestro de Desarrollo, 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 Maestro de Desarrollo 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 Maestro de Desarrollo. El Desarrollador Maestro podrá solicitar de tiempo en tiempo enmiendas, modificaciones o adiciones al Plan Maestro de Desarrollo, 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 Maestro de Desarrollo 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.

Cláusula 3.4 Infraestructura.

(a) Infraestructura Fuera de los Límites. La Agencia declara que las Autoridades pertinentes, tienen programada la construcción, dentro del término de Diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Vigencia, de las siguientes Infraestructura Fuera del Sitio: (i) ampliación de la carretera Panamá – Colón y (ii) construcción de la carretera en la parte oeste del Canal de Panamá, que conecta el Puente de las Américas con el Puente Centenario. Dichas Infraestructuras serán construidas por las correspondientes Autoridades, en forma directa o indirecta. La Agencia procurará consultar con el Desarrollador Maestro, respecto a la construcción de cualquier otro proyecto adicional de Infraestructura Fuera del Sitio, previo el inicio de la construcción de tal proyecto, y procurará tomar en consideración la opinión del Desarrollador Maestro, respecto a dichos proyectos adicionales de Infraestructura Fuera del Sitio. De igual forma, el Desarrollador Maestro notificará a la Agencia de la necesidad de construir Infraestructura Fuera del Sitio adicionales, para suplir las necesidades del Desarrollo, y la Agencia realizará sus mejores esfuerzos para lograr la realización de las obras que se requieran.

(b) Infraestructura Dentro del Sitio.

(i) Obligaciones de la Agencia. La Agencia será responsable, a sus propias expensas, de construir y mantener toda la Infraestructura Básica dentro del Área del Proyecto.

En caso de que la Agencia no haya completado sustancialmente o causado que se completen las mejoras de Infraestructura Básica dentro del plazo correspondiente, el Desarrollador Maestro quedará autorizado para realizar y sufragar las mejoras cuyo costo debiera asumir la Agencia, en materia de construcción de Infraestructura Básica dentro del Área del Proyecto, una vez aprobado el Plan de Desarrollo de Sitio para dicha área por la Agencia, hasta por los montos aprobados por la Agencia.

Los montos invertidos por el Desarrollador Maestro para sufragar nuevas inversiones en Infraestructura Básica, serán deducidos de los pagos que el Desarrollador Maestro deba realizar a la Agencia en concepto de Precio de Compra y/o Canon de Arrendamiento de las Propiedades Tomadas, cuando la construcción ha sido completada y traspasada, transferida o cedida, a título gratuito, a favor de la Agencia.

La Agencia otorgará al Desarrollador Maestro un término prudencial de prórroga con respecto al inicio del desarrollo de un Plan Aprobado Para el Desarrollo del Sitio, cuya ejecución se vea afectada por razón de que la Agencia haya acordado con el Desarrollador Maestro, que éste último realice y sufrague los costos de la construcción Infraestructura Básica que le correspondía realizar a la Agencia para ese Plan en específico. El término de la prórroga establecido para el inicio del Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio será determinado atendiendo el avance requerido de construcción de la Infraestructura Básica, y el tiempo requerido por el Desarrollador Maestro para su construcción y será extendido por el mismo término en que haya sido prorrogado el inicio del desarrollo de dicho Plan durante esa Fase. La Inversión de Capital establecida en el Plan Aprobado de Desarrollo de

Sitio, cuyo inicio de ejecución se ha prorrogado, se acreditará al año y Fase determinado en el mismo.

(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) 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 3.6 Contratistas. El Desarrollador Maestro podrá contratar a terceros Contratistas, para el cumplimiento de sus obligaciones de desarrollo del Proyecto. La Agencia no está obligada a celebrar ningún contrato o acuerdo con algún Contratista del Desarrollador Maestro. Cualquier derecho que pueda tener un Contratista del Desarrollador Maestro, se derivará exclusivamente de su relación con el Desarrollador Maestro. El Desarrollador Maestro no estará exonerado del debido cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades bajo el presente Contrato, y será responsable ante la Agencia, por cualquier incumplimiento por parte de un Contratista, de sus obligaciones y responsabilidades para con el Desarrollador Maestro.

CLÁUSULA IV

DISPOSICIÓN Y DESARROLLO DEL ÁREA DEL PROYECTO

Cláusula 4.1 Toma de Propiedades y Desarrollo de las Propiedades Tomadas. El Desarrollador Maestro dispondrá del Área del Proyecto durante las Fases I y II y de las Tierras Comprometidas durante las Fases III y IV, a través de la Toma de parcelas ubicadas dentro de dichas áreas, las cuales podrá Tomar en concepto de compra o de arrendamiento. Igualmente, el Desarrollador Maestro deberá desarrollar las Propiedades Tomadas, realizando las inversiones a que se haya comprometido conforme a la Cláusula VIII. Para efectos de la Toma de parcelas y el desarrollo de las mismas, el presente Contrato contará con Cuatro (4) Fases, durante las cuales deberán realizarse las Tomas, sujeto a lo establecido en la presente Cláusula IV, y las Inversiones a Capital mínimas a que se refiere la Cláusulas VIII.

(a) Fase I: Período de 8 años comprendido desde la Fecha de Vigencia hasta el Octavo (8°) Aniversario de la Fecha de Vigencia (en adelante la Fase I).

(b) Fase II: Período de 8 años comprendido a partir del Octavo (8°) aniversario de la Fecha de Vigencia hasta el Décimo Sexto (16°) aniversario de la Fecha de Vigencia del presente Contrato (en adelante la Fase II).

(c) Fase III: Período de 10 años comprendido a partir del Décimo Sexto (16°) aniversario de la Fecha de Vigencia hasta el Vigésimo Sexto (26°) aniversario de la Fecha de Vigencia del presente Contrato (en adelante la Fase III).

(d) Fase IV: Período de 14 años comprendido a partir del Vigésimo Sexto (26°) aniversario de la Fecha de Vigencia hasta el Cuadragésimo (40°) aniversario de la Fecha de Vigencia del presente Contrato (en adelante la Fase IV).

Cláusula 4.2 Tomas.

(i) Tomas de las Fases. Durante las cuatro Fases del Contrato, el Desarrollador Maestro no estará sujeto a la obligación de llevar a cabo un mínimo de Tomas, pero sí estará sujeto al

cumplimiento de los requerimientos de Inversiones de Capital mínimos exigidos en la Cláusula VIII.

El Desarrollador Maestro se obliga a pagar a la firma del Contrato, VEINTE MILLONES DE DÓLARES (\$20,000,000.00), suma que se acreditará como Inversión de Capital correspondiente a la Fase en la cual se efectúa la Toma y será considerado para el cumplimiento de la Inversión señalada por la Ley N° 41 como de obligatorio cumplimiento durante el primer año de vigencia del Contrato. Dicho pago deberá efectuarse a favor de LA AGENCIA e ingresará a la partida presupuestaria N° 2.97.1.2.6.0.99.

(ii) Disponibilidad de Tierras: La cantidad de tierras que el Desarrollador Maestro tendrá a su disposición para Tomas durante las Fases I y II será, como máximo, por la totalidad del Área del Proyecto. Para los efectos de las Fases III y IV, la cantidad de tierras que el Desarrollador Maestro tendrá a su disposición para Tomas para las referidas dos (2) Fases, corresponderá al total de la suma de la cantidad de tierras que hayan sido objeto de Tomas durante las Fases I y II, multiplicadas por Uno punto Cinco (1.5) (en adelante las “Tierras Comprometidas”), pero en ningún caso se podrá exceder el total del área considerada como Área del Proyecto. Las Tierras Comprometidas serán seleccionadas por el Desarrollador Maestro del Área de Proyecto al finalizar la Fase II, fecha a partir de la cual las Tierras Comprometidas no podrán ser ofrecidas para desarrollo por parte de terceros distintos al Desarrollador Maestro.

Cláusula 4.3 Tomas Para Desarrollo Residencial. El monto máximo de parcelas del Área del Proyecto que el Desarrollador Maestro podrá Tomar para uso residencial es de Cuatrocientas (400) hectáreas, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.5. Durante la Fase I, la cantidad de tierras Tomadas para ser destinadas a uso residencial no podrá exceder tres veces las Tomas efectuadas para otros usos. Cumplidos Diez (10) años contados a partir de la Fecha de Vigencia, la cantidad de tierras destinadas a uso residencial no podrá exceder el doble de las Tomas efectuadas para otros usos. Cumplidos Catorce (14) años contados a partir de la Fecha de Vigencia y en adelante, deberá mantenerse una relación de igualdad entre la cantidad de tierras tomada para destinarse a uso residencial y las que se tomen para destinarlas a otros usos. El Desarrollador Maestro podrá Tomar Propiedades e iniciar las inversiones y desarrollos de las Propiedades Tomadas en el orden que estime conveniente, siempre que al finalizar cada uno de los períodos establecidos en esta cláusula se haya dado cumplimiento a los límites establecidos para cada tipo de uso.

Cláusula 4.4 Restricciones para la Compra y Arrendamiento. El Desarrollador Maestro podrá optar por la compra o arrendamiento de parcelas del Área del Proyecto y de las Tierras Comprometidas para cumplir con sus obligaciones de Toma Mínima establecidas en la Cláusula 4.2. El derecho del Desarrollador Maestro de optar por la compra o arrendamiento de parcelas del Área del Proyecto y de las Tierras Comprometidas, está sujeto a ciertas restricciones establecidas en el presente Contrato y las Leyes Aplicables, incluyendo, sin que constituya limitación, lo siguiente: (i) se podrá desarrollar un máximo de Cuatrocientas (400) hectáreas para uso residencial, excluyendo las Áreas Comunes, las cuales podrán ser compradas o arrendadas; (ii) las propiedades dentro de las Instalaciones Aeroportuarias, solamente podrán ser arrendadas; y (iii) un máximo del 25% del Área Económica Especial Panamá-Pacífico, excluyendo las propiedades dentro de las Instalaciones Aeroportuarias, y propiedad tomada para ser desarrollada con uso residencial podrá ser comprada para ser desarrollada para cualquier otro uso que no sea residencial.

Cláusula 4.5 Descripción de Tomas para Uso Residencial. Para los efectos del cómputo de la cantidad total de hectáreas que el Desarrollador Maestro pueda Tomar para uso

residencial, conforme a lo dispuesto en las Cláusulas 4.3 y 4.4 del presente Contrato, no se tomarán en consideración las Áreas Comunes.

Cláusula 4.6 Categorías de Uso. Para los efectos de la Cláusula IV, la categoría de uso de la propiedad tomada para uso residencial, comercial o industrial, se determinará de acuerdo a su intención de uso conforme al Plan Maestro de Desarrollo y a los Planes de Desarrollo de Sitio aplicables, independientemente del uso que exista en dicha propiedad al momento de la Fecha de Toma.

Cláusula 4.7 Tomas para el Desarrollo de Campos de Golf: El Desarrollador Maestro podrá desarrollar un campo de golf de acceso público como componente de beneficio comunitario del desarrollo residencial dentro del Área del Proyecto. Para estos efectos, de la cantidad de tierras a ser tomada por el Desarrollador Maestro para desarrollar el campo de golf, hasta Sesenta (60) hectáreas se le aplicará el Precio Base para uso industrial. Dicho precio se aplicará solamente a la parcela tomada para efecto del desarrollo del campo de golf (áreas verdes), no así a las parcelas tomadas para la construcción de mejoras verticales o edificaciones que se construyan como parte o complemento al mismo, a las cuales se les aplicará el Precio Base según la categoría de uso. Lo establecido en la presente cláusula no se aplicará en el evento de que se trate de un campo de acceso privado.

En el evento de que el campo de golf se convierta de acceso público a campo de acceso privado o el mismo sea vendido o arrendado por el Desarrollador Maestro, este último estará obligado a pagar la diferencia que resulte entre el Precio Base para uso industrial pagado en su momento a la Agencia, y el Precio Base de uso comercial aplicable a la fecha en que la Agencia le requiera el pago, así como el Precio Contingente aplicable.

Cualquier cantidad de hectáreas excedentes en áreas verdes necesarias para el campo de golf será considerada bajo la categoría de uso comercial, para efectos del Precio Base. Si el desarrollo incluye residencias localizadas dentro del perímetro del campo de golf, las áreas en donde estén ubicadas dichas residencias serán consideradas como categoría residencial y contarán para los límites establecidos por este Contrato para uso residencial.

Mientras no sea vendido a un Usuario y/o Empresa o arrendado, el mantenimiento del campo de golf será de responsabilidad del Desarrollador Maestro.

El desarrollo de campos de golf no será considerado como una Toma para los efectos del cómputo del número de hectáreas que el Desarrollador Maestro haya comprado y/o arrendado en determinada Fase. La Inversión de Capital realizada en el desarrollo de campos de golf no contará para los montos de inversiones mínimas propuestas por el Desarrollador Maestro.

El pago realizado por el Desarrollador Maestro, a la firma del Contrato, no podrá ser utilizado para cancelar el precio de la Propiedad Tomada para el desarrollo del campo de golf.

CLÁUSULA V

EJERCICIO DE TOMAS

Cláusula 5.1 Aviso de Toma. El Desarrollador Maestro podrá solicitarle a la Agencia que se lleve a cabo una Toma, mediante una notificación por escrito a la Agencia, de acuerdo con el modelo contenido en el Anexo 7 (en adelante el "Aviso de Toma"), por lo menos Sesenta (60) días antes de la fecha que el Desarrollador Maestro proponga como Fecha de Toma.

Tratándose de parcelas utilizadas por los Usuarios Gubernamentales, el Aviso de Toma deberá efectuarse con la anticipación prevista en la Cláusula 2.7.

Cláusula 5.2 Contenido del Aviso de Toma. El Aviso de Toma deberá especificar:

- (a) La Fecha de Toma propuesta, la cual deberá ser un día hábil;
- (b) la Propiedad Tomada; y
- (c) si la Propiedad Tomada será comprada o arrendada.

(d) Simultáneamente con la entrega del Aviso de Toma, el Desarrollador Maestro deberá suministrar a la Agencia (i) una agrimensura de la Propiedad Tomada, realizada a sus propias expensas, y (ii) un Plan Para el Desarrollo del Sitio, que deberá ser consistente con el Plan Maestro de Desarrollo, con las Regulaciones Ambientales y demás Leyes Aplicables.

Antes de formalizar el Aviso de Toma, el Desarrollador Maestro podrá realizar, previa notificación por escrito a la Agencia, los estudios ambientales, de suelo o de otra naturaleza, que considere conveniente efectuar para evaluar si la Propiedad a Tomar permitirá realizar el tipo de desarrollo en función del cual se prevé elaborar el Plan de Desarrollo de Sitio que deberá presentarse conjuntamente con el Aviso de Toma.

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 única discreción, la Agencia podrá permitir que se obvie el cumplimiento de dichas condiciones:

(a) 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 5.4 Obligaciones ante las Tomas.

(a) Obligaciones de la Agencia. En cada Fecha de Toma, la Agencia deberá:

(i) Hacer formal entrega de la Propiedad Tomada al Desarrollador Maestro, la cual estará sujeta solamente a las Restricciones Aplicables a dicha Propiedad Tomada;

(ii) Respecto a la Propiedad Tomada que el Desarrollador Maestro ha optado por comprar, celebrar con el Desarrollador Maestro un contrato de compraventa respecto de la Propiedad Tomada, según el modelo contenido en el Anexo 8, el cual se elevará a escritura pública e inscribirá en la Sección de la Propiedad del Registro Público de Panamá. Respecto a la Propiedad Tomada que el Desarrollador Maestro ha optado por arrendar, deberá celebrar con el Desarrollador Maestro un Contrato de Arrendamiento de la Propiedad Tomada, conforme al modelo contenido en el Anexo 9, el cual se elevará a escritura pública e inscribirá en la Sección de la Propiedad del Registro Público de Panamá. En todo caso, la Agencia no requerirá autorización de ninguna otra Autoridad o formalidad adicional para considerarlo legal y formalmente perfeccionado.

(iii) Entregar cualquier otra documentación o instrumentos que razonablemente sean requeridos por el Desarrollador Maestro, para que la Toma se pueda llevar a cabo conforme a este Contrato y las Leyes Aplicables.

(b) Obligaciones del Desarrollador Maestro. En cada Fecha de Toma, el Desarrollador Maestro deberá cumplir con lo siguiente:

(i) Respecto a la Propiedad Tomada que el Desarrollador Maestro ha optado por comprar, celebrar con la Agencia un Contrato de Compraventa, conforme lo indica la Cláusula 5.4

(a) (ii) anterior.;

(ii) Respecto a la Propiedad Tomada comprada por el Desarrollador Maestro, entregar a la Agencia una Carta Irrevocable de Pago suscrita por un banco reconocido por la Superintendencia de Bancos y aceptable para la Agencia, por un monto correspondiente al Cien por ciento (100 %) del Precio Base de la Propiedad Tomada, que deberá hacerse efectiva al momento de inscribirse en el Registro Público la escritura pública mediante la cual se perfeccione el respectivo Contrato de Compraventa.

(iii) Respecto a la Propiedad Tomada que el Desarrollador Maestro ha optado por arrendar, deberá celebrar con la Agencia un Contrato de Arrendamiento de la Propiedad Tomada correspondiente, conforme lo indica la Cláusula 5.4 (a) (ii) anterior y pagar a la Agencia la Renta Base señalada en la Cláusula 7.1;

(iv) Pagar todos los gastos en que se incurran en la preparación y registro de la correspondiente escritura de compraventa o arrendamiento de la Propiedad Tomada, incluyendo los derechos notariales, derechos de registro y cualesquiera otros derechos, tasas e impuestos en que se incurra.

(v) Suministrar todos aquellos documentos que requiera la Agencia o la Compañía que emita el seguro de título (en caso de que el Desarrollador Maestro haya optado por contratar dicho seguro de título), para que se ejecute la Toma de acuerdo con el presente Contrato y las Leyes Aplicables.

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 VI

PRECIO DE COMPRA PARA LAS PROPIEDADES TOMADAS

Cláusula 6.1 Precio. Como precio de compra de cada Propiedad Tomada el Desarrollador Maestro pagará a la Agencia un Precio Base y un Precio Contingente.

Cláusula 6.2 Precio Base.

(a) Respecto a Terrenos no Desarrollados, será \$.21.00 por metro cuadrado de propiedad a ser desarrollada para uso comercial; \$.12.00 por metro cuadrado de propiedad a ser desarrollada para uso industrial; y \$.26.00 por metro cuadrado de propiedad a ser desarrollada para uso residencial (el “Precio Base del Terreno no Desarrollado”); y

(b) Respecto a Terrenos Desarrollados, será igual al producto de Uno punto Setenta (1.70) multiplicado por el Precio Base del Terreno no Desarrollado por categoría de uso (en adelante el “Precio Base de Terreno Desarrollado” y conjuntamente con el Precio Base de Terreno no Desarrollado, identificado como el “Precio Base”).

El Precio Base para cada categoría de uso deberá ser ajustado anualmente de conformidad con las variaciones del rubro alquiler del Sub-Índice Vivienda, Agua, Electricidad y Gas del Índice de Precios del Consumidor publicado por la Contraloría, de tal manera que para determinar el Precio Base al momento en que se efectúe una Toma, según el tipo de desarrollo de que se trate, las sumas indicadas en la Cláusula 6.2 (a) serán ajustadas conforme al Índice de Precios al Consumidor aplicable a tal momento.

Cláusula 6.3 Estado de la Tierra. Si en un determinado Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio, se establece la demolición de la totalidad de las mejoras existentes en un Terreno Desarrollado, dichas parcelas serán consideradas como Terreno No Desarrollado para efectos de calcular el Precio Base. En el caso de que el Desarrollador Maestro no proceda con la demolición de todas las mejoras existentes en dicho Terreno Desarrollado y con el Inicio de Construcción que corresponda, dentro del término de Doce (12) meses, plazo que podrá ser prorrogado a criterio exclusivo de la Agencia, hasta por Seis (6) meses adicionales, el Desarrollador Maestro deberá dar aviso de tal hecho a la Agencia y procederá de inmediato, en todo caso, dentro de los Quince (15) días, contados a partir de la fecha en que ocurra tal hecho, a pagar a la Agencia la suma correspondiente a la diferencia entre el Precio Base de Terreno Desarrollado y el Precio Base de Terreno No Desarrollado, únicamente respecto a los metros cuadrados de Terreno Desarrollado cuyas mejoras no fueron demolidas, mediante cheque certificado o transferencia de fondos a la cuenta bancaria que la Agencia le instruya por escrito.

Cláusula 6.4 Fecha y Forma de Pago del Precio Base: El Desarrollador Maestro deberá pagar el Precio Base correspondiente a la Propiedad Tomada, al momento de inscribirse en el Registro Público la escritura pública correspondiente. Las partes convienen que la falta de pago de dicha cantidad, por razón de la negativa del Banco emisor de la Carta Irrevocable de Pago a que se refiere la Cláusula 5.4.b (ii) en el cumplimiento del compromiso de pago correspondiente, a la presentación de la respectiva escritura pública, debidamente inscrita en el Registro Público, producirá de pleno derecho la resolución del

correspondiente Contrato de Compraventa, sin la necesidad de requerimiento judicial alguno por parte de la Agencia y sin necesidad de someter el asunto al procedimiento de resolución de conflictos establecido en la Cláusula Décima Octava de este Contrato. El Desarrollador Maestro acepta que bastará la declaración de la Agencia, por medio de instrumento público, sobre el incumplimiento del pago del saldo del Precio Base de la compraventa, para que quede nulo y sin efecto legal alguno el respectivo Contrato de Compraventa y la propiedad de la finca objeto del mismo se retrotraiga a la Nación. Las partes solicitarán al Registro Público que deje constancia en la marginal correspondiente de la existencia de esta condición resolutoria del Contrato.

Cláusula 6.5 Precio Contingente. Como parte del precio de la Propiedad Tomada por el Desarrollador Maestro, incluyendo Propiedades Tomadas en Arrendamiento, el Desarrollador Maestro le pagará a la Agencia un Precio Contingente, una vez que el Desarrollador Maestro: (i) venda o arriende a un tercero, un Desarrollo Terminado sobre la Propiedad de que se trate; (ii) se estime dicha venta o arrendamiento de acuerdo con la Cláusula 6.7; y (iii) venda o arriende a una Afiliada, caso en el cual se procederá de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 6.7 para el cálculo y determinación del Precio Contingente que deba pagar el Desarrollador Maestro a la Agencia..

El Precio Contingente que deberá pagar el Desarrollador Maestro como componente del precio o arrendamiento de toda la Propiedad Tomada que el Desarrollador Maestro haya vendido o arrendado o se estime haya vendido o arrendado a terceros durante cada año calendario dentro del Término de este Contrato, se acumulará durante el correspondiente año calendario y se pagará a la Agencia a más tardar el día 15 de enero del año calendario inmediatamente siguiente, acompañando un detallado informe contable de cada una de las transacciones realizadas durante el año de que se trate, en virtud de las cuales el Desarrollador Maestro haya vendido o arrendado los Desarrollos Terminados edificados en las Propiedades Tomadas, incluyendo el cálculo del Precio Contingente correspondiente a cada una de dichas transacciones. El pago del Precio Contingente se realizará mediante cheque certificado girado a favor de la Agencia o transferencia de fondos, con disponibilidad inmediata, a la cuenta bancaria que la Agencia le instruya por escrito al Desarrollador Maestro.

Para efectos de lo establecido en esta Cláusula, se considerará que el Desarrollador Maestro ha vendido o arrendado a un tercero o a una Afiliada a él un Desarrollo Terminado sobre la Propiedad Tomada de que se trate, tratándose de una venta, una vez que se inscriba en el Registro Público la escritura pública que protocolice el respectivo contrato de compraventa entre el Desarrollador Maestro y el tercero o Afiliada, y tratándose de un arrendamiento, una vez que se firme el respectivo contrato de arrendamiento entre el Desarrollador Maestro y el tercero o Afiliada.

Con respecto al pago de Precio Contingente en concepto de arrendamiento, el Desarrollador Maestro pagará a la Agencia el valor que corresponda de dicha propiedad mediante Cinco (5) pagos anuales iguales y consecutivos que se llevarán a cabo al término de cada año y cuyo pago inicial se llevará a cabo al término del primer año de vigencia del Contrato de Arrendamiento suscrito por el Desarrollador Maestro y un tercero o Afiliada o al término del primer año de la fecha de determinación del Valor del Desarrollo Terminado, según sea el caso, por un período de cinco (5) años consecutivos a los cuales se les aplicará un interés a una tasa anual del seis por ciento (6%).

Al ocurrir el “Período Máximo de Retención de la Propiedad Tomada”, descrito en la Cláusula 6.7, se considerará que se ha dado una Venta Estimada, independientemente de

que el Desarrollador Maestro haya dispuesto de cualquier otra manera del Desarrollo Terminado de que se trate, y se aplicarán los pagos de acuerdo a lo establecido previamente.

Cláusula 6.6 Fórmula del Precio Contingente. Para los propósitos de este Contrato, el “Precio Contingente” corresponderá al Veinticinco por ciento (25%) de la cantidad resultante de restar del valor de la parcela al momento en que el Desarrollador Maestro venda o arriende a un tercero o a una Afiliada, el Desarrollo Terminado edificado sobre dicha parcela, (i) el Precio Base pagado por el Desarrollador Maestro por dicha parcela o el Precio Base determinado para el cálculo de la Renta Base; y (ii) el costo de la Infraestructura Auxiliar construida por el Desarrollador Maestro en dicha parcela, de acuerdo a los costos presentados por el Desarrollador Maestro en el correspondiente Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio.

El valor de la parcela al momento en que el Desarrollador Maestro vende o arriende a un tercero o Afiliada el Desarrollo Terminado edificado sobre ella, se determinará según el tipo de uso a que se destine la Propiedad de que se trate, de la siguiente manera:

- a. Tratándose de un desarrollo destinado a uso industrial, 10% del Valor del Desarrollo Terminado.
- b. Tratándose de un desarrollo destinado a uso comercial, 15% del Valor del Desarrollo Terminado.
- c. Tratándose de un desarrollo destinado a uso residencial, 20% del Valor del Desarrollo Terminado.

El Desarrollador Maestro deberá pagar a la Agencia el Precio Contingente, única y exclusivamente si al aplicar la fórmula establecida en esta Cláusula resulta una cantidad positiva que será como máximo el valor de mercado de la tierra al momento del pago del Precio Contingente, fijando dicho valor de mercado de acuerdo a lo establecido en este Contrato.

Cláusula 6.7 Venta Estimada: Excepto por lo dispuesto en la Cláusula 6.8, en caso de que hayan transcurrido tres (3) años desde la fecha de construcción de un Desarrollo Terminado destinado a uso residencial o de que hayan pasado seis (6) años desde la construcción de un Desarrollo Terminado destinado a cualquier otro uso, y dicho Desarrollo Terminado no haya sido vendido o arrendado por el Desarrollador Maestro a un tercero o un Afiliada (en adelante el “Período Máximo de Retención de la Propiedad Tomada”), se considerará que se ha dado una Venta Estimada, independientemente de que el Desarrollador Maestro haya dispuesto de cualquier otra manera del Desarrollo Terminado de que se trate. Para estos efectos, la Venta Estimada se tendrá por efectuada el último día del Período Máximo de Retención de la Propiedad Tomada (en lo sucesivo la “Fecha Estimada de Venta”), excepto por lo dispuesto en la Cláusula 6.9.

Para propósitos de la determinación y pago del porcentaje que corresponde al Desarrollador Maestro pagar a la Agencia en concepto de Precio Contingente en caso de una Venta Estimada, el Valor del Desarrollo Terminado se determinará de común acuerdo entre las partes, con la previa aprobación de la Junta Directiva. Si las partes no lleguen a un acuerdo sobre dicho valor en un plazo de Quince (15) días desde la Fecha Estimada de Venta, plazo que podrá extenderse de común acuerdo entre las Partes, el valor justo de mercado de la Propiedad de que se trate a la Fecha Estimada de Venta se determinará de la siguiente manera (Valor Tasado):

Las Partes designarán un evaluador, de entre peritos de reconocido prestigio para el avalúo de propiedades en Panamá, similares a las propiedades del Área del Proyecto. El valor fijado por dicho evaluador deberá ser considerado concluyente y obligatorio para las Partes. Si las Partes no llegan a un acuerdo en la selección del evaluador antes mencionado dentro de un período de Quince (15) días, cada Parte deberá seleccionar un evaluador entre dichos peritos, y cada uno de éstos evaluará independientemente el valor justo de la propiedad correspondiente, dentro de un período de Treinta (30) días, contados a partir de su correspondiente nombramiento. En el caso de que cada una de las Partes seleccione su propio evaluador, (i) si el valor justo de mercado determinado por el evaluador con el valor más alto, es Ciento Veinte por ciento (120%) menor al valor justo de mercado determinado por el evaluador con el valor más bajo, el valor justo de mercado deberá ser igual al promedio de todas las determinaciones presentadas por dichos evaluadores. Dicha determinación del valor justo de mercado deberá ser considerada concluyente y obligatoria para las Partes, y (ii) de otra manera, ambos evaluadores, dentro del término de Quince (15) días contados a partir de la última fecha en que se haya emitido el informe de los evaluadores designados por las Partes, nombrarán a un evaluador dirimente. El evaluador dirimente deberá, dentro de los Quince (15) días contados a partir de su nombramiento, decidir cuál de los respectivos avalúos presentados por los evaluadores previamente, refleja con más precisión el valor justo de mercado de la propiedad en cuestión. Dicha determinación del valor justo de mercado del evaluador dirimente se considerará concluyente y obligatoria para las Partes. Si por cualquier motivo los evaluadores no pudiesen nombrar un evaluador dirimente dentro de dicho período de Quince (15) días, cualquiera de las Partes tendrá el derecho de resolver el asunto de acuerdo con lo dispuesto en la Cláusula XVIII. Las Partes compartirán, a partes iguales, los costos de cualquier evaluador seleccionado conjuntamente por ellos, así como de cualquier evaluador dirimente, y cada Parte asumirá el costo del evaluador que seleccione individualmente, de ser el caso.

Luego de determinado el Valor del Desarrollo Terminado, el Precio Contingente a pagar por la Venta estimada de la Propiedad de que se trate se establecerá conforme a lo dispuesto en la Cláusula 6.6 anterior.

Cláusula 6.8. Excepción de Venta Estimada.

(i) En el caso de que el Desarrollador Maestro desarrolle áreas que se destinen a usos no rentables o a otros usos distintos al residencial, comercial e industrial, tales como iglesias, parques recreativos de acceso público, no consideradas Áreas Comunes, el Desarrollador Maestro estará obligado a pagar el Precio Contingente únicamente si éste último vende o arrienda efectivamente el Desarrollo Terminado a un tercero o Afiliada a él. De no vender o arrendar a un tercero o Afiliada el Desarrollo Terminado, no se aplicará lo dispuesto en la Cláusula 6.7 del presente Contrato.

(ii) En el caso de que el Desarrollador Maestro desarrolle un campo de golf como componente de beneficio comunitario del desarrollo residencial dentro del Área del Proyecto, no estará obligado a pagar el Precio Contingente, siempre y cuando éste sea de libre acceso público. En el evento que el campo de golf cambie su condición de acceso público o sea vendido o arrendado, no aplicará la Excepción de Venta Estimada a la que se refiere esta cláusula. En este último caso, el Desarrollador Maestro estará obligado a pagar la diferencia que resulte entre el Precio Base para uso industrial pagado en su momento a la Agencia, y el Precio Base de uso comercial aplicable a la fecha en que la Agencia requiera el pago, así como el Precio Contingente aplicable, el cual se comenzará a pagar a partir de

la fecha en que se cambie la condición de acceso de público a privado, sea vendido o arrendado.

Cláusula 6.9. Prórroga de la Venta Estimada. En el caso de Desarrollos Terminados que cumplido el Período Máximo de Retención de la Propiedad Tomada según la categoría de uso, no hayan sido vendidos o nunca hayan sido arrendados por el Desarrollador Maestro, ya sea total o parcialmente, la Agencia otorgará al Desarrollador Maestro, sobre aquellas partes de los Desarrollos Terminados no vendidos o arrendados, un período de gracia adicional de tres (3) años en el caso de un Desarrollo Terminado destinado a uso residencial y de seis (6) años en el caso de un Desarrollo Terminado destinado a cualquier otro uso, para que se considere que se ha dado una Venta Estimada sobre todo o parte de dichos Desarrollos Terminados. El Desarrollador Maestro pagará el Precio Contingente sobre la porción no vendida y/o arrendada, vencido el período de gracia ó al momento en que dicho Desarrollo sea vendido y/o arrendado, lo que ocurra primero.

Cláusula 6.10. Reconocimiento de la Excepción o Prórroga de Venta Estimada. Para todos los efectos de las Cláusula 6.8 y 6.9, la Agencia deberá reconocer expresamente y por escrito, que al Desarrollo Terminado se le aplica la excepción o la prórroga de Venta Estimada. De lo contrario, se le aplicará lo dispuesto en la Cláusula 6.7 del presente Contrato.

CLÁUSULA VII

CANON DE ARRENDAMIENTO DE LA PROPIEDAD TOMADA

Cláusula 7.1 Renta Base. Salvo que se disponga lo contrario en el presente Contrato, en los casos en que Desarrollador Maestro opte por arrendar una Propiedad Tomada, el canon anual de arrendamiento que el Desarrollador Maestro deberá pagar por dicha Propiedad Tomada será el Diez Por Ciento (10%) del Precio Base señalado en la Cláusula 6.2.

El resto de los términos y condiciones de pago de la Renta Base, serán establecidos en el Contrato de Arrendamiento celebrado entre la Agencia y el Desarrollador Maestro, por la Propiedad Tomada correspondiente.

Cláusula 7.2 Renta Base Aeroportuaria: En caso de que se incorpore al Área del Proyecto alguna parcela ubicada dentro de las Instalaciones Aeroportuarias, conforme a lo señalado en la Cláusula 2.5 (c), el Desarrollador Maestro pagará una Renta Base Aeroportuaria que será negociada entre las Partes en su momento.

CLÁUSULA VIII

INVERSIÓN DE CAPITAL

Cláusula 8.1 Inversión de Capital Mínimo para la Fase I. Durante la Fase I el Desarrollador Maestro realizará, como mínimo, Inversiones de Capital acumuladas de no menos de CUATROCIENTOS CINCO MILLONES DE DÓLARES (\$ 405,000,000.00) (“Inversión Mínima Fase I”), y de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 4.2, a la firma del presente Contrato, el Desarrollador Maestro realizará un pago de VEINTE MILLONES DE DÓLARES (\$ 20,000,000.00). Dentro de los primeros cuatro (4) años de la Fase I el Desarrollador Maestro se compromete a realizar una Inversión de Capital mínima de CIENTO CUARENTA MILLONES DE DÓLARES (\$140,000,000.00.)

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente, y lo permitido de conformidad a la Cláusula 8.3, el Desarrollador Maestro deberá realizar la Inversión de Capital antes mencionada de la siguiente manera:

- (a) Año 2: un mínimo de SESENTA MILLONES DE DÓLARES (\$.60,000.000.00)
- (b) Año 4: un mínimo de OCHENTA MILLONES DE DÓLARES (\$.80,000.000.00)
- (c) Año 6: un mínimo de OCHENTA MILLONES DE DÓLARES (\$.80,000.000.00)

(d) Año 8: un mínimo de CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DE DÓLARES (\$185,000.000.00).

El Desarrollador Maestro podrá cumplir anticipadamente con su obligación de realizar el monto el mínimo de Inversión de Capital que se obliga a efectuar durante todo el período que comprende la Fase I, en cualquier momento antes de concluir el octavo año de vigencia del Contrato, dándose como satisfecha la mencionada obligación, una vez se haya presentado y aprobado por la Agencia, la documentación de que trata la Cláusula 2.9 (b).

Conforme lo establecido en el numeral 1 del artículo 52 de la Ley N° 41 de 20 de Julio de 2004, el Desarrollador Maestro deberá iniciar la Inversión de Capital dentro del término de un (1) año, contado a partir de su inscripción en el Registro de Empresas del Área Panamá – Pacífico, de que tratan los artículos 47 y siguientes de la referida Ley.

Cláusula 8.2. Inversión de Capital Mínimo para las Fases II, III y IV: Durante las Fases II, III y IV, El Desarrollador Maestro, directamente o a través de sus Usuarios y/o Empresas, deberá llevar a cabo Inversiones de Capital, acumulativas por un monto no menor a Cien Millones de Dólares (\$100,000,000.00), para cada una de estas Fases, combinadas entre Inversión de Capital y compra o arrendamiento de tierras como sigue:

Fase II: En cada sub-fase de veinticuatro (24) meses no menos de \$25,000,000.00

Fase III: En cada sub-fase de treinta (30) meses no menos de \$25,000,000.00

Fase IV: En cada sub-fase de cuarenta y dos (42) meses no menos de \$25,000,000.00

En caso de que durante alguna de estas Fases o sub-fase, el Desarrollador Maestro realice Inversiones de Capital por un monto superior al monto mínimo antes mencionado para cada Fase o sub-fase, el respectivo excedente será contabilizado para efectos del cumplimiento de las Inversiones Mínimas correspondientes a la Fase o sub-fase subsiguientes, dependiendo del caso.

Cláusula 8.3. Pago por Diferencial de Inversión: Si al final de una Fase o sub-fase, el Desarrollador Maestro ha cumplido con más del Ochenta y Cinco por Ciento (85%) de la inversión señalada para dicha Fase, pero no se ha cumplido con el Cien por ciento (100%) de la misma, el Desarrollador Maestro le pagará a la Agencia, el monto correspondiente a la diferencia entre el Cien por ciento (100%) de la inversión y el monto de la inversión efectivamente realizada, suma que será acreditada al pago de Tomas futuras. Dicho pago deberá realizarse mediante cheque certificado a favor de la Agencia, antes de finalizar la Fase correspondiente. De lo contrario, se tendrá como una Causal de Incumplimiento imputable al 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 IX

OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR MAESTRO

Cláusula 9.1 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.

- (b) Inversiones Mínimas de Capital. Cumplir con las Inversiones Mínimas de Capital, conforme lo dispuesto en la Cláusula VIII.
- (c) Oficina. El Desarrollador Maestro deberá mantener una oficina en Panamá, con el personal requerido, para coordinar el Proyecto.
- (d) Gerente de Proyecto. El Desarrollador Maestro deberá designar una persona como “Gerente de Proyecto”. El Gerente de Proyecto será responsable de supervisar el Proyecto, y su oficina principal deberá estar ubicada en la oficina señalada en la Cláusula 9.1(e).
- (e) Empleados. El Desarrollador Maestro será el único responsable ante todos sus trabajadores. El Desarrollador Maestro, los Usuarios y/o Empresas y cada uno de sus Contratistas serán los empleadores de sus respectivos trabajadores y bajo ninguna circunstancia los mismos serán considerados empleados de la Agencia. El Desarrollador Maestro liberará de toda responsabilidad a la Agencia y la indemnizará por cualquier daño o perjuicio causado como resultado del incumplimiento del presente literal.
- (f) Libros y Archivos. El Desarrollador Maestro mantendrá registros completos y exactos con relación al Proyecto, de acuerdo con la Ley N° 41 de 20 de Julio de 2004.
- (g) Reportes. El Desarrollador Maestro preparará y entregará a la Agencia los siguientes informes y reportes:
- (i) 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.
- (ii) Estados Financieros Anuales. Presentar dentro de los Noventa (90) días contados a partir del cierre del Año Fiscal, los estados financieros anuales del Desarrollador Maestro, debidamente auditados por una firma de auditores externos de prestigio y reconocimiento aceptable para la Agencia, incluyendo una certificación de dicha firma estableciendo la Inversión de Capital realizada por el Desarrollador Maestro durante el período reflejado en dicho estado financiero.
- (iii) Otros Informes. Remitir a la Agencia aquellos reportes, informes o información que establezca la Ley N° 41 de 20 de julio de 2004, y que le sean aplicables al Desarrollador Maestro.
- (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.

(n) Términos y Condiciones. El Desarrollador Maestro cumplirá con todos los términos y condiciones del presente Contrato, incluyendo, sin que constituya limitación, las obligaciones de pagar el Precio Base, el Precio Contingente y las Rentas que le corresponda pagar.

Cláusula 9.2 Obligaciones de la Agencia. Durante el término de este Contrato, la Agencia se obliga a:

(a) Servicios Públicos. La Agencia garantizará que todos los servicios públicos, ya sean prestados por entidades públicas o concesionarios privados, sean suministrados hasta los límites del Área del Proyecto. Las conexiones que se requieran para el suministro de dichos servicios públicos dentro del Área del Proyecto, serán hechas por dichas entidades públicas o concesionarios privados, a cargo y cuenta del Desarrollador Maestro o cualquier otra persona a cargo del desarrollo del área donde se requieran de estos servicios. La Agencia permitirá el acceso a las parcelas del Área del Proyecto que no han sido objeto de una Toma, a las entidades públicas o concesionarios privados, para que construyan o instalen y posteriormente, inspeccionen, usen, mantengan, reparen, remuevan o re-instalen, ya sea subterráneamente o a través del Área del Proyecto, cualquier desagüe, alcantarilla, tubería o cable para el paso y/o suministro de agua, electricidad, telecomunicaciones o cualquier otro

elemento, junto con todos los servicios de apoyo necesarios y todas las obras auxiliares para los mismos.

(b) Área Reservada. La Agencia no desarrollará, promoverá, administrará u operará por sí misma en el Área Reservada, ni permitirá que ninguna empresa pública, mixta o privada desarrolle, promueva, administre u opere el Área Reservada, ni celebrará ningún contrato, arreglo o convenio con cualquier otra persona, independientemente de su denominación, para el desarrollo, promoción, administración y operación del Área Reservada, mediante la realización de actividades, negocios o desarrollos que compitan con las actividades, negocios o desarrollos del Desarrollador Maestro, hasta después de cumplido el término de Quince (15) años del presente Contrato, contado a partir de la Fecha de Vigencia. Después de cumplido el referido término, la Agencia podrá celebrar un Contrato de Desarrollador Maestro para el desarrollo del Área Reservada, sujeto a que no más del Veinticinco por ciento (25%) del Área Reservada, podrá ser vendida a una persona para propósitos de desarrollo.

(c) Oficina. La Agencia facilitará una oficina, para que sea arrendada por el Desarrollador Maestro, dentro de las Instalaciones de la Agencia, por un término y un canon de arrendamiento mensual que será mutuamente convenido por las Partes.

(d) Usuarios Gubernamentales. La Agencia realizará las gestiones necesarias para que las entidades que ocupan el área de que se trate la desalojen, lo que deberá ocurrir antes de la fecha indicada por el Desarrollador Maestro para la Toma de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 2.7.

(e) Restricciones: En la Fecha de Toma correspondiente, la Agencia entregará la Propiedad Tomada al Desarrollador Maestro, sujeta solamente a las Restricciones Aplicables a dicha Propiedad Tomada.

(f) Goce Pacífico. Mientras el Desarrollador Maestro cumpla a cabalidad con los términos y condiciones del presente Contrato, la Agencia se compromete a cumplir con todas las obligaciones emanadas del presente Contrato y mientras el Desarrollador Maestro cumpla a cabalidad con los términos y condiciones del Presente Contrato, conviene en que el Desarrollador Maestro tendrá derecho al goce pacífico de la Propiedad Tomada, libre de toda interferencia por parte de la Agencia, así como de cualquier persona que presente una reclamación de cualquier naturaleza en relación con dicha Propiedad Tomada.

Cláusula 9.3 Coordinación. La Agencia y el Desarrollador Maestro coordinarán cualquier desarrollo, construcción, actividad de mantenimiento u otras actividades similares que deban realizarse dentro del Área Económica Especial Panamá-Pacífico, de tal manera que no interfieran o causen demoras en cualquier desarrollo, construcción o actividades de mantenimiento que realice cualquiera de ellas.

Cláusula 9.4 Suspensión de las Obligaciones.

(a) En Caso de Incumplimiento por Demora de la otra Parte. Cuando y como consecuencia del supuesto incumplimiento de una de las Partes (“La Parte Causante de la Demora”) cause atraso o demora a la otra Parte (“La Parte Afectada por la Demora”) en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato a cargo de La Parte Afectada por la Demora, el periodo para que La Parte Afectada pueda llevar a cabo sus obligaciones deberá ser extendido por un periodo de igual duración a dicho atraso. Para estos efectos, La Parte Afectada por la Demora deberá notificar por escrito a la Parte Causante de la Demora, dentro de los Treinta (30) días siguientes a haber tenido conocimiento de dicho incumplimiento sobre la existencia de dicho supuesto incumplimiento haya sido determinada en forma final por un árbitro de acuerdo a los

procedimientos señalados en la Cláusula XVIII o cualquiera otra disposición legal aplicable, a menos que las Partes acuerden lo contrario. La Parte Afectada por la Demora podrá suspender el cumplimiento de las obligaciones afectadas por La Parte Causante de la Demora una vez presente la solicitud de arbitraje de manera formal para la consideración del tribunal arbitral, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 18.2. Si el laudo arbitral resulta en contra de la Parte Afectada por la Demora, la suspensión del cumplimiento de sus obligaciones será considerada como una causal de incumplimiento de este Contrato y surtirá los efectos correspondientes.

(b) Período de Suspensión del Desarrollador Maestro. Previa notificación escrita a la Agencia, el Desarrollador Maestro podrá suspender, a su entera discreción, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las Cláusulas VIII, por cuatro (4) períodos máximos de Seis (6) meses cada uno, consecutivos o no consecutivos, durante la vigencia del presente Contrato.

CLÁUSULA X

DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Cláusula 10.1 Declaraciones y Garantías del Desarrollador Maestro. El Desarrollador Maestro declara y garantiza lo siguiente:

(a) Estado Corporativo. El Desarrollador Maestro (i) es una persona jurídica debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá; y (ii) tiene la facultad, el poder y la autoridad para poseer sus bienes y activos y para llevar a cabo las actividades a las cuales se dedica.

(b) Autorizaciones y Poderes. El Desarrollador Maestro tiene la facultad para otorgar, celebrar y cumplir con los términos y condiciones del presente Contrato, y se han dado todas las autorizaciones corporativas requeridas para celebrar el presente Contrato y cumplir con todos los términos y condiciones contenidos en el mismo. El presente Contrato constituye una obligación legal, válida y exigible para el Desarrollador Maestro, de acuerdo con sus términos y condiciones.

(c) Cumplimiento de los Contratos. El otorgamiento, formalización, celebración y ejecución por parte del Desarrollador Maestro del presente Contrato, y su cumplimiento de los términos y condiciones del mismo: (i) no contraviene ninguna disposición legal, ni ninguna sentencia u orden judicial o administrativa; (ii) no constituye un incumplimiento de cualquier contrato o compromiso en que el Desarrollador Maestro es parte o resultará en la terminación de tal contrato o compromiso; (iii) no constituye incumplimiento de cualquier Gravamen que pese sobre sus propiedades o activos, o resultará en la creación o imposición de algún Gravamen sobre cualquiera de sus bienes; y (iv) no infringe su Pacto Social o cualquier otro documento societario.

(d) Capital Social. El Desarrollador Maestro tiene un capital social autorizado de mil (1000) acciones nominativas, sin valor nominal, cada una con derecho a un voto y han sido emitidas y pagadas. El Anexo 10 del presente Contrato incluye: (i) una lista completa y correcta, a la Fecha de Vigencia, del nombre de cada accionista del Desarrollador Maestro, que sea titular de más del Cinco por ciento (5%) del capital social del Desarrollador Maestro, indicando, además, la cantidad y clase de acciones de que son titulares dichos accionistas, especificando los derechos, preferencias, privilegios, facultades de voto, restricciones o requisitos que les confieren las mismas; y (ii) el nombre de cada tenedor de

cualquier documento o instrumento que le confiera cualquier derecho, título u opción de adquirir más del Cinco por ciento (5%) del capital social del Desarrollador Maestro, y los términos y condiciones para el ejercicio del referido derecho u opción, incluyendo la cantidad de acciones sobre las cuales tiene derecho, título u opción, y el precio o valor para su ejercicio. Excepto por lo contenido en el Anexo 10, no existe ninguna otra Persona que tenga derecho, título, opción o reclamación sobre más del Cinco por ciento (5%) del capital social del Desarrollador Maestro o respecto a cualesquiera otros bienes del Desarrollador Maestro.

(e) Aprobaciones. Excepto por las autorizaciones requeridas para el presente Contrato, no se requiere de ninguna orden, consentimiento, aprobación, licencia u autorización corporativa alguna, para la celebración, ejecución, validez, legalidad, obligatoriedad y exigibilidad del presente Contrato o de cualquier otro Contrato de Desarrollo del cual el Desarrollador Maestro sea parte.

(f) Litigios. (i) No existe ninguna demanda o proceso judicial, administrativo, arbitral o de cualquier otra índole pendiente y el Desarrollador Maestro no tiene conocimiento de ninguna potencial demanda o proceso, la cual, de resultar adversa para el Desarrollador Maestro o el Precalificado, podría afectar sustancial y adversamente sus negocios, sus condiciones financieras o la validez, legalidad o el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato o cualquier otro Contrato de Desarrollo o la consumación de las transacciones contempladas en el presente Contrato o cualquier otro Contrato de Desarrollo; y (ii) no se han instaurado acciones o procesos, y ninguna Autoridad ha emitido ninguna orden, decreto o sentencia alguna, para evitar, restringir o de alguna otra manera prevenir o restringir la realización por parte del Desarrollador Maestro de las transacciones contempladas en el presente Contrato o cualquier otro Contrato de Desarrollo.

(g) Veracidad de las Declaraciones. Todas las declaraciones hechas y toda la información suministrada a la Agencia por el Desarrollador Maestro y el Precalificado, con relación al proceso de selección de Desarrollador Maestro, por el cual este Contrato fue adjudicado, fueron y continúan siendo verídicas y correctas en todos los aspectos relevantes, sin que se haya omitido la declaración de cualquier hecho relevante o cualquier hecho material que pueda hacer que las declaraciones aquí contenidas sean engañosas. A partir de la fecha de presentación por parte del Desarrollador Maestro y el Precalificado, de cualquier información requerida por los Documentos del Proceso de Selección, no ha ocurrido ningún acontecimiento o evento que resulte o que pueda resultar en un cambio importante adverso en el negocio o la condición financiera del Desarrollador Maestro o el Precalificado, o en la capacidad del Desarrollador Maestro para cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato y los otros Contratos de Desarrollo.

(h) Inmunidad. El Desarrollador Maestro no goza de inmunidad diplomática en Panamá ni en ningún otro país, respecto a cualquier proceso judicial, medida cautelar, ejecución de sentencias u otros actos que surjan o se relacionen con este Contrato o cualquier otro Contrato de Desarrollo.

(i) Agentes o Intermediarios. Ni el Desarrollador Maestro ni ninguno de sus Afiliadas, han celebrado ningún contrato en virtud del cual el Desarrollador Maestro y/o la Agencia puedan ser objeto, como resultado de las transacciones contempladas en este Contrato o cualquiera de los Contratos de Desarrollo, de reclamos de cualquiera Persona por cualquier comisión, honorario u otra compensación como intermediario o corredor.

Cláusula 10.2 Declaraciones y Garantías de la Agencia. La Agencia por este medio declara y garantiza al Desarrollador Maestro lo siguiente:

(a) Capacidad. La Agencia tiene facultad para otorgar, celebrar y cumplir con los términos y condiciones del presente Contrato y cada uno de los Contratos de Desarrollo de los que sea parte, y ha obtenido todas a las autorizaciones requeridas para celebrar el presente Contrato y cumplir con todos los términos y condiciones contenidos en el mismo. El presente Contrato constituye una obligación legal, válida, obligatoria y exigible para la Agencia, de acuerdo con sus términos y condiciones.

(b) Cumplimiento de los Contratos. El otorgamiento, formalización, celebración y ejecución por parte de la Agencia del presente Contrato, y el cumplimiento de los términos y condiciones del mismo (i) no contraviene ninguna disposición legal, ni ninguna sentencia u orden judicial o administrativa, (ii) no constituye un incumplimiento de cualquier contrato o compromiso en que la Agencia es parte o resultará en la terminación de tal contrato o compromiso, y (iii) no constituye incumplimiento de cualquier Gravamen que pese sobre las propiedades o activos bajo la administración de la Agencia, o resultará en la creación o imposición de algún Gravamen sobre cualquiera de sus bienes.

(c) Posesión de la Propiedad Tomada. Excepto por lo dispuesto en el presente Contrato, a la Fecha de Toma de parcelas del Área del Proyecto por parte del Desarrollador Maestro, ningún tercero se encontrará en posesión o uso de las mismas, y ningún tercero tendrá derecho alguno, de ocupar ninguna de las referidas parcelas o de las mejoras existentes en las mismas.

Cláusula 10.3 Declaraciones o Garantías Adicionales: Salvo que en este Contrato o en cualquier anexo se indique lo contrario, las Partes acuerdan que la Propiedad Tomada respectiva está siendo vendida y/o arrendada, libre de gravámenes, de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, “en las condiciones en que se encuentra”, con cualesquiera vicios y defectos, sin ninguna garantía expresa o implícita por parte de la Agencia, respecto del estado y condición de dicha propiedad, por lo que la Agencia está liberada de toda responsabilidad, respecto al Área del Proyecto, su condición, incluyendo, sin limitaciones, cualquiera declaración o garantía respecto a la posibilidad de su uso para cualquier propósito en particular, o cualquier otro asunto relacionado que pueda afectar o afecte el Área del Proyecto. El Desarrollador Maestro por este medio exonera de toda responsabilidad a la Agencia, y reconoce y conviene en que está celebrando este Contrato, sin atenerse o tomar en consideración, salvo se exprese lo contrario en el presente Contrato o en cualquiera de sus anexos o documentos, ninguna de tales declaraciones, garantías, manifestaciones u otras afirmaciones, fuesen verbales o escritas, hechas por la Agencia, respecto al Área del Proyecto. La celebración del presente Contrato por parte del Desarrollador Maestro, depende exclusivamente de su propio examen, evaluación e inspección del Área del Proyecto. El Desarrollador Maestro declara que es un desarrollador de bienes raíces, con vasta experiencia y que se fundamenta únicamente en sus propios análisis y conocimientos, y los de sus asesores, en cuanto a sus decisiones de compra o arrendamiento de parcelas del Área del Proyecto. Los términos y condiciones de esta cláusula subsistirán ante cualquier Toma y los documentos relacionados con las mismas, y deberán ser incorporados a todos los Contratos de Desarrollo. El Desarrollador Maestro reconoce y conviene en que lo dispuesto en la presente cláusula, constituye un factor determinante en la decisión de la Agencia, de vender o arrendar las parcelas del Área del Proyecto al Desarrollador Maestro.

CLÁUSULA XI MATERIALES PELIGROSOS

Cláusula 11.1 Materiales Peligrosos. A la Fecha de Vigencia, salvo lo expresado en los reportes y evaluaciones ambientales puestas a disposición del Desarrollador Maestro en el curso del proceso de licitación, la Agencia no ha recibido notificación ni tiene conocimiento de: (i) la presencia de ningún Material Peligroso en el Área del Proyecto, (ii) la producción presente o pasada, reciclaje, reutilización, venta, almacenamiento, manejo, transporte y/o eliminación de ningún Material Peligroso en el Área del Proyecto, o (iii) alguna situación de incumplimiento de las Regulaciones Ambientales en el Área del Proyecto. La Agencia no ha recibido ningún aviso de ninguna Autoridad con referencia a la existencia de ningún Material Peligroso, ninguna producción presente o pasada, reciclaje, reutilización, venta, almacenamiento, manejo, transporte y/o eliminación de ningún Material Peligroso o ningún incumplimiento con ninguna de las Leyes Aplicables, Regulaciones Ambientales o con ninguna disposición del Gobierno Panameño relacionada a la producción, reciclaje, reutilización, venta, almacenamiento, manejo, transporte o eliminación de ningún Material Peligroso.

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 período 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 XII

CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA CORPORATIVA DEL DESARROLLADOR

Cláusula 12.1 Restricción a Cambios en la Estructura Corporativa.

(a) En el evento de que durante la Fase I se pretenda realizar un cambio sustancial, fuere directo o indirecto, a la estructura de capital del Desarrollador Maestro, éste deberá requerir el consentimiento de la Agencia de manera inmediata, a través de solicitud suscrita por él y por el Precalificado. Para efectos de esta Cláusula 12.1, no se considerará cambio sustancial en la estructura del capital del Desarrollador Maestro y, por lo tanto, no requerirá del consentimiento de la Agencia, sino notificación por escrito, luego de que el cambio se haya realizado, si la participación del Precalificado en el capital social del Desarrollador Maestro, continúa siendo no menor del Cincuenta por ciento (50%) del capital accionario

con derecho a voto y dicho Precalificado mantiene, directa o indirectamente, la facultad y poder de dirigir y manejar la administración y las políticas del Desarrollador Maestro, ya sea mediante la titularidad del capital social, mediante contrato o cualquier otro medio.

(b) Cumplidas las obligaciones de la Fase I y por el resto del Término, siempre que se cuente con el previo consentimiento por escrito de la Agencia, se podrá traspasar o reducir la participación del Precalificado en el capital social del Desarrollador Maestro, a menos del Cincuenta por ciento (50%) del capital accionario con derecho a voto. Cualquier transferencia de la participación del Precalificado en el capital social del Desarrollador Maestro, no será negado por la Agencia siempre que (i) la Persona a quien se le transfiera dicha participación, satisfaga los requisitos legales, técnicos y financieros establecidos en el PDP, o (ii) que el Desarrollador Maestro haya cumplido en su totalidad con el compromiso de Inversión de Capital Mínimo de la Fase I y que el desarrollo e Inversión de Capital realizado por el Desarrollador Maestro, satisfaga los requisitos técnicos, financieros y de experiencia establecidos en el PDP. En ningún caso, la Agencia podrá dejar de pronunciarse sin causa razonable, respecto al consentimiento solicitado sobre dicha transferencia, excepto por razones de seguridad nacional o de orden público.

(c) El incumplimiento de lo establecido en los literales (a) y (b) anteriores, se considerará como una causal de incumplimiento del Desarrollador Maestro.”

CLÁUSULA XIII

TÉRMINO DEL CONTRATO, INCUMPLIMIENTO, TERMINACIÓN Y RECURSOS

Cláusula 13.1 Término del Contrato. El término del presente Contrato será de Cuarenta (40) años, contado a partir de la Fecha de Vigencia, salvo que ocurra una causal de terminación anticipada, conforme a las cláusulas de este Contrato (en adelante identificado como el “Término”). El Término del presente Contrato podrá ser prorrogado por un período adicional de hasta cuarenta (40) años, de mutuo acuerdo entre las Partes. El Desarrollador Maestro deberá comunicar a la Agencia, por escrito, su intención de prorrogar el Término del Contrato por lo menos (2) dos años antes de su terminación. En caso de que las Partes acuerden prorrogar el Término de este Contrato, el concepto Término abarca el término inicial de Cuarenta (40) años, más el periodo de prórroga acordado por las Partes.

Cláusula 13.2 Causales de Incumplimiento del Desarrollador Maestro. Cada una de las siguientes causales, excepto que ocurran por razón de una Causal de Incumplimiento de la Agencia o un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, serán Causal de Incumplimiento del Desarrollo Maestro:

(a) Salvo por la excepción establecida en la Cláusula 9.4, el abandono total o paralización del desarrollo del Área de Proyecto, así como de la construcción, mantenimiento u operación del Proyecto, siempre que dicho cese o abandono se extienda por un período de más de Sesenta (60) días consecutivos, o por cualquier período adicional que la Agencia haya otorgado, contados a partir de la fecha en que la Agencia notifique al Desarrollador Maestro sobre la causal;

(b) El incumplimiento por parte del Desarrollador Maestro en los pagos adeudados a la Agencia, por un período de Diez (10) días, o por cualquier período adicional que la Agencia haya otorgado, contados a partir de la fecha en que la Agencia notifique al Desarrollador Maestro sobre la causal;

(c) No obtener, presentar, renovar o mantener plenamente vigentes la Fianza de Cumplimiento y/o la Fianza de Cumplimiento de Inversión dentro del término establecido en el presente Contrato;

- (d) Si el Desarrollador Maestro presenta un Plan Maestro de Desarrollo preliminar que no se ajuste al PSF, a los términos de este Contrato y/o al Plan de Negocios propuesto;
- (e) El incumplimiento por parte del Desarrollador Maestro de las obligaciones establecidas en las Cláusula 4.2, 8.1 y 8.2 del presente Contrato, salvo que el incumplimiento de Inversión de Capital mínima sea subsanada conforme lo dispuesto en la Cláusula 8.3;
- (f) El incumplimiento por parte del Desarrollador Maestro, en obtener, presentar, mantener y renovar los seguros requeridos conforme la Cláusula XVI, según términos y condiciones aceptables para la Agencia;
- (g) La violación por el Desarrollador Maestro de lo establecido en la Cláusula XII sobre Estructura Corporativa del Desarrollador Maestro, o la Cláusula XX;
- (h) Cualquier incumplimiento por parte del Desarrollador Maestro en la observancia, cumplimiento o ejecución de cualquiera de las declaraciones y garantías contenidas en el presente Contrato, siempre que dicho incumplimiento continúe por un período de Sesenta (60) días, siguientes a la fecha en que el Desarrollador Maestro reciba la notificación por escrito por parte de la Agencia;
- (i) Cualquier declaración o garantía hecha por el Desarrollador Maestro bajo el presente Contrato que (i) resulte incorrecta o falsa en cualquier aspecto sustancial a la fecha de la firma del presente Contrato, (ii) en el momento en que se comprueba que es incorrecta o falsa, sea sustancialmente perjudicial para los intereses de la Agencia conforme lo establecido en el presente Contrato, y (iii) en caso de poder ser remediada, no se haya remediado en un período de Sesenta (60) días, siguientes a la fecha en que el Desarrollador Maestro reciba la notificación respectiva por parte de la Agencia;
- (j) La quiebra o el concurso de acreedores del Desarrollador Maestro o el Precalificado, o por encontrarse éste en estado de suspensión o cesación de pagos, sin que se haya producido la declaratoria de quiebra correspondiente, o en proceso de disolución o liquidación;
- (k) Si el Desarrollador Maestro o el Precalificado realiza una cesión general de sus activos a favor de sus acreedores; si amenaza o advierte por escrito, la suspensión de sus operaciones o de parte sustancial de las mismas; o si ocurre cualquier evento que, conforme a las Leyes Aplicables al Desarrollador Maestro o al Precalificado, tiene un efecto similar a los eventos a los que se refiere el presente literal;
- (l) La existencia de cualquier litigio o acción legal contra el Desarrollador Maestro, que de ser decidido en contra de éste, impediría o perjudicaría de manera sustancial la capacidad del Desarrollador Maestro de cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato, si la demanda no es desestimada, desistida o transada dentro de los Sesenta (60) días contados a partir de la fecha de notificación al Desarrollador Maestro;
- (m) Cualquier falta o incumplimiento del Desarrollador Maestro en el cumplimiento o ejecución de cualquiera de las declaraciones y garantías contenidas en el presente Contrato, siempre que dicha violación no sea subsanada dentro de un período de Treinta (30) días si no se hubiese pactado algún período específico entre las partes, a partir de la fecha en que reciba de la Agencia la notificación respectiva; o
- (n) El incumplimiento por parte del Desarrollador Maestro de cualquier acuerdo, término o condición contenido en cualquier otro Contrato de Desarrollo, siempre que dicho incumplimiento no sea subsanado dentro del período pactado en el correspondiente Contrato de Desarrollo, o si no se hubiese pactado algún período específico, dentro de un período de Treinta (30) días; o

(o) Si el Desarrollador Maestro no cumple con el pago de cualquier deuda del Propio Desarrollador Maestro, garantizada con un Gravamen sobre cualquier parcela del Área del Proyecto.

(p) El incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas pactadas.

(q) La disolución del Desarrollador Maestro o el Precalificado.

Cláusula 13.3 Causales de Incumplimiento de la Agencia. Cada una de las siguientes causales, excepto que ocurran por razón de una Causal de Incumplimiento del Desarrollador Maestro o un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, serán Causal de Incumplimiento de la Agencia:

(a) Cualquier incumplimiento por parte de la Agencia en la observancia, cumplimiento o ejecución de cualquiera de las declaraciones y garantías contenidas en el presente Contrato, siempre que dicho incumplimiento continúe por un período de Sesenta (60) días, siguientes a la fecha en que la Agencia reciba la notificación por escrito por parte del Desarrollador Maestro;

(b) El hecho de que la Infraestructura Fuera de los Límites mencionada en la Cláusula 3.4(a) no sea construida dentro del término de 10 años a partir de la Fecha de Vigencia.

(c) La no implementación del Sistema Integrado de Trámites a que se refiere la Cláusula 3.3

(d) Cualquier declaración o garantía hecha por la Agencia bajo el presente Contrato que (i) resulte incorrecta o falsa en cualquier aspecto sustancial a la fecha de la firma del presente Contrato, (ii) en el momento en que se comprueba que es incorrecta o falsa, sea sustancialmente perjudicial para los intereses del Desarrollador Maestro conforme lo establecido en el presente Contrato, y (iii) en caso de poder ser remediada, no se haya remediado en un período de Sesenta (60) días, siguientes a la fecha en que la Agencia reciba la notificación respectiva por parte del Desarrollador Maestro;

(e) El hecho de que la Agencia no inicie las negociaciones para la posible concesión para el desarrollo, administración y operación de las Instalaciones Aeroportuarias, aún cuando el Desarrollador Maestro haya ejercido el derecho de que trata la Cláusula 2.5 (d) del presente Contrato.

Cualquier transacción sobre una supuesta Causal de Incumplimiento de la Agencia, deberá ser autorizada por el Consejo Económico Nacional, el Consejo de Gabinete y refrendada por la Contraloría.

Cláusula 13.4 Consecuencias del Incumplimiento.

(a) Derechos de la Agencia. Excepto en los supuestos establecidos en las Cláusulas 3.2 (c) (i) y 9.4 de este Contrato, ante la existencia de cualquier Causal de Incumplimiento del Desarrollador Maestro, la Agencia lo notificará por escrito al Desarrollador Maestro. Dentro de los treinta (30) días siguientes a dicha notificación, el Desarrollador Maestro deberá cumplir en su totalidad con la obligación que generó la causal de terminación. No obstante, en el evento de que dicha obligación no pueda ser razonablemente cumplida dentro de dicho período de treinta (30) días, el Desarrollador Maestro deberá comenzar a ejecutar las medidas tendientes a cumplir totalmente con la obligación dentro de dichos treinta (30) días y procurar diligentemente el cumplimiento total de la obligación.

En caso que el Desarrollador Maestro no haya cumplido totalmente con la obligación que generó la causal de terminación, conforme a lo establecido en el párrafo anterior, entonces la Agencia tendrá derecho a declarar resuelto el presente Contrato, según el procedimiento establecido en la legislación sobre Contratación Pública de la República de Panamá y hacer valer y ejecutar la Fianza de Cumplimiento y/o la Fianza de Cumplimiento de Inversión,

(b) Derechos del Desarrollador Maestro. Excepto en los supuestos establecidos en las Cláusulas 3.2 (c) (i) y 9.4 de este Contrato, ante la existencia de una Causal de Incumplimiento de la Agencia, el Desarrollador Maestro tendrá el derecho de terminar el presente Contrato, siempre y cuando la Agencia haya aceptado por escrito su incumplimiento o que dicho incumplimiento haya sido determinado en forma definitiva a través del procedimiento de resolución de disputas señalado en la Cláusula XVIII de este Contrato. La Agencia dispondrá de un término de quince (15) días para responder si acepta o no dicho incumplimiento y en caso de que no acepte el incumplimiento o no responda dentro del término antes mencionado, entonces el Desarrollador Maestro podrá someter el conflicto al procedimiento de resolución de disputas previsto en la Cláusula XVIII. En este caso se procederá de la manera establecida en la Cláusula 9.4 (a)

Cualquier transacción sobre una supuesta Causal de Incumplimiento de la Agencia, deberá ser autorizada por el Consejo Económico Nacional, el Consejo de Gabinete y refrendada por la Contraloría.

(c) Derechos de Ambas Partes. En adición al derecho de terminar el presente Contrato, cada parte tendrá derecho de: (i) reclamar a la Parte que haya incumplido aquellos otros remedios que fueran o pudieran estar disponibles para dicha Parte, bajo el presente Contrato o las Leyes Aplicables; (ii) en la medida en que sea permitido por las Leyes Aplicables, interponer las acciones o recursos contra la Parte que haya incumplido, para exigir el cumplimiento de una obligación o término específico; o (iii) de ser permitido por las Leyes Aplicables, interponer las acciones o recursos en contra de la Parte que incumplió, para obtener indemnización por los daños a que haya lugar.

Cláusula 13.5 Devolución de Activos a la Terminación y Efecto de la Terminación. A la terminación de este Contrato, ya fuere por vencimiento del Término o antes, conforme al presente Contrato (dicha fecha identificada como la “Fecha de Terminación”), salvo que este Contrato disponga lo contrario, todos los derechos y obligaciones del Desarrollador Maestro relacionados con el Área del Proyecto terminarán. A partir de la Fecha de Terminación, el Desarrollador Maestro no tendrá derecho alguno sobre las parcelas del Área de Proyecto sobre las cuales no haya ejercido una Toma, pero mantendrá, según corresponda, el título de propiedad o los derechos de arrendamiento sobre cualquier Propiedad Tomada, sujeto a los términos y condiciones bajo los cuales dicha Propiedad de Tomada fue vendida o arrendada, y tendrá el derecho de recibir los ingresos generados por el desarrollo y uso de dichas propiedades.

La vigencia y duración de los Contratos de Arrendamiento suscritos entre la Agencia y el Desarrollador Maestro, al momento de ejercer las Tomas sobre las Áreas del Proyecto por él arrendadas, corresponderá a los términos expresamente establecidos en dichos Contratos de Arrendamiento, de tal manera que la terminación del presente Contrato no afectará la vigencia de dichos contratos. Sin perjuicio de la terminación de este Contrato, el Desarrollador Maestro deberá pagar a la Agencia, el Precio Contingente por las Propiedades Tomadas, conforme lo dispuesto en el presente Contrato.

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 13.7 Planos y Datos. Si la Agencia da por terminado el presente Contrato, conforme lo establecido en la Cláusula 13.4, el Desarrollador Maestro entregará a la Agencia, copia de todos los documentos, estudios, reportes, estimados de costos, planos y especificaciones que se encuentren en posesión, o razonablemente disponibles para el Desarrollador Maestro, preparados por el Desarrollador Maestro o la Agencia para el desarrollo de las parcelas del Área del Proyecto que no hayan sido Tomadas, dentro de los Quince (15) días, contados a partir de la fecha de solicitud o aviso por parte de la Agencia.

Cláusula 13.8 Renuncia. Cualquiera de las Partes puede renunciar a sus derechos por razón de un incumplimiento de la otra Parte. La renuncia se hará de manera clara y por escrito, y no limitará ni afectará ninguno de los derechos que posea la Parte renunciante, como resultado de cualquier otro incumplimiento existente o futuro.

Cláusula 13.9 Durante la vigencia de este Contrato, el Desarrollador Maestro tendrá derecho a renegociar el equilibrio económico financiero existente al momento de celebrar el mismo, cuando éste se vea sustancialmente alterado como consecuencia directa y particular del ejercicio de actos de carácter unilateral de las Autoridades. El restablecimiento económico financiero antes mencionado se hará, con el acuerdo de ambas partes, (i) mediante una modificación de las obligaciones de inversión del Desarrollador Maestro o (ii) mediante cualquier otro mecanismo pactado entre las partes.

CLÁUSULA XIV

RESPONSABILIDAD E INDEMNIZACIÓN

Cláusula 14.1 Responsabilidad. Cada Parte será responsable por su incumplimiento de las obligaciones contraídas mediante este Contrato y por cualesquiera daños y perjuicios inmediatos y directos que tal incumplimiento pueda causar, sea de manera intencional o derivados de la ejecución o falta de ejecución del presente Contrato, sujeto a las limitaciones establecidas en la Cláusula 14.4 y a las disposiciones de este Contrato que dispongan sanciones contractuales para ciertos incumplimientos. Ninguna de las Partes será contractualmente responsable por ningún daño o perjuicio indirecto causado a la otra Parte; sin embargo, la presente cláusula no deberá interpretarse como una limitación a la aplicación de ninguna sanción contractual expresamente establecida en este Contrato.

Cláusula 14.2 Indemnización por el Desarrollador Maestro. Sujeto a lo establecido en la Cláusula 14.1, durante todo el Término del presente Contrato y luego de su terminación, el Desarrollador Maestro indemnizará y mantendrá libre de responsabilidad a la Agencia y sus respectivos representantes, funcionarios, asesores, cesionarios y empleados, por daños y perjuicios que resulten de cualesquiera acciones judiciales, demandas, reclamos, litigios o procesos, incluyendo, los gastos, honorarios legales y costas judiciales razonables que resulten o estén relacionados con:

(a) Cualquier daño o lesión a cualquier Persona, incluyendo a la Agencia, o a la propiedad de cualesquiera de esas Personas, causados por la ejecución de trabajos y servicios de cualquier tipo que el Desarrollador Maestro deba proveer o cumplir de acuerdo con este Contrato;

- (b) Cualquiera lesión sufrida por los empleados, representantes, invitados o concesionarios del Desarrollador Maestro o cualquier Contratista;
- (c) Cualquier violación de cualquier patente, licencia, marca u otros derechos protegidos utilizados por el Desarrollador Maestro o cualquier Contratista, en conexión con o con relación al Proyecto;
- (d) Cualquier falta de cumplimiento, por parte del Desarrollador Maestro o cualquier Contratista, de cualesquiera de las Leyes Aplicables;
- (e) Cualquier reclamo de cualquier empleado del Desarrollador Maestro o de cualquier Contratista, relacionado con asuntos laborales o de seguridad social;
- (f) Cualquier reclamo por daños a carreteras, puentes o cualesquiera otras rutas de transporte, causados por el Desarrollador Maestro o los Contratistas, durante el acarreo de materiales y equipos dentro del Área del Proyecto ; y
- (g) Cualquier responsabilidad en materia ambiental incurrida, de acuerdo a las Regulaciones Ambientales y otras Leyes Aplicables, relacionadas con las condiciones de cualquiera Propiedad Tomada, a menos que la condición que dé lugar a dicha responsabilidad existiera antes de la Toma o relacionadas con la posesión y desarrollo de cualquiera parcela del Área del Proyecto, y que el hecho que causó la responsabilidad en materia ambiental no fuera imputable al Desarrollador Maestro, sus empleados, agentes, contratistas, afiliados, arrendatarios o subarrendatarios.

Cláusula 14.3 Indemnización por la Agencia. De acuerdo a lo establecido en la Cláusula 14.1, la Agencia indemnizará y mantendrá libre de responsabilidad al Desarrollador Maestro y sus agentes, representantes, asesores, cesionarios, empleados y Afiliadas, por daños y perjuicios directos que resulten de cualesquiera acciones judiciales, demandas, reclamos, litigios o procesos, incluyendo, los costos y gastos razonables, honorarios legales razonables y costas judiciales, que resulten de o estén relacionados con:

- (a) cualquier incumplimiento de la Agencia de cualesquiera Leyes Aplicables;
- (b) cualquier defecto o Gravamen sobre el título de la Propiedad Tomada, existente o surgido antes de que la Agencia traspase la Propiedad Tomada al Desarrollador Maestro; y
- (c) Las indemnizaciones establecidas en la Cláusula 11.2 relativas a pérdidas o daños ambientales.

Cláusula 14.4 Límites de las Indemnizaciones de la Agencia.

- (a) De conformidad con lo establecido en la Cláusula XI o la presente cláusula, la Agencia no será responsable por ninguna reclamación individual por indemnización, a no ser que la pérdida relacionada con dicha reclamación, por la cual la Agencia hubiera sido de otra manera responsable bajo este Contrato, exceda de Cien Mil Dólares (\$100,000.00).
- (b) De conformidad con lo establecido en la Cláusula XI o la presente cláusula, la Agencia no será responsable por la suma total de las pérdidas por las cuales la Agencia hubiera sido de otra manera responsable, de conformidad con la Cláusula 14.4 (a) de este Contrato, a menos que las mismas excedieran Dos Millones de Dólares (\$2,000.000.00) de forma acumulativa, y en dicho caso será solamente responsable por la diferencia de dicho monto.
- (c) De conformidad con la Cláusula XI o la presente cláusula, la obligación de la Agencia a indemnizar y liberar de responsabilidades será limitada a un valor total de Veinte Millones de Dólares (\$20,000.000.00).

Cláusula 14.5 Exclusiones. Nada de lo contenido en esta cláusula obligará a ninguna de las Partes a indemnizar a la otra Parte o a ninguna otra Persona a las que se hace referencia en las Cláusulas 14.2 o 14.3, según sea el caso, por ninguna reclamación o responsabilidad

siempre y cuando los mismos resulten de fraude, negligencia o conducta culposa de la Persona que solicita indemnización.

CLÁUSULA XV

FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO

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.

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 XVI

SEGUROS

Cláusula 16.1 Disposición General. Las responsabilidades, riesgos y obligaciones del Desarrollador Maestro conforme a este Contrato, no estarán limitadas, bajo ningún concepto, por razón de la obtención de las pólizas de seguro de que trata la presente cláusula. Por consiguiente, las cuantías a que asciendan las obligaciones que puedan surgir por razón de las responsabilidades, riesgos y obligaciones que por este medio asume el Desarrollador Maestro, en ningún momento estarán limitadas, reducidas o tendrán relación con los montos de las coberturas de dichas pólizas de seguro, ni existirá limitación alguna por la no contratación de las pólizas de seguro exigidas o por la insuficiente cobertura de

las mismas para cubrir dichos riesgos, obligaciones y responsabilidades, en perjuicio de la Agencia o de terceros.

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 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.

CLÁUSULA XVII

DECLARACIÓN DE MEJORAS EN TERRENO AJENO

Cláusula 17.1 Mejoras en Terreno Ajeno. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley N°41 de 20 de julio de 2004, el Desarrollador Maestro podrá declarar e inscribir en la Sección de la Propiedad del Registro Público, el título constitutivo de dominio a su favor sobre las edificaciones o mejoras de carácter permanente que construya sobre los bienes arrendados.

CLÁUSULA XVIII RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

Cláusula 18.1 Mediación. Salvo que se disponga expresamente de otra manera en este Contrato, las Partes acuerdan que cualquier disputa, diferencia, desavenencia o controversia de cualquier naturaleza, originada por, o que tenga relación con este Contrato, incluyendo la interpretación, aplicación, ejecución y terminación del mismo, será resuelta amigablemente de conformidad con el procedimiento de mediación establecido en la presente Cláusula.

La mediación deberá llevarse a cabo dentro de los 45 días siguientes al recibo de la notificación de cualquiera de las Partes, en la que exprese su intención de iniciar la resolución de una disputa de conformidad con esta Cláusula y la misma será llevada a cabo por un panel de dos mediadores, cada uno de ellos a ser seleccionado por cada una de las Partes. Cada Parte deberá seleccionar su mediador dentro de los 15 días siguientes al recibo de la notificación del comienzo del proceso de resolución de disputas enviado por la otra Parte. La mediación deberá llevarse a cabo en la Ciudad de Panamá, Panamá y será conducida en el idioma español. Si dicha mediación no conlleva a la resolución del asunto dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que la mediación se inició, cualquiera de las Partes podrá invocar las disposiciones de la Cláusula 18.2.

Cláusula 18.2 Arbitraje. Salvo que se disponga expresamente de otra manera en este Contrato, las Partes acuerdan que cualquier disputa, diferencia o controversia de cualquier naturaleza, incluyendo cualquier asunto relacionado con su validez, existencia o terminación, que no sea resuelta de conformidad al procedimiento establecido en la Cláusula 18.1 anterior, deberá resolverse por medio de arbitraje obligatorio en derecho, de acuerdo con las Reglas de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional vigentes a la Fecha de Vigencia del presente Contrato. El Tribunal Arbitral consistirá de tres árbitros, cada parte nombrará a un árbitro y éstos, a su vez, nombrarán a un tercer árbitro para que presida el Tribunal Arbitral. En caso de que los dos árbitros designados por las Partes no lleguen a un acuerdo sobre la selección del tercer árbitro, dentro del término de Quince (15) días, contados a partir de la fecha de la última designación de arbitro por una de las Partes, el tercer árbitro será seleccionado de acuerdo con las Reglas de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional. El proceso arbitral deberá llevarse a cabo en la ciudad de Panamá, República de Panamá, y será conducido en el idioma español.

En el evento de que en la disputa, diferencia o controversia, exista un reclamo de pago de un monto determinado, en una fecha especificada por los árbitros, cada Parte deberá presentar a los árbitros y a la otra Parte, una propuesta de valoración de todos sus reclamos, como un monto total. Las Partes tendrán la opción de incluir cualquier detalle o desglose de los montos incluidos dentro de sus respectivas cifras. Los árbitros se limitarán a adjudicar solamente una u otra de las dos cifras totales propuestas, la cual será la más aproximada a la valoración que realicen los árbitros de la cifra total para todos los reclamos presentados. Las Partes reconocen que los laudos arbitrales que se dicten en virtud de la presente Cláusula, producen efectos de cosa juzgada. Los árbitros no podrán adjudicar a ninguna Parte daños especiales, lucro cesante o daños punitivos. No obstante, los árbitros

deberán adjudicar a la parte que prevalezca, según sea determinado por los árbitros, sus costos y gastos incluyendo honorarios de abogados, así como también los costos y gastos de los árbitros y de la Cámara de Comercio Internacional.

Cláusula 18.3 Calificaciones de los Mediadores o Árbitros. Cualquiera persona que sea nombrada como mediador o árbitro, deberá ser neutral y gozar de buena reputación, deberá tener una buena comprensión de proyectos similares al proyecto objeto del presente Contrato, y sobre la industria de bienes raíces y los factores relevantes del tema a ser resuelto, así como deberá tener experiencia en los procesos de resolución de disputas. Ninguna persona que, directa o indirectamente, tenga intereses en el Desarrollador Maestro o cualquier Afiliada del Desarrollador Maestro, o sea funcionario de la Agencia o de alguna entidad gubernamental, o ha sido empleado por una Parte o cualquiera de sus respectivas Afiliadas o entidades, según sea el caso, en calidad de empleado, asesor, consultor o cualquiera otra relación, que no sea de mediador o árbitro, o que recibe o ha recibido algún ingreso o beneficio de cualquiera de las Partes de este Contrato, durante el período de cinco años previos al nombramiento propuesto, será elegible para ser nombrado como mediador o árbitro, de conformidad con lo establecido en el presente Cláusula.

CLÁUSULA IXI

RECLAMACIÓN DIPLOMÁTICA

Cláusula 19.1 Renuncia a Reclamaciones Diplomáticas. El Desarrollador Maestro, sus agentes, representantes, apoderados, directores, dignatarios, cesionarios, empleados y Contratistas convienen en renunciar a toda reclamación diplomática, salvo el caso de denegación de justicia. No se entenderá que hay denegación de justicia, cuando el Desarrollador Maestro, sus agentes, representantes, apoderados, directores, dignatarios, cesionarios, empleados y Contratistas, sin haber hecho uso de ellos, ha tenido expeditos, los recursos y medios de acción que puedan emplearse conforme a las Leyes Aplicables.

CLÁUSULA XX

CESIÓN DE CONTRATO

Cláusula 20.1 Cesión de Derechos y Obligaciones. El Desarrollador Maestro no podrá ceder ni traspasar los derechos y obligaciones que le impone este Contrato, ni demás documentos del mismo, sin la aprobación expresa de la Agencia. De hacerlo sin cumplir con dicha condición, se considerará nula de pleno derecho la cesión o traspaso. Respecto a una cesión o traspaso realizada por Desarrollador Maestro, además de la consignación de las fianzas y seguros que requiera la Agencia, el Desarrollador Maestro deberá obtener del sucesor/receptor o cesionario una declaración de asunción total, absoluta e incondicional de las obligaciones y responsabilidades del Desarrollador Maestro para con la Agencia con motivo del presente Contrato, la cual deberá realizarse en un formato aprobado por la Agencia a su discreción, independientemente de que dichas obligaciones y/o responsabilidades acontecieran antes o después de la cesión o traspaso. El Desarrollador Maestro será liberado de esas obligaciones y responsabilidades, establecidas bajo este Contrato, con respecto a las acciones u omisiones que acontezcan a partir de la fecha de vigencia de dicha cesión o traspaso.

CLÁUSULA XXI

SUSTITUCIÓN DE LA AGENCIA

Cláusula 21.1 La Agencia podrá ser sustituida por cualquier entidad pública o privada, de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, sin que con ello se afecten los términos del presente Contrato.

La Agencia podrá ceder, traspasar, transferir, descontar o efectuar cualquier operación financiera dimanante del Contrato, sin el consentimiento previo, pero informando al Desarrollador Maestro. Esto no afectará el fondo del Contrato, ni implicará cambios en sus cláusulas, condiciones o plazos.

CLÁUSULA XXII

VIGENCIA DEL CONTRATO

Cláusula 22.1 Vigencia. Este Contrato deberá ser aprobado por las Autoridades de Panamá correspondientes y será refrendado por la Contraloría. Se tendrá como “Fecha de Vigencia” del presente Contrato, la fecha de refrendo por parte de la Contraloría. Una vez se cumplan los referidos procedimientos, este Contrato será publicado en la Gaceta Oficial, a la mayor brevedad posible.

CLÁUSULA XXIII

MISCELÁNEOS

Cláusula 23.1 Avisos. Todos los avisos y comunicaciones realizados con ocasión del presente Contrato, deberán efectuarse por escrito y deberán ser entregados personalmente o enviados por facsímile (confirmado a más tardar dentro de Cuarenta Ocho (48) horas mediante la entrega personal o por medio de envío a través de un servicio de mensajería reconocido con entrega el próximo día o courier), por correo registrado, certificado o expreso, o por medio de un servicio de mensajería reconocido con entrega el próximo día o courier. Dichas notificaciones se considerarán debidamente entregadas cuando la entrega sea efectivamente realizada de manera personal o por facsímile, y en caso de que el envío se realice por correo, tres días después del envío (un día laborable para los casos en que se utilice correo expreso o servicio de mensajería con entrega el próximo día o courier), a las siguientes direcciones o aquellas otras direcciones que las Partes designen de tiempo en tiempo, de conformidad con esta Cláusula:

Agencia: Administrador de la Agencia del Área Económica Especial
Panamá – Pacífico.
Área Económica Especial Panamá – Pacífico
Vía Brujas, Edificio N° 2.
Panamá, República de Panamá

Desarrollador Maestro: London and Regional (Panamá) S.A.
c/o Summa Capital Management
PH Global Plaza, Piso #15, Oficina 15B, Calle 50
Panamá, República de Panamá
Atención: Henry Kardonski
con copia a:

Alemán, Cordero, Galindo y Lee
Torre MMG, 2do Piso
Calle 53 Este, Marbella
Panamá, República de Panamá
Atención: Lic. Carlos Cordero

Dichos avisos y comunicaciones deberán ser enviados en idioma español e inglés.

Cláusula 23.2 Contratista Independiente. Las Partes acuerdan que el presente Contrato no crea o constituye algún tipo de sociedad, empresa común, asociación accidental (*joint venture*), relación laboral o agencia entre las Partes. Bajo ningún concepto, se entenderá o interpretará que los empleados del Desarrollador Maestro son o serán considerados, como empleados de la Agencia. Ninguna de las Partes tendrá facultad o derecho para comprometer u obligar a la otra Parte por ninguna obligación o responsabilidad propia, sin el previo consentimiento escrito de la otra Parte.

Cláusula 23.3 Efecto de Estipulación Nula. Las Partes convienen en que si alguna de las estipulaciones del presente Contrato resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que éste se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que se declaren nulas, y los derechos y obligaciones de las partes contratantes serán interpretadas en la forma que en derecho proceda.

Cláusula 23.4 Enmienda. Sin perjuicio por lo dispuesto en la Ley N° 56 de 27 de diciembre de 1995, este Contrato sólo podrá ser enmendado por mutuo acuerdo y por escrito de las Partes, y sujeto a las autorizaciones pertinentes.

Cláusula 23.5 Efectos de Permitir Incumplimientos. El hecho de que una de las Partes permita, una o varias veces, que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de lo pactada o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le corresponda, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente Contrato y no obstará en ningún caso para que dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular. Excepto por lo establecido en la Cláusula 2.5 (b), toda renuncia de cualquiera de las Partes al ejercicio de cualquiera de sus derechos, deberá ser por escrito y firmada por un representante debidamente autorizado de la Parte contra la cual se intenta hacer valer la renuncia. La renuncia al ejercicio de un derecho, no será interpretada, bajo ningún concepto, como una renuncia de hacer valer sus derechos ante cualquier incumplimiento futuro.

Cláusula 23.6 Ley Aplicable. Este Contrato se interpretará y ejecutará de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

Cláusula 23.7 Idioma. El idioma oficial de este Contrato es el español. Las Partes convienen en que la versión en español de este Contrato prevalecerá sobre cualquier traducción del mismo, incluyendo la traducción en inglés provista al Desarrollador Maestro como parte del Pliego de Selección Final.

Cláusula 23.8 Términos o Plazos de Cumplimiento. Todas las fechas de cumplimientos (incluso las fechas establecidas para períodos de cura) caducan a las 4: 30 p.m. hora de Panamá, de la correspondiente fecha de cumplimiento o de culminación del periodo de cura. En el evento de que la correspondiente fecha de cumplimiento o de culminación del período de cura corresponda a un día no hábil, dicha fecha se considerará prorrogada hasta el primer día hábil siguiente.

Cláusula 23.9 Sucesores y Cesionarios. Excepto lo indicado en esta Cláusula, este Contrato será obligatorio entre las Partes y resultará vinculante y redundará en beneficio de los sucesores y cesionarios permitidos de la Agencia y del Desarrollador Maestro. En todos los casos en que los términos “la Agencia” o “el Desarrollador Maestro” sean utilizados en este Contrato, los mismos significan e incluyen los referidos sucesores y cesionarios permitidos.

Cláusula 23.10 Corrección de Errores Técnicos. Si por motivo de inadvertencia y contrario a la intención de la Agencia y del Desarrollador Maestro, se han cometido errores en este Contrato con respecto a descripciones o referencias en el mismo o en cualquier documento adjunto relativos a dichas descripciones, con respecto a los linderos de una parcela en cualquier mapa o plano, los cuales son documentos adjuntos o anexos, o en la redacción de este Contrato o de cualquiera de sus documentos adjuntos o anexos u otros asuntos similares, las Partes, de común acuerdo, podrán corregir dicho error mediante memorando firmado por las mismas sin necesidad de enmendar este Contrato, , y en el caso de errores en la descripción del Área del Proyecto, en la forma establecida en la Cláusula 2.2.

CLÁUSULA XXIV

Cláusula 24.1 Acuerdo Completo. Las Partes acuerdan que los términos y condiciones contenidos en los Anexos que se adjuntan al presente Contrato y los Documentos del Proceso de Selección, forman parte integral de este Contrato. Las Partes acuerdan que de haber algún conflicto entre el texto principal del presente Contrato y lo otros documentos que forman parte integral del mismo, el lenguaje del texto principal del presente Contrato prevalecerá.

Cláusula 24.2 Aceptación. Declaran las Partes que aceptan el presente contrato, en los términos y condiciones antes expuestos.

Para constancia se extiende y firma el presente Contrato, en la ciudad de Panamá, a los cinco (5) días del mes de julio de dos mil siete (2007).

LONDON & REGIONAL (PANAMA), S.A.

Por:

Nombre: Ian Livingstone

Cargo: Director y Apoderado Especial
AGENCIA DEL ÁREA ECONÓMICA
ESPECIAL PANAMÁ-PACÍFICO

Por:

Nombre: Gilberto Ferrari P.

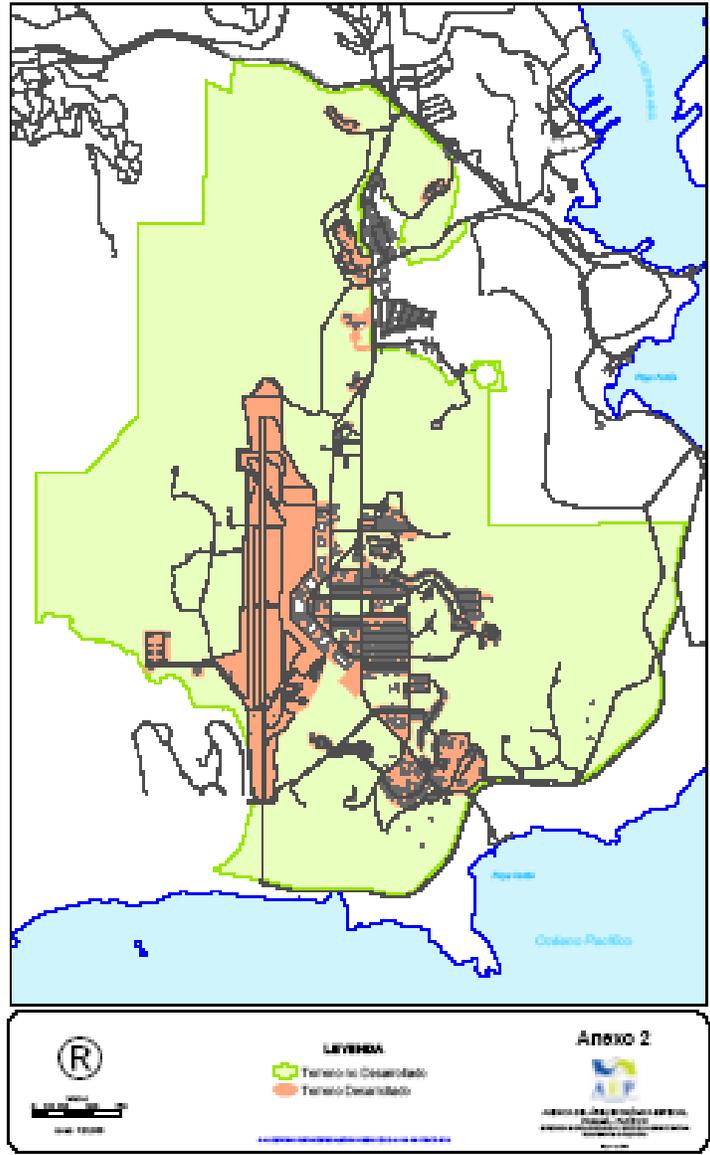
Cargo: Administrador

Refrendado por la Contraloría General de la República, el once (11) de julio de dos mil siete (2007).

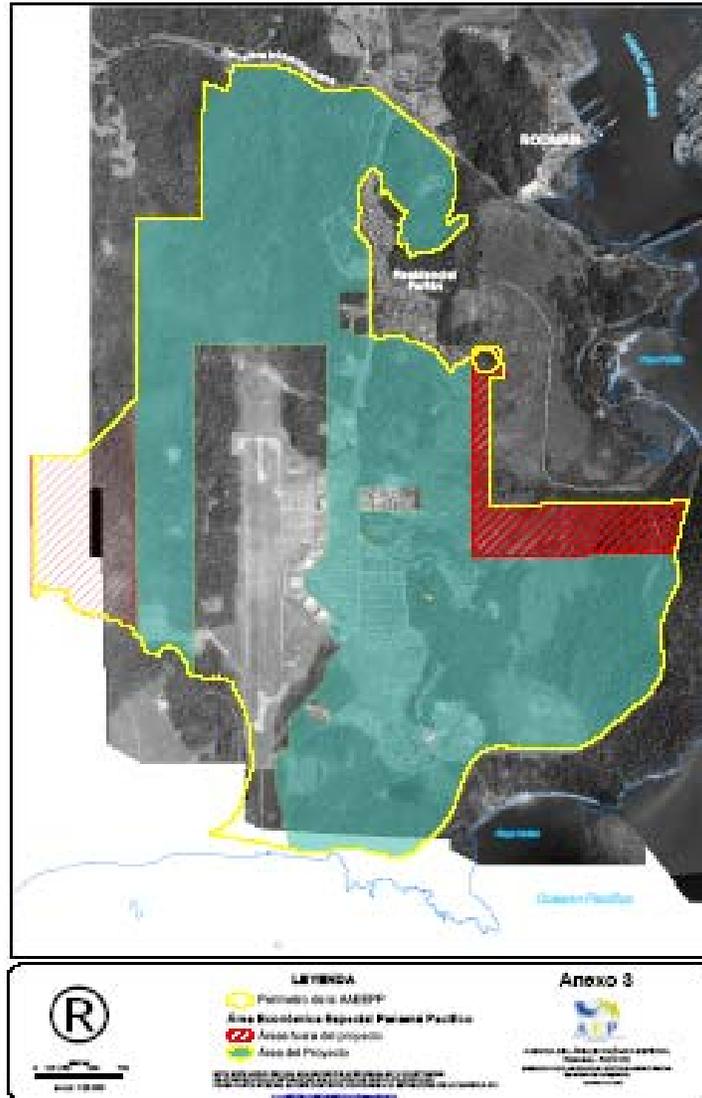
REFRENDO:

CARLOS A. VALLARINO RANGEL
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

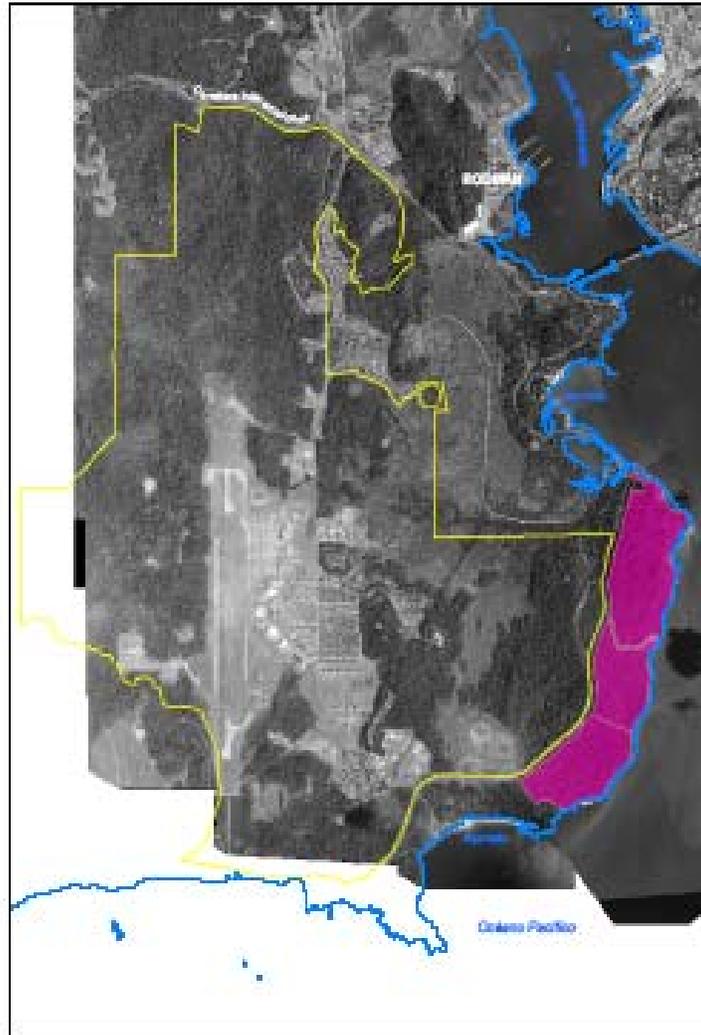
ANEXO 2: TERRENOS DESARROLLADOS Y NO DESARROLLADOS



ANEXO 3: ÁREA DEL PROYECTO



ANEXO 4: ÁREA COSTERA



 **LEYENDA**
■ DELIMITACIÓN DEL ÁREA COSTERA
■ DELIMITACIÓN DEL ÁREA COSTERA

Anexo 4

MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN NACIONAL DE ASSESORIA TÉCNICA Y POLÍTICA
BOGOTÁ, D.C. 2009

ANEXO 5: PLAN DE NEGOCIOS



London & Regional (Panamá) S.A.
Una Propuesta de Desarrollo de Clase Mundial
Para Howard Panamá-Pacífico

PLAN DE NEGOCIOS
TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL



1004



OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMA) S.A. POR PANAMA PACIFICO



Página de Contenido

- 1. Introducción
- 2. La Estrategia de Desarrollo
- 3. Plan Maestro para el Uso del Terreno – Concepto Inicial para el Desarrollo
- 4. La Secuencia y el Cronograma de Desarrollo
- 5. Propuesta para Ejecución de las Obras
- 6. El Financiamiento del Proyecto de Desarrollo – Deuda y Capital
- 7. El Destino y Uso de los Recursos Financieros
- 8. El Rol y la Responsabilidad del Desarrollador Maestro en cuanto a Inversiones en Infraestructura
- 9. La Estimación Inicial de Costos e Ingresos Asociados al Proyecto de Desarrollo
- 10. Conclusión

Figuras:

- Contexto Estratégico
- Cooperación e Estado
- Plan del Sitio
- Usos Convinientes del Terreno
- Áreas de Caracter
- Concepto de Desarrollo Inicial
- Infraestructura Clave
- Búsqueda Uso del Terreno dentro Marco del Plan Maestro

Tablas:

- Disponibilidad del Terreno



OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PARANÁ) S.A. POR PARANÁ PACÍFICO



1. INTRODUCCION

Este documento es una oferta formal, y estrictamente privado y confidencial, presentado por London and Regional (Paraná) S.A. para someter y revisar sobre la base de las bases de oferta de Howard en la ciudad de Paraná en América Central.

London & Regional (L&R) es propiedad de Ian and Richard I. Hargrave. Es una de las compañías de bienes raíces privadas más grandes del mundo. L&R tiene en proceso de desarrollo prestigiosos proyectos con un total de alrededor de 10 millones de pies cuadrados, incluyendo un rascacielos de uso mixto de 50 pisos en Londres, el proyecto más grande de oficinas, ventas al detal, y residencial en el West End de Londres; un proyecto de ventas al detal y residencial de gran emplazamiento en Moscú; y el prestigioso proyecto costero Victoria & Albert, de 200 acres, en Ciudad del Cabo, Sur Africa.

Es redundante el uso de la palabra rascacielos para describir un lugar, pero debido a la combinación de su aspecto, tamaño, belleza natural, topografía, y ubicación adyacente a uno de los corredores de comunicación mejor conocidos y estratégicos en el mundo, Howard ciertamente lo es.

L&R reconoce que Howard es una de las oportunidades de desarrollo más grandes y emocionantes en el mundo ya que ofrece la inusual oportunidad de construir un distrito urbano enteramente nuevo. Por esa razón, la Compañía ha reunido un extraordinario equipo de asesores que incluye a WS Atkins, una de las más prestigiosas compañías de arquitectura, ingeniería, y planificación maestra en el mundo.

Por más de dos años L&R ha estado trabajando muy de cerca con el AACEPP, oficina de asesoría del Gobierno de Paraná y varias instancias locales otres para lograr un entendimiento de los asuntos que refieren sobre el desarrollo futuro de Howard y deberán ser tomados en cuenta para las propuestas iniciales para un plan maestro.

El equipo de L&R ha diseñado para Howard una emocionante propuesta de plan maestro de una millada y sus detalles sobre la implementación que optimiza los beneficios económicos, sociales, y ambientales relacionados.

La compañía cree que la construcción de sus antecedentes, su track y presión por entregar con éxito proyectos de desarrollo de nivel mundialista, sus recursos financieros, la calidad de su propuesta de plan maestro, y el nivel propuesto de compromiso de inversión muestran a L&R en la posición ideal para maximizar el potencial de Howard.

El equipo de L&R le agradecerá esta propuesta al lector con la esperanza de trabajar con el Gobierno de Paraná y el AACEPP para poder hacer realidad este proyecto de clase mundialista.

Juan Mills
Director, London & Regional (Paraná) S.A.
Enero 2007



GOBIERNO DEL PARANÁ
SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA
URBANA



OPERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMA) S.A. POR PANAMA PACIFICO



2. LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO

- Contexto Estratégico

El IIRI transfirió el Área Económica Especial Panamá Pacífico a manos de Panamá en 1999, como parte de la reversión del Canal de Panamá.

La antigua base aérea de Howard fue construida en los 1940 con expansiones de investigación en los 1950 y 1970. La base era una comunidad completa con todos los lugares de entretenimiento, la infraestructura, y los servicios. (USCIB, Seguridad 1999) satisfacer las necesidades de una población de más de 10,000 personas. En el centro de la base está una pista de aterrizaje de 2,000 metros de longitud.

El acceso al sitio de Howard es por la Carretera Panamericana a través del Subvía Andrés, que lo lleva directamente de norte a sur al corazón del centro urbano del sitio donde están ubicados la mayoría de los antiguos edificios militares.

Hoy día aproximadamente 25% del sitio de Howard está desarrollado. Los terrenos al norte y al oeste de la pista aérea son boscosos y montañosos. Al este del centro urbano existente hay dos colinas empinadas y boscosas seguidas por áreas de terreno bajo; después el terreno sube y se torna boscoso hasta la costa. La parte sur del sitio incluye una carretera y una punta costera con árboles.

Las antiguas residencias militares en Farión no forman parte del terreno que será transferido al desarrollador privado, ya que el Gobierno de Panamá ha reservado esta área para desarrollo residencial. Otra porción de terreno en el extremo oeste del sitio también ha sido separada para un segundo desarrollador.

El sitio está estratégicamente ubicado cerca a la entrada Pacífica del Canal de Panamá (véase Figura 1). La Autoridad Marítima de Panamá y la Autoridad del Canal de Panamá (ACP) tienen planes para desarrollar un nuevo muelle-puerto muy cerca del límite oriental del sitio Panamá-Pacífico. Si este plan se logara a realizar tendría un impacto muy grande sobre el sitio de Howard.



Figura 1 - Contexto Estratégico

UN DOCUMENTO CONFIDENCIAL
SOLAMENTE PARA USO INTERNO
DENTRO DE LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ
NO DEBE SER DIFUNDIDO
AL PÚBLICO EN GENERAL



OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



· **Placificación y Contexto Económico**

En el año 2005 la población de Panamá fue estimada en 3 millones, con la mitad de la población viviendo en áreas urbanas y más de 1 millón en la misma ciudad capital. La escala de la oportunidad de desarrollo de Howard es enorme y hace parecer pequeño el tamaño de la misma ciudad de Panamá ya que, comparativamente hablando, tiene las mismas dimensiones que el distrito central de Londres, Inglaterra. (véase la Figura 2).

La economía del país está fundamentada en el sector bancario, la minería (cobre y oro), el comercio (mayormente productos alimenticios) y el turismo, con el Canal y el tráfico marítimo jugando un papel preponderante.

El Canal de Panamá maneja un estimado de 8% del comercio mundial. Las principales mercancías embarcadas son productos petroleros, granos, y carga en contenedores. El año pasado el canal tuvo 14,000 transitos con un total de 200 millones de toneladas de carga. Alrededor de 40% de esta cifra está relacionado con embarques entre Asia y la costa oriental de los EE. UU.

Recientemente el Gobierno de Panamá introdujo varias incentivos para la inversión, incluyendo beneficios fiscales para bienes inmuebles que ha resultado en un aumento considerable en el sector de la construcción. Combinado con la administración pro-negocio y la economía basada en el dólar estadounidense, esto ha convertido a Panamá en una atractiva base para negocios.

El panorama económico a corto plazo es favorable y podría mejorar aún más con una fuerte demanda local y extranjera y la firma de un tratado de libre comercio con los Estados Unidos.

Otros factores que podrían ayudar a la economía panameña incluye el reciente referéndum público nacional que aprobó un plan de expansión de energías al Canal de Panamá para permitir el tránsito de buques de mayor tamaño.

Existe un mercado creciente para residencias primarias para emigrantes y jubilados de EE. UU. con ingresos altos, además de compradores para fines de inversión. Actualmente existe una carencia en la oferta local para apartamentos de alquiler y otras residenciales de alta calidad o de lujo y para vacaciones de corta duración.

Una vez más se menciona a Panamá como un destino turístico de gran interés. El número de turistas así se ha triplicado, de 50.000 en el 2000-2001 a 150.000 en el 2004-2005.

La Figura 2 en la página siguiente muestra la escala de la oportunidad de desarrollo de Howard.



TRIBUNAL ELECTORAL NACIONAL
CALLE VERDE, 5000
PANAMÁ, PANAMÁ



OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



Panama City
marked with red city boundaries



London
marked with red city boundaries



Unsubdivided Panama Pacific

"This is one of the largest and most exciting development opportunities in the World - that rare opportunity to build an entire new City district"



"Esto es una de las más grandes y emocionantes oportunidades de desarrollo en el mundo entero-esa única oportunidad de construir enteramente una nueva Ciudad"



MINISTERIO DE PLANIFICACION
ESTADO DE PANAMA
CALLE DE LA JUSTITIA, 1000
TELEFONO: 261-1111
WWW.MOPAN.GOV.PA

OPERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFIC



Terrero no disponible para desarrollo

- Terreno con pendientes empinadas	329.00
- Pisos de Tanques de Combustible	35.00
- Humedales / Coredones Fluviales / Espacio Abierto	143.00
- Manglares	63.00
- Canales	21.00
- Arroyuelos existentes	14.00
Total No Disponible	587.00

Terrero Pre-Asignado a Aeropuerto

Aeropuerto y prolongación de la pista	394.00
Terrero reservado para uso industrial relacionado al aeropuerto	120.00
Total Pre-asignado	514.00
Total de Terreno No Restringido	802.00

Basado en este trabajo inicial de investigación y una primera cartina y sobrevuelo el equipo L&R dividió a Howard en un grupo de áreas con características específicas, las cuales fueron utilizadas para influenciar y darle forma a la visión del plan maestro.

Un análisis inicial de la topografía del sitio, el uso del terreno y su vegetación permitieron la definición de un número de áreas con características específicas en su entorno. Esta definición de características permitió la contextualización del sitio de Howard en zonas de acuerdo con los diferentes usos del terreno.

Se han identificado ocho áreas con características específicas:

1. La Planicie del Valle y las Llanuras Costeras.

Éstas áreas planas y bajas están ubicadas en la parte este del sitio de Howard. Humedales y manglares están en las áreas más húmedas que experimentan inundaciones periódicas y en las cuales una red de canales de agua fluyen desde los cerros internos y el terreno más seco. Fuera de la planicie de inundación el terreno plano tiene buen potencial de desarrollo.

2. Colinas Costeras.

Una cadena de colinas bajas que alcanzan unos 100 metros de altura conforman el límite del segmento oriental del sitio de Howard. Estas colinas tienen buenas vistas



OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



y lejos del mar y tienen un buen potencial para un desarrollo turístico trabajando con el paisaje y la vegetación existente.

3. Playas

A pesar de que estas áreas no están incluidas dentro del área de concesión propiamente dicha, el desarrollador maestro tiene el derecho de participar en una licitación por estas áreas más adelante. Playa Kintbe al sur del arbo de Howard es conocida como una de las mejores playas en las inmediaciones de la ciudad de Panamá. Estas áreas de playa tienen buen potencial para desarrollo de lugares de entretenimiento de alto costo diseñados con mucha sensibilidad.

4. Cerros Bajos Parcialmente Urbanizados

Inmediatamente al este del eje de la antigua base de Howard se encuentran dos cerros que tienen residencias militares de baja densidad, instalaciones recreativas y un hospital militar. Basado en el resultado de un estudio preliminarizado algunos de estos edificios podrían ser reutilizados.

Estos cerros sirven como zona de amortiguamiento para la base aérea y ofrecen un entorno y un fondo atractivo para un desarrollo residencial futuro hacia el este. Al sur de la base aérea se está utilizando un camino de buen tamaño como camino.

5. Base Aérea de Howard

El acceso principal a la antigua base de la Fuerza Aérea de EE. UU., el Súbover Andrews, se extiende de manera paralela a la pista de aterrizaje en una dirección norte-sur. La mayoría de los antiguos edificios residenciales, comerciales y de oficinas están alrededor de este eje central. Los edificios existentes tienen hasta cuatro pisos de altura y por lo general están colocados firmemente de manera cuadrada.

Al oeste del corazón del centro urbano hay cuatro hangares grandes y dos edificios más chicos. La pista en el lado S-E tiene una longitud de 2.5 kilómetros y está acompañada de una calle de rodaje paralela y una gran área para estacionar los aviones. La antigua base aérea tiene una cantidad de edificios e infraestructura que potencialmente podrían ser reutilizados después de un estudio preliminarizado.

6. Valles Altos y Distribuciones

Al oeste y al norte de la base aérea el terreno empieza a ascender. Sin embargo, las pendientes generalmente son lo suficientemente suaves para permitir el desarrollo y hacen buen fondo potencial de desarrollo. Existen arroyos que dividen el área formando pequeños valles y cuencas. Por lo general el área es boscosa, y esto oculta la forma del terreno que yace debajo.

7. Cerros Interiores

Los cerros interiores al norte del sitio alcanzan a más de 200 metros. A veces están empinadas, con corrientes de agua juvenil formando vadías. Por lo general las pendientes más empinadas están pobladas de árboles. Se han construido algunos tanques de combustible al este y al oeste del Súbover Andrews. Cualquier desarrollo potencial tendría que llevarse a cabo en las pendientes menos empinadas que son diseñadas para integrarse a la topografía.



Ministerio de Economía y Finanzas
Dirección General de Asesoría y Estudios
Calle 100 y 101, Panamá, Panamá
Teléfono: 231-1111
www.mef.gob.pa



OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



El Fortín

La antigua zona residencial militar de Fortín, cerca de la Carretera Panamericana, constituye una área desarrollada por separado. Esta porción de la Antigua base militar ha sido reservada para desarrollo residencial y no es parte del sitio global Panamá-Pacífico.

Tomando como base estas zona áreas con características distintas, el equipo L&R está las vistas actuales de la estrategia de desarrollo para Howard.

La Estrategia de Desarrollo

Las piedras angulares de la estrategia de desarrollo de L&R para Howard son:

- Crear un eje de comercio y negocios de Clase Mundialista, sacando el máximo provecho a su ubicación estratégica adyacente al Canal de Panamá y utilizando las instalaciones aeroportuarias existentes y el propuesto proyecto de mega-puerto como catalizantes para la creación de empleos;
- Crear un centro económico que generará puestos de trabajo para panameños y que satisfaga la demanda de espacio comercial e industrial cerca de la ciudad de Panamá;
- Crear una atracción comercial clave en Panamá que ofrezca ventas de artículos de lujo, oficinas, y actividades recreativas en una nivel área céntrica que será conocida como "El Hub";
- Crear una urbanización exclusiva en Fortín para satisfacer la demanda de residencias de nivel medio en el área que está al oeste del Canal;
- Crear una urbanización residencial más exclusiva que ofrezca una gama de residencias que vayan desde villas construidas en áreas boscosas a apartamentos e villas de lujo;
- Entregar una atracción principal para turismo y recreación con instalaciones recreativas de lujo con vistas al Océano Pacífico, un campo de golf y un club deportivo, que servirán como complemento al hotel que ya existe en Playa Robbe;
- Insertar todo el proyecto de desarrollo de Howard dentro de un ambiente de paisajes de alta calidad, incluyendo un paisaje de inspiración ecológica que incluya lagos, humedales, manglares, bosques y colinas manejadas con la finalidad de promover la biodiversidad;
- Construir nuevas calles y mejorar las existentes calles de acceso desde la Carretera Panamericana, para separar el tráfico residencial y el tráfico relacionado con los empleos;
- Cambiar y marcar alrededor del mundo la imagen del sitio de Howard como un sitio de clase mundialista y un punto de destino atractivo para potenciales empleadores, arrendatarios, residentes, turistas e inversionistas para así asegurar la materialización rápida y exitosa de la visión de nuestro de L&R.



OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



3. PLAN MAESTRO PARA EL USO DEL TERRENO – CONCEPTO INICIAL PARA EL DESARROLLO

El equipo de proyecto de L&R ha utilizado esta estrategia de desarrollo para Howard para determinar un concepto inicial de desarrollo y elaborar un plan maestro de uso del terreno para este sitio.

Este plan identifica nueve zonas de desarrollo distintas:

- Aeropuerto y Sky Park;
- Conjunto de Empresas TIC;
- El Hub o Eje Central;
- Distrito de Partén;
- Almacenaaje, Logística y Nueva Terminal Portuaria;
- Urbanización a Orillas del Lago;
- Parque de Humedales;
- Hacienda del Golf; y
- Altos del Pacífico.

El equipo L&R ha tomado cada una de estas zonas y, con la ayuda de una cantidad de fotografías obtenidas en bibliotecas, ha hecho un bosquejo del posible formato conceptual y características de cada zona.

Es importante mencionar que este elemento de la oferta de L&R representa una perspectiva sumamente preliminar sobre los posibles elementos del plan maestro para uso del terreno y es sujeto a cambio. Además, va a necesitar las aprobaciones reglamentarias relevantes y las pruebas usuales de viabilidad comercial, factibilidad técnica, proyecciones de financiamiento, y demanda en el mercado.

Los elementos del plan maestro inicial L&R para el uso del terreno de Howard son:

- Aeropuerto y Sky Park

El aeropuerto tendrá como objetivo un modelo de negocio auto-sostenible con su propio plan de desarrollo basado en el uso del aeropuerto y de actividades relacionadas con el mismo incluyendo al nuevo negocio de mantenimiento de Singapore Technologies. L&R tendrá el derecho de operar y administrar la instalación aeroportuaria.

La Agencia ha reservado 395 hectáreas para la prolongación de la pista hacia el norte, extendiéndola de los 2.561 metros actuales hasta una longitud de 3.657 metros. Las propuestas iniciales de plan maestro de L&R tienen en consideración este hecho.

Se piensa que las áreas de emplazamiento podrían estar ubicadas debajo de la pista de vuelo norte hacia el aeropuerto, con acceso desde la propuesta carretera perimetral oeste del aeropuerto.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS
CALLE 1000, TORRE 1000, CAJALMA
TELEFONO: 507-302-2200
WWW.INEC.GOV.PA

OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



El terreno más plano inmediatamente al oeste del aeropuerto está reservado para actividades relacionadas con la aviación. Estas actividades incluyen mantenimiento, revisión y reparación de las aeronaves, el traslado de carga, servicios de passenger y mensajería, y usos de tipo logístico.

L&R propone una nueva carretera frontal que siga el perímetro oeste del aeropuerto y que conecte esta zona directamente con la Carretera Panamericana.



-Conjunto de Empresas TIC

L&R tiene mucho interés en conocer sobre el sector de negocios al haber unido a Dell Computer Corporation ya que esta empresa abrió un gran centro de llamadas en este sitio en Mayo 2004. En la actualidad este centro emplea unas 2,300 personas.

Reconociendo que Panamá está equipado con las tecnologías de telecomunicaciones más avanzadas y los sistemas más rápidos en la región – que le ofrecen al país la mejor conectividad en América Latina y una capacidad para límites de ancho de banda – L&R tiene mucho interés en atraer otros usuarios hacia este sector. Las industrias TIC podrían incluir: centros de llamadas, centros de información, agencias de servicios al cliente, centros de oficina de llamadas para operaciones financieras, desarrollo de software y capacitación relacionada con TIC.

L&R piensa que este segmento del sitio de negocios podría ser desarrollado como un parque de ciencias y negocios al estilo de un campus universitario con arquitectura de parques y un buen servicio de transporte público. Esta área estilo campus se basaría en el terreno ubicado cercano a la Base Aérea de Howard. El modo L&R determinará la viabilidad de remodelar y re-equipar los edificios existentes para permitir un inicio de operaciones más rápido y a menor costo para compañías entrantes.



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS
CALLE 100, TORRE 1, OFICINA 1001
CIUDAD DE PANAMÁ, PANAMÁ



OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMA) S.A. POR PANAMA PACIFICO



- El Hub o el Eje Central

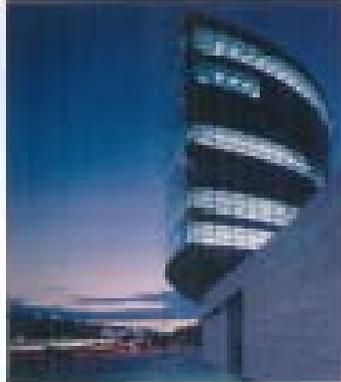
Esta zona de uso mixto sería el eje urbano y centro de esta área económica especial. Incluye una mezcla vibrante de usos de terreno, incluyendo oficinas, centro comercial de ventas al detal, lugares de entretenimiento, y residencias de alta densidad.

Un diseño cuidadosamente pensado en la infraestructura existente de la zona a base aérea de Howard proporcionará un marco de diseño urbano formal y a la vez flexible. L&R propone la integración en esta zona de un nuevo parque público con arquitectura de paisajes.



Ministerio de Economía y Finanzas
ESTADO DE PANAMÁ
Ministerio de Economía y Finanzas
ESTADO DE PANAMÁ

OFERTA DE LONDOR & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



-El Distrito de Farfán

L&R propone el reesamiento de las antiguas residencias militares, patios de tanques de combustible, y una cresta de terreno alto en el extremo oriental para residencias de clase media para así crear un nuevo distrito de buen tamaño para la ciudad de Panamá.

Este nuevo distrito se podría extender más hacia el norte si se llegara a construir en el terreno existente más alto y con árboles. En esta zona se diseñará el desarrollo teniendo en cuenta la topografía y para retener el marco de vegetación existente entre los globos de terreno identificados para desarrollo.

Este nuevo distrito sería diseñado como una comunidad sustentable con una gama de tipos de residencias complementado con instalaciones para uso comunitario, educativo, y recreativo.



Ministerio de Economía y Finanzas
Panamá, Panamá, Panamá
01 de octubre de 2009
Banco de Panamá

OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



- Almacén, Logística y Nueva Terminal Portuaria

El equipo L&R llevó a cabo una investigación en detalle para llegar a entender como opera el Canal de Panamá, incluyendo una reunión con la compañía que maneja el Canal. Esta comprensión y la posibilidad de realización del proyecto para el Mega-Puerto le otorga al CEO de Howard la emocionante posibilidad de poder sacar provecho a su cercanía al Canal de Panamá.

Esto podría incluir el suministro de nuevos edificios para almacenaje, distribución, y logística. Los detalles del plan maestro para esta zona en Howard tendrán que verse alineados con las autoridades del Canal, el ANCEPP, y el Gobierno de Panamá ya que necesitaría considerables de transporte considerablemente mejoradas, incluyendo una nueva vía de acceso desde la Carretera Panamericana y una posible prolongación del Ferrocarril del Canal de Panamá.



OFICINA DE ASISTENTE
AL DIRECTOR GENERAL
CANAL DE PANAMÁ
CALLE 100, TORRE 1, P.O. BOX 1012
PANAMA, PANAMA

OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO

L&R
LONDON & REGIONAL



- Urbanización a Orillas del Lago

L&R cree que el terreno más plano entre las colinas costeras boscosas y la antigua base de Howard es el que tiene el mayor potencial para desarrollo residencial.

Esto serviría para residencias de ingresos medios y altos, y además para presentaciones para jubilados. Después de un estudio preliminar, edificaciones existentes – tales como el antiguo hospital militar – se podrían reterner y reutilizar.

Las residencias de mayor densidad – mayormente apartamentos y residencias unifamiliares adosadas – estarían en el terreno plano con vistas al Parque de Humedales y adyacente al área clínica de El Hub.

Las residencias de densidad media estarían ubicadas a ambas lados de una serie de lagos que se formarían al contener las corrientes de agua existentes. Las residencias estilo villa de menor densidad se construirían dentro de las áreas boscosas en terreno más alto y en pendientes más empinadas.

Esta nueva urbanización estaría planificada con principios de diseño sostenible, dándole una gran importancia a la conservación del ambiente y respetando la vegetación existente y el entorno natural del sitio.



1549
Panama Pacifico
Calle 100, Zona Centro, Panamá
Teléfono: 302-2000
www.panama-pacifico.com

OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



- Parque de Humedales

Cerca porta de su sorprendente vista para Howard, L&R presenta construir un gran retamo ecológico y recreativo con arquitectura de paisaje en la planicie de inundación que está en un bajo nivel de terreno. Se piensa que este recurso podría extender once (11) kilómetros desde el aeropuerto en el este hasta el mar en el oeste.

Este corredor es susceptible a inundaciones y contiene áreas protegidas de humedales y manglares. El diseño asegurará que la planicie de inundación será preservada y administrada para incrementar su valor como herramienta de conservación ecológica y su papel como defensa natural contra inundaciones durante la temporada lluviosa.

El Parque de Humedales se protegerá hasta el área residencial central donde se concentrará en el punto central de una nueva Urbanización Residencial a Orillas del Lago.



- Hacienda del Golf

L&R está muy interesada en desarrollar un complejo con un campo de golf con estancias de campamento en Howard.

El campo probablemente consistirá de 2 campos de 9 hoyos que empiezan y terminan en un hotel de golf de lujo con vistas a la playa y a la punta. Se propone que las villas y los apartamentos tendrán vistas de algunas calles de golf.

Para sacar el mayor beneficio a la interesante topografía natural y a las importantes vistas costeras, la ubicación ideal para los campos de golf es detrás de la punta costera protegida y cerca del hotel de playa existente. Una gama de hoyos contrastantes podría ser creada a través de bosques y manglares y adyacentes a arroyos y lagos. En la antigua carrera se podría obtener un campo de prácticas iluminado con reflectores.



1050
COMISION DE REGULACION
DE INVERSIONES Y COMERCIO
EXTERNO
CALLE 100, PUNTO CAYADO, PANAMA
TEL: 515-4100
WWW.CRIP.PANAMA.GOV.PK

OFERTA DE LONDÓN & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



- Altas del Pacifico

Las colinas azules tienen buen potencial para un desarrollo turístico bien ubicado y para desarrollo residencial de alto costo.

El sitio para desarrollo turístico tendría que ser escogido cuidadosamente para evitar vistas del propuesta terminal de un mega puerto.

Para esta zona se propone un hotel turístico de buen tamaño de cuatro o cinco estrellas diseñado para convertirse en un punto de referencia. Este edificio identificaría la entrada Pacífica al Canal de Panamá y se convertiría en un icono para el año de 1914.

Otros hoteles, posiblemente un spa y retiro ecológico más pequeño y un hotel para familias, podrían ser el motor de loses futuras. El resto del desarrollo turístico podría tomar la forma de pequeños grupos de villas y apartamentos construidos dentro de claros en el bosque y ubicados para sacar el máximo a las vistas del mar.

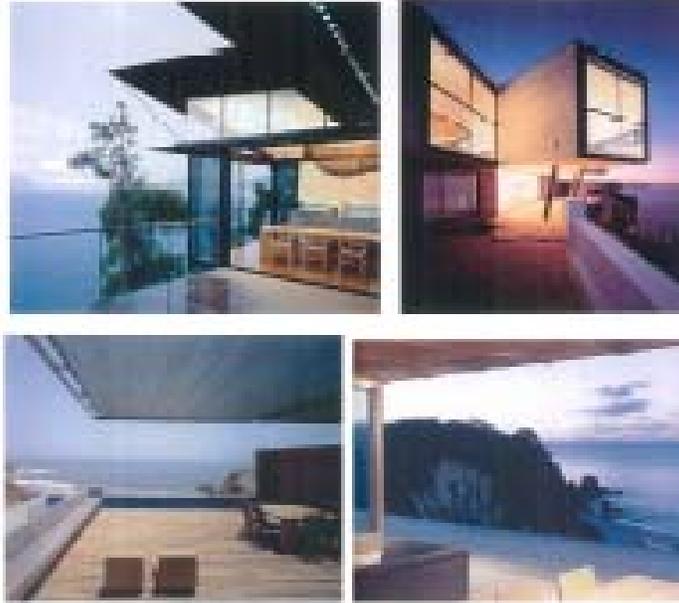
El alcance de esta zona de desarrollo podría incrementarse si el terreno costero que actualmente está oculto de la concesión de este hotel podría ser de venta en el mercado.



Handwritten signature and printed name of the representative.

OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMA) S.A. POR PANAMA PACÍFICO


 LONDON & REGIONAL
 LONDON & REGIONAL (PANAMA) S.A.
INCORPORATED IN PANAMA



4. LA SECUENCIA Y EL CRONOGRAMA DE DESARROLLO

Entiende que L&R sea responsable desarrollar maestro y haya elaborado un plan maestro detallado y aprobado para el sitio y un plan inicial sobre fase, debido a la cantidad de variables que existen en este momento sería sumamente difícil establecer una secuencia y un cronograma para el desarrollo.

En cualquier caso, L&R tiene mucho interés en lograr con rapidez la entrega de su visión para Panamá y de obtener todas las aprobaciones en el proyecto. Véase más detalles en el documento de oferta de L&R bajo el encabezamiento "El Destino y Uso de los Recursos Financieros."

5. PROPUESTA PARA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

L&R ha creado una representación especial para ofertar la compra de tierras a L&R Panama S.A. Ian Livingstone, co-fundador, director administrativo, y dueño de London & Regional, y Jason Mills, un director de London & Regional que lleva la responsabilidad del negocio de desarrollo, están en la junta directiva de L&R Panama S.A. La junta directiva elaborará el plan anual de negocios y las metas corporativas de L&R Panama S.A. y asegurará su cumplimiento.




 Director del Registro
 Ministerio Público
 Calle 10, Esquina con Calle 11
 Panamá, Panamá
 Teléfono: 302-1000

OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



L&R ya ha llevado a cabo una gran cantidad de trabajo y pagado una cantidad considerable en honorarios profesionales durante dos años mientras preparaba esta oferta para Panamá. Esto lo va a proporcionar una gran ventaja cuando sea seleccionada como el desarrollador maestro para Howard.

Ya se ha reunido un equipo completo de profesionales. Este equipo de profesionales incluye a WS Atkins plc, que es una consultoría multidisciplinaria que ofrece una gama de servicios de asesoría en el campo de bienes raíces, incluyendo asesoría sobre planes maestro, arquitectura, ingeniería, medios, comunicaciones y transporte. Sujeto a un acuerdo sobre términos comerciales satisfactorios, se espera que WS Atkins plc podría seguir jugando un papel en la realización de la visión de L&R para Howard.

Si la oferta de L&R para Howard logra a tener éxito, la compañía abrirá una oficina de administración, proyectos y mercadeo en la ciudad de Panamá. Es probable que una de las antiguas residencias para oficiales existentes en Howard y sus oficinas vistas panorámicas de muchos de los sitios de Howard sea escogido para este propósito. El edificio sería remodelado y renovado para crear un ambiente de oficina moderno y de alta calidad.

Es probable que esta oficina mantenga un director de proyecto a tiempo completo, personal de mercadeo y apoyo, y el equipo de profesionales de proyectos. Este equipo será liderado por Jason Mills, director de L&R para el desarrollo, quien reporta directamente al Sr. Ian Livingston, director administrativo y co-CEO de L&R.

Después de que L&R haya sido escogida, la compañía montará una oficina de proyectos local, nombrará personal, y emprenderá un ejercicio de cambio de imagen y mercadeo para Howard para crear un perfil de clase mundial para el sitio. También empezará a convertir el concepto inicial de plan maestro en un plan de desarrollo maestro que pueda ser presentado a la AACEPP para su aprobación. Junto de pronto tras después de haber asumido el todo.

L&R tiene mucho interés en avanzar hacia la realización de su visión para Howard, y por consiguiente simultáneamente con este trabajo L&R también elaborará un plan comercializado de desarrollo de sitio y lo presentará para aprobación para la próxima fase del desarrollo.

Sujeto a las aprobaciones regulatorias relevantes y las pruebas sobre la viabilidad comercial, factibilidad técnica, posibilidades de financiamiento, y demás no menor, es probable que esta primera fase de desarrollo incluya un hotel de uso múltiple, complejo vacacional, campo de golf y conjunto residencial. En este momento sería prematuro tratar de estimar una fase para este proyecto.

L&R llevará a cabo un estudio de los edificios residenciales existentes para determinar si es factible reconstruir y remodelar las edificaciones existentes en vez de demolerlas y construir nuevas. Sin embargo, este estudio no se podrá llevar a cabo hasta que L&R haya ganado la licitación para ser el desarrollador maestro de Howard.

Un estudio de las probabilidades mejores requeridas para la infraestructura existente y las respectivas responsabilidades del desarrollador maestro y la AACEPP está incluido en la sección del documento de oferta titulada "El Rol y la Responsabilidad del Desarrollador Maestro en cuanto a Inversiones en Infraestructura".



653
COMISIÓN DE REGULACIÓN
ECONÓMICA Y FINANCIERA
DE PANAMÁ
CALLE DE LA AMÉRICA LATINA, 100
P.O. BOX 10000, PANAMÁ, PANAMÁ
TEL: 507-302-2000
WWW.CRIF.PA

OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



6. EL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE DESARROLLO - DEUDA Y CAPITAL

Debido a sensibilidades comerciales, hasta que L&R obtenga la concesión de Howard sería prematuro discutir en detalle información específica sobre cómo la compañía piensa financiar la entrega del re-desarrollo de Howard.

L&R es una de las compañías privadas de finanzas raíces más grandes del mundo. Tiene una considerable reserva de dinero al contado y mantiene relaciones laborales exitosas y de larga data con muchos de los principales bancos del mundo que ofrecen financiamiento para proyectos de bienes raíces.

La relación entre deuda y financiamiento de capital en un proyecto de desarrollo varía entre un globo de terreno y otro, entre un uso del terreno y otro, y de la forma y escala de un proyecto específico, la ruta de salida probable y otras complejidades corporativas que una empresa pueda tener en un momento específico.

Es demasiado prematuro para poder decir con certeza cómo L&R financiará los proyectos de desarrollo individuales en Howard. Sin embargo, con relación a la mayoría de los proyectos internacionales de desarrollo de L&R, éstos han sido financiados con una mezcla de deuda y capital en una relación muy aproximada de 70 a 80% de deuda y de 20 a 30% de capital.

7. EL DESTINO Y USO DE LOS RECURSOS FINANCIEROS

L&R ha encontrado que ha sido casi imposible elaborar un flujo de caja financiero para el proyecto debido a la cantidad de variables que hasta la fecha no han sido resueltas. Es más, no se podrá preparar ningún flujo de caja hasta que no se haya hecho un avance significativo en la producción del plan maestro pormenorizado del sitio, para buscar la aprobación del AACDD y hasta que no se haya definido el alcance, la forma, y los fases de la parte inicial del desarrollo.

El equipo L&R está sumamente interesado en avanzar rápidamente hacia la implementación de su visión para Howard. De la misma manera, quisiera lograr varios hitos de manera temprana. Lo que sigue a continuación es una idea inicial de los gastos que involucraría el proyecto.

Ahora mismo, L&R cree que la primera fase del desarrollo incluirá un hotel de uso mixto: un complejo estacional en campo de golf y una urbanización residencial. En este momento sería prematuro tratar de hacer una estimación de las fases probables de este proyecto.

Durante el primer periodo de doce meses (después de la firma del trato) L&R se lanzará a un periodo de movilización del proyecto. Para avanzar el proyecto, L&R ha estimado un total de US\$5 millones para los gastos del proyecto o inversiones en el área. Durante el mismo periodo es probable que los ingresos del proyecto permanezcan en cero.

Esta cifra de gastos le permitirá a L&R entrevistar, seleccionar y formar un equipo completo de profesionales para el proyecto que pueden empezar a hacer trabajo de inspección y un esquema preparatorio pormenorizado del sitio. El equipo L&R también preparará, presentará, y negociará con el AACDD la aprobación del plan maestro pormenorizado para el sitio.



OFICINA DE GESTIÓN DE PROYECTOS
AUTORIDAD AUTORIZADORA DEL DESARROLLO URBANO
CALLE 100 # 100-100, PANAMÁ
TELÉFONO: 507-302-1000
CORREO ELECTRÓNICO: AACDD@AACDD.GOV.PA

OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



El equipo L&R también emplearía expertos en mercados para combatir la imagen al sitio de Howard y lanzar una iniciativa de marketing de alto perfil para fomentar conocimientos acerca del proyecto L&R alrededor del mundo. L&R también montaría, equiparía, y abriría una oficina de administración, proyectos, y mercados en Panamá y una oficina de mercados en el sitio en Howard.

Es sumamente importante enfatizar que el logro de lo anterior está sujeto a las aprobaciones regulatorias pertinentes y a las pruebas usuales de viabilidad comercial, factibilidad técnica, posibilidades de financiamiento, y demanda de mercado. Es obvio que después de la aprobación del plan maestro de desarrollo y la preparación del primer plan para desarrollo del sitio una idea mucho más clara estará disponible. Acompañando la oferta como una hoja suelta en el "Solero Técnico" presentamos una hoja de resumen que es parte de la oferta de L&R.

B. EL ROL Y LA RESPONSABILIDAD DEL DESARROLLADOR MAESTRO EN CUANTO A INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA

Hoy día se entra al sitio de Howard por la Carretera Panamericana que, a su vez, está conectada a la ciudad de Panamá por medio del Puente de las Américas. La carretera principal existente en el sitio es el "Bulevar Andrews."

Es de crucial importancia mejorar las condiciones del "Bulevar Andrews" y su cruce con la Carretera Panamericana desde el principio del proyecto. Esto creará la capacidad de carreteras necesaria para atender la escala del desarrollo propuesto para la Fase Uno y, además de ser crucial para el éxito temprano del proyecto, mejorará la primera impresión de los visitantes al sitio debido a su condición anterior de una instalación militar sin tomar en cuenta que sean compradores, inversiones, arrendatarios, residentes, o socios financieros.

También será necesario construir una nueva calle de acceso alrededor del perímetro oeste del aeropuerto de Howard. Esta calle prestará servicio al área de empleo propuesto para actividades relacionadas con la aviación y ofrecerá un vínculo directo con la comunidad costera de Veracruz. Esta calle también podría prestar servicio al terreno separado para un Segundo Desarrollador y un potencial desarrollo futuro.

Bajo los términos del contrato, el AACEPP tiene la responsabilidad de pagar por la entrega de la infraestructura de las nuevas calles. L&R piensa que su equipo de profesionales podría trabajar muy de cerca con el AACEPP para diseñar estas calles y llegar a un acuerdo sobre las especificaciones y una fecha específica para su entrega.

La infraestructura de servicios públicos en el sitio y hacia el sitio también son insuficientes para satisfacer un desarrollo en la escala y de la naturaleza previstas por L&R. De acuerdo con los términos del contrato el AACEPP es responsable por esta infraestructura adicional. L&R y el AACEPP tendrán que llegar a un acuerdo sobre las especificaciones para estos trabajos y un cronograma para su entrega en fases que vaya por delante del programa de desarrollo para garantizar que ninguna mejora de servicios públicos vaya a afectar los compromisos de inversión de L&R.



INSTRUMENTO DE ENTREGA DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA EL DESARROLLO DE FASE UNO DEL PROYECTO DE DESARROLLO DEL SITIO DE HOWARD, EN EL CANTÓN DE VERACRUZ, PROVINCIA DE COLÓN, PANAMÁ

OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMA) S.A. POR PANAMA PACIFICO



Debido a la escala de las propuestas de desarrollo de L&R en Howard, es probable que a mediano plazo también serán necesarias mejoras en el Puente de las Américas y en la carretera principal que une al Puente con la ciudad de Panamá, ya que tanto el Puente como la carretera están operando a o cerca de su capacidad máxima durante las horas pico. También será necesario completar el proyecto entido suscrito entre la Comisión Panameña y el Puente del Centenario (PACEN) y el Gobierno de Panamá tendrá la responsabilidad de financiar e implementar todos estos trabajos y la AACEPP y el equipo L&R tendrán que llegar a un acuerdo sobre las especificaciones permanentes del proyecto y el plan de entrega por fases ya que este, a su vez, está vinculado a los compromisos de entrega de hits que le están siendo exigidos al Desarrollador Maestro.

Bajo los términos del contrato, L&R tiene la responsabilidad de proveer los costos de terreno y los servicios públicos para emitir parcelas individuales de desarrollo a la infraestructura incluir provisto por el AACEPP. Se planea que L&R va a crear una cuenta de infraestructura para poder asignarle una porción de estas obras habilitando a cada estructura dentro de los límites de cualquier plan de desarrollo de sitio que haya sido aprobado. Esto estaba revelado en detalle en el informe anual que L&R preparó para la Agencia. L&R preparará un listado comercializado de estas obras como parte del plan de desarrollo del sitio que será presentado al AACEPP para cada hit que será desarrollado.

5. LA ESTIMACIÓN INICIAL DE COSTOS E INGRESOS ASOCIADOS AL PROYECTO DE DESARROLLO

Debido a la naturaleza muy preliminar del proyecto de Howard y la cantidad de variables que aún no han sido resueltas, es prácticamente imposible ofrecer ni siquiera un estimado de los costos e ingresos relacionados con la implementación del plan de desarrollo de L&R para el sitio.

Acompañando la oferta como una hoja suelta en el "Sobre Técnico" presentamos una hoja de resumen que resume el compromiso de inversión propuesto por L&R.

Es muy importante enfatizar que la rapidez con que se pueda lograr este compromiso de inversión está sujeta a las aprobaciones regulatorias relevantes y las pruebas usuales de viabilidad comercial, factibilidad técnica, posibilidades de financiamiento, y demanda en el mercado. Es obvio que después de la aprobación del plan maestro de desarrollo y la preparación del primer plan para desarrollo del sitio una idea mucho más clara estará disponible.

L&R está deseoso de entregar resultados rápidos al implementar su procedimiento para Howard. Esto también notará a andar el sector multiphase que resultará del interés creciente de acreedores, ocupantes, e inversionistas en Howard.



654
 AACEPP
 Autoridad Autónoma de Acreditación y Certificación Profesional
 Calle 100, Edificio 100, Panamá, Panamá
 Teléfono: 507-261-1111
 Fax: 507-261-1112
 E-mail: info@acepp.gob.pa



OFERTA DE LONDÓN & REGIONAL (PANAMA) S.A. POR PANAMA PACIFICO



19. CONCLUSIÓN

L&R cree que que Howard es uno de las oportunidades de desarrollo más grandes y emocionantes en el mundo ya que ofrece la inusual oportunidad de construir un distrito urbano enteramente nuevo.

El equipo de L&R ha diseñado para Howard una emocionante propuesta de plan maestro de uso múltiple y con énfasis sobre la empleabilidad que optimiza los beneficios económicos, sociales, y ambientales relacionados.

La compañía cree que la combinación de sus antecedentes, su deseo y pasión por entregar con éxito proyectos de desarrollo de uso múltiple de nivel mundial, sus recursos financieros, la calidad de su propuesta de plan maestro, y el nivel propuesto de compromiso de inversión convierte a L&R en la elección ideal para maximizar el potencial de Howard.

El equipo de L&R le recomienda su propuesta al lector con la esperanza de trabajar con el Gobierno de Panamá y el AACCIP para poder hacer realidad este proyecto de clase mundial.

London & Regional (Panama) S.A.
Enero 2007



Handwritten signature and stamp of the AACCIP representative.

OFERTA DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ) S.A. POR PANAMA PACIFICO



Howard - Panama Pacific
Site Plan



**ANEXO 6:
PLAN PARA EL
DESARROLLO DE SITIO
PLAN PARA EL DESARROLLO DE SITIO**

- A DATOS GENERALES
 - A1 IDENTIFICACIÓN DE LA TOMA (CODIGO DE CONTROL ASIGNADO POR EL DESARROLLADOR MAESTRO)
 - A2 UBICACIÓN
 - A3 SUPERFICIE A TOMAR (Ha.) (BASADO EN EL POLÍGONO PRELIMINAR LEVANTADO EN CAMPO)
 - A4 CODIGOS URBANOS EXISTENTES
 - A5 USOS A QUE SE DESTINARA LA SUPERFICIE A TOMAR (CANTIDAD DE HECTAREAS POR TIPO DE USO, YA SEA RESIDENCIAL, COMERCIAL Y/O INDUSTRIAL, INDICANDO LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA ESPECÍFICA SEGÚN EL TIPO DE USO)
 - A6 FECHA DE LA TOMA (DIA HÁBIL/ MES/ AÑO)
 - A7 TIPO DE TOMA
 - A7.1 COMPRA
 - A7.2 ARRENDAMIENTO
- B OBJETIVOS ESPECÍFICO DE DESARROLLO
- C DESCRIPCIÓN DEL SITIO
 - C1 UBICACIÓN
 - C2 POLÍGONO PRELIMINAR LEVANTADO EN CAMPO CON TOPOGRAFÍA A 1 METRO
 - C3 CARACTERÍSTICAS Y CAPACIDAD DE INFRAESTRUCTURA (VIALIDAD, AGUA POTABLE, AGUAS SERVIDAS, ELECTRICIDAD, TELECOMUNICACIONES, MANEJO DE COMBUSTIBLE, MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS Y DRENAJE PLUVIAL)
 - C4 ELEMENTOS NATURALES (ÁREAS BOSCOSAS, CUERPOS DE AGUA, ELEMENTOS ESPECIALES DE LA FAUNA)
 - C5 RESTRICCIONES
 - C5.1 INFRAESTRUCTURA SOTERRADA
 - C5.2 AREAS INUNDABLES
 - C5.3 RESTRICCIONES AEROPORTUARIAS
 - C5.4 USO DE SUELOS COLINDANTES
- D DESARROLLO DEL PROYECTO
 - D1 DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES (CON SUPERFICIES ASIGNADAS)
 - D2 CODIGOS URBANOS
 - D3 ADECUACIÓN A LAS GUIAS URBANAS (COMO EL PROYECTO SE AJUSTA A LAS NORMAS URBANAS DE LA AAEEPP)

- D4 ADECUACIÓN A LAS NORMAS AMBIENTALES (COMO EL PROYECTO SE AJUSTA A LAS NORMAS AMBIENTALES DE LA AAEEPP)
- D5 CRONOGRAMA DE DESARROLLO DEL SITIO
- D6 DESCRIPCIÓN DE MEJORAS A LA INFRAESTRUCTURA
- D7 DESCRIPCIÓN ESPECÍFICA DEL DESARROLLO A CONSTRUIR.
- D8 DESCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES A DEMOLER (SI APLICA)
- D9 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y TÉRMINO DENTRO DEL CUAL SE DARÁ LA TERMINACIÓN DEL DESARROLLO A CONSTRUIR.
- E PLAN FINANCIERO
 - E1 MONTO DE INVERSIÓN DETALLADO, INCLUYENDO LOS COSTOS ASOCIADOS CON LA CONSTRUCCIÓN DEL DESARROLLO A EDIFICAR.
 - E1.1. INFRAESTRUCTURA
 - E1.2. BIENES INMUEBLES
 - E2 GENERACIÓN DE EMPLEOS (DIRECTOS E INDIRECTOS)
 - E3 CRONOGRAMA DE INVERSIÓN
 - E4 FUENTES DE FINANCIAMIENTO
 - E5 INGRESOS Y EGRESOS PROYECTADOS
- F LISTADO DE MAPAS
 - F1 MAPA No. 1 LOCALIZACIÓN DEL AREA DEL PROYECTO A DESARROLLAR
 - F2 MAPA No. 2 POLIGONO PRELIMINAR LAVANTADO EN CAMPO QUE INCLUYA RUMBO, DISTANCIAS Y TOPOGRAFÍA A 1 METRO
 - F3 MAPA No. 3 CARACTERISTICAS Y CAPACIDAD DE INFRAESTRUCTURA (VIALIDAD, AGUA POTABLE, AGUAS SERVIDAS, ELECTRICIDAD, TELECOMUNICACIONES, MANEJO DE COMBUSTIBLE, MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS Y DRENAJE PLUVIAL)
 - F4 MAPA No. 4 MAPA DE ZONIFICACIÓN POR ETAPA
 - F5 MAPA No. 5 MAPA DE UBICACIÓN DE MEJORAS A LA INFRAESTRUCTURA
 - F6 MAPA No. 6 MAPA DE RESTRICCIONES FISICAS AL DESARROLLO
 - F7 MAPA No.7 MAPA DE COBERTURA BOScosa DEL AREA DEL PROYECTO

ANEXO 7

AVISO DE TOMA

AVISO DE TOMA DE TIERRA

A INFORMACIÓN GENERAL

- A1 IDENTIFICACIÓN DE LA TOMA (CODIGO DE CONTROL ASIGNADO POR EL DESARROLLADOR MAESTRO)
- A2 UBICACIÓN
- A3 SUPERFICIE A TOMAR (Ha.) (BASADO EN EL POLÍGONO PRELIMINAR LEVANTADO EN CAMPO)
- A4 CÓDIGOS URBANOS EXISTENTES

- A5 USOS A QUE SE DESTINARÁ LA SUPERFICIE A TOMAR (COMERCIAL, INDUSTRIAL Y/O RESIDENCIAL)
- A6 FECHA DE LA TOMA (DÍA HÁBIL/MES/AÑO)
- A7 TIPO DE TOMA
 - A7.1 COMPRA
 - A7.2 ARRENDAMIENTO
- B ADJUNTOS
 - B1 PLAN PARA EL DESARROLLO DE SITIO
 - B2 AGRIMENSURA

**ANEXO 8:
MODELO DE
CONTRATO DE COMPRAVENTA**

REPÚBLICA DE PANAMÁ

AGENCIA DEL ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ - PACÍFICO
CONTRATO COMPRAVENTA

N° ____

Entre los suscritos a saber, _____, (generales), vecino de esta ciudad, actuando en nombre y representación de la Agencia del Área Económica Especial Panamá Pacífico, en su condición de Administrador, debidamente facultado para este acto por la Ley N° 41 de 20 de julio de 2004, quien en lo sucesivo se denominará LA AGENCIA, por una parte, y por la otra, _____, (generales), en su condición de representante legal de la empresa _____, sociedad anónima organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil de la Oficina del Registro Público, a la Ficha _____, Documento N° _____, quien en adelante se denominará EL DESARROLLADOR MAESTRO, han convenido en celebrar el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA, sujeto a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: FACULTAD DE DISPOSICIÓN DE LOS BIENES

LA AGENCIA declara lo siguiente:

1. Que el Estado es propietario de la Finca N° _____, que es parte del Área Económica Especial Panamá – Pacífico, conforme se describe en el artículo 2 de la Ley N° 41 del 20 de julio de 2004.
2. Que según lo dispuesto en la Ley N° 41 de 20 de julio de 2004, el Área Económica Especial Panamá – Pacífico se encuentra sujeta, de forma privativa, a la custodia, aprovechamiento, administración y disposición de LA AGENCIA.
3. Que las parcelas e instalaciones objeto del presente Contrato se encuentran ubicados dentro del Área Económica Especial Panamá – Pacífico.
4. Que la ubicación de las Fincas que integran el Área Económica Especial Panamá – Pacífico, sus linderos generales, medidas, superficies y valores, debidamente refrendados por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República, constan inscritos en el Registro Público.
5. Que conforme el Contrato de Desarrollador Maestro N° _____ - 07 de ____ () de _____ de 2007 (en adelante el “Contrato de Desarrollador Maestro”), celebrado entre LA AGENCIA y EL DESARROLLADOR MAESTRO, esta última tiene derecho

Declara EL DESARROLLADOR MAESTRO que la Propiedad Vendida bajo el presente Contrato será destinada únicamente a que EL DESARROLLADOR MAESTRO la utilice para _____, conforme al Plan Maestro de Desarrollo y al Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio N° _____ de __ () de _____ de _____, presentado por EL DESARROLLADOR MAESTRO y aprobado por LA AGENCIA, el cual forma parte del presente Contrato. EL DESARROLLADOR MAESTRO se obliga a desarrollar la Propiedad Vendida conforme lo dispuesto en el referido Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio N° _____.

CUARTA: PRECIO DE VENTA

EL DESARROLLADOR MAESTRO pagará a LA AGENCIA en concepto de “Precio de Venta” de la Propiedad Vendida, un Precio Base y un Precio Contingente, conforme lo dispuesto en la cláusula VI del Contrato de Desarrollador Maestro.

QUINTA: FORMA Y PLAZOS DE PAGO.

El Precio de Venta será pagado por EL DESARROLLADOR MAESTRO a LA AGENCIA, de la siguiente manera:

a.) PRECIO BASE: El Precio Base a pagar por EL DESARROLLADOR MAESTRO a LA AGENCIA es la suma de [_____Dólares¹] (\$_____), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual será pagado por EL DESARROLLADOR MAESTRO en cuanto quede inscrita en el Registro Público la Escritura de compraventa definitiva de la Propiedad Vendida. Al momento de la firma del presente contrato, EL DESARROLLADOR MAESTRO entregará a LA AGENCIA una Carta de Promesa Irrevocable de Pago emitida por una entidad bancaria reconocida por la Superintendencia de Bancos y aceptable para la Agencia, en donde se haga constar que dicha entidad bancaria pagará el Precio Base cuando la Escritura de compraventa de la Propiedad Vendida quede debidamente inscrita en el Registro Público. Conforme lo dispuesto en la Cláusula 6.3 - Estado de la Tierra - del Contrato de Desarrollador Maestro, si en un determinado Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio, se establece la demolición de la totalidad de las mejoras existentes en un Terreno Desarrollado, dichas parcelas serán consideradas como Terreno No Desarrollado para efectos de calcular el Precio Base. En el caso de que el Desarrollador Maestro no proceda con la demolición de todas las mejoras existentes en dicho Terreno Desarrollado y con el Inicio de Construcción que corresponda, dentro del término de Doce (12) meses, plazo que podrá ser prorrogado a criterio exclusivo de la Agencia, hasta por Seis (6) meses adicionales, el Desarrollador Maestro deberá dar aviso de tal hecho a la Agencia y procederá de inmediato, en todo caso, dentro de los Quince (15) días, contados a partir de la fecha en que ocurra tal hecho, a pagar a la Agencia la suma correspondiente a la diferencia entre el Precio Base de Terreno Desarrollado y el Precio Base de Terreno No Desarrollado, únicamente respecto a los metros cuadrados de Terreno Desarrollado cuyas mejoras no fueron demolidas, mediante cheque certificado o transferencia de fondos a la cuenta bancaria que la Agencia le instruya por escrito.

b.) PRECIO CONTINGENTE: EL DESARROLLADOR MAESTRO se obliga a pagarle a LA AGENCIA, en concepto de Precio Contingente, el monto que resulte de aplicar lo dispuesto en las cláusulas 6.5 y 6.6 y 6.7 del Contrato de Desarrollador Maestro, de la siguiente manera:

b.1) Inmediatamente que EL DESARROLLADOR MAESTRO venda a un tercero o Afiliada, un Desarrollo Terminado sobre la Propiedad Vendida, conforme lo dispuesto en el Contrato de Desarrollador Maestro; o

b.2) En el evento de una Venta Estimada, conforme lo dispuesto en las cláusulas 6.7, 6.9 y 6.10 del Contrato de Desarrollador Maestro, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha notificación del Valor del Desarrollo Terminado, según lo dispuesto en el Contrato de Desarrollador Maestro.

LA AGENCIA y EL DESARROLLADOR MAESTRO convienen en que la falta de pago del Precio Base, o sea la suma de [_____ Dólares] (\$ _____), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en el plazo convenido, por razón de la negativa de la entidad bancaria emisora de la Carta de Promesa Irrevocable de Pago a que se refiere el literal a) del presente Contrato, producirá de pleno derecho la resolución del presente contrato, en el acto, sin la necesidad de requerimiento judicial alguno por parte de LA AGENCIA y sin necesidad de someter el asunto al procedimiento de resolución de conflictos establecido en la Cláusula XVIII del Contrato de Desarrollador Maestro. EL DESARROLLADOR MAESTRO acepta que bastará la declaración de LA AGENCIA, por medio de instrumento público, sobre el incumplimiento del pago del Precio Base, para que quede sin efecto legal alguno el respectivo Contrato de Compraventa y la propiedad o titularidad de la Propiedad Vendida se retrotraiga a la Nación. Las Partes solicitarán al Registro Público que deje constancia en la marginal correspondiente de la existencia de esta condición resolutoria del Contrato.

El Precio Contingente podrá pagarse mediante cheque certificado girado a favor de LA AGENCIA o transferencia de fondos, con disponibilidad inmediata a la cuenta bancaria que indique por escrito LA AGENCIA.

Los pagos realizados por EL DESARROLLADOR MAESTRO en concepto de Precio Base y de Precio Contingente ingresarán a las Partidas Presupuestarias N° 2.97.2.1.1.1.01, 2.97.2.1.1.1.02, ó 2.97.2.1.1.1.03, según se trate de venta de terrenos, o de edificios, o de otras instalaciones; respectivamente.

SEXTA: OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR MAESTRO

EL DESARROLLADOR MAESTRO se compromete a cumplir con todas las obligaciones que emanan de este Contrato, el Contrato de Desarrollador Maestro, la Ley N° 41 de 20 de Julio de 2004, el Plan Maestro de Desarrollo, el Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio, así como con las establecidas en las Leyes y Reglamentos vigentes aplicables.

Además, EL DESARROLLADOR MAESTRO se obliga a lo siguiente:

1. Pagar el Precio Base y el Precio Contingente conforme a lo dispuesto en la Cláusulas Cuarta y Quinta del presente contrato.
2. Contratar los seguros de Todo Riesgo por Construcción, responsabilidad civil contractual y extracontractual y de responsabilidad por daños ambientales, establecidos en la Cláusula 16.2 (i), 16.2 (ii) y 16.2 (iii) del Contrato de Desarrollador Maestro.
3. Pagar los cargos de mantenimiento de las Áreas Comunes, conforme a lo establecido en la cláusula Décima Cuarta del presente Contrato y el Contrato de Desarrollador Maestro.
4. Asumir los gastos de mantenimiento de instalaciones y de áreas verdes dentro de la Propiedad Vendida y pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable, telecomunicaciones, tratamiento de aguas servidas y alcantarillados, recolección de

- basura, así como el pago de tasas e impuestos municipales y de cualquier servicio público que utilice en la Propiedad Vendida.
5. Utilizar y desarrollar la Propiedad Vendida conforme al Plan Maestro de Desarrollo y al Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio N° _____ de __ () de _____ de 200_6, presentado por EL DESARROLLADOR MAESTRO y aprobado por LA AGENCIA.
 6. Obtener todas las autorizaciones, licencias y permisos requeridos por toda la legislación que regulen las actividades a que se destinará la Propiedad Vendida, sujeto a lo establecido en la Ley N° 41 de 20 de Julio de 2004 y sus regulaciones.
 7. Cumplir con las leyes, reglamentos y órdenes vigentes o que se dicten en el futuro, emanadas de otras autoridades públicas competentes y relacionadas, pero no exclusivamente, con policía, sanidad, seguridad social, salud pública, normas de seguridad industrial y de aseo, reglamentación del comercio en general, protección del medio ambiente, servidumbres y con cualquier otra que emane de autoridad competente que sean aplicables a la Propiedad Vendida, sujeto a lo establecido en la Ley N° 41 de 20 de Julio de 2004 y sus regulaciones..
 8. Pagar cualquier tasa o gravamen nacional o municipal o de cualquier otra índole y naturaleza que sean aplicables, que impongan las leyes, reglamentos, acuerdos y que afecten el tipo de actividad que desempeña EL DESARROLLADOR MAESTRO.
 9. Proteger toda manifestación de vida silvestre que se encuentre en el área de la Propiedad Vendida, para beneficio y salvaguarda del ecosistema natural, según los términos y condiciones establecidos en la legislación nacional vigente y, en general, cumplir con las normas y reglamentos emitidos por las autoridades competentes en relación con la protección del régimen ecológico y adoptar las medidas necesarias para que la propiedad Vendida se mantenga libre de contaminación ambiental, conforme a las medidas de mitigación contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado mediante Resolución _____ - ___-0__ de __ de _____ de 200_ de la Autoridad Nacional del Ambiente.
 10. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Resolución _____ - ___-0__ de __ de _____ de 200_ de la Autoridad Nacional del Ambiente.
 11. Asumir las responsabilidades y obligaciones que le puedan recaer sobre EL DESARROLLADOR MAESTRO, por actos u omisiones realizados por EL DESARROLLADOR MAESTRO él, sus empleados, agentes, sus contratistas, subcontratistas o arrendatarios, Empresas y/o Usuarios y Afiliadas que ocasionen daños al medio ambiente o por el incremento de los niveles de contaminación que pudieran encontrarse por encima de los niveles existentes a la fecha de firma del presente Contrato inicio de sus operaciones. Para estos efectos, se entenderá que EL DESARROLLADOR MAESTRO no será responsable de los pasivos ambientales encontrados o existentes en la Propiedad Vendida con anterioridad a la fecha de firma del presente Contrato, conforme lo establecido en la cláusula 11.2 del Contrato de Desarrollador Maestro .inicio de sus operaciones.
 12. Velar por el funcionamiento normal de la Propiedad Vendida, sin ningún tipo de conflictos o perturbación pública de cualquier índole que afecten la normal y pacífica convivencia del área.
 13. Responder ante LA AGENCIA, demás entidades y los particulares, por todas las obligaciones, compromisos o deudas que adquiera durante la ejecución del contrato, así como por el pago de las prestaciones laborales correspondientes a sus empleados. Por tanto, EL DESARROLLADOR MAESTRO reconoce que no existe relación jurídica y

en consecuencia no generan responsabilidad alguna para LA AGENCIA, las relaciones con los trabajadores directos o indirectos de EL DESARROLLADOR MAESTRO, sus afiliados, contratistas, subcontratistas o de cualquier otra índole de vínculo con EL DESARROLLADOR MAESTRO, previo o posterior a la firma de este Contrato.

14. Tomar las medidas correspondientes, por razón de interés público, en caso de que lleven a cabo actividades que utilicen acústica, para que el ruido sea auto contenido.
15. Asumir cualquier responsabilidad por daños a terceras personas y/o a la propiedad ajena, causados por EL DESARROLLADOR MAESTRO, sus empleados, agentes o contratistas, subcontratistas o arrendatarios, Afiliadas y Empresas y/o Usuarios, en el desarrollo de toda o cualquier actividad, así como de cualquier responsabilidad legal de tipo laboral, fiscal, civil, mercantil o de cualquier naturaleza que pudiere surgir lo que comprende, sin limitación, eventual responsabilidad por cualquier edificación, construcción, remodelación o mejora en la Propiedad Vendida.
16. Cumplir las limitaciones de construcción, uso y acceso al área, debido a las tuberías y líneas soterradas que puedan atravesar la Propiedad Vendida objeto de este Contrato.
17. Reparar cualquier daño causado a las vías de acceso o a cualquier otro bien del Área Económica Especial Panamá – Pacífico, como consecuencia de las demoliciones, la edificación de las mejoras, remodelaciones, construcciones que realice y a retirar los escombros, basura, desperdicios u otros causados en la ejecución de dichas obras.

SÉPTIMA: SEGUROS SOBRE LA PROPIEDAD VENDIDA

EL DESARROLLADOR MAESTRO se obliga, mientras se encuentre pendiente alguna obligación o deuda para con y a favor de LA AGENCIA, por razón de este Contrato, a mantener asegurada contra incendio, rayo, explosión, impacto de vehículos, remoción de escombros, terremoto, vendaval y responsabilidad civil legal por incendio, todas aquellas mejoras construidas o que se construyan sobre la Propiedad Vendida, por una suma no menor del cien por ciento (100%) del valor de dichas mejoras. Las pólizas deberán ser emitidas por compañías de seguro aceptables a LA AGENCIA y EL DESARROLLADOR MAESTRO se obliga a ceder o endosar las respectivas pólizas de seguro a favor de LA AGENCIA, y a renovarlas oportunamente. En caso de siniestro, LA AGENCIA tendrá derecho a recibir el valor del seguro para atender el pago de la suma que adeude EL DESARROLLADOR MAESTRO en esa fecha, estableciéndose de modo expreso que si el producto del seguro no fuere suficiente para ese fin, EL DESARROLLADOR MAESTRO deberá pagar los saldos que resulten en su contra. Si resultare algún excedente éste le será entregado a EL DESARROLLADOR MAESTRO.

Además, EL DESARROLLADOR MAESTRO deberá cumplir con lo establecido en la cláusula XVI del Contrato de Desarrollador Maestro en materia de Seguros, en lo que sea aplicable.

OCTAVA: INCUMPLIMIENTO DEL DESARROLLO DE LA PROPIEDAD VENDIDA

En caso de que dentro de un término de Doce (12) meses, contados a partir del perfeccionamiento de este Contrato, 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 construcción que deba realizar sobre la Propiedad Vendida, o si habiendo dado Inicio de la Construcción no se ha dado la Terminación del Desarrollo de acuerdo con el Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio para la Propiedad Vendida, LA AGENCIA, a su única y absoluta discreción, tendrá el derecho, previa notificación por escrito al DESARROLLADOR

MAESTRO, de resolver de pleno derecho el presente Contrato de Compraventa, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.5 del Contrato de Desarrollador Maestro. la Ley N° 41 de 20 de Julio de 2004. 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.

En tal caso, el DESARROLLADOR MAESTRO quedará obligado a restituir a LA AGENCIA el título de la Propiedad Vendida, libre de todo Gravamen. Una vez la titularidad de la Propiedad Vendida haya sido transferida a LA AGENCIA, el DESARROLLADOR MAESTRO tendrá derecho a un crédito por recibir un monto igual al Ochenta y Cinco por ciento (85%) del Precio Base inicialmente pagado por la Propiedad Vendida (en adelante el “Monto de Restitución”), siempre y cuando dicho Precio Base haya sido pagado.

Conforme a lo establecido en la Cláusula 5.5 (a) (i) del Contrato de Desarrollador Maestro, el Monto de Restitución será acreditado por LA AGENCIA contra las sumas que se le deba pagar el DESARROLLADOR MAESTRO, por razón de Tomas futuras realizadas por éste último, conforme a lo pactado en el Contrato de Desarrollador Maestro.

En el evento que el Contrato de Desarrollador Maestro se de por terminado, por cualquier causa, antes que el Monto de Restitución haya sido acreditado en su totalidad al DESARROLLADOR MAESTRO, LA AGENCIA pagará al DESARROLLADOR MAESTRO un monto equivalente a las suma no acreditada, pero en ningún caso dicha suma excederá los montos recibidos por LA AGENCIA, si corresponde, de la Fianza de Cumplimiento y de la Fianza de Cumplimiento de Inversión que garantizan el Contrato de Desarrollador Maestro, a la terminación del mismo.

Para todos los efectos del presente contrato, los términos “Inicio de la Construcción”, “Terminación del Desarrollo”, “Tomas”, “Plan Maestro de Desarrollo” y “Plan Aprobado para el Desarrollo del Sitio”, tienen el significado contenido en el Contrato de Desarrollador Maestro.

NOVENA: RECLAMACIÓN DIPLOMÁTICA

EL DESARROLLADOR MAESTRO declara que renuncia al derecho de solicitar la interposición de cualquier reclamación diplomática, salvo que mediara denegación de justicia.

DÉCIMA: NULIDADES

Las partes acuerdan que en caso de que una o más Cláusulas del presente Contrato sean declaradas nulas por ilegales, ello no afectará las restantes disposiciones contenidas en el Contrato, las cuales continuarán vigentes y serán de obligatorio cumplimiento para ambas partes.

DÉCIMA PRIMERA: EXISTENCIAS DE LÍNEAS SOTERRADAS.

Declara LA AGENCIA y así lo acepta EL DESARROLLADOR MAESTRO, que en la Propiedad Vendida existen o puedan existir líneas soterradas, consistentes en tuberías de la conducción de aguas servidas; tuberías de agua potable, tuberías de conducción de cableado eléctrico; tubería de cableado de teléfonos o cualquier otro activo, equipo, tubería o elemento que forme parte integral de los bienes del Área Económica Especial Panamá - Pacífico; a las cuales EL DESARROLLADOR MAESTRO permitirá el libre acceso de las instituciones y personas encargadas de su mantenimiento y reparación. Además, declara

LA AGENCIA y así lo acepta EL DESARROLLADOR MAESTRO, que éste no podrá alterar, ni de ninguna forma afectar la existencia y el curso de las líneas a que se refiere esta Cláusula, sin la debida aprobación de las autoridades o entidades correspondientes, en cuyo caso EL DESARROLLADOR MAESTRO asumirá todos los gastos en que se incurra.

DÉCIMA SEGUNDA: ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES.

EL DESARROLLADOR MAESTRO acepta que correrá por su cuenta la adecuación de las instalaciones existentes de agua y electricidad a un sistema individual, de acuerdo a las normas de la empresa eléctrica del sector y las normas del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN). De la misma manera, declara y acepta que correrá por su cuenta la adecuación e instalación de la infraestructura eléctrica y civil, que se requiere para habilitar la medición de la energía eléctrica, de acuerdo a las normas del servicio en el área, establecidas por la empresa eléctrica de distribución que le corresponde.

DÉCIMA TERCERA: ACEPTACIÓN DE LA PROPIEDAD VENDIDA.

Declara EL DESARROLLADOR MAESTRO que es conocedora de las condiciones, estado físico y demás cualidades de la Propiedad Vendida, la cual recibe y acepta a satisfacción, como aptos para el uso y finalidades que se le destinan por medio del presente Contrato, el Plan Maestro de Desarrollo y el Plan Aprobado para el Desarrollo de Sitio, por lo que exime de todo tipo de responsabilidad a LA AGENCIA, así como del saneamiento por defectos o vicios ocultos que tenga o pudiera tener la Propiedad Vendida, cuya existencia ignora LA AGENCIA, por razón de ausencia de planos específicos y tomando en cuenta que las normas utilizadas respondían a criterios de la época en que dichos bienes fueron construidos. EL DESARROLLADOR MAESTRO renuncia a cualquier reclamo o acción judicial por tales causas contra LA AGENCIA.

DÉCIMA CUARTA: CARGOS DE MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNES.

EL DESARROLLADOR MAESTRO le pagará 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) del Contrato de EL DESARROLLADOR MAESTRO, servicios de seguridad y demás servicios de beneficio común (en adelante las "Áreas Comunes").

La participación de EL DESARROLLADOR MAESTRO 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 la Propiedad Vendida, entre el número total de metros cuadrados del Área del Proyecto.

En caso de que EL DESARROLLADOR MAESTRO venda todo o parte de la Propiedad Vendida a Usuarios y/o Empresas, deberá incluir en los contratos y convenios que celebre con los mismos, 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.

Cláusula 1.2 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.

DÉCIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD DEL DESARROLLADOR MAESTRO

LA AGENCIA no será responsable por cualesquiera daños a terceras personas y/o a la propiedad ajena, causados por EL DESARROLLADOR MAESTRO, sus empleados, agentes, contratistas, sub-contratistas o arrendatarios, Afiliadas, Empresas y/o Usuarios en el desarrollo de toda o cualquier actividad, así como de cualquier responsabilidad legal de tipo laboral, fiscal, civil, mercantil o de cualquier naturaleza, que pudiere surgir durante la ejecución del presente Contrato, lo que comprende, sin limitación, eventual responsabilidad por cualquier edificación, construcción, remodelación o mejora en la Propiedad Vendida.

DÉCIMA SEXTA: LEGISLACIÓN APLICABLE Y ARBITRAJE.

Las leyes de la República de Panamá serán aplicables a la interpretación y ejecución de los términos y disposiciones del presente Contrato. Salvo que se exprese de otra manera en este Contrato, las partes someten la resolución de cualesquiera y todas las controversias que se susciten sobre el presente Contrato, a lo dispuesto en la cláusula XVIII del Contrato de Desarrollador Maestro.

DÉCIMA SÉPTIMA: CONTRATO DE DESARROLLADOR MAESTRO

Son aplicables al presente Contrato, las cláusulas del Contrato de Desarrollador Maestro que tengan relación con éste, así como los términos y definiciones contenidos en el mismo, y continuarán siendo aplicables aún en el caso en que el Contrato de Desarrollador Maestro termine antes que el presente Contrato.

DÉCIMA OCTAVA: GASTOS

Corresponderá a EL DESARROLLADOR MAESTRO pagar todos los gastos en que se incurran en la preparación y registro de la correspondiente escritura de compraventa, incluyendo los derechos notariales, derechos de registro y cualesquiera otros derechos, tasas e impuestos en que se incurra.

Para constancia se extiende y firma el presente Contrato, en la ciudad de Panamá, a los () días del mes de _____ de dos mil _____ (200__).

LA AGENCIA

EL DESARROLLADOR MAESTRO

Cláusula II.

Administrador

Representante Legal

**ANEXO 9:
MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

REPÚBLICA DE PANAMÁ

AGENCIA DEL ÁREA ECONÓMICA ESPECIAL PANAMÁ - PACÍFICO
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ____

Todas las parcelas y bienes antes descritos, se identificarán en adelante como los “Bienes Arrendados”.

LA AGENCIA declara que no existe, respecto a los Bienes Arrendados, ningún gravamen o impedimento que restrinja el uso y goce pacífico de los Bienes Arrendados por parte de EL DESARROLLADOR MAESTRO, según lo que establece el presente Contrato, a excepción de aquellas restricciones legales o reglamentarias.

LA AGENCIA y EL DESARROLLADOR MAESTRO acuerdan que los Bienes Arrendados están siendo arrendados en las condiciones en que se encuentran, con cualesquiera vicios y defectos, sin ninguna garantía expresa o implícita por parte de LA AGENCIA, respecto del estado y condición de dichos bienes, por lo que LA AGENCIA está liberada de toda responsabilidad, respecto a su condición, incluyendo, sin limitaciones, cualquiera declaración o garantía respecto a la posibilidad de su uso para cualquier propósito en particular, o cualquier otro asunto relacionado que pueda afectar o afecte los Bienes Arrendados. EL DESARROLLADOR MAESTRO por este medio exonera de toda responsabilidad a LA AGENCIA, y reconoce y conviene en que está celebrando este Contrato, sin atenerse o tomar en consideración cualesquiera declaraciones, garantías, manifestaciones u otras afirmaciones, fuesen verbales o escritas, hechas por LA AGENCIA, respecto a los Bienes Arrendados o al Área del Proyecto a que hace referencia el Contrato de Desarrollador Maestro. La celebración del presente Contrato por parte de EL DESARROLLADOR MAESTRO, depende exclusivamente de su propio examen, evaluación e inspección de los Bienes Arrendados y/o Área del Proyecto. EL DESARROLLADOR MAESTRO declara que es un desarrollador de bienes raíces, con vasta experiencia y que se fundamenta únicamente en sus propios análisis y conocimientos, y los de sus asesores, en cuanto a sus decisiones de arrendar los Bienes Arrendados. EL DESARROLLADOR MAESTRO reconoce y conviene en que lo dispuesto en la presente cláusula, constituye un factor determinante en la decisión de LA AGENCIA, de arrendar los Bienes Arrendados a EL DESARROLLADOR MAESTRO.

TERCERA: DESTINO DE LOS BIENES ARRENDADOS

Declara LA AGENCIA y así lo acepta EL DESARROLLADOR MAESTRO que los Bienes Arrendados bajo el presente Contrato serán destinados únicamente a que EL DESARROLLADOR MAESTRO los utilice para _____, conforme al Plan Maestro de Desarrollo y al Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio N° _____ de ____ () de _____ de _____, presentado por EL DESARROLLADOR MAESTRO y aprobado por LA AGENCIA, el cual forma parte del presente Contrato.

CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO

EL DESARROLLADOR MAESTRO pagará a LA AGENCIA:

- a. En concepto de canon de arrendamiento de los Bienes Arrendados, la suma mensual de _____ Dólares**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dentro de los cinco (5) primeros días del mes respectivo. El canon de arrendamiento a ser pagado por el Desarrollador Maestro, podrá ser ajustado, con efectos a partir de la fecha de la firma del presente Contrato, conforme lo dispuesto en la Cláusula 6.3 - Estado de la Tierra - del Contrato de Desarrollador Maestro.

(**El canon de arrendamiento mensual será calculado conforme lo dispuesto en la cláusula 7.1 – Renta Base - del Contrato de Desarrollador Maestro, dividiendo el canon anual de arrendamiento resultante entre Doce (12)**)

El Desarrollador Maestro pagará un Precio Contingente por los Bienes Arrendados conforme lo dispuesto en la cláusula 6.5, 6.6, 6.7 y 6.9 del Contrato de Desarrollador Maestro. El Precio Contingente en concepto de arrendamiento, será pagado por el Desarrollador Maestro a la Agencia mediante Cinco (5) pagos anuales iguales y consecutivos que se llevarán a cabo al término de cada año y cuyo pago inicial se llevará a cabo al término del primer año de vigencia del Contrato de Arrendamiento suscrito por el Desarrollador Maestro y un tercero o Afiliada o al término del primer año de la fecha de determinación del Valor del Desarrollo Terminado, según sea el caso, por un período de cinco (5) años consecutivos a los cuales se les aplicará un interés a una tasa anual del seis por ciento (6%).

Los pagos realizados por EL DESARROLLADOR MAESTRO ingresarán a las Partidas Presupuestarias N° 2.97.1.2.1.1.01, 2.97.1.2.1.1.02, ó 2.97.1.2.1.1.04, según se trate de arrendamiento de edificios y locales, o de lotes y terrenos, o de viviendas; respectivamente.

QUINTA: REPARACIONES Y MEJORAS

Todas las mejoras y/o reparaciones que resulten necesarias efectuar a los Bienes Arrendados serán ejecutadas y correrán por cuenta de EL DESARROLLADOR MAESTRO y al finalizar este Contrato, quedarán a favor de LA AGENCIA o de la entidad pública o privada que la sustituya, sin costo alguno para ésta.

LA AGENCIA autoriza a EL DESARROLLADOR MAESTRO para realizar mejoras, remodelaciones, modificaciones o construcciones sobre las parcelas arrendadas, conforme al Plan Maestro de Desarrollo y al Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio N° _____ de ____ () de _____ de 200_, presentado por EL DESARROLLADOR MAESTRO y aprobado por LA AGENCIA.

EL DESARROLLADOR MAESTRO deberá informarle a LA AGENCIA, sobre las edificaciones que deberán ser demolidas, a fin de que LA AGENCIA inicie el procedimiento administrativo necesario para llevar a cabo dichas demoliciones. EL DESARROLLADOR MAESTRO deberá efectuar las demoliciones de las infraestructuras descritas en esta Cláusula, dentro del término de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que LA AGENCIA le comunique que se cuente con todas las autorizaciones necesarias para proceder a realizar las respectivas demoliciones.

En todo caso, EL DESARROLLADOR MAESTRO deberá obtener previamente los permisos que deban expedir legalmente otras entidades, deberá preservar suficientes áreas verdes y de estacionamientos, de manera que el proyecto de mejora, remodelación o construcción armonice y proteja el ecosistema que lo rodea y deberá cumplir con aquellas recomendaciones que al efecto señale LA AGENCIA. El mantenimiento de dichas obras será responsabilidad de EL DESARROLLADOR MAESTRO.

EL DESARROLLADOR MAESTRO será responsable por reparar cualquier daño causado a los Bienes Arrendados, a las vías de acceso o a cualquier otro bien del Área Económica Especial Panamá – Pacífico como consecuencia de las demoliciones, la edificación de las mejoras, remodelaciones, construcciones que realice y a retirar los escombros, basura, desperdicios u otros causados en la ejecución de dichas obras.

SEXTA: VIGENCIA Y DURACIÓN

El término de vigencia de este contrato es de _____ (____) años contados a partir de su fecha de refrendo por parte de la Contraloría General de la República (en adelante la “Fecha de Vigencia”), prorrogables automáticamente por _____ (____) años más, siempre que EL DESARROLLADOR MAESTRO haya cumplido con las condiciones

contractuales y que lo solicite por escrito, con dos (2) años de anticipación a la fecha de vencimiento del Contrato.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR MAESTRO

EL DESARROLLADOR MAESTRO se compromete a cumplir con todas las obligaciones que emanan de este Contrato, el Contrato de Desarrollador Maestro, la Ley N° 41 de 20 de Julio de 2004, el Plan Maestro de Desarrollo y el Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio N° de __ () de _____ de 200_, así como con las establecidas en las Leyes y Reglamentos vigentes aplicables.

Además, EL DESARROLLADOR MAESTRO se obliga a lo siguiente:

1. Pagar el canon de arrendamiento mensual y el Precio Contingente, de acuerdo a los términos pactados en el presente Contrato y el Contrato de Desarrollador Maestro.
2. Pagar los cargos de mantenimiento de las áreas y servicios comunes, conforme lo establecido en la cláusula Vigésima Cuarta y el Contrato de Desarrollador Maestro.
3. Pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable, telecomunicaciones, tratamiento de aguas servidas y alcantarillados, recolección de basura, así como el pago de tasas e impuestos municipales y de cualquier servicio público que utilice en los Bienes Arrendados.
4. Ser responsable y cubrir los gastos en que incurra por la protección, seguridad, rehabilitación, construcción, remodelación, mantenimiento y aseo de los Bienes Arrendados, así como de las áreas verdes, los cuales deberá devolver al finalizar este Contrato, en las mismas condiciones en que le fueron entregados, salvo los bienes cuya demolición haya sido autorizada por LA AGENCIA y salvo el deterioro normal por el uso de los Bienes Arrendados o por el transcurso del tiempo, caso en el cual EL DESARROLLADOR MAESTRO deberá efectuar las reparaciones necesarias en un período razonable.
5. Utilizar y desarrollar las parcelas arrendadas conforme al Plan Maestro de Desarrollo y al Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio N° _____ de __ () de _____ de 200_, presentado por EL DESARROLLADOR MAESTRO y aprobado por LA AGENCIA.
6. Obtener todas las autorizaciones, licencias y permisos requeridos por toda la legislación que regulen las actividades a que se destinarán las parcelas arrendadas, sujeto a lo establecido en la Ley N° 41 de 20 de Julio de 2004 y sus regulaciones.
7. Conforme a lo dispuesto en la Cláusula Vigésima del presente Contrato, no ceder total ni parcialmente los derechos que emanan de este Contrato, sin contar con la previa autorización escrita de LA AGENCIA. Se considerará sin efecto alguno todo traspaso o cesión que no cuente con dicha autorización y será causal para dar por terminado el presente Contrato.
8. Asegurar las edificaciones y mejoras existentes sobre los Bienes Arrendados, durante todo el término del presente Contrato, contra los riesgos de: incendio, impacto de rayo, explosión, implosión, terremotos, temblores, huracán, vendaval, vandalismo, impacto de vehículo terrestre, impacto de aviones u objetos del aire, ondas sónicas, remoción de escombros, hurto o robo o cualquier otro riesgo similar y, en general contra cualquier daño que puedan sufrir los Bienes Arrendados, por la suma equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los mismos. En el evento de que EL DESARROLLADOR MAESTRO no haya efectuado la demolición de todos los bienes cuya demolición fue autorizada conforme a lo dispuesto en la Cláusula Quinta de este Contrato dentro del plazo indicado en dicha Cláusula, deberá proceder inmediatamente a asegurar los bienes

que no haya demolido, por una suma equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los mismos, contra los riesgos previsto en este numeral.

El Desarrollador Maestro será designado como parte aseguradas en las pólizas de seguro requeridas en el presente Contrato. La Agencia será designada en todos los seguros, como beneficiario de los seguros y como parte coasegurada o asegurada adicional de todas las pólizas de seguros. La Agencia será considerada un tercero respecto de cualquier acto o evento causado por el Desarrollador Maestro. Los seguros deberán contener términos aceptables para la Agencia y la Contraloría.

9. Conforme EL DESARROLLADOR MAESTRO construya mejoras sobre los Bienes Arrendados, deberá asegurar dichas mejoras contra los riesgos descritos en el numeral anterior, por una suma equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las mismas.
10. Garantizar todas y cada una de las obligaciones que adquiere mediante este Contrato, constituyendo una Fianza de Cumplimiento con base a lo establecido en la cláusula Novena, equivalente a seis (6) meses del canon mensual de arrendamiento.
11. Comunicar a la mayor brevedad posible a LA AGENCIA, toda perturbación de los derechos que en virtud de lo dispuesto en este Contrato se otorgan a EL DESARROLLADOR MAESTRO, así como cualquier daño causado por EL DESARROLLADOR MAESTRO o terceras personas a los Bienes Arrendados o el acontecimiento de cualquier hecho que constituya fuerza mayor o caso fortuito, que afecte de cualquier manera los Bienes Arrendados o el cumplimiento de las obligaciones contraídas.
12. Cumplir con las leyes, reglamentos y órdenes vigentes o que se dicten en el futuro, emanadas de otras autoridades públicas competentes y relacionadas, pero no exclusivamente, con policía, sanidad, seguridad social, salud pública, normas de seguridad industrial y de aseo, reglamentación del comercio en general, protección del medio ambiente, servidumbres y con cualquier otra que emane de autoridad competente que sean aplicables a los Bienes Arrendados.
13. Pagar cualquier tasa o gravamen nacional o municipal o de cualquier otra índole y naturaleza que sean aplicables, que impongan las leyes, reglamentos, acuerdos y que afecten el tipo de actividad que desempeña EL DESARROLLADOR MAESTRO.
14. Responder por cualquier deterioro de los Bienes Arrendados, que no sea producto del uso normal de los mismos, así como por los daños que puedan causarse a los Bienes Arrendados y/o como a otros bienes e instalaciones ubicados en el Área del Proyecto, que sean consecuencia de actos u omisiones imputables a EL DESARROLLADOR MAESTRO, a sus empleados, sus contratistas, subcontratistas o sub-arrendatarios. Tales daños deberán ser reparados dentro de un término razonable, que no deberá exceder de treinta (30) días calendario.
15. Proteger toda manifestación de vida silvestre que se encuentre en el área arrendada, para beneficio y salvaguarda del ecosistema natural, según los términos y condiciones establecidos en la legislación nacional vigente y, en general, cumplir con las normas y reglamentos emitidos por las autoridades competentes en relación con la protección del régimen ecológico y adoptar las medidas necesarias para que los Bienes Arrendados se mantengan libres de contaminación ambiental, conforme a las medidas de mitigación contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado mediante Resolución _____ - ____-0__ de __ de ____ de 200__ de la Autoridad Nacional del Ambiente.
16. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Resolución _____ - ____-0__ de ____ de ____ de 200__ de la Autoridad Nacional del Ambiente.

17. Asumir las responsabilidades y obligaciones que puedan recaer sobre EL DESARROLLADOR MAESTRO, por actos u omisiones realizados por él, sus empleados, sus contratistas, subcontratistas o sub-arrendatarios, que ocasionen daños al medio ambiente o por el incremento de los niveles de contaminación que pudieran encontrarse por encima de los niveles existentes a la fecha de inicio de sus operaciones. Para estos efectos, se entenderá que EL DESARROLLADOR MAESTRO no será responsable de los pasivos ambientales encontrados o existentes en los Bienes Arrendados con anterioridad a la fecha de inicio de sus operaciones.
18. Cumplir con lo dispuesto en la Cláusula Quinta del presente Contrato, respecto de las mejoras, remodelaciones construcciones o modificaciones que pretenda efectuar a su propia cuenta sobre los Bienes Arrendados.
19. Velar por el funcionamiento normal de los Bienes Arrendados, sin ningún tipo de conflictos o perturbación pública de cualquier índole que afecten la normal y pacífica convivencia del área.
20. Devolver a la terminación del Contrato los Bienes Arrendados y todas las mejoras permanentes que se hayan construido sobre las mismas, sin cargo alguno para LA AGENCIA y en buenas condiciones, salvo el deterioro normal de éstos.
21. Responder ante LA AGENCIA, demás entidades y los particulares, por todas las obligaciones, compromisos o deudas que adquiera durante la ejecución del contrato, así como por el pago de las prestaciones laborales correspondientes a sus empleados. Por tanto, EL DESARROLLADOR MAESTRO reconoce que no existe relación jurídica y en consecuencia no generan responsabilidad alguna para LA AGENCIA, las relaciones con los trabajadores directos o indirectos de EL DESARROLLADOR MAESTRO, sus afiliados, contratistas, subcontratistas o de cualquier otra índole de vínculo con EL DESARROLLADOR MAESTRO, previo o posterior a la firma de este Contrato.
22. Al finalizar el presente Contrato, retirar total o parcialmente las mejoras no permanentes que haya construido, cuando así lo solicite LA AGENCIA, dentro de los treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que reciba de LA AGENCIA la comunicación correspondiente y sin costo alguno para ésta última.
23. Tomar las medidas correspondientes, por razón de interés público, en caso de que lleven a cabo actividades que utilicen acústica, para que el ruido sea autocontenido.
24. Asumir cualquier responsabilidad por daños a terceras personas y/o a la propiedad ajena, causados por EL DESARROLLADOR MAESTRO, sus empleados, agentes, Afiliadas, contratistas, subcontratistas o sub-arrendatarios, en el desarrollo de toda o cualquier actividad, así como de cualquier responsabilidad legal de tipo laboral, fiscal, civil, mercantil o de cualquier naturaleza, que pudiere surgir durante la ejecución del presente Contrato, lo que comprende, sin limitación, eventual responsabilidad por cualquier edificación, construcción, remodelación o mejora en los Bienes Arrendados.
25. Cumplir las limitaciones de construcción, uso y acceso al área, debido a las tuberías y líneas soterradas que puedan atravesar los Bienes Arrendados objeto de este Contrato.
26. Mantener las áreas arrendadas y sus mejoras existentes o que en el futuro se edifiquen, preservando las áreas verdes, de manera que los Bienes Arrendados armonicen y protejan el ecosistema que los rodea, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley N° 41 de 20 de julio de 2004.

LA AGENCIA podrá exigir el estricto cumplimiento de todas las obligaciones antes descritas y de no hacerlo oportunamente, no se considerará en ninguna circunstancia que LA AGENCIA ha renunciado a este derecho, el cual podrá ejecutar en cualquier momento.

OCTAVA: RECLAMACIÓN DIPLOMÁTICA

EL DESARROLLADOR MAESTRO declara que renuncia al derecho de solicitar la interposición de cualquier reclamación diplomática, salvo que mediara denegación de justicia.

NOVENA: FIANZA DE CUMPLIMIENTO

A la firma del presente Contrato, EL DESARROLLADOR MAESTRO, presentará una Fianza de Cumplimiento, con cláusula de renovación automática que, corresponderá a la suma de _____ BALBOAS (B/_____), equivalente a seis (6) meses del canon de arrendamiento de los Bienes Arrendados. La fianza de cumplimiento deberá mantenerse durante toda la vigencia del presente Contrato y por ciento ochenta (180) días después de haber expirado la vigencia del mismo.

DÉCIMA: CAUSALES DE RESOLUCIÓN

Serán causales de resolución administrativa del presente Contrato, las siguientes:

1. El no pago de dos (2) o más mensualidades del canon de arrendamiento;
2. El no pago de una anualidad del Precio Contingente, conforme lo dispuesto en el presente Contrato y el Contrato de Desarrollador Maestro.
3. El abandono de los Bienes Arrendados sin previa autorización por escrito de LA AGENCIA;
4. Que EL DESARROLLADOR MAESTRO incumpla cualquiera de las cláusulas de este Contrato;
5. La utilización de los Bienes Arrendados de manera distinta al Plan Maestro de Desarrollo y el Plan Aprobado de Desarrollo de Sitio.;
6. La disolución o quiebra de EL DESARROLLADOR MAESTRO, sin que LA AGENCIA haya admitido un sucesor en los derechos de EL DESARROLLADOR MAESTRO.
7. Que EL DESARROLLADOR MAESTRO ceda o de cualquier modo traspase a terceros los derechos derivados de este Contrato, sin consentimiento previo y por escrito de LA AGENCIA.
8. El incumplimiento de las normas y reglamentos emitidos por las autoridades competentes en relación con la protección del régimen ecológico y la omisión y/o no adopción de las medidas necesarias para que los Bienes Arrendados y su entorno ambiental se mantengan libres de contaminación, conforme a las medidas de mitigación contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado mediante Resolución _____ - ____ - __ de __ de ____ de 200_ de la Autoridad Nacional del Ambiente.
9. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo __ de la Resolución _____ - ____ - __ de __ de ____ de 200_ de la Autoridad Nacional del Ambiente.
10. La falta de desarrollo de los Bienes Arrendados conforme lo dispuesto en la cláusula 5.5 del Contrato de Desarrollador Maestro.

La resolución administrativa de este Contrato, cualquiera que sea la causal, no exonera a EL DESARROLLADOR MAESTRO del pago de los saldos pendientes, ni del costo de la reparación de los daños causados por su culpa o negligencia.

En el caso de que el presente Contrato se resuelva administrativamente, LA AGENCIA concederá a EL DESARROLLADOR MAESTRO un término de hasta tres (3) meses para desocupar los Bienes Arrendados y ésta última deberá pagar a LA AGENCIA el canon de arrendamiento correspondiente a dicho período.

DÉCIMA PRIMERA: OPCIONES FRENTE A CAUSALES DE RESOLUCIÓN

Al ocurrir cualquiera de las causales de resolución del contrato enumeradas en la cláusula anterior, con excepción de la causal N° 6, LA AGENCIA lo notificará por escrito a EL DESARROLLADOR MAESTRO. Dentro de los treinta (30) días siguientes a dicha notificación, EL DESARROLLADOR MAESTRO deberá cumplir en su totalidad con la obligación que generó la causal de resolución. No obstante, en el evento de que dicha obligación no pueda ser razonablemente completada dentro de dicho período de treinta (30) días, EL DESARROLLADOR MAESTRO deberá comenzar a ejecutar las medidas tendientes a cumplir totalmente con la obligación dentro de dichos treinta (30) días y procurar diligentemente la conclusión de la obligación.

En caso que EL DESARROLLADOR MAESTRO no haya cumplido totalmente con la obligación que generó la causal de resolución, conforme a lo establecido en el párrafo anterior, entonces LA AGENCIA tendrá derecho a declarar resuelto el presente Contrato, según el procedimiento establecido en el Artículo 106 de la Ley N° 56 de 27 de diciembre de 1995.

Para los efectos de esta Cláusula, se entenderá que existe incumplimiento contractual una vez que LA AGENCIA haya declarado la Resolución Administrativa del Contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: REGISTRO DE LAS MEJORAS

EL DESARROLLADOR MAESTRO podrá declarar e inscribir en la Sección de la Propiedad del Registro Público el título constitutivo de dominio a su favor sobre las edificaciones o mejoras de carácter permanente que construya sobre los Bienes Arrendados, así como someterlas al Régimen de Propiedad Horizontal.

En caso de que el término de vigencia del presente Contrato no sea prorrogado conforme a lo dispuesto en la Cláusula Sexta, tres (3) meses antes de concluir los _____ (___) años de vigencia de este Contrato, deberá levantarse en el Registro Público la inscripción de las mejoras a favor de EL DESARROLLADOR MAESTRO, de modo que las mismas sean inscritas a nombre de El Estado, sujetas a la administración de LA AGENCIA, como entidad legalmente facultada para administrar, custodiar y disponer de los bienes que integran el Área Económica Especial Panamá – Pacífico.

En caso de que el presente Contrato sea prorrogado según lo establecido en la Cláusula Sexta, tres (3) meses antes de concluir el período de prórroga contractual de que se trate, deberá levantarse en el Registro Público la inscripción de las mejoras a favor de EL DESARROLLADOR MAESTRO, de modo que las mismas sean inscritas a nombre de El Estado, sujetas a la administración de LA AGENCIA, como entidad legalmente facultada para administrar, custodiar y disponer de los bienes que integran el Área Económica Especial Panamá – Pacífico.

En caso de que el presente Contrato sea resuelto administrativamente conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima, deberá levantarse inmediatamente la inscripción de las mejoras a favor de EL DESARROLLADOR MAESTRO, e inscribirse a favor de El Estado y bajo la administración de LA AGENCIA. En el evento de que al resolverse administrativamente este Contrato, las mejoras edificadas por EL DESARROLLADOR MAESTRO sean objeto de un gravamen, ha de aplicarse el procedimiento descrito en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.

En cualquier caso, la transferencia a El Estado del título de dominio sobre las mejoras se verificará por el precio de UN BALBOA (B/. 1.00) y se realizará conforme a la legislación vigente sobre la materia a tal momento.

DÉCIMA TERCERA: GRAVÁMENES SOBRE LAS MEJORAS

EL DESARROLLADOR MAESTRO podrá hipotecar, o de cualquier forma, gravar las mejoras permanentes por ella construidas. Dichos gravámenes en ningún momento podrán afectar los derechos de LA AGENCIA derivados del presente Contrato. La duración de tales gravámenes no podrá ser mayor del setenta y cinco por ciento (75%) del término de vigencia del presente Contrato. Por consiguiente, al finalizar el período antes mencionado, las mejoras deberán estar libres de gravámenes.

Para efectos de proceder a constituir el gravamen a que hace referencia esta Cláusula, EL DESARROLLADOR MAESTRO deberá someter a la previa aprobación de LA AGENCIA el contrato con el acreedor y/o beneficiario del gravamen correspondiente. Dicho contrato deberá establecer expresamente lo siguiente: (a) El término del gravamen, el cual no podrá exceder del período establecido en esta Cláusula; (b) El conocimiento entre las partes del hecho de que los bienes objeto del gravamen deberán ser inscritos en el Registro Público, como propiedad de El Estado, por lo menos tres (3) meses antes de concluir el período de _____ (___) años, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Contrato; (c) El conocimiento y aceptación entre las partes de que, en caso de que LA AGENCIA resuelva administrativamente el presente Contrato, deberá procederse de la manera descrita en la Cláusula Décima Cuarta de este Contrato, y; (d) La aceptación por parte del acreedor y/o beneficiario del gravamen de que, en caso de que ejecute su crédito sobre las mejoras objeto del gravamen, deberá proceder de la manera establecida más adelante en esta Cláusula.

Cualquier hipoteca o gravamen que se constituya sin cumplir con las condiciones establecidas en esta Cláusula, se considerará sin efecto alguno y podrá ser considerada causal de resolución administrativa del presente Contrato.

En caso de que el acreedor y/o beneficiario del gravamen constituido sobre las mejoras ejecute su crédito contra las mismas, deberá proceder de la siguiente manera:

(1). Conceder a LA AGENCIA la primera opción de compra sobre dichas mejoras ó el derecho a disponer de ellas a través de un tercero, que se subrogue en los derechos y obligaciones entre EL DESARROLLADOR MAESTRO y el acreedor y/o beneficiario del gravamen, siempre que dicho tercero llene los requisitos que el acreedor y/o beneficiario del gravamen requiera.

(2). En caso de que LA AGENCIA opte por no ejercer las opciones descritas en el numeral anterior, y siempre que así lo autorice LA AGENCIA, el acreedor y/o beneficiario del gravamen podrá optar por disponer de las mejoras a través de un tercero, el cual se subrogará en los derechos y obligaciones de EL DESARROLLADOR MAESTRO conforme al presente Contrato, siempre que dicho tercero sea una compañía de buena reputación e investida de integridad comercial y financiera y que haya tramitado y obtenido de la Agencia del Área Económica Especial Panamá – Pacífico, su inscripción en el Registro del Área Panamá . Pacífico En este caso, deberá cumplirse con los procedimientos legales vigentes a tal momento para perfeccionar la subrogación.

En los supuestos antes contemplados, el tercero que se subrogue en los derechos y obligaciones de EL DESARROLLADOR MAESTRO deberá consignar las fianzas y las pólizas de seguros exigidas por el presente Contrato, y podrá declarar e inscribir en el Registro de la Propiedad título constitutivo de dominio a su favor sobre las respectivas mejoras, sujeto a que, por lo menos, tres meses antes de concluir el término de vigencia del Contrato, se levante en el Registro Público la referida inscripción, de modo que las mejoras sean inscritas a nombre del Estado, sujetas a la Administración de LA AGENCIA. En

tales casos, la transferencia a El Estado del título de dominio sobre las mejoras se verificará por el precio de UN BALBOA (B/.1.00) y se realizará conforme a lo que disponga la legislación vigente sobre la materia en ese momento.

DÉCIMA CUARTA: GRAVÁMENES ANTE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

En caso de que el presente Contrato sea resuelto administrativamente por LA AGENCIA, durante el término de vigencia de un gravamen constituido sobre las mejoras conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima Tercera, el acreedor y/o beneficiario del gravamen deberá declarar inmediatamente de plazo vencido la obligación de EL DESARROLLADOR MAESTRO (deudora) y deberá exigirle que cancele el saldo total adeudado dentro de los treinta (30) días calendario siguientes.

En el supuesto de que EL DESARROLLADOR MAESTRO cancele el saldo adeudado al acreedor y/o beneficiario del gravamen dentro del plazo antes señalado, deberá levantarse inmediatamente en el Registro Público, la inscripción de las mejoras a favor de EL DESARROLLADOR MAESTRO, e inscribirse a favor de EL ESTADO y bajo la administración de LA AGENCIA. La transferencia a El Estado del título de dominio sobre las mejoras se verificará por el precio de UN BALBOA (B/.1.00) y se realizará conforme a la legislación vigente sobre la materia a tal momento.

En caso de que EL DESARROLLADOR MAESTRO no cancele el saldo adeudado al acreedor y/o beneficiario del gravamen dentro del plazo antes señalado, el acreedor y/o beneficiario del gravamen deberá proceder inmediatamente a ejecutar su crédito contra EL DESARROLLADOR MAESTRO (deudora). En tal supuesto, el acreedor y/o beneficiario del gravamen deberá proceder de la manera descrita en la Cláusula anterior para el supuesto en que haya ejecutado su crédito contra las mejoras.

DÉCIMA QUINTA: SUSTITUCIÓN DE LA AGENCIA

LA AGENCIA podrá ser sustituida por cualquier entidad pública o privada, de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, sin que con ello se afecten los términos del presente Contrato.

LA AGENCIA podrá ceder, traspasar, transferir, descontar o efectuar cualquier operación financiera dimanante del Contrato, sin el consentimiento previo, pero informando a EL DESARROLLADOR MAESTRO. Esto no afectará el fondo del Contrato, ni implicará cambios en sus cláusulas, condiciones o plazos.

DÉCIMA SEXTA: INSPECCIONES

LA AGENCIA se reserva el derecho, a través de la persona que designe, a inspeccionar los Bienes Arrendados, cuando así lo considere necesario, para asegurarse que EL DESARROLLADOR MAESTRO está cumpliendo con las obligaciones contraídas en el presente Contrato. El funcionario designado para hacer estas inspecciones notificará a EL DESARROLLADOR MAESTRO cualquier anomalía que encuentre, para que ésta sea subsanada de inmediato.

DÉCIMA SEPTIMA: NULIDADES

Las partes acuerdan que en caso de que una o más Cláusulas del presente Contrato sean declaradas nulas por ilegales, ello no afectará las restantes disposiciones contenidas en el Contrato, las cuales continuarán vigentes y serán de obligatorio cumplimiento para ambas partes.

DÉCIMA OCTAVA: EXISTENCIAS DE LÍNEAS SOTERRADAS.

Declara LA AGENCIA y así lo acepta EL DESARROLLADOR MAESTRO, que en los Bienes Arrendados objeto de este Contrato existen o puedan existir líneas soterradas,

consistentes en tuberías de la conducción de aguas servidas; tuberías de agua potable, tuberías de conducción de cableado eléctrico; tubería de cableado de teléfonos o cualquier otro activo, equipo, tubería o elemento que forme parte integral de los bienes del Área Económica Especial Panamá - Pacífico; a las cuales EL DESARROLLADOR MAESTRO permitirá el libre acceso de las instituciones y personas encargadas de su mantenimiento y reparación. Además, declara LA AGENCIA y así lo acepta EL DESARROLLADOR MAESTRO, que éste no podrá alterar, ni de ninguna forma afectar la existencia y el curso de las líneas a que se refiere esta Cláusula, sin la debida aprobación de las autoridades correspondientes, en cuyo caso EL DESARROLLADOR MAESTRO asumirá todos los gastos en que se incurra.

DÉCIMA NOVENA: ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES.

EL DESARROLLADOR MAESTRO acepta que correrá por su cuenta la adecuación de las instalaciones existentes de agua y electricidad a un sistema individual, de acuerdo a las normas de la empresa eléctrica del sector y las normas del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN). De la misma manera, declara y acepta que correrá por su cuenta la adecuación e instalación de la infraestructura eléctrica y civil, que se requiere para habilitar la medición de la energía eléctrica, de acuerdo a las normas del servicio en el área, establecidas por la empresa eléctrica de distribución que le corresponde.

VIGÉSIMA: CESIÓN DE DERECHOS DE EL DESARROLLADOR MAESTRO

EL DESARROLLADOR MAESTRO no podrá ceder ni traspasar los derechos y obligaciones que le impone este Contrato, ni demás documentos del mismo, sin la aprobación expresa de LA AGENCIA. De hacerlo sin cumplir con dicha condición, se considerará nula de pleno derecho la cesión o traspaso. De autorizarse la cesión o traspaso correspondiente, el cesionario deberá utilizar los Bienes Arrendados de conformidad con los términos de este Contrato, asumirá todos los derechos y obligaciones que se desprenden del mismo y deberá consignar la fianza de cumplimiento y los seguros correspondientes, al momento en que se verifique la cesión.

VIGESIMA PRIMERA: SUBARRENDAMIENTO

EL DESARROLLADOR MAESTRO podrá subarrendar los Bienes Arrendados objeto del presente Contrato, sin requerir la autorización de LA AGENCIA. EL DESARROLLADOR MAESTRO será responsable ante LA AGENCIA por los actos u omisiones de los subarrendatarios, que constituyan incumplimiento de las condiciones del presente Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA: ACEPTACIÓN DE LOS BIENES ARRENDADOS.

Declara EL DESARROLLADOR MAESTRO que es conocedora de las condiciones, estado físico y demás cualidades de los Bienes Arrendados objeto de este Contrato, los cuales recibe y acepta a satisfacción, como aptos para el uso y finalidades que se le destinan por medio del presente Contrato, por lo que exime de todo tipo de responsabilidad a LA AGENCIA, así como del saneamiento por defectos o vicios ocultos que tengan o pudieran tener los Bienes Arrendados, cuya existencia ignora LA AGENCIA, por razón de ausencia de planos específicos y tomando en cuenta que las normas utilizadas respondían a criterios de la época en que dichos bienes fueron construidos. EL DESARROLLADOR MAESTRO renuncia a cualquier reclamo o acción judicial por tales causas contra LA AGENCIA.

VIGÉSIMA TERCERA: OBLIGACIÓN DE LA AGENCIA.

Para el debido cumplimiento del objeto del Contrato, LA AGENCIA debe mantener a EL DESARROLLADOR MAESTRO en el goce pacífico de los Bienes Arrendados durante todo el tiempo que dure el presente Contrato.

VIGÉSIMA CUARTA: CARGOS DE MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS Y SERVICIOS COMUNES.

EL DESARROLLADOR MAESTRO le pagará 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) del Contrato de EL DESARROLLADOR MAESTRO, servicios de seguridad y demás servicios de beneficio común (en adelante las “Áreas Comunes”).

La participación de EL DESARROLLADOR MAESTRO 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 los Bienes Arrendados, entre el número total de metros cuadrados del Área del Proyecto.

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.

VIGÉSIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD DEL DESARROLLADOR MAESTRO

LA AGENCIA no será responsable por cualesquiera daños a terceras personas y/o a la propiedad ajena, causados por EL DESARROLLADOR MAESTRO, sus empleados, agentes, contratistas, sub-contratistas o sub-arrendatarios, en el desarrollo de toda o cualquier actividad, así como de cualquier responsabilidad legal de tipo laboral, fiscal, civil, mercantil o de cualquier naturaleza, que pudiere surgir durante la ejecución del presente Contrato, lo que comprende, sin limitación, eventual responsabilidad por cualquier edificación, construcción, remodelación o mejora en los Bienes Arrendados.

VIGÉSIMA SEXTA: LEGISLACIÓN APLICABLE Y ARBITRAJE.

Las leyes de la República de Panamá serán aplicables a la interpretación y ejecución de los términos y disposiciones del presente Contrato. Las partes someten la resolución de cualesquiera y todas las controversias que se susciten sobre el presente Contrato, a lo dispuesto en la cláusula XVIII del Contrato de Desarrollador Maestro.

VIGÉSIMA SEPTIMA: Son aplicables al presente Contrato, las cláusulas del Contrato de Desarrollador Maestro que tengan relación con éste, así como los términos y definiciones contenidos en el mismo, y continuarán siendo aplicables aún en el caso en que el Contrato de Desarrollador Maestro termine antes que el presente Contrato.

VIGÉSIMA OCTAVA: Corresponderá al DESARROLLADOR MAESTRO pagar todos los gastos en que se incurran en la preparación y registro de la correspondiente escritura, incluyendo los derechos notariales, derechos de registro y cualesquiera otros derechos, tasas e impuestos en que se incurra.

Para constancia se extiende y firma el presente Contrato, en la ciudad de Panamá, a los () días del mes de de dos mil ____ (200__).

LA AGENCIA

EL DESARROLLADOR MAESTRO

Cláusula III.

Administrador

Representante Legal

ANEXO 10:

**LISTADO DE ACCIONISTAS CON MÁS DEL 5%
DEL CAPITAL SOCIAL DEL DESARROLLADOR MAESTRO
LISTADO DE ACCIONISTAS CON MÁS DEL CINCO POR CIENTO (5%) DEL
CAPITAL SOCIAL DE LONDON & REGIONAL (PANAMÁ), S.A.**

- LONDON & REGIONAL PROPERTIES LIMITED (PRECALIFICADO): CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL CAPITAL SOCIAL.
- HIGHTOWER HOLDING, S.A.: VEINTICINCO POR CIENTO (25%) DEL CAPITAL SOCIAL.
- SANDALWOOD HOLDING, S.A.: VEINTICINCO POR CIENTO (25%) DEL CAPITAL SOCIAL.

Todas las acciones de la sociedad LONDON & REGIONAL (PANAMÁ), S.A., son nominativas, todas confieren los mismos derechos y privilegios y cada una da derecho a un voto en las Juntas Generales de Accionistas.

ANEXO 11:

**MODELO DEL PLAN MAESTRO
PLAN MAESTRO DE DESARROLLO**

ALCANCE: DESARROLLAR CADA UNO DE LOS PUNTOS CONTENIDOS EN DETALLE DE FORMA TAL QUE SE TENGA UNA CLARA IDEA DEL DESARROLLO DEL PROYECTO Y SUS IMPLICACIONES

A ESTRATEGIA DE DESARROLLO

A1 VISION/MISION

A2 OBJETIVOS/METAS

A3 ANÁLISIS DE MERCADO

A3.1. IDENTIFICACIÓN DE MERCADO

A3.2. LISTADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

A3.3. VENTAJAS COMPETITIVAS

A3.4. ESTRATEGIA DE COMERCIALIZACIÓN

B ORDENAMIENTO DEL ESPACIO Y PREVISIÓN DE DESARROLLO

B1 ANÁLISIS TERRITORIAL (FÍSICO, AMBIENTAL, SOCIO-ECONÓMICO)

B1.1. FÍSICO

B1.1.1. SUELO (TOPOGRAFÍA, PENDIENTES, FISIOGRAFÍA, EDAFOLOGÍA, GEOLOGÍA)

B1.1.2. HIDROGRAFÍA, HIDROGEOLOGÍA

B1.1.3. USO DE SUELO ACTUAL

B1.1.4. ESTRUCTURAS EXISTENTES

B1.1.5. CARACTERÍSTICAS Y CAPACIDAD DE INFRAESTRUCTURA (VIALIDAD, AGUA POTABLE, AGUAS SERVIDAS, ELECTRICIDAD, TELECOMUNICACIONES, MANEJO DE

COMBUSTIBLE, MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS Y DRENAJE PLUVIAL).

- B1.2. AMBIENTAL
 - B1.2.1. ZONAS DE VIDA
 - B1.2.2. METEOROLOGÍA (PRECIPITACIÓN, RADIACIÓN SOLAR, VIENTOS)
 - B1.2.3. VEGETACIÓN
 - B1.2.4. FAUNA
 - B1.2.5. CALIDAD DE AGUA (SUPERFICIALES, SUBTERRÁNEAS)
 - B1.2.6. CALIDAD DE SUELO
 - B1.2.7. CALIDAD DE AIRE
- B2 DEFINICIÓN DE ÁREAS A DESARROLLAR
- B3 ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO
- B4 DESCRIPCIÓN DE RESTRICCIONES FÍSICAS AL DESARROLLO
- B5 ZONIFICACIÓN (ASIGNACIÓN DE CÓDIGOS URBANOS)
- B6 DEFINICIÓN DE SERVIDUMBRES (VIALES, PLUVIALES, OTRA INFRAESTRUCTURA)
- B7 DEFINICIÓN DE ÁREAS COMUNES
- B8 SECUENCIA Y CRONOGRAMA DE DESARROLLO (DESCRIPCIÓN DEL DESARROLLO POR ETAPA, MAPAS)
- B9 PREVISIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS
 - B9.1 DESCRIPCIÓN DE MEJORAS POR ETAPA (ILUSTRAR EN MAPAS) (SERVICIOS PÚBLICOS, VIALIDAD, OLEODUCTO, MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS)
 - B9.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE DEMOLICIONES Y CONSTRUCCIONES PROYECTADAS.
- C ASPECTOS SOCIECONÓMICOS
 - C1 SINERGÍA CON OTRAS ACTIVIDADES DEL ÁREA
 - C2 IMPACTO SOCIOECONÓMICO ESPERADO DEL PROYECTO A DESARROLLAR
 - C3 ESTIMACIÓN DE GENERACIÓN DE EMPLEOS POR ACTIVIDAD A DESARROLLAR
- D LISTADO DE MAPAS A PRESENTAR
 - D1 MAPA No.1 MAPA PROPUESTO PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO
 - D2 MAPA No.2 MAPA PROPUESTO PARA LA ZONIFICACIÓN POR ETAPA (TOTAL 4 MAPAS)
 - D3 MAPA No.3 MAPA SOBRE PROPUESTA DE RESTRICCIONES FÍSICAS AL DESARROLLO
 - D4 MAPA No.4 MAPA SOBRE PROPUESTA DE SERVIDUMBRES VIALES
 - D5 MAPA No.5 MAPA SOBRE PROPUESTA DE SERVIDUMBRES PLUVIALES
 - D6 MAPA No.6 MAPA SOBRE PROPUESTA DE SERVIDUMBRES EN OTRAS INFRAESTRUCTURAS
 - D7 MAPA No.7 MAPA SOBRE PROPUESTA DE ÁREAS COMUNES
 - D8 MAPA No.8 MAPA SOBRE PROPUESTA DE COBERTURA BOScosa DEL ÁREA DEL PROYECTO

