

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRESCIENTOS CINCO

(305)

Por la cual la sociedad **JOLIE, S.A.** vende a la sociedad **INMOBILIARIA BALANCE, S.A.** la Finca No.17127; y la entidad bancaria denominada **CREDICORP BANK, S.A.** y la sociedad **INMOBILIARIA BALANCE, S.A.** celebran un contrato de préstamo y un contrato de préstamo para construcción, garantizado con Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre la Finca No.17127, para garantizar dichas obligaciones.

Panamá, 4 de enero de 2004.

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los cuatro (4) días del mes de enero del año dos mil cinco (2005), ante mí, **DIOMEDES EDGARDO CERRUD AYALA**, Notario Público Quinto del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-ciento setenta y uno-trescientos uno (8-171-301), compareció personalmente el señor **JUAN RAÚL HUMBERT ARIAS**, varón, panameño, mayor de edad, casado, banquero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho doscientos treinta - mil ciento cuarenta y nueve (8-230-1149), actuando en nombre y representación **BANCO GENERAL, S.A.**, sociedad ésta inscrita en el Registro Público, Sección de Personas (Mercantil), al tomo doscientos ochenta (280), folio ciento treinta y cuatro (134), asiento sesenta y un mil noventa y ocho (61098), actualizada a ficha dieciséis mil ciento ochenta y tres (16183), rollo setecientos treinta y seis (736), imagen cero cero ochenta y tres (0083), debidamente facultado para este acto como consta inscrito a Ficha número dieciséis mil ciento ochenta y tres (16183), documento número trescientos diez mil ochenta y dos (310082), de Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, quien en lo sucesivo se denominará **EL BANCO**, persona a quien doy fe que conozco y me pidió que extendiera, como en efecto hago, la presente escritura pública para hacer constar lo siguiente:

I. CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES

PRIMERO: Declara **EL BANCO** que mediante escritura pública número ocho mil cuatrocientos noventa y cuatro (8494) de veinticuatro (24) de noviembre de mil novecientos noventa y siete (1997), otorgada ante el Notario Tercero del Circuito de Panamá, inscrita a ficha ciento ochenta y un mil novecientos cuarenta y ocho (181948), rollo diecinueve mil ciento dieciocho (19118), imagen cero cero diecinueve (0019), de la Sección de Micropelículas (Hipotecas y Anticresis) del Registro Público, celebró un contrato

de préstamo con JOLIE, S.A. garantizado con Primera Hipoteca y Anticresis sobre la finca número diecisiete mil ciento veintisiete (17127), inscrita al tomo cuatrocientos veintinueve (429), folio treinta y ocho (38), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público.-----

SEGUNDO: Que en tal virtud, EL BANCO libera de todos los gravámenes hipotecarios y anticréticos mencionados anteriormente, a la finca número diecisiete mil ciento veintisiete (17127), inscrita al tomo cuatrocientos veintinueve (429), folio treinta y ocho (38), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público.-----

TERCERO: Que esta cancelación se hace por haber recibido EL BANCO, carta promesa de pago irrevocable de CREDICORP BANK, de fecha diez (10) de agosto de dos mil cuatro (2004), firmada por Juan Quintero, Vicepresidente y Gerente de Crédito y Juan Silvera, Vicepresidente Crédito, la cual garantiza el pago de CIENTO SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS (US\$167,891.97), tan pronto como se encuentre debidamente inscrita en el Registro Público el préstamo otorgado a la sociedad INMOBILIARIA BALANCE, S.A.-----

CUARTO: De no poder inscribirse en el Registro Público, hasta el catorce (14) de febrero de dos mil cinco (2005), el préstamo otorgado a la sociedad INMOBILIARIA BALANCE, S.A., la cancelación de la primera hipoteca y anticresis sobre la misma finca número diecisiete mil ciento veintisiete (17127), que hace por este medio BANCO GENERAL, S. A., no tendrá valor ni efecto alguno y no debe registrarse, ya que esta cancelación está sujeta a la inscripción del préstamo, y que debe constar en un solo instrumento.--

QUINTO: Declara EL BANCO que JOLIE, S.A. conviene en que los intereses que se causen hasta el momento del pago efectivo de la deuda a BANCO GENERAL, S. A., por parte de CREDICORP BANK, correrán por cuenta de JOLIE, S.A. por lo tanto se obliga a cancelar todo el saldo adeudado en esa fecha.-- Esta minuta ha sido Confeccionada y Refrendada por la Licenciada Keila Russo Antillón, abogada en ejercicio, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos cuarenta y nueve-quinientos setenta y seis (8-348-576), Idoneidad número tres mil trescientos noventa y seis (3396).-----

En este estado comparecieron las siguientes personas a quienes conozco, señor **MAYOR ALFREDO ALEMÁN CHIARI**, varón, panameño, casado, comerciantes, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-ciento treinta y seis-ciento noventa (8-136-190), quien actúa en condición de Presidente de la sociedad denominada **JOLIE, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita en el Registro Público a Ficha ciento setenta y ocho mil quinientos veinte (178520), Rollo diecinueve mil quinientos ochenta y cuatro (19584), Imagen cero ciento treinta y dos (0132), de la Sección de

Micropelículas (Mercantil), según consta en datos del Registro Público y debidamente autorizado para este acto, según acta de Junta de Accionistas, la cual se adjunta y forma parte integral del presente contrato, quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR**, por un lado y por la otra parte, **RAÚL DÍAZ ARJONA**, varón, panameño, casado, comerciante, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- ciento treinta y nueve-setecientos cincuenta y dos (8-139-752), quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INMOBILIARIA BALANCE, S.A.**, sociedad inscrita a Ficha número cuatrocientos cincuenta y seis mil doscientos noventa y siete (456297), Documento seiscientos treinta mil ciento setenta (630170), quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, han convenido en celebrar el presente contrato de compraventa sujeto a los siguientes términos y condiciones:-----

-----II. COMPRAVENTA-----

PRIMERA: Declara **EL VENDEDOR**, ser propietario único y exclusivo de la Finca diecisiete mil ciento veintisiete (17127), inscrita al Folio treinta y ocho (38), Tomo cuatrocientos veintinueve (429), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, que consiste en un lote de terreno, cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles, constan inscritos en el Registro Público.-----

SEGUNDA: Declara **EL VENDEDOR**, que el precio total de la venta de la finca antes descrita es de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES CON 00/100 (\$225,000.00), suma ésta que **EL COMPRADOR**, cancelará a **EL VENDEDOR** de la siguiente forma:-----a). La suma de DIEZ MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$10,000.00), los cuales declara **EL VENDEDOR** haber recibido a su entera satisfacción.-----b). El saldo, es decir, la suma de DOSCIENTOS QUINCE MIL DÓLARES CON 00/100 (B/.215,000.00), será cancelada por **EL COMPRADOR**, mediante carta de promesa de pago irrevocable expedida a favor de **EL VENDEDOR**, emitida por CREDICORP BANK, S.A., en la cual dicho banco se compromete a cancelar el monto antes señalado una vez quede inscrita en el Registro Público, la presente escritura de compraventa.-----c). Declara **EL VENDEDOR** que de los dineros que reciba por parte de CREDICORP BANK, S.A., como consecuencia de lo estipulado en el literal b) de la presente cláusula, cede a favor de BANCO GENERAL, S.A., la suma de CIENTO SESENTA y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN BALBOAS CON 97/100 (B/.167,891.97).-----

TERCERA: Declara **EL VENDEDOR** que traspassa a **EL COMPRADOR** a título de venta real, la finca descrita en la cláusula primera anterior, libre de gravámenes y con las restricciones contempladas en la presente compraventa y las que consten inscritas en el Registro Público comprometiéndose al

saneamiento en caso de evicción.-----

CUARTA: La finca que por medio de esta Escritura Pública se vende, queda sujeta a las restricciones que sobre ella graviten o que puedan recaer en el futuro con base en las Leyes, Decretos, ordenanzas municipales, o razones de orden técnico, las cuales se mantendrán por todo el tiempo que lo permitan las disposiciones legales y constitucionales.-----

QUINTA: Queda convenido que los gastos de redacción, protocolización e inscripción ante el Registro Público del presente contrato, así como cualquiera otros gastos ocasionados por el mismo, serán por cuenta de EL COMPRADOR exclusivamente.-----

SEXTA: Las obligaciones y restricciones aceptadas por EL COMPRADOR conforme a este Contrato, se transmitirán a sus herederos y causahabientes, y en caso de venta, cesión, donación, enajenación, y traspaso a cualquier título de inmueble adquirido conforme a este Contrato, EL COMPRADOR se obliga a que se haga constar las obligaciones y restricciones antes referidas y su aceptación por el nuevo titular.---

SÉPTIMA: Declara EL COMPRADOR, que acepta la venta aquí hecha y que son de su cargo a partir de la fecha de esta escritura el Impuesto de Inmueble, tasa de valorización o cualquier otro tipo de Impuesto, tasa o gravamen que en el futuro recaigan sobre la finca que por este medio se le vende y también son de su cargo los gastos de protocolización e inscripción de este instrumento, al igual que los gastos legales que el mismo conlleve. Será por cuenta de EL VENDEDOR el pago del impuesto de transferencia de bien inmueble (5%).-----

OCTAVA: Declara EL COMPRADOR que por la presente, aceptan la venta que se le hace en virtud de esta escritura pública, en los términos y condiciones aquí expresados.-----

Esta minuta ha sido Confeccionada y Refrendada por la Licenciada Marie Ordoñez, abogada en ejercicio, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos noventa-ochocientos sesenta y nueve (8-490-869), Idoneidad número cuatro mil trescientos veintiocho (4328).-----

En este mismo acto, comparecieron personalmente los señores **MAX JOSEPH HARARI**, varón, panameño, mayor de edad, casado, banquero, vecino de esta ciudad, portador de cédula de identidad personal número ocho-doscientos ochenta-seiscientos treinta y siete (8-280-637), y **JUAN RAMÓN**

QUINTERO, varón, panameño, mayor de edad, casado, banquero, vecino de esta ciudad, portador de cédula de identidad personal número nueve-cincuenta y siete-quinientos treinta y cinco (9-57-535), en su condición de Apoderados Generales de la entidad bancaria denominada **CREDICORP BANK, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita en el Registro Público a Ficha doscientos sesenta y siete mil

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

trescientos treinta (267330), Rollo treinta y siete mil cuatrocientos cinco (37405), Imagen cero cero cuatro cinco (0045), de la Sección de Micropelículas (Mercantil), tal como consta en Poder inscrito en el Registro Público a Ficha doscientos sesenta y siete mil trescientos treinta (267330), Sigla S.A., Documento Redi cuatrocientos cincuenta y nueve mil quinientos cuarenta y dos (459542), quien en lo sucesivo se denominará **EL BANCO**, por una parte, y por la otra, **RAÚL DÍAZ ARJONA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, portador de cédula de identidad personal número ocho-ciento treinta y nueve-setecientos cincuenta y dos (8-139-752), quien manifiesta estar actuando en nombre y representación de la sociedad **INMOBILIARIA BALANCE, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita en el Registro Público a Ficha cuatrocientos cincuenta y seis mil doscientos noventa y siete (456297), Sigla S.A., Documento Redi seiscientos treinta mil ciento setenta (630170), de la Sección de Mercantil, quien en lo sucesivo se denominará **EL DEUDOR**, debidamente facultado para este acto según consta en acta de reunión de Junta de Accionistas de la referida sociedad, la cual se me presenta para su protocolización con la presente escritura pública; y, **MANUEL ANTONIO ESKILDSEN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos diecinueve-mil cuarenta y cinco (8-219-1045), en su condición de Apoderado General de la **COMPAÑÍA INTERNACIONAL DE SEGUROS, S.A.**, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público a Ficha cero treinta y un mil seiscientos cincuenta y uno (031651), Rollo mil quinientos setenta y tres (1573), Imagen tres (3), de la Sección de Micropelículas (Mercantil), tal como consta en Poder inscrito en el Registro Público a Ficha número treinta y un mil seiscientos cincuenta y uno (31651), Rollo número cuarenta y seis mil seiscientos cincuenta y siete (46657), quien en lo sucesivo se denominará **LA INTERNACIONAL**; personas a quienes conozco y me solicitaron que hiciera constar en la presente escritura pública lo siguiente:-----

III. CONTRATO DE PRÉSTAMO

PRIMERA (CUANTÍA): Declara **EL DEUDOR** que ha recibido de **EL BANCO**, en calidad de préstamo, la suma total de **DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES (US\$225,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, de la cual cede de manera irrevocable a favor de **BANCO GENERAL, S.A.** la suma de **CIENTO SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS (US\$167,891.97)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de-----

América, según consta en carta irrevocable de pago con fecha diez (10) de agosto de dos mil cuatro (2004) expedida por EL BANCO a favor de BANCO GENERAL, S.A.-----

SEGUNDA (PLAZO): EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO la totalidad del referido préstamo, o sea la suma de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES (US\$225,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dentro del término de doce (12) meses, contados a partir de la fecha del desembolso del préstamo según los libros de EL BANCO, prorrogable a opción de EL BANCO; y, EL DEUDOR se obliga a pagar la totalidad del referido préstamo, es decir la suma de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES (US\$225,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, al vencimiento del plazo pactado. Todo pago que conforme a este préstamo, debe hacer EL DEUDOR a EL BANCO, se hará en las oficinas principales de EL BANCO.-----

TERCERA (ABONOS A INTERESES): EL DEUDOR tendrá la obligación de efectuar pagos a intereses mensualmente, durante la existencia del presente financiamiento, debiendo efectuar el primer abono proporcional en concepto de intereses el día treinta (30) del mes en que se efectuó el primer desembolso. Los pagos se harán los días treinta (30) de cada mes mediante débito automático a la cuenta corriente de EL DEUDOR; quien se obliga a mantener suficientes fondos disponibles en su cuenta corriente con EL BANCO para hacerle frente a dichos abonos.-----

CUARTA (INTERESES Y COMISIÓN): Intereses. EL DEUDOR se obliga a pagar intereses sobre las sumas que le adeude a EL BANCO, por razón del presente contrato, a la tasa anual de seis punto quince por ciento (6.15%), ajustable a opción del banco cuando las circunstancias del mercado así lo ameriten. EL DEUDOR conviene que en caso de atraso o morosidad en el pago de los abonos pactados, la suma correspondiente a los intereses convenidos y no pagados podrá ser capitalizada por EL BANCO y adicionada al saldo deudor por capital, a la entera discreción y decisión DEL BANCO. EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO, la suma del FECI correspondiente anual sobre el monto total del préstamo, suma ésta que deberá pagarse en las mismas fechas y junto con los pagos de los abonos a intereses y que será destinada al FONDO ESPECIAL DE COMPENSACIÓN DE INTERESES (FECI). Si por cualquier motivo se determinara posteriormente que el presente préstamo no debe ser gravado con la sobretasa de FECI, EL BANCO devolverá las sumas correspondientes a EL DEUDOR solamente cuando las haya recibido a su vez de la Superintendencia de Bancos, pero EL DEUDOR acepta que EL BANCO no estará obligado a devolver suma alguna, por este concepto ya que si la Superintendencia de Bancos niega el reembolso por cualquier motivo EL BANCO no estará obligado a devolver suma alguna cobrada en

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

concepto de FECI.--- EL DEUDOR pagará solamente intereses y podrá amortizar a capital durante el plazo del contrato, o el término que dure el financiamiento. Vencido este término, luego de inscrito este contrato, EL DEUDOR se obliga a efectuar el pago de la suma a capital e intereses que resulten para la cancelación del presente préstamo. Queda convenido que EL BANCO cuando lo juzgue conveniente, podrá cobrar una tasa mayor de interés que la que está estipulada en este contrato, siempre y cuando la misma no exceda del tipo máximo de interés permitido a los bancos en la República de Panamá.-----En caso de que EL BANCO decidiera aumentar la tasa de interés lo comunicará así por escrito a EL DEUDOR y si, dentro de los diez (10) días siguientes al envío de esa comunicación, EL DEUDOR no indicará por escrito su inconformidad, EL BANCO tendrá derecho a cobrar los intereses así aumentados. Si EL DEUDOR no aceptare el aumento, el presente préstamo será considerado de plazo vencido y el saldo adeudado pagadero dentro de los treinta (30) días siguientes a la comunicación de inconformidad hecha por EL DEUDOR.---Queda igualmente convenido que EL BANCO podrá, cuando lo considere conveniente y a su entera discreción, reducir la tasa de interés aquí pactada o reducir la tasa de interés aumentada de conformidad con esta cláusula, a la tasa que EL BANCO juzgue adecuada.---A tal efecto, EL BANCO notificará a EL DEUDOR, por escrito, su decisión de reducir la tasa de interés. Asimismo EL BANCO queda facultado para volver a aumentar una o varias veces la tasa de interés así reducida a la tasa máxima de interés permitida a los bancos en la República de Panamá, de conformidad con el procedimiento señalado en esta cláusula.---Queda entendido que si el interés es aumentado o reducido de conformidad con la presente cláusula, los abonos mensuales serán igualmente aumentados o reducidos correspondientes a la nueva tasa establecida.---Queda establecido que en caso de ejecución judicial para los efectos de determinar el saldo deudor, se tendrá por correcta, líquida y exigible la suma que señale EL BANCO como adecuada en concepto de capital e intereses, de conformidad con certificación que expida el propio BANCO y que sea revisada por Contador Público Autorizado.---b) Comisión. EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO una comisión de cierre por una suma equivalente al cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del monto del préstamo, pagadera a la firma de la presente Escritura Pública, por parte de EL DEUDOR.

QUINTA (COMPENSACIÓN): EL DEUDOR autoriza a EL BANCO para deducir, cargar o compensar cualquier suma que a cualquier título mantenga o reciba en cualquiera de las sucursales de EL BANCO, y a aplicar o abonar la cantidad necesaria para cubrir el pago o la amortización de las obligaciones consignadas en el presente contrato en concepto de capital, intereses, costas, gastos de cobranza judicial y

extrajudicial, recargos por morosidad y el impuesto o tasa estatal destinado al Fondo Especial de Compensación de Intereses (FECI), sin necesidad dar aviso previo a EL DEUDOR.-----

-----**IV. CONTRATO DE PRÉSTAMO PARA CONSTRUCCIÓN**-----

SEXTA (CUANTÍA DEL PRÉSTAMO): Declara EL BANCO que ha concedido, a petición de EL DEUDOR, un financiamiento interino que será utilizado mediante desembolsos parciales por la suma total de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES (US\$475,000.00), moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América, que EL DEUDOR se obliga a utilizar en la forma que se estipula en la cláusula siguiente.-----

SÉPTIMA (PROPÓSITO): Declara EL DEUDOR que se obliga a utilizar los fondos prestados por EL BANCO para la construcción de sus oficinas, que estarán ubicadas en la Calle Circunvalación entre Via Porras y Calle setenta y cuatro (74) San Francisco, Sector San Francisco, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Las referidas oficinas, en adelante identificado como EL PROYECTO, serán construidas sobre la Finca número diecisiete mil ciento veintisiete (17127), inscrita en el Registro Publico a Tomo doscientos cuarenta y nueve (249), Folio treinta y ocho (38), actualizada a Documento doscientos cincuenta y siete mil setecientos veintinueve (257729), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá.-----

OCTAVA (CONDICIONES PARA DISPONER DE LOS FONDOS): Una vez que la presente escritura pública quede debidamente inscrita en el Registro Público, EL DEUDOR podrá disponer de los fondos previstos en este contrato, previo el cumplimiento de las siguientes condiciones:---a). Cuando EL DEUDOR haya cumplido con todas las obligaciones previas a que se somete bajo este contrato, así como también aquellas otras condiciones establecidas en la carta fechada veintiuno (21) de julio de dos mil cuatro (2004) y que EL DEUDOR reconoce expresamente conocer y haber aceptado, en virtud de la cual EL BANCO notificó a EL DEUDOR la aprobación del préstamo para el financiamiento de EL PROYECTO.---b). Cuando EL BANCO haya recibido un informe preparado por un Agrimensor en el cual se certifique que la construcción se está efectuando dentro de los linderos generales de la finca.-----

NOVENA (DESEMBOLSOS): Las partes convienen que las sumas que EL BANCO debe entregar a EL DEUDOR sólo podrán ser retiradas por éste último en partidas que en cada caso apruebe EL BANCO mensualmente a razón del cien por ciento (100%) del valor del trabajo efectivamente ejecutado cada mes en la construcción de EL PROYECTO, de los cuales EL BANCO desembolsará solamente el NOVENTA por ciento (90%) del valor de cada cuenta que le presente EL DEUDOR, a medida que los trabajos de

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

construcción de EL PROYECTO adelanten y así lo ameriten, mediante la presentación previa a EL BANCO de dichas cuentas por parte de EL DEUDOR, acompañadas de las aprobaciones y certificaciones debidamente firmadas por el Contratista de la obra y aprobadas por La(s) compañías de Seguros, el dueño, o sea EL DEUDOR, y el Inspector que sea designado por EL DEUDOR, pero con el previo consentimiento de EL BANCO. Su nombramiento deberá ser comunicado a EL BANCO por EL DEUDOR, y por quien le reemplace en el futuro por designación de EL DEUDOR, previo consentimiento de EL BANCO. Las sumas retenidas correspondientes al Diez por ciento (10%) de las cuentas mensuales sólo le serán entregadas a EL DEUDOR, como dueño de la obra, tan pronto el Contratista haya hecho entrega formal y final de cada etapa de EL PROYECTO previamente identificada, con sus respectivos Permisos de Ocupación emitido por las autoridades correspondientes y el dueño de la obra acepte la entrega de la obra de conformidad con los planos, diseños y especificaciones sometida previamente a la consideración de EL BANCO, incluyendo aquellos cambios no estructurales que hubieren sido sometidos a la consideración de EL BANCO, y el Inspector de la misma le de su aprobación final, todo lo cual deberá constar formalmente en un documento o acta de entrega final.——En caso de que los saldos de los fondos disponibles mencionados en esta cláusula no sean suficientes para cubrir los costos de los trabajos faltantes, si lo hubiere, EL DEUDOR se compromete a cubrir la diferencia con fondos que obtendrá de otras fuentes. Queda entendido que la Inspección a que hace referencia esta cláusula en particular y las demás inspecciones a las que hace referencia en esta Escritura en general, guardan relación con la inspección de las cuentas y aspectos financieros del progreso de la obra. Estas inspecciones no guardan ninguna relación con el desarrollo de la construcción de la obra en aspectos técnicos, ya que estos son de responsabilidad exclusiva del propietario de la obra. Por lo tanto, EL DEUDOR declara que EL BANCO no asume ninguna responsabilidad por resultados de la construcción por las inspecciones que efectúa sobre las cuentas ni sobre el bien o bienes dados en garantía del préstamo.——EL DEUDOR conviene y acepta que el hecho de que EL BANCO haya dado su consentimiento a los planos, diseños y especificaciones de EL PROYECTO, y el inspector designado acepte la terminación de la obra o los avances de la construcción, todo lo cual motive el desembolso de los fondos del préstamo, no hace responsable a EL BANCO de responder frente a EL DEUDOR, por los vicios, defectos, deficiencias o desperfectos de la construcción de EL PROYECTO o alguno de sus componentes, ni obliga a EL BANCO a tener que subsanar o reparar los mismos.-----

DÉCIMA (PLAZO): EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO la totalidad del referido préstamo o

sea la suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES (US\$475,000.00), moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América, dentro del término de doce (12) meses, contados a partir de la fecha del desembolso del préstamo según los libros de EL BANCO, prorrogable a opción de EL BANCO; y, EL DEUDOR se obliga a pagar la totalidad del referido préstamo, es decir la suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES (US\$475,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, al vencimiento del plazo pactado. Todo pago que conforme a este préstamo, debe hacer EL DEUDOR a EL BANCO, se hará en las oficinas principales de EL BANCO.-----
-----Todo pago que conforme a este préstamo, debe hacer EL DEUDOR a EL BANCO, se hará en las oficinas principales de EL BANCO.-----

DÉCIMA PRIMERA (ABONOS A INTERESES): EL DEUDOR tendrá la obligación de efectuar pagos a intereses mensualmente, durante la existencia del presente financiamiento, debiendo efectuar el primer abono proporcional en concepto de intereses el día treinta (30) del mes en que se efectuó el primer desembolso. Los pagos se harán los días treinta (30) de cada mes mediante débito automático a la cuenta corriente de EL DEUDOR; quien se obliga a mantener suficientes fondos disponibles en su cuenta corriente con EL BANCO para hacerle frente a dichos abonos.-----

DÉCIMA SEGUNDA (INTERESES Y COMISIÓN): Intereses. EL DEUDOR se obliga a pagar intereses sobre las sumas que le adeude a EL BANCO, por razón del presente contrato, a la tasa anual de seis punto quince por ciento (6.15%), ajustable a opción del banco cuando las circunstancias del mercado así lo ameriten. EL DEUDOR conviene que en caso de atraso o morosidad en el pago de los abonos pactados, la suma correspondiente a los intereses convenidos y no pagados podrá ser capitalizada por EL BANCO y adicionada al saldo deudor por capital, a la entera discreción y decisión DEL BANCO. EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO, la suma del FECI correspondiente anual sobre el monto total del préstamo, suma ésta que deberá pagarse en las mismas fechas y junto con los pagos de los abonos a intereses y que será destinada al FONDO ESPECIAL DE COMPENSACIÓN DE INTERESES (FECI). Si por cualquier motivo se determinara posteriormente que el presente préstamo no debe ser gravado con la sobretasa de FECI, EL BANCO devolverá las sumas correspondientes a EL DEUDOR solamente cuando las haya recibido a su vez de la Superintendencia de Bancos, pero EL DEUDOR acepta que EL BANCO no estará obligado a devolver suma alguna, por este concepto ya que si la Superintendencia de Bancos niega el reembolso por cualquier motivo EL BANCO no estará obligado a devolver suma alguna cobrada en concepto de FECI.----- EL DEUDOR pagará solamente intereses y podrá amortizar a capital durante el

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

plazo del contrato, o el término que dure el financiamiento. Vencido este término, luego de inscrito este contrato, EL DEUDOR se obliga a efectuar el pago de la suma a capital e intereses que resulten para la cancelación del presente préstamo. Queda convenido que EL BANCO cuando lo juzgue conveniente, podrá cobrar una tasa mayor de interés que la que está estipulada en este contrato, siempre y cuando la misma no exceda del tipo máximo de interés permitido a los bancos en la República de Panamá.-----En caso de que EL BANCO decidiera aumentar la tasa de interés lo comunicará así por escrito a EL DEUDOR y si, dentro de los diez (10) días siguientes al envío de esa comunicación, EL DEUDOR no indicará por escrito su inconformidad, EL BANCO tendrá derecho a cobrar los intereses así aumentados. Si EL DEUDOR no aceptare el aumento, el presente préstamo será considerado de plazo vencido y el saldo adeudado pagadero dentro de los treinta (30) días siguientes a la comunicación de inconformidad hecha por EL DEUDOR.-----Queda igualmente convenido que EL BANCO podrá, cuando lo considere conveniente y a su entera discreción, reducir la tasa de interés aquí pactada o reducir la tasa de interés aumentada de conformidad con esta cláusula, a la tasa que EL BANCO juzgue adecuada.-----A tal efecto, EL BANCO notificará a EL DEUDOR, por escrito, su decisión de reducir la tasa de interés. Asimismo EL BANCO queda facultado para volver a aumentar una o varias veces la tasa de interés así reducida a la tasa máxima de interés permitida a los bancos en la República de Panamá, de conformidad con el procedimiento señalado en esta cláusula.-----Queda entendido que si el interés es aumentado o reducido de conformidad con la presente cláusula, los abonos mensuales serán igualmente aumentados o reducidos correspondientes a la nueva tasa establecida.-----Queda establecido que en caso de ejecución judicial para los efectos de determinar el saldo deudor, se tendrá por correcta, líquida y exigible la suma que señale EL BANCO como adecuada en concepto de capital e intereses, de conformidad con certificación que expida el propio BANCO y que sea revisada por Contador Público Autorizado.-----b) Comisión. EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO una comisión de cierre por una suma equivalente al cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del monto del préstamo, pagadera a la firma de la presente Escritura Pública, por parte de EL DEUDOR.-----

DÉCIMA TERCERA (SEGUROS EN CONSTRUCCIÓN): Durante la etapa de construcción de EL PROYECTO, EL DEUDOR se obliga a mantener una póliza de seguro C.A.R. (Construction All Risks) contra todo riesgo por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del costo total de construcción de EL PROYECTO, o por el monto del préstamo, el que resulte mayor; que incluya seguro contra incendio con endoso de cubierta ampliada y daños causados por terremoto e impactos de vehículos terrestre o aéreo

que cubra en todo momento el cien por ciento (100%) del valor de la construcción y los materiales en el sitio de la construcción, o por el monto del préstamo, el que resulte mayor.——Estas pólizas deberán ser endosadas a favor de EL BANCO, a quien se le transfiere el derecho de recibir las indemnizaciones que en caso de siniestro deba pagar la compañía aseguradora.——Una vez terminada completamente la obra, el seguro obtenido durante la construcción de EL PROYECTO deberá sustituirse por una póliza de seguro contra incendio con endoso de extensión de cubierta ampliada, endoso en construcción, más daños causados por terremoto e impacto de vehículos terrestres o aéreos por una suma no menor del ochenta por ciento (80%) del valor total de las mejoras según lo establece la cláusula Décima Sexta de la Quinta (V) parte de esta escritura pública, o por el monto del préstamo, el que resulte mayor.——EL DEUDOR se obliga también a obtener y endosar a favor de EL BANCO un BONO DE CUMPLIMIENTO por una suma no menor del cincuenta por ciento (50%) del valor del contrato de construcción y un BONO DE PAGO por una suma no menor al veinticinco por ciento (25%) del costo total de la construcción.——EL DEUDOR tendrá la libertad de elegir y designar a la o las compañías y a los corredores de seguro que desee para contratar las pólizas de seguro que sean exigidas por EL BANCO, sujeto a una aprobación final de EL BANCO.——

DÉCIMA CUARTA (OBLIGACIONES DEL DEUDOR): Además de las obligaciones mencionadas en la cláusula anterior, EL DEUDOR se obliga a lo siguiente:——a). A suministrar a EL BANCO dos (2) juegos completos de los planos y especificaciones, debidamente aprobados por las respectivas autoridades oficiales, así como del contrato de construcción de EL PROYECTO.——b). A asumir los costos adicionales de construcción y someter a EL BANCO, para su aprobación previa, cualquier cambio que con expresa y escrita aprobación del Inspector designado, se introduzca en la construcción de EL PROYECTO.——c). A enviar a EL BANCO una carta firmada por el Arquitecto de la obra, autorizando a EL BANCO a utilizar los planos y especificaciones, sin costo alguno para EL BANCO, en caso de que por cualquier motivo, EL BANCO tuviere que continuar la construcción de EL PROYECTO o asumir el control de la obra.——d). A transferir a favor de EL BANCO los derechos que para EL DEUDOR se deriven del contrato de construcción en caso de incumplimiento por parte de EL DEUDOR.——e). A requerir al contratista el uso de los formularios de programación que previamente deberá ser sometido a la consideración de EL BANCO durante la fase de construcción de EL PROYECTO.——f). A no permitir que se realicen cambios o mejoras por su propia cuenta en EL PROYECTO que se construirán, a menos que se sometan dichos cambios previa autorización de EL BANCO.——g). A presentar durante todos



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

los meses de vigencia de este préstamo, hasta la cancelación total de la deuda, certificaciones en donde conste que, a la fecha, EL DEUDOR no debe nada en concepto de contribuciones fiscales, municipales, tasas de aseo y agua, prestaciones laborales o de seguridad social y que no existe ningún reclamo o demanda de dicha naturaleza interpuesta por ningún dignatario, director, accionista o familiares de éste o de empleados que no aparezca en las respectivas planillas de EL DEUDOR o por parte de alguna autoridad. En caso de que se presentase cualquier tipo de reclamo de esta naturaleza, EL BANCO podrá declarar este contrato de plazo vencido y requerir el pago inmediato de todas las sumas adeudadas hasta ese momento por EL DEUDOR.——h). Obligar al contratista que implemente y adopte, y verificar que durante todo el proceso de construcción de EL PROYECTO éste cumpla con las medidas de seguridad que establezca la CAPAC para evitar riesgos, siniestros y accidentes de los trabajadores en la construcción de EL PROYECTO, así como también hacer que dicho contratista le proporcione a los referidos trabajadores, y hacer que éstos usen, los equipos de seguridad que se les proporcione para evitar accidentes en la construcción de EL PROYECTO para evitar accidentes o reducir sus efectos y consecuencias.——i). Contratar un Bono de Cumplimiento por un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor del contrato de construcción y un Bono de Pago por un monto equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor de la construcción;——j). A abrir una cuenta corriente con EL BANCO y manejar todos los dinero de EL PROYECTO a través de esta cuenta, en la cual deberá mantener saldos compensatorios en la cuenta corriente de no menos del cinco por ciento (5%) del monto del préstamo;——k). Acepta que EL BANCO retenga el diez por ciento (10%) del valor de cada cuenta que presente el contratista, suma ésta que será desembolsada al terminarse la construcción de EL PROYECTO a satisfacción de EL DEUDOR.——

DÉCIMA QUINTA (DECLARACIÓN DE MEJORAS): Una vez terminada la construcción de EL PROYECTO, EL DEUDOR se obliga a la declaración de mejoras, y a obtener el mantenimiento de los gravámenes de primera hipoteca y anticresis a favor de EL BANCO sobre la finca sobre la cual se construye EL PROYECTO.——

V. GARANTÍA DE PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS——

DÉCIMA SEXTA (CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA): Declara EL DEUDOR que para garantizar el pago de la suma de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES (US\$225,000.00), moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América, que recibió de EL BANCO en calidad de préstamo, a que hace referencia la Tercera (III) parte de la ——

para garantizar el pago de la suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES (US\$475,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, del financiamiento otorgado por EL BANCO a EL DEUDOR a que hace referencia la Cuarta (IV) parte de la presente escritura pública, los intereses, costas, gastos de cobranzas, ya sean judiciales o extrajudiciales y de cualquier otra índole a que haya lugar, así como el impuesto de inmueble de las fincas que estuviese moroso o fuere dejado de pagar, la tasa de agua y aseo que se encontrare morosa, así como para garantizar el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que por este medio adquiere, y por todo el tiempo que cualquiera de ellas subsista, CONSTITUYE en favor de EL BANCO y hasta por la suma de SETECIENTOS MIL DÓLARES (US\$700,000.00), moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América, Primera Hipoteca y Anticresis sobre la Finca número diecisiete mil ciento veintisiete (17127), inscrita en el Registro Publico a Tomo doscientos cuarenta y nueve (249), Folio treinta y ocho (38), actualizada a Documento doscientos cincuenta y siete mil setecientos veintinueve (257729), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá. Los gravámenes hipotecarios y anticréticos que se constituyen conforme a este documento comprenden todas las mejoras, construcciones, edificaciones y accesiones presentes o que se construyan en el futuro sobre las mismas, así como los frutos pendientes, las rentas, el importe de las indemnizaciones, concedidas o debidas a los propietarios por los aseguradores o en virtud de expropiación.—Cualquier modificación o adición que se quiera efectuar a las mejoras construidas sobre los inmuebles citados o cualquiera nueva construcción o adición deberá ser aprobada previamente y por escrito por EL BANCO. Cualquier error o diferencia en medidas linderos o descripción no afectará en ningún caso los derechos de EL BANCO.

DÉCIMA SÉPTIMA (EJERCICIO DE LA ANTICRESIS): EL BANCO podrá, ante el incumplimiento de EL DEUDOR, de cualquiera de las obligaciones contraídas mediante esta escritura pública, pedir judicial o extrajudicialmente que se haga efectiva la anticresis entregándosele a EL BANCO la posesión del bien gravado para su administración así como las rentas que produzca dicha fincas hipotecada, sin necesidad de instaurar la acción ejecutiva hipotecaria, pero sin perjuicio de ejercer posteriormente dicha acción.—En caso de que sea instaurada la acción ejecutiva hipotecaria, EL BANCO continuará con el derecho de ejercer la anticresis discrecionalmente y encargarse de la administración de la finca dada en anticresis tomando posesión de la misma, en tanto se verifica la venta judicial.—EL BANCO podrá nombrar, los administradores que a bien tenga, quienes se obligan a rendir cuenta a satisfacción de EL BANCO, sin que sea necesaria la aprobación de EL DEUDOR. Para estos

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

efectos, las partes, esto es, EL BANCO y EL DEUDOR convienen que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo mil seiscientos veintitrés (1623), del Código Civil, en caso de que EL BANCO tuviere que ejercer sus derechos como acreedor anticrético, no estará obligado a responder personalmente de los gastos que ocasione la administración, mantenimiento y conservación de los bienes hipotecados, ni de las primas de seguros contra ningún tipo de riesgos o de impuestos o tasas que recaigan sobre dichos bienes.——Queda igualmente convenido por EL BANCO y EL DEUDOR que en este supuesto, los gastos referentes a la finca y que se ocasionen en el ejercicio del derecho de anticresis, serán cubiertos por las rentas o frutos que produzca la finca dada en primera hipoteca y anticresis, en primer lugar y el excedente será aplicado al pago de los intereses y a la amortización del capital, en ese orden, de conformidad con las obligaciones contraídas por EL DEUDOR en la presente escritura pública.——Si los frutos o rentas que produzcan la finca hipotecada no fueran suficientes para cubrir sus gastos y las obligaciones contraídas por EL DEUDOR, EL BANCO podrá proceder por la vía judicial para el cobro de su crédito.—— Esta facultad se entiende sin perjuicio de las que posee EL BANCO por virtud de los supuestos contemplados en la cláusula correspondiente al vencimiento anticipado de las obligaciones.—— Finalmente, las partes convienen en que en caso de que EL DEUDOR contraiga nuevas obligaciones para con EL BANCO, a su vez aseguradas por esta hipoteca y anticresis, EL BANCO podrá, a fin de cumplir con el requisito previsto en el Artículo mil quinientos noventa y dos (1592) del Código Civil, comparecer por sí solo ante Notario, en su propio nombre y en el de EL DEUDOR y declarar que ha contraído la obligación futura e inscribir dicha escritura en el Registro Público.——Asimismo, EL BANCO queda expresamente autorizado para que por sí solo, en su propio nombre y en el de EL DEUDOR, comparecer ante Notario y aumentar la suma garantizada por la hipoteca y anticresis hasta el monto que crea necesario para garantizar el cumplimiento de todas y cualesquiera obligaciones de EL DEUDOR y para que inscriba dicha escritura en el Registro Público.——

DÉCIMA OCTAVA (SEGUROS): EL DEUDOR se obliga, durante la vigencia de este contrato y mientras exista saldo en su contra y a favor de EL BANCO, a contratar un seguro contra los riesgos de incendio, rayo, explosión, terremoto, vendaval, impacto de vehículos aéreos, terrestres u objetos caídos de ellos y otros riesgos que EL BANCO estime necesarios, sobre la citada finca dada en hipoteca, así como sobre las mejoras en ella construidas, por una suma no menor del ochenta por ciento (80%) de la valor de las mejoras, con una compañía aseguradora. EL DEUDOR tendrá la libertad de elegir y designar, previa aceptación por parte de EL BANCO, a la o las compañías y a los corredores de seguro que desee para

contratar las pólizas de seguro que sean exigidas por EL BANCO.—— EL BANCO se reserva el derecho de efectuar el pago de las primas que EL DEUDOR dejara de pagar; y si esto sucediere, EL DEUDOR deberá pagar a EL BANCO a requerimiento, el valor de la prima o primas y los intereses correspondientes a la suma desembolsada por EL BANCO, a la tasa para entonces aplicable a esta deuda, pudiendo EL BANCO, si así lo decidiera capitalizar el valor de las primas, quedando en todo caso también garantizadas con los gravámenes que aquí se constituyen a favor de EL BANCO, las sumas que desembolse EL BANCO en virtud de lo dispuesto en esta cláusula.——Si EL DEUDOR no cumplieren con las obligaciones aquí contraídas, EL BANCO podrá, en cualquier tiempo, mediante aviso escrito a EL DEUDOR, declarar inmediatamente exigible y pagadera la totalidad de las sumas adeudadas y todos los intereses acumulados y no pagados sobre las mismas.——EL BANCO será el único beneficiario de la póliza, por lo que en caso de siniestro, recibirá directamente el importe de la indemnización del seguro correspondiente, para aplicarlo al pago de las obligaciones que queden pendientes de pago por parte de EL DEUDOR. Si dicho importe no fuere suficiente para cubrir en su totalidad tales obligaciones, EL DEUDOR deberá pagar los saldos que resulten en su contra. El excedente que resulte será entregado a EL DEUDOR.——

DÉCIMA NOVENA (COMPROMISO): EL DEUDOR se compromete a no construir ninguna estructura temporal o permanente que obstaculice en forma total o parcial el libre curso de las aguas superficiales.——EL BANCO queda facultado para adoptar las medidas pertinentes, por lo que desde ya queda facultado para ello a costa de EL DEUDOR, en caso de que se violare el presente acuerdo.——

VIGÉSIMA (INSPECCIONES Y AVALÚO DE LA FINCA): EL DEUDOR se obliga a conservar y mantener la finca dada en garantía en buen estado y en las mejores condiciones de servicio para que no decaiga su valor.——EL BANCO tiene el derecho de inspeccionar la finca hipotecada en forma razonable y siempre que lo estime conveniente, para establecer su estado y determinar si con ella están suficientemente garantizadas las obligaciones contraídas por EL DEUDOR en esta escritura pública, y a solicitar los avalúos que crea necesarios, por un avaluador aceptado por EL BANCO. En caso de que EL DEUDOR no obtuviese el avalúo oportunamente, EL BANCO podrá hacer tal gasto por cuenta de EL DEUDOR y, la suma que en ello invierta se cargará a las obligaciones de EL DEUDOR y devengará un interés conforme a la tasa vigente de este contrato, y su pago quedará garantizado con los gravámenes aquí constituidos. EL DEUDOR se compromete a asumir los gastos de inspección en el caso de que se lleve a cabo.——

VIGÉSIMA PRIMERA (LIMITACIÓN AL DERECHO DE DOMINIO): EL DEUDOR se compromete a no gravar, ni vender, ni arrendar, ni en ninguna otra forma enajenar, en todo o en parte la

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

finca hipotecada sin el previo consentimiento de EL BANCO, otorgado en la misma escritura en que se efectúa la operación correspondiente.—Estas prohibiciones constituyen, por acuerdo de las partes, una limitación del dominio de la finca gravada en este contrato y las partes solicitan al Registro Público, la especial anotación de la marginal correspondiente, pues sólo con el consentimiento expreso de EL BANCO, podrá EL DEUDOR gravar, vender, arrendar o en cualquier otra forma enajenar la Finca dada en garantía hipotecaria y anticrética a favor de EL BANCO.-----

-----V. CLÁUSULAS COMUNES A LAS SECCIONES PRECEDENTES-----

VIGÉSIMA SEGUNDA (INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN Y CESIÓN DE CRÉDITO): EL DEUDOR conviene en que EL BANCO podrá, a su entera discreción y en el momento en que lo estime conveniente, suministrar, obtener, acceder informaciones, referencias de créditos y el historial de cumplimiento de sus obligaciones pasadas, presentes o futuras, con empresas, agencias, asociaciones o cualquier entidad dedicada a recopilar, acceder y suministrar servicios de referencias e informaciones de créditos, y, a intercambiar informaciones con los agentes económicos sobre EL DEUDOR. Además, EL DEUDOR conviene en que EL BANCO podrá, a su entera discreción y cuando lo estime conveniente, vender, ceder o traspasar, a cualquier título, y a cualquier banco, institución de crédito nacional o internacional o empresa, en todo o en parte, el crédito y demás derechos y obligaciones de EL BANCO consignados en el presente contrato, o en previos o en futuros documentos, sin necesidad de que EL BANCO tenga que dar ninguna clase de aviso previo ni posterior a EL DEUDOR, y sin que EL BANCO necesite requerir ni recibir aprobación alguna de EL DEUDOR; autorizando, además, EL DEUDOR a EL BANCO para suministrar, a cualquier empresa o agencia o asociación o entidad dedicada a recopilar, obtener, acceder y suministrar servicios de referencias e informaciones de crédito, informaciones, referencias de créditos y el historial de cumplimiento de sus obligaciones pasadas, presentes o futuras para facilitar dicha venta, cesión o transferencia. Inclusive, autoriza a intercambiar informaciones con los agentes económicos y/o comprador, cesionario o adquirente del crédito y demás derechos y obligaciones dimanantes del presente, previos o futuros documentos, o a cualquier interesado eventualmente en la compra, cesión o adquisición de los referidos créditos, derechos y obligaciones, todo documento e información relativa al crédito, a la situación financiera de EL DEUDOR y al estado de los derechos y obligaciones de éste para con EL BANCO, así como toda información dimanante del presente, previo o futuros documentos u otras obligaciones de intercambio, recopilación o acceso.-----EL DEUDOR expresamente exonera a EL BANCO sus accionistas, directores y funcionarios de cualquier

consecuencia resultante del ejercicio que EL BANCO, sus accionistas, directores y funcionarios hagan uso del derecho a suministrar los documentos e informaciones a que se refiere esta cláusula.-----

VIGÉSIMA TERCERA (IMPUESTOS): EL DEUDOR se obliga a mantener al día los pagos de todos los impuestos, cuotas, tasas y contribuciones nacionales, municipales, o de instituciones autónomas o semiautónomas, Caja de Seguro Social y de cualquier servicio de utilidad pública o de gastos comunes de mantenimiento.---EL DEUDOR autoriza a EL BANCO a efectuar todo tipo de solicitudes e investigaciones ante dichas instituciones o empresas para verificar dichos pagos y firmarán los documentos que EL BANCO le presente para tal fin.-----

VIGÉSIMA CUARTA (INFORMES FINANCIEROS Y OTRAS OBLIGACIONES): EL DEUDOR se compromete a presentar a EL BANCO, a solicitud de este, informes financieros y de cualquier otra índole referentes a EL PROYECTO por razón del presente préstamo.---Estos informes deberán ser presentados dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.---Igualmente, declara EL DEUDOR que se obliga a suministrar anualmente a EL BANCO, su situación financiera y sobre el estado de cada uno de los negocios de que sea titular o coparticipe, debidamente certificados por un Contador Público Autorizado, siempre y cuando adeude alguna suma a EL BANCO por razón del presente contrato, a más tardar noventa (90) días calendarios siguientes al cierre del ejercicio fiscal de EL DEUDOR; a facilitarle acceso a sus libros de contabilidad en cualquier momento en que EL BANCO así lo solicite; a suministrar a EL BANCO cualquier informe que éste solicite sobre la situación financiera de EL DEUDOR cuando quiera que EL BANCO así lo solicite y a avisar por escrito a EL BANCO sobre cualquiera obligación contingente que EL DEUDOR tenga en el presente o en el futuro. De igual forma, EL DEUDOR se obliga a mantener con EL BANCO una cuenta corriente con un saldo promedio compensatorio por una suma no menor del cinco por ciento (5%) del uso de la facilidad de crédito.--- Finalmente, EL DEUDOR conviene y acepta que de darse algún sobregiro en cualesquiera de las cuentas corrientes que EL DEUDOR mantiene con EL BANCO al momento de la suscripción de la presente escritura pública o que tenga en el futuro, dicho sobregiro y los intereses que el mismo genere podrán ser debitados por EL BANCO a la deuda de capital e intereses que mantiene EL DEUDOR con EL BANCO por razón de la facilidad crediticia otorgada por virtud de la presente escritura pública y, en consecuencia, el pago del referido sobregiro y sus intereses quedarán igualmente asegurados por la garantía hipotecaria constituida a favor de EL BANCO por virtud de la presente escritura pública.---Para los efectos del-----

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

cumplimiento del sobregiro y los intereses a que se refiere esta cláusula, se estará a lo dispuesto en la cláusula Vigésima Séptima de la presente escritura pública, en lo que respecta a la Marginal.-----

VIGÉSIMA QUINTA (VENCIMIENTO ANTICIPADO): EL DEUDOR y EL BANCO, convienen en que EL BANCO podrá considerar la deuda total como de plazo vencido y proceder al cobro de la misma por la vía judicial mediante la ejecución de los bienes dados en hipoteca y anticresis a favor de EL BANCO, en los siguientes casos: **UNO (1).** Si la finca que EL DEUDOR da a EL BANCO en hipoteca y anticresis fuere secuestrada o embargada o se anotare suspensión, marginal o demanda en el Registro Público sobre ella o resultare en cualquier otra forma perseguida.---**DOS (2).** En caso de que EL DEUDOR fuere disuelto como sociedad o hiciera cesión de sus bienes o fuere declarado en quiebra o concurso de acreedores, a petición de suya o de terceros;---**TRES (3).** Si EL DEUDOR no presenta a EL BANCO en cualquier momento en que éste lo exija, la constancia de que está a paz y salvo con el impuesto de inmueble, o cualquier otro impuesto, tasa o contribución nacional o municipal, relativos a la finca hipotecada o con cualesquiera otros impuestos, tasa o contribución, que en el futuro recaiga sobre dicha finca o bienes relativos a impuesto o contribución del propio DEUDOR personalmente;---**CUATRO (4).** Si EL DEUDOR estuviera en mora de sus obligaciones con la Caja de Seguro Social, o si el contratista contratado por EL DEUDOR estuviera en mora en el pago de las prestaciones laborales y sociales de los trabajadores contratados para la construcción de EL PROYECTO, o en el pago de sus cuotas de Seguro Social, y para éstos efectos EL BANCO podrá también exigir en cualquier tiempo, el certificado de paz y salvo con dicha institución oficial.---**CINCO (5).** Si la finca que EL DEUDOR da en primera hipoteca y anticresis sufre depreciación, desmejoras o deterioro a tal grado que, a juicio de EL BANCO no cubra satisfactoriamente las presentes obligaciones, salvo que EL DEUDOR ofreciere otra garantía que satisfaga a EL BANCO.---**SEIS (6).** Si EL DEUDOR resultare secuestrado o embargado en sus negocios o en cualquiera de sus bienes (muebles o inmuebles).---**SIETE (7).** Si EL DEUDOR no cumpliera con el pago de capital e intereses establecidos en este contrato.---**OCHO (8).** Si EL DEUDOR no cumpliera con las obligaciones de no efectuar mejoras o adiciones sobre los inmuebles hipotecados salvo que obtenga la aprobación por escrito de EL BANCO.---**NUEVE (9).** Si el resultado de la inspección de que trata este contrato, determina que la finca hipotecada no está en buenas condiciones para garantizar las obligaciones contraídas por EL DEUDOR.---**DIEZ (10).** Si EL DEUDOR no cumpliera con cualquiera de las obligaciones que contrae en cualquiera de las cláusulas del presente contrato.---**ONCE (11).** Si EL DEUDOR no cumpliera con cualquiera de las obligaciones que contrae en cualquiera de las cláusulas del presente contrato.

enajenación de la finca que sirve de garantía sin el expreso consentimiento de EL BANCO.---DOCE (12). Si los trabajadores contratados por el contratista para la construcción de EL PROYECTO suspendieran sus labores de construcción en EL PROYECTO por causas imputables a el contratista o a EL DEUDOR, o si dichos trabajadores interpusieran alguna demanda, acción cautelar o ejecutiva, o se decretaran en huelga por alguna causa imputable a dicho contratista o a EL DEUDOR.-----

VIGÉSIMA SEXTA (RENUNCIA A DOMICILIO Y A TRAMITES): EL DEUDOR renuncia al domicilio y a los trámites del juicio ejecutivo en el caso de que EL BANCO tuviere necesidad de recurrir a los tribunales para el cobro de los créditos que a su favor se consagran en el presente contrato.---EL DEUDOR conviene en que si llega el caso de remate, éste se efectuará con base en la suma por la cual sea presentada la respectiva solicitud a los tribunales, como lo contempla el artículo mil setecientos cuarenta y cuatro (1744) del Código Judicial.-----

VIGÉSIMA SÉPTIMA (CERTIFICACIÓN): En todos los casos en que según este contrato EL BANCO pueda declarar anticipadamente el vencimiento de la obligación de EL DEUDOR y proceder al cobro de lo entonces adeudado, EL DEUDOR renuncia a cualquier requerimiento previo y para los efectos de librar ejecución contra EL DEUDOR se presume verídico el incumplimiento de la obligación en que ha incurrido EL DEUDOR, por lo que la obligación de pagar la totalidad de lo adeudado se tendrá por cierta y de plazo vencido.---En igual forma, ya sea que se trate de vencimiento natural del plazo de la obligación o de vencimiento anticipado, se tendrá como líquida la suma adeudada que resulte de los libros de EL BANCO en contra de EL DEUDOR, según certificado que expedirá EL BANCO, certificado que hará plena fe del saldo deudor.-----

VIGÉSIMA OCTAVA (OMISIONES DEL BANCO): El hecho de que EL BANCO permita, una o varias veces, que EL DEUDOR incumpla sus obligaciones o las cumpla en forma distinta a la pactada, o que no ejerza EL BANCO oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará como modificación a los presentes contratos, ni impedirá a EL BANCO exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR.---Si alguna de las estipulaciones de los presentes contratos resultaren 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 interpretados y observados en la forma que en derecho proceda.-----

VIGÉSIMA NOVENA (MARGINALES): Para los efectos de asegurar las obligaciones que EL

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DEUDOR pueda contraer en el futuro con EL BANCO, de acuerdo con lo establecido en el Artículo mil quinientos noventa y uno (1591) del Código Civil, EL DEUDOR y EL BANCO convienen en que EL BANCO, cada vez que éste lo juzgue oportuno, hará inscribir a costa de EL DEUDOR, por sí solo, a nombre de EL DEUDOR y del propio BANCO mediante la correspondiente escritura pública, la marginal de que trata el Artículo mil quinientos noventa y dos (1592) del Código Civil. ---Para los efectos de librar ejecución contra EL DEUDOR, así como también para todos los demás efectos de este contrato, las partes convienen en que se tendrá como saldo correcto y verdadero de las obligaciones garantizadas con los gravámenes aquí constituidos el que conste en los libros de EL BANCO, según la propia declaración de éste.-----

TRIGÉSIMA (CESIÓN DE CRÉDITO): Una vez terminada o finalizada la construcción de las oficinas de EL DEUDOR, que estarán ubicadas en la Calle Circunvalación entre Vía Porras y Calle setenta y cuatro (74) San Francisco, Sector San Francisco, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá y que serán construidas sobre la Finca número diecisiete mil ciento veintisiete (17127), inscrita en el Registro Público a Tomo doscientos cuarenta y nueve (249), Folio treinta y ocho (38), actualizada a Documento doscientos cincuenta y siete mil setecientos veintinueve (257729), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, para lo cual EL BANCO ha otorgado a EL DEUDOR el préstamo que se indica en la Cuarta (IV) parte de la presente Escritura Pública, LA INTERNACIONAL se obliga a comprar a EL BANCO los créditos hipotecarios y anticréticos objeto de la presente escritura pública.---Para tales efectos, a fin de llevar a cabo la compra de los créditos por parte de LA INTERNACIONAL a EL BANCO sólo será necesario que EL BANCO comunique o notifique a LA INTERNACIONAL que se ha concluido o finalizado la construcción de EL PROYECTO y le requiera la firma de la escritura de cesión. Como contraprestación por dicha cesión de los créditos, LA INTERNACIONAL pagará a EL BANCO los saldos adeudados por EL DEUDOR, incluyendo capital, intereses, FECI y cualquier gasto en que hubiera incurrido EL BANCO en lo que respecta a los créditos que se por este medio se ceden.---EL DEUDOR, por este medio manifiesta que tiene pleno conocimiento de que los créditos hipotecarios y anticréticos que por este medio contrae, serán cedidos a LA INTERNACIONAL y que, igualmente, acepta la referida cesión.-----

TRIGÉSIMA PRIMERA (GASTOS Y HONORARIOS DE ABOGADO): EL DEUDOR se obliga a sufragar los gastos notariales de la presente escritura, el de registro de los gravámenes hipotecarios y anticréticos constituidos a favor de EL BANCO y el de cancelación de dichos gravámenes a favor de EL

BANCO, cuando llegue el momento oportuno, para ello, así como los honorarios de abogado por la redacción y firma de la minuta respectiva al presente contrato.-----

Presente en este estado el señor **MAX JOSEPH HARARI** y **JUAN RAMÓN QUINTERO**, de generales conocidas en esta escritura, actuando en nombre y representación de **CREDICORP BANK, S.A.**, **EL BANCO**, expuso que aceptan las obligaciones contraídas por **EL DEUDOR**, en la forma convenida en el contrato contenido en la presente escritura así como los gravámenes de primera Hipoteca y Anticresis que se constituyen en favor de **CREDICORP BANK, S.A.**-----

El suscrito notario hace constar que esta escritura ha sido elaborada en base a minuta refrendada por el Licenciado Abel Ureña, abogado en ejercicio, con cedula de identidad personal numero siete-ciento dieciséis-ochoenta (7-116-80) y registro de idoneidad numero seis mil novecientos cincuenta y ocho (6958).-----

-----**ACTA DE REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DE**-----

-----**ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD JOLIE, S.A.**-----

En la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los dieciséis (16) días del mes de septiembre de dos mil cuatro (2004), se llevó a cabo una Reunión Extraordinaria de la Junta de Accionistas de la sociedad **JOLIE, S.A.**-----Se encontraban presentes y debidamente representadas la totalidad de las acciones emitidas y en circulación y con derecho a voto, quienes renunciaron unánimemente al derecho de convocatoria previa.-----La sesión fue presidida por **MAYOR ALFREDO ALEMÁN CHIARI**, titular del cargo, y actuó como Secretario **JOSÉ ALBERTO ÁLVAREZ**, quien llevó el Acta, en su calidad de titular del cargo.-----El Presidente procedió a declarar abierta la reunión y explicó que el objeto de la misma era el de someter a la consideración de los accionistas, la venta a **INMOBILIARIA BALANCE, S.A.** la Finca número diecisiete mil ciento veintisiete (17127), inscrita en el Registro Publico a Tomo doscientos cuarenta y nueve (249), Folio treinta y ocho (38), actualizada a Documento doscientos cincuenta y siete mil setecientos veintinueve (257729), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá; y, designar a la persona que actuará en nombre de la sociedad para tal efecto.-----A moción debidamente presentada, sustentada y debatida, se aprobó por unanimidad lo siguiente:-----

-----**SE RESUELVE:**-----

PRIMERO: Autorizar, como en efecto se autoriza, que la sociedad venda a **INMOBILIARIA BALANCE, S.A.** la Finca número diecisiete mil ciento veintisiete (17127), inscrita en el Registro Publico a Tomo