## ACUERDO DE ARRENDAMIENTO

## CON OPCIÓN DE COMPRA DE HOSPITAL

El presente Acuerdo de Arrendamiento con Opción de Compra de Hospital ("Acuerdo") se celebra y tiene fecha de 1 de agosto de 2024, entre Desert Healthcare District, una subdivisión política del Estado de California ("Arrendador" o "Distrito"), y Desert Regional Medical Center, Inc., una sociedad de California (anteriormente conocida como Tenet HealthSystem Desert, Inc.) ("Arrendatario"), con referencia a los siguientes hechos:

## ANTECEDENTES

1. El Arrendador es el propietario de Desert Hospital, también conocido como Desert Regional Medical Center (el "Hospital"), un hospital de cuidados intensivos ubicado en 150 North Indian Canyon Drive, Palm Springs, California, con licencia para operar 352 camas para cuidados intensivos, instalación que incluye todos los activos muebles e inmuebles relacionados y los activos propiedad del Distrito, como se define más particularmente en el presente documento. El Hospital y todos los activos operativos asociados propiedad del Distrito, incluidos determinados edificios de consultorios médicos, consultorios clínicos y cualquier otra actividad o negocio relacionado con los mismos, así como todo el fondo de comercio asociado a los mismos, en la medida en que los mismos puedan cambiar ocasionalmente, se denominarán en lo sucesivo los "Negocios del Desierto".
2. El Arrendatario es una sociedad filial al 100% de Tenet HealthSystem, Inc. En 1997, tras un proceso de diligencia debida y de conformidad con la autoridad otorgada al Arrendador en virtud de la Ley de Distritos Sanitarios Locales del Estado de California, que comienza con el artículo 32000 del Código de Salud y Seguridad de California (la "Ley de Distritos Sanitarios Locales"), la Junta Directiva de Administración del Arrendador determinó que, de acuerdo con los requisitos de la Sección 32126 del Código de Salud y Seguridad, era en el mejor interés del Arrendador y de las comunidades atendidas por el Arrendador proporcionar la operación y mantenimiento del Hospital a través de un arrendamiento del Hospital, incluyendo todos los activos muebles e inmuebles relacionados, al Arrendatario por un plazo de treinta (30) años.
3. El 30 de mayo de 1997, el Arrendador y el Arrendatario suscribieron el Acuerdo de Arrendamiento original ("Arrendamiento de 1997"), que expira el 30 de mayo de 2027. El Arrendamiento de 1997 ha proporcionado una asociación público-privada única al combinar con éxito los recursos públicos de un hospital comunitario de vanguardia con un sistema sanitario reconocido a nivel nacional y ha promovido los objetivos de las partes establecidos en el Arrendamiento de 1997.
4. La Junta Directiva del Arrendador considera y determina que la celebración de este Acuerdo es deseable y redunda en beneficio de las comunidades a las que sirve el Distrito.
5. El presente Acuerdo se celebra de conformidad con los artículos 32121(p)(1) del Código de Salud y Seguridad, y está sujeto a la aprobación mayoritaria de los votantes del Distrito en una medida legalmente incluida en una boleta electoral.
6. Salvo que se disponga expresamente lo contrario, nada de lo aquí dispuesto prohibirá al Distrito ejercer su facultad de participar en cualquiera de las actividades permitidas por la Ley de Distritos Sanitarios Locales en su redacción actual o enmendada en lo sucesivo. El Distrito apoyará y mantendrá en existencia los programas de salud pública que sean necesarios para el mantenimiento de la buena salud física y mental de las comunidades atendidas por el Distrito.
7. De conformidad con la Sección 32126 de la Ley de Distritos Sanitarios Locales y tras considerar la revisión y los comentarios públicos, el Distrito considera que la ejecución de este Acuerdo promoverá los siguientes objetivos:
	1. Mejorar la prestación de asistencia sanitaria de calidad a las comunidades atendidas por el Distrito.
	2. Potenciar la participación del Hospital en el sistema regional de asistencia sanitaria desarrollado por el Arrendatario, que combina los recursos del Hospital y del Arrendatario y que utiliza el tamaño y el alcance geográfico derivados de este Acuerdo con el fin de prestar un mejor servicio al público en general que reside en las comunidades atendidas por el Distrito.
	3. Lograr eficiencias generales en las economías de escala.
	4. Proporcionar acceso al capital y/o mejorar el acceso a los mercados de capital propio y permitir que las instalaciones del Hospital se apoyen en la fortaleza regional del Arrendatario y en la fortaleza nacional de las filiales del Arrendatario.
	5. Eliminar la duplicación innecesaria de los principales activos de equipo.
	6. Permitir la participación del Hospital en un sistema global de asistencia sanitaria integrada para atender mejor a las comunidades a las que presta servicio el Distrito.
	7. Repartir los riesgos de las nuevas tecnologías entre una base de proveedores más amplia.
	8. Preservar y proteger los activos del Distrito y garantizar la capacidad de prestar servicios hospitalarios y ambulatorios, incluida la conservación de los servicios esenciales para los pacientes, a las comunidades atendidas por el Distrito.
8. La Junta Directiva del Distrito, considerando que el arrendamiento y la compra de los Locales Arrendados (definidos a continuación) por parte del Arrendatario de conformidad con los términos y condiciones establecidos en este Acuerdo es deseable y en el mejor interés de las comunidades atendidas por el Distrito, ha aprobado este Acuerdo.
9. El presente Acuerdo se celebra entre las partes de conformidad con los términos y condiciones del mismo.

## ACUERDO

AHORA, POR CONSIGUIENTE, en consideración de los locales y las respectivas representaciones, garantías, pactos y acuerdos contenidos en este Acuerdo, las partes acuerdan lo siguiente:

## ARTÍCULO I LOCALES Y PLAZO

* 1. Arrendamiento. Por el presente, el Arrendador arrienda al Arrendatario, y el Arrendatario arrienda y acuerda comprar al Arrendador, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en este Acuerdo, todos los activos que son propiedad del Distrito y que están directa o indirectamente relacionados con, utilizados en, necesarios para, o contribuyen a la operación de los Negocios del Desierto como los mismos puedan existir de tiempo en tiempo (ya sea dentro, adyacentes o fuera de las instalaciones del Hospital) incluyendo, sin limitar la generalidad de lo anterior, todos los derechos, títulos e intereses del Distrito en y para los siguientes activos (colectivamente, los «Locales Arrendados»):

1.1(a) Los activos inmuebles propiedad del Distrito en los que está situado el Hospital o cualquier edificio de consultorios médicos u otra Empresa del Desierto y todos los demás activos inmuebles propiedad del Distrito (todos los cuales se identifican en el Anexo "1.1(a)" del presente documento), junto con todas las mejoras del terreno, el Hospital, las obras de construcción en curso, los edificios de consultas médicas y cualesquiera otros edificios y otras mejoras de los mismos, y todo el fondo de comercio asociado a los mismos, así como todos los derechos, privilegios y servidumbres inherentes a los mismos (denominados colectivamente los "Inmuebles y Mejoras").

1.1(b) Todos los bienes muebles inmateriales que ahora o en el futuro sean propiedad o estén en posesión del Distrito y que se utilicen en la planificación, desarrollo, construcción, propiedad, explotación, uso, gestión, mantenimiento, reparación, funcionamiento y/o disfrute de los Negocios del Desierto, incluidos, entre otros, todos los permisos y garantías, todos y cada uno de los derechos y títulos de desarrollo, y el uso de todos y cada uno de los fondos de comercio, nombres comerciales y propiedad intelectual asociados a los Negocios del Desierto (los "Bienes Inmateriales").

1.1(c) El Arrendador y el Arrendatario reconocen que, en el curso de la operación y mantenimiento del Hospital durante el plazo del arrendamiento anterior, el Arrendatario ha adquirido mobiliario, instalaciones y equipo, todos los cuales son propiedad exclusiva del Arrendatario y no forman parte de los Locales Arrendados. Además, el Arrendatario es propietario de ciertas instalaciones enumeradas en el "Anexo 1.1(c)" adjunto al presente. Dichos bienes propiedad del Arrendatario (los "Bienes Propiedad del Arrendatario") no se considerarán parte de los Locales Arrendados y, a la terminación de este Acuerdo, por cualquier motivo, el Arrendatario tendrá el derecho, pero no la obligación, de retener, y retirar del Inmueble y de las Mejoras, todos los Bienes Propiedad del Arrendatario.

1.1(d) El Arrendador y el Arrendatario reconocen además que existen ciertos bienes inmuebles, mejoras e instalaciones propiedad del Arrendador que no están sujetos a este Acuerdo, todos ellos enumerados en el "Anexo 1.1(d)" adjunto al presente (los "Bienes Inmuebles Retenidos"). Los Bienes Inmuebles Conservados no se considerarán parte de los Locales Arrendados.

* 1. Vigencia. La vigencia del presente Acuerdo ("Vigencia") será de treinta (30)

años a partir del 31 de mayo de 2027 (la "Fecha de Inicio") y hasta el 30 de mayo de 2057, a menos que se rescinda antes de acuerdo con los términos establecidos en el presente Acuerdo.

## ARTÍCULO II

ALQUILERES Y OTROS PAGOS

* 1. Pagos de alquiler y compra. Las partes reconocen y acuerdan que, en

consideración de este Acuerdo, y sujeto al Cierre, el Arrendatario realizará todos los "Pagos de Alquiler y Compra" según se establece en el "Anexo 2.1" adjunto al presente.

El Arrendatario efectuará un pago inicial de alquiler al Distrito de Cien Millones de Dólares ($100,000,000) a más tardar el 31 de mayo de 2027 (el "Pago Inicial"). A partir del 31 de mayo de 2028, el Arrendatario efectuará el primero de diecinueve (19) pagos anuales de alquiler al Distrito por un importe de Diecinueve Millones Quinientos Treinta y Seis Mil Ochocientos Catorce Dólares ($19,536,814), que se incrementará cada año sujeto a un escalador anual. En o antes del 31 de mayo de 2057, el Arrendatario hará un pago final de compra de Cien Millones ($100,000,000) (el "Pago Final") al Distrito, momento en el cual todos los derechos, títulos e intereses del Distrito sobre los Inmuebles Arrendados serán transferidos por el Distrito al Arrendatario conforme a lo estipulado en este Acuerdo. Todos los Pagos de Renta y Compra serán exigibles y pagaderos al Distrito a su vencimiento, no obstante, un incumplimiento según lo dispuesto en la Sección 8.1(a) - (e) o un abandono por parte del Arrendatario. Simultáneamente con la suscripción de este Acuerdo, Tenet Healthcare Corporation, Inc., una sociedad de Nevada (el "Garante") suscribirá y entregará al Arrendador una Garantía de Arrendamiento en la forma del Anexo "2.1(A)" adjunto al presente.

 2.2 Impuestos y Tasas. El Arrendatario pagará todos los impuestos sobre bienes muebles e inmuebles, cuotas generales y especiales, y otros cargos de cualquier índole gravados o tasados sobre los Inmuebles Arrendados, mejoras o bienes muebles ubicados sobre o en los Inmuebles Arrendados, la propiedad arrendada o cualquier propiedad subarrendada, en la totalidad de las cuotas que venzan durante la Vigencia, ya sea que pertenezcan o sean imputables al Arrendador o al Arrendatario. El Arrendatario también pagará cualquier impuesto municipal, del condado, estatal o federal sobre la renta o franquicia imputable al Arrendatario.

* 1. Derecho a impugnar impuestos. El Arrendatario podrá impugnar la validez legal o el importe de cualesquiera impuestos, cuotas o gravámenes de los que el Arrendatario sea responsable en virtud de este Acuerdo y, previa notificación por escrito al Arrendador, podrá iniciar los procedimientos que el Arrendatario considere necesarios. Si el Arrendatario impugna cualquiera de dichos impuestos, gravámenes o cargas, el Arrendatario podrá retener o aplazar el pago o pagar bajo protesta y dicho acto no constituirá un incumplimiento de este Acuerdo, siempre y cuando no se cause la confiscación de cualquier parte de los Locales Arrendados. El Arrendador designa al Arrendatario como apoderado del Arrendador con el propósito de realizar todos los pagos a cualquier autoridad fiscal y con el propósito de impugnar cualquier impuesto, gravamen o cargo (incluyendo cualquier apelación de cualquier determinación desfavorable), y el Arrendador cooperará de cualquier otra forma con el Arrendatario en relación con lo anterior.
	2. Derecho del arrendador al pago de impuestos. No obstante, lo anterior, el Arrendador tendrá derecho a pagar cualquier impuesto que deba ser pagado por el Arrendatario de conformidad con el Párrafo 2.2 en caso de que el Arrendatario incumpla sus obligaciones de pagar dichos impuestos y el Arrendador considere razonablemente que la totalidad o parte de las Instalaciones Arrendadas serán tomadas o vendidas por una autoridad fiscal. El Arrendador notificará por escrito al Arrendatario con no menos de treinta (30) días de antelación el ejercicio de sus derechos en virtud de este Párrafo 2.4, y a partir de entonces, si el Arrendador paga cualquier impuesto en virtud de este Párrafo, el Arrendatario, previa solicitud, reembolsará inmediatamente al Arrendador el importe de los impuestos así pagados y cualquier penalización o coste asociado a dicho pago.

2.5 Servicios públicos. El Arrendatario pagará, durante la Vigencia, todos los servicios públicos utilizados en los Locales Arrendados, incluyendo sin limitación agua, gas, calefacción, luz, electricidad, servicio telefónico, recogida y retirada de basura y todos los demás servicios suministrados a los Locales Arrendados.

2.6 Arrendamiento neto triple. Este Acuerdo será un arrendamiento neto triple y, salvo lo expresamente dispuesto en el presente, el Arrendador no será responsable de ningún costo o gasto de ninguna manera relacionado con la posesión, uso u operación de los Locales Arrendados.

## ARTÍCULO III

USO, MANTENIMIENTO Y MEJORAS

* 1. Limitaciones de uso. Durante el Plazo de 30 años, los Locales Arrendados son arrendados al Arrendatario con el propósito de que el Arrendatario opere y mantenga los Locales Arrendados como un hospital general de cuidados intensivos y para proporcionar todos y cada uno de los servicios auxiliares u otros servicios de atención médica para pacientes hospitalizados y ambulatorios (incluyendo, sin limitar la generalidad de lo anterior, rehabilitación, enfermería especializada, subagudos, psiquiátricos, de salud en el hogar, hospicio, abuso de sustancias, dependencia química, u otros servicios especializados, centros de diagnóstico, centros de servicios ambulatorios, clínicas, edificios de consultorios médicos, centros de cirugía ambulatoria y todos los servicios de gestión y administrativos asociados con ellos o con los proveedores de atención administrada de tales servicios). Sujeto a las demás disposiciones de este Acuerdo, el Arrendatario operará continuamente los Locales Arrendados en beneficio de las comunidades atendidas por el Distrito y mantendrá los Locales Arrendados como un hospital general de cuidados intensivos y una institución de atención médica relacionada. No obstante lo anterior o cualquier otra disposición de este Acuerdo, sin obtener consentimiento alguno del Arrendador, (i) el Arrendatario tendrá derecho a utilizar o subarrendar a una o más Personas (según se definen más adelante), y nada en este Acuerdo prohibirá o restringirá al Arrendatario de utilizar o subarrendar a una o más Personas, la totalidad o cualquier parte de los Locales Arrendados (distintos del propio Hospital donde se presta la atención a los pacientes) como edificios de consultorios médicos o para otros fines que el Arrendatario considere necesarios o aconsejables para promover la prestación de atención sanitaria y (ii) el Arrendatario tendrá el derecho de contratar, y nada en este Acuerdo prohibirá o restringirá al Arrendatario de contratar, a una o más Personas como su gerente o agente con respecto a todo o cualquier parte del Hospital donde se proporcione atención al paciente, siempre y cuando el Arrendatario continúe siendo titular de la licencia aplicable con respecto a dicha instalación. "Personas", tal y como se utiliza en el presente documento, significa una persona física, sociedad anónima, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad de responsabilidad limitada, sindicato, persona, fideicomiso, asociación, organización u otra entidad, incluida cualquier Autoridad Gubernamental, e incluido cualquier sucesor, por fusión o de otro modo, de cualquiera de los anteriores.
	2. Cumplimiento de leyes, pactos, condiciones y restricciones.

3.2(a) El Arrendatario se compromete a utilizar los Locales Arrendados cumpliendo sustancialmente con todas las leyes vigentes en la actualidad o que puedan entrar en vigor en el futuro en relación con los Locales Arrendados, su uso y los negocios que se lleven a cabo en ellos, incluyendo sin limitación todos los requisitos y reglamentos de construcción, así como todos los pactos, condiciones y restricciones aplicables a los Locales Arrendados. La sentencia definitiva e inapelable de cualquier tribunal de jurisdicción competente, o la admisión del Arrendatario en cualquier acción o procedimiento contra el Arrendatario, independientemente de que el Arrendador sea parte en dicha acción o procedimiento, de que el uso por parte del Arrendatario de las Instalaciones Arrendadas ha violado cualquiera de dichas leyes, o dichos pactos, condiciones y restricciones, será concluyente de dicho hecho entre el Arrendador y el Arrendatario. El Arrendatario, a su exclusivo costo y gasto, tendrá el derecho de impugnar la aplicabilidad, validez, interpretación, construcción o incumplimiento de cualquier ley, convenio, condición y restricción ahora o en lo sucesivo vigente y relacionada con el Arrendatario o las Instalaciones Arrendadas, siempre y cuando el Arrendatario prosiga diligente y expeditamente el procedimiento, impugnación o apelación correspondiente. El Arrendador no estará obligado a sumarse a ningún procedimiento, impugnación o apelación interpuesto por el Arrendatario a menos que las disposiciones de cualquier ley exijan que el procedimiento, impugnación o recurso sea interpuesto por o en nombre del Arrendador o de cualquier propietario de las Instalaciones Arrendadas. En tal caso, el Arrendador se unirá al procedimiento, impugnación o recurso o permitirá que el mismo se interponga en nombre del Arrendador siempre que este no deba soportar coste alguno. Si el Arrendatario, dentro de un plazo razonable después de la resolución definitiva del procedimiento, impugnación o apelación, cumple con la resolución definitiva resultante del mismo, el incumplimiento del Arrendatario durante el periodo intermedio no se considerará un incumplimiento bajo este Acuerdo.

3.2(b) No obstante cualquier disposición en contrario en este Acuerdo, el Arrendatario acuerda estar obligado a cumplir con cualquier ley promulgada ahora o en el futuro con respecto a los Locales Arrendados, incluyendo, pero no limitado a cualquier ley con respecto a mejoras de seguridad sísmica, reglamentos ambientales y cualquier otro asunto que afecte la condición física de los Locales Arrendados.

3.3 Desperdicios; disfrute tranquilo. El Arrendatario no causará ni permitirá que se cause ningún tipo de desperdicio en las Instalaciones Arrendadas. El Arrendador acuerda y conviene en que el Arrendatario mantendrá y disfrutará pacíficamente de las Instalaciones Arrendadas durante la Vigencia del presente, sin interferencia o impedimento alguno por parte del Arrendador o de cualquier Persona o Personas que ostenten o reclamen en nombre del Arrendador de cualquier manera. El Arrendador no ejercerá su poder de dominio eminente de ninguna manera que interfiera con la operación del Arrendatario de los Locales Arrendados.

* 1. Mantenimiento de los locales arrendados. Sujeto a las demás disposiciones de este Acuerdo, el Arrendatario deberá, a su exclusivo costo y gasto, mantener los Locales Arrendados en las mismas condiciones y reparaciones en que se encontraban al inicio de este Acuerdo (sujeto al desgaste ordinario, la obsolescencia normal y el efecto de los elementos) y utilizar los Locales Arrendados de conformidad con todas las leyes aplicables, incluyendo, sin limitación, las ordenanzas y leyes de zonificación, seguridad y reglamentos ambientales, y las normas y reglamentos en virtud de las mismas que puedan ser vinculantes para el Arrendatario. El Arrendador no tendrá ninguna responsabilidad en el mantenimiento de los Locales Arrendados. El Arrendatario renuncia por la presente a todo derecho a realizar reparaciones a cargo del Arrendador o a deducir el coste de las mismas del alquiler. Por la presente se renuncia y se exime de todos los derechos derivados de los artículos 1932(1), 1941 y 1942 del Código Civil de California o de cualquier ley que los sustituya.
	2. Alteraciones, adiciones y mejoras. El Arrendatario podrá realizar cualquier alteración, adición o mejora a las Instalaciones Arrendadas, (i) siempre que sean consistentes con las limitaciones de uso contenidas en el Párrafo 3.1 y (ii) excepto por cualquier alteración, adición o mejora que esté prohibida conforme a cualquier plan maestro de desarrollo gubernamental o requisitos de zonificación o uso de suelo o permiso de uso condicional o acuerdos o compromisos relacionados ahora o en lo sucesivo aplicables a las Instalaciones Arrendadas. Todas las modificaciones importantes se diseñarán con la intención de dar cabida al mayor acceso permitido y autorizado posible a la asistencia. Todas las reformas, ampliaciones y mejoras importantes deberán ser diseñadas por el Arrendatario para albergar al menos 352 camas de cuidados intensivos, 9 quirófanos y 29 puestos de urgencias (reconociendo que pueden producirse reducciones a corto plazo de la capacidad durante los periodos de construcción o como resultado de acontecimientos externos), siempre que se mantenga el cumplimiento de la legislación estatal. En caso de que alguna ley o reglamento no permita al Arrendatario diseñar cualquier alteración mayor de tal manera que se acomode a la capacidad mínima descrita anteriormente, entonces el Arrendatario deberá acomodar tantas camas de cuidados intensivos, salas de operaciones y bahías de emergencia como lo permita la ley. Si existiera algún conflicto entre los elementos recitados en la frase anterior y cualquier disposición reglamentaria o ley estatal, prevalecerá dicha disposición reglamentaria o ley estatal, y el Arrendatario no incurrirá en mora por incumplimiento de dichos elementos recitados. Cuando el Arrendatario presente al Departamento de Acceso e Información Sanitaria o a su sucesor los permisos pertinentes para cualquier alteración importante, el Arrendatario proporcionará al Arrendador una notificación por escrito que incluya el diseño de la misma. Para evitar dudas, cualquier incumplimiento de esta Cláusula 3.5 por parte del Arrendatario constituirá un incumplimiento conforme a la Cláusula 8.1(f) de este Acuerdo, y el Arrendador tendrá derecho a ejercitar todos los recursos disponibles en derecho o en equidad, incluyendo el cumplimiento específico y medidas cautelares, pero excluyendo específicamente la resolución de este Acuerdo.
	3. Disposición de bienes muebles durante la vigencia del arrendamiento. Durante la Vigencia, el Arrendatario tendrá el derecho de disponer de vez en cuando de cualquier porción de cualquier propiedad personal, equipo o enseres propiedad del Arrendador, si los hubiere, en el curso ordinario de los negocios, o que estén obsoletos, desgastados o incapaces de uso posterior, todo a la sola y absoluta discreción del Arrendatario, y el Arrendador deberá ejecutar todos los documentos necesarios para liberar cualquier derecho, título e interés del Arrendador en y sobre dicha propiedad y permitir al Arrendatario disponer de la misma libre de todo gravamen y carga.

## ARTÍCULO IV SEGURO

* 1. Cumplimiento del requisito de seguro. El Arrendatario no hará ni permitirá que se haga ningún uso en, para o del Local Arrendado, que cause la cancelación de cualquier póliza de seguro que cubra el Local Arrendado, ni venderá ni permitirá que se guarde, use o venda en y alrededor del Local Arrendado, ningún artículo que pueda estar prohibido por cualquiera de dichas pólizas de seguro. El Arrendatario deberá, a su exclusivo costo y gasto, cumplir con todos y cada uno de los requisitos relativos a los Locales Arrendados, de cualquier organización o compañía de seguros necesaria para el mantenimiento del seguro descrito en este Acuerdo.
	2. Seguro a contratar por el Arrendatario. El Arrendatario deberá, a su exclusivo cargo y costo, durante la Vigencia, contratar y mantener en todo momento vigentes y en efecto los siguientes seguros:

4.2(a) Seguro contra pérdida o daño por incendio, rayo, vandalismo, daño malicioso y todos los demás riesgos cubiertos por un acuerdo de seguro "contra todo riesgo" vigente en ese momento en el Estado de California, que cubra los Locales arrendados por un monto igual al "valor total de reposición" de los Locales arrendados y que nombre al Arrendador como asegurado nombrado. Tal y como se utiliza en el presente Acuerdo, el término "valor de reposición total" es el coste de sustitución de todas las mejoras incluidas en los Locales arrendados por mejoras de tipo, calidad y capacidad sustancialmente idénticos sin deducción por depreciación, que será revisado por el Arrendatario al menos cada cinco (5) años y dentro de un plazo razonable tras cualquier mejora o ampliación de capital importante. Dicho coste de reposición incluirá también la demolición y cualquier aumento del coste de construcción ocasionado por la aplicación de cualquier ley u ordenanza estatal o municipal que regule la construcción o reparación de edificios o la demolición de cualquier parte de un edificio que no haya sufrido daños.

4.2(b) Seguro de calderas y maquinaria que cubra los recipientes a presión, tuberías auxiliares, bombas y compresores, sistemas de refrigeración, sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado, transformadores y aparatos eléctricos diversos que formen parte de los Locales arrendados en cantidades razonables y habituales y que designe al Arrendador como beneficiario de la pérdida.

4.2(c) Seguro de responsabilidad civil general, incluida la responsabilidad civil del automóvil, por importes razonables y habituales por muerte, lesiones o daños materiales. Dicha póliza también asegurará el cumplimiento por parte del Arrendatario de las disposiciones de indemnización del Párrafo 16.3 del presente Acuerdo.

4.2(d) Seguro de responsabilidad profesional y de mala praxis por importes razonables y habituales.

4.2(e) Todos los seguros de compensación de los empleados del Arrendatario exigidos por las leyes y reglamentos de compensación de los trabajadores del Estado de California, siempre que se permita al Arrendatario suscribir planes razonables de autoseguro en la medida en que lo permita la legislación de California.

4.2(f) Cualquier otro seguro que se obtenga y mantenga habitualmente en relación con el arrendamiento y operación de hospitales e instalaciones relacionadas de tamaño y carácter similares ubicados en el Estado de California, en el entendido de que el Arrendatario solo estará obligado a contar con cobertura de seguro contra terremotos en relación con cualquier acuerdo de seguro "contra todo riesgo" conforme al Párrafo 4.2(a) del presente en la medida en que el Arrendatario generalmente cuente con dicha cobertura de seguro contra terremotos en hospitales de cuidados intensivos comparables en el Sur de California y dicha cobertura esté comercialmente disponible y sea factible a una prima razonable en las Instalaciones Arrendadas.

* 1. Otros asuntos de seguros. Todos los seguros exigidos en virtud del presente Acuerdo deberán:

4.3(a) Estar sujeto a franquicias que no superen los importes habitualmente previstos para hospitales de tamaño, estructura y valor de reposición similares situados en el Estado de California.

4.3(b) Ser emitidas por compañías de seguros autorizadas a operar en el Estado de California, con una calificación financiera de al menos B+ según la clasificación de la edición más reciente de Best's Insurance Reports.

4.3(c) Nombrar al Arrendador como asegurado adicional.

4.3(d) Ser revisado por el Arrendatario periódicamente y dentro de un plazo razonable después de cualquier mejora o adición de capital importante.

4.3(e) No obstante cualquier disposición en contrario en este Artículo IV, todo o parte del seguro descrito en el Párrafo 4.2 de este Acuerdo podrá efectuarse a través de un programa de autoseguro operado por el Arrendatario o sus Afiliadas, o a través de una póliza general de seguro de responsabilidad civil, incluyendo en cada caso el seguro proporcionado por una compañía de seguros cautiva de la industria afiliada con el Arrendatario o sus Afiliadas, siempre y cuando la cobertura proporcionada al Arrendatario no se reduzca o disminuya materialmente o se altere de otra manera de la que existiría bajo una póliza separada que cumpla con todos los demás requisitos de este Acuerdo. Los requisitos del apartado 4.3(b) no se aplicarán a dicho programa de autoseguro y pólizas generales de seguro de responsabilidad civil. Tal y como se utiliza en el presente Acuerdo, el término "Filial" significará, en lo que respecta a cualquier entidad, cualquier otra entidad que esté directa o indirectamente bajo el control de dicha entidad, o que esté controlada directa o indirectamente por dicha entidad, o que esté bajo el control directo o indirecto común con dicha entidad.

* 1. Disposición de las ganancias del seguro. La ganancia de cualquier seguro mantenido conforme al Párrafo 4.2 se pondrá a disposición del Arrendatario para el pago de los costes y gastos de reparación. En caso de que las ganancias del seguro sean insuficientes para cubrir el costo de la reparación, entonces, salvo lo expresamente previsto en el Artículo VI, cualquier cantidad requerida por encima del monto del producto del seguro recibido que se requiera para completar dicha reparación será pagada por el Arrendatario. Cualquier porción no utilizada sobre la cantidad requerida para completar cualquier reparación será retenida por el Arrendatario. Cada una de las partes se compromete a firmar todos y cada uno de los documentos requeridos por la otra parte o por la compañía o compañías de seguros que puedan ser necesarios para su uso en relación con la liquidación de cualquier siniestro en virtud de las pólizas de seguro correspondientes, siempre que dichos documentos sean fácticamente exactos y no perjudiquen de ningún modo los intereses de dicha parte.
	2. Prueba de conformidad. El Arrendador podrá exigir al Arrendatario que entregue al Arrendador, en la forma requerida para las notificaciones, copias o certificados de todas las pólizas de seguro exigidas por este Acuerdo. El Arrendatario incluirá una cláusula en cada una de sus pólizas de seguro que exija a la compañía aseguradora notificar por escrito al Arrendador con al menos treinta (30) días de antelación a la terminación de dicha póliza. El Arrendatario no modificará sustancialmente ninguna de las pólizas de seguro requeridas por este Acuerdo sin notificarlo por escrito al Arrendador con al menos treinta (30) días de anticipación, y el Arrendador podrá revisar dichas pólizas periódicamente según lo determine el Arrendador.
	3. Renuncia a la subrogación. El Arrendador y el Arrendatario por este medio se liberan y eximen mutuamente, y renuncian a todo su derecho de recuperación en contra de la otra parte, por pérdidas o daños que surjan de o incidan en los riesgos asegurados bajo el Párrafo 4.2, que ocurran en, sobre o alrededor de las Instalaciones Arrendadas ya sea debido a la negligencia del Arrendador o Arrendatario o sus agentes, empleados, contratistas y/o invitados. Antes de obtener cualquier póliza de seguro, el Arrendatario y el Arrendador notificarán a la aseguradora o aseguradoras que la renuncia mutua a la subrogación anterior está contenida en este Acuerdo y cada aseguradora que emita dicho seguro reconocerá y consentirá expresamente la renuncia anterior y renunciará expresamente a cualquier derecho de subrogación por parte de la aseguradora contra el Arrendador o el Arrendatario.

ARTÍCULO V

ACEPTACIÓN DE LOS LOCALES ARRENDADOS

El Arrendatario acepta los Locales Arrendados "tal cual" en la Fecha de Inicio.

## ARTÍCULO VI

DAÑOS O DESTRUCCIÓN DURANTE LA VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO

* 1. Restauración de los locales arrendados. Si durante la Vigencia las Instalaciones Arrendadas sufrieran daños, sean o no derivados de un riesgo cubierto por el seguro y con sujeción a las demás disposiciones de este Acuerdo relativas a la rescisión, el Arrendatario efectuará con prontitud y celeridad las reparaciones necesarias para restablecer las Instalaciones Arrendadas a un estado de ocupación o uso comparable al estado en que se encontraban antes de dichos daños, si dichas reparaciones de las instalaciones fueran comercialmente viables. Dichos daños no pondrán fin al presente Acuerdo. Si el costo de dichas reparaciones excede una cantidad comercialmente factible, el Arrendatario podrá, no obstante, reparar, restaurar y reemplazar las Instalaciones Arrendadas, o mediante notificación previa por escrito al Arrendador, optar en su lugar por demoler y reconstruir las mejoras que fueron dañadas. Todas las reparaciones y restauraciones a los Inmuebles Arrendados comparables a la condición de los mismos antes de dicho daño se considerarán parte de los Inmuebles Arrendados y pertenecerán únicamente al Arrendador, y todas las reparaciones y restauraciones a cualquier Bien Propiedad del Arrendatario, y cualesquiera alteraciones, adiciones o mejoras a los Inmuebles Arrendados realizadas por el Arrendatario, pertenecerán únicamente al Arrendatario.
	2. No reducción de los pagos de alquiler y compra. En ningún caso el Arrendatario tendrá derecho a indemnización o daños y perjuicios por molestias o inconvenientes en la realización de las reparaciones o por dicha destrucción.

 El Arrendatario no tendrá derecho a ninguna reducción del Alquiler ni de los Pagos de Compra durante el período en que se realicen dichas reparaciones.

## ARTÍCULO VII EXPROPIACIÓN

En caso de que el Local Arrendado o cualquier porción del mismo sea tomado por dominio eminente, o por expropiación inversa, o para cualquier uso público o cuasi público bajo cualquier estatuto, los derechos de las partes con respecto a la vigencia y la adjudicación se dividirán como las partes acuerden en ese momento que es justo y equitativo bajo todas las circunstancias, independientemente de cualquier norma técnica de derecho, considerando los derechos de cualquier arrendamiento, cuota o hipoteca, la economía de operar cualquier porción restante de las Instalaciones Arrendadas y mejoras, el costo de restauración, el saldo del término de la Vigencia restante, y los Pagos de Renta y Compra pagados previamente por el Arrendatario, entre otras consideraciones relevantes. Si el Arrendador y el Arrendatario no llegan a un acuerdo dentro de los sesenta (60) días siguientes a la determinación definitiva del importe del laudo, las cuestiones no resueltas se decidirán mediante arbitraje, en la forma prevista en este Acuerdo.

## ARTÍCULO VIII INCUMPLIMIENTO

* 1. Eventos de incumplimiento. Sujeto a las disposiciones de notificación y subsanación de los Párrafos 8.2 y 8.3 siguientes, y a la expiración del período de subsanación establecido en los mismos, cada uno de los siguientes eventos constituirá un incumplimiento por parte del Arrendatario y una violación de este Acuerdo:

8.1(a) Incumplimiento o rechazo de pago a su vencimiento de cualquier suma que en virtud de este Acuerdo deba ser abonada por el Arrendatario.

8.1(b) La sujeción de cualquier derecho o interés material del Arrendatario a embargo, ejecución u otro gravamen, o a incautación en virtud de un proceso legal que pudiera interferir materialmente con la capacidad del Arrendatario para operar el Hospital, si no se libera en un plazo de noventa (90) días.

8.1(c) El nombramiento de un síndico para tomar posesión de las Instalaciones Arrendadas o mejoras, o del interés del Arrendatario en la propiedad arrendada o de las operaciones del Arrendatario en las Instalaciones Arrendadas por cualquier razón, cuyo nombramiento no sea desestimado, anulado, o de otra manera permanentemente suspendido o terminado dentro de noventa (90) días.

8.1(d) Una cesión por parte del Arrendatario en beneficio de los acreedores o la presentación de una petición voluntaria o involuntaria por o contra el Arrendatario en virtud de cualquier ley con el fin de (i) declarar en quiebra al Arrendatario, (ii) extender el plazo para el pago, ajuste o satisfacción de la responsabilidad del Arrendatario, o (iii) la reorganización, disolución o acuerdo a causa de o para evitar la quiebra o insolvencia; a menos que la cesión o procedimiento, y todas las órdenes, adjudicaciones, custodias y supervisiones consiguientes sean desestimadas, anuladas o, de otro modo, permanentemente suspendidas o terminadas dentro de los noventa (90) días siguientes a la cesión, presentación u otro evento inicial.

8.1(e) Incumplimiento de cualquier otro pacto o condición de este Acuerdo que provoque directamente que el Arrendatario no pueda explotar las Instalaciones Arrendadas como hospital general de agudos y centro sanitario relacionado.

8.1(f) Incumplimiento de cualquier otro pacto o condición sustancial del presente Acuerdo.

* 1. Notificación y derecho de subsanación. Como condición para interponer cualquier recurso por un supuesto incumplimiento del Arrendatario, el Arrendador notificará por escrito el incumplimiento al Arrendatario. Cada notificación de incumplimiento especificará detalladamente el supuesto caso de incumplimiento y la solución prevista.
	2. Derecho de subsanación del Arrendatario. Si el incumplimiento alegado es la falta de pago de cualquier suma que deba abonar el Arrendatario en virtud de este Acuerdo, el Arrendatario dispondrá de treinta (30) días a partir de la notificación para subsanar o impugnar el incumplimiento. Con respecto a cualquier otro incumplimiento, el Arrendatario iniciará con prontitud y diligencia después de la notificación la subsanación del incumplimiento y dispondrá de un plazo razonable, a la luz de las circunstancias, para completar la subsanación o, alternativamente, impugnar dicho incumplimiento.
	3. Medidas compensatorias. Si cualquier incumplimiento por parte del Arrendatario de conformidad con la Cláusula 8.1(f) continúa sin ser subsanado tras la notificación de incumplimiento exigida por este Acuerdo durante el periodo especificado en la Cláusula 8.3 anterior, el Arrendatario y el Arrendador acuerdan y reconocen que el Arrendador tendrá derecho a ejercitar todos los recursos disponibles en derecho o en equidad, incluyendo el cumplimiento específico y las medidas cautelares, pero excluyendo específicamente la resolución de este Acuerdo. Si cualquier incumplimiento por parte del Arrendatario de conformidad con las Cláusulas 8.1(a) - 8.1(e) continúa sin subsanarse tras la notificación de incumplimiento exigida por este Acuerdo durante el periodo aplicable al incumplimiento en virtud de la disposición aplicable de este Acuerdo o, si es impugnado por el Arrendatario, continúa sin subsanarse tras la emisión del laudo final del árbitro

de conformidad con el Párrafo 15.12, el Arrendador dispone de los siguientes recursos, además de los derechos y recursos previstos por la ley o la equidad, a los que el Arrendador puede recurrir acumulativamente o de forma alternativa:

8.4(a) El Arrendador podrá, a su elección, resolver el presente Acuerdo mediante notificación al Arrendatario. En el momento de la notificación, todos los derechos del Arrendatario sobre los Locales Arrendados y las mejoras quedarán extinguidos. Inmediatamente después de la notificación de terminación, el Arrendatario deberá entregar y desocupar los Locales Arrendados y todas las mejoras en condiciones limpias. La rescisión en virtud de este párrafo no eximirá al Arrendatario del pago de cualquier suma adeudada en ese momento al Arrendador, incluyendo la Renta y los Pagos de Compra, ni de cualquier reclamación por daños y perjuicios devengados con anterioridad o que se devenguen en ese momento contra el Arrendatario.

8.4(b) El Arrendador podrá, a su elección, entrar en los Locales Arrendados sin dar por terminado este Acuerdo, en cualquier momento y de vez en cuando y volver a arrendar los Locales Arrendados y las mejoras o cualquier parte de ellos por cuenta y en nombre del Arrendatario o de otra manera. El Arrendador podrá, a su elección, expulsar a todas las Personas o expulsar a algunas y no a otras o no expulsar a ninguna.

* 1. Incumplimiento por parte del Arrendador. El Arrendador no incurrirá en incumplimiento a menos que no cumpla con una obligación material que se le exija dentro de un plazo razonable, pero en ningún caso después de sesenta (60) días a partir de la notificación por escrito del Arrendatario al Arrendador, especificando en qué punto el Arrendador no ha cumplido con dicha obligación; en el entendido, sin embargo, que si la naturaleza de la obligación del Arrendador es tal que se requieren más de sesenta (60) días para su cumplimiento, entonces el Arrendador no incurrirá en incumplimiento si el Arrendador inicia el cumplimiento dentro de dicho periodo de 60 días y posteriormente lo prosigue diligentemente hasta su terminación.

En caso de incumplimiento por parte del Arrendador que continúe sin ser subsanado tras la notificación de incumplimiento según lo requerido por este Acuerdo durante el periodo aplicable al incumplimiento según la disposición aplicable de este Acuerdo, o, si es impugnado por el Arrendador, continúe sin ser subsanado tras un periodo de treinta (30) días tras la emisión del laudo final del árbitro de conformidad con el Párrafo 15.12, el Arrendatario, a su elección, tendrá derecho a hacer valer todos y cada uno de los derechos y recursos que le correspondan por ley o en equidad, incluyendo, sin limitación, el cumplimiento específico y el desagravio por mandato judicial.

* 1. Desagravio por mandato judicial. Tal y como se establece en el Apartado 15.12(c) y sin perjuicio de cualquier otra disposición del presente Artículo XIII, cada una de las partes del presente tendrá derecho a solicitar una compensación equitativa preliminar o provisional tras la entrega de cualquier notificación de incumplimiento a la otra parte, sin esperar a la expiración de cualquier periodo de subsanación relativo a dicho incumplimiento, y sin limitar ningún otro derecho o recurso al que dicha parte pueda tener derecho o constituir una renuncia a las disposiciones de resolución de conflictos y arbitraje establecidas en el Apartado 6.12.

## ARTÍCULO IX

## EFECTO DE LA RENUNCIA

La renuncia voluntaria o de otro tipo de este Acuerdo por parte del Arrendatario, o una cancelación o rescisión mutua del mismo, no creará una fusión y funcionará como una cesión al Arrendador de todos los subarriendos, subarrendamientos o contratos existentes y válidos relacionados con el uso o la operación de los Locales Arrendados.

## ARTÍCULO X MATERIAS PELIGROSAS

Si el Arrendatario o cualquiera de sus agentes, representantes, empleados, contratistas, proveedores, permisionarios, cesionarios, invitados o subarrendatarios (colectivamente "Partes Responsables") traen, generan, utilizan, guardan o almacenan materiales peligrosos en, sobre, alrededor o debajo de las Instalaciones Arrendadas, entonces el Arrendatario y sus Partes Responsables generarán, utilizarán, guardarán, almacenarán, tratarán, removerán, transportarán y desecharán dichos materiales peligrosos de una manera que cumpla materialmente con todas las regulaciones ambientales aplicables. Sin limitar ninguna de las otras obligaciones del Arrendatario establecidas en este Acuerdo, el Arrendatario deberá, a su propio costo y expensas, procurar, mantener en vigor y cumplir materialmente con todas las condiciones y requisitos de todos y cada uno de los permisos, licencias y otras aprobaciones, autorizaciones, órdenes gubernamentales, impuestas por los tribunales y regulatorias que surjan o se requieran conforme a cualquier reglamento ambiental relacionado con la generación, uso, guarda, almacenamiento, transporte o desecho de dichos materiales peligrosos por parte del Arrendatario. El Arrendatario notificará inmediatamente al Arrendador el descubrimiento de (i) cualquier fuga importante de cualquier material peligroso en o alrededor de los Locales Arrendados o propiedades colindantes, o (ii) la presencia en los mismos de cualquier material peligroso que suponga una violación importante de cualquier normativa medioambiental importante, o (iii) la recepción de cualquier notificación de violación o de cualquier normativa medioambiental o reclamación medioambiental relativa a los Locales Arrendados o a las actividades del Arrendatario. Si el Arrendatario generara, utilizara, guardara, almacenara, retirara, transportara o eliminara materiales peligrosos en, sobre, alrededor o debajo de las Instalaciones Arrendadas o cualquier propiedad colindante y los mismos resultaran en cualquier contaminación de las Instalaciones Arrendadas o el medioambiente circundante durante la Vigencia o dentro de un período de cinco (5) años posteriores, y el Arrendador o su cesionario presenten una reclamación por escrito al respecto contra el Arrendatario dentro de dicha Vigencia o dentro de los cinco (5) años posteriores, entonces el Arrendatario tomará sin demora, a su exclusivo costo y expensas, todas las acciones necesarias para devolver los Locales Arrendados y/o el medioambiente circundante a la condición existente antes de dicha contaminación de manera que cumpla materialmente con todas las regulaciones ambientales. En caso de una terminación anticipada de este Acuerdo, el Arrendatario hará que se retiren de los Inmuebles Arrendados todos los materiales peligrosos existentes en, sobre, alrededor o debajo de los Inmuebles Arrendados y/o propiedad adyacente que fueron traídos, generados, utilizados, guardados o almacenados por el Arrendatario o cualquiera de sus Partes Responsables y hará que dichos materiales peligrosos sean almacenados, tratados, transportados y/o desechados, todo en cumplimiento material con todas las regulaciones ambientales. El Arrendatario entregará inmediatamente al Arrendador copias de todos y cada uno de los manifiestos y demás documentación relativa a la retirada, almacenamiento, tratamiento, transporte y/o eliminación de cualesquiera materiales peligrosos o receptáculos o contenedores de los mismos que reflejen la legal y correcta retirada, almacenamiento, tratamiento, transporte y/o eliminación de los mismos. El Arrendatario deberá, a su exclusivo costo y expensas, reparar cualquier daño a las Instalaciones Arrendadas que resulte de la remoción por parte del Arrendatario de dichos materiales peligrosos y receptáculos de contenedores para los mismos. Las obligaciones del Arrendatario en virtud del presente incluirán, pero no se limitarán a, el coste de investigación, eliminación, remediación, restauración y/o reducción, y sobrevivirán a la expiración o terminación anticipada de este Acuerdo.

## ARTÍCULO XI

GRAVÁMENES, IMPEDIMENTOS LEGALES Y SERVIDUMBRES

* 1. Ausencia de Gravámenes o Embargos por parte del Arrendador; Transferencia por parte del Arrendador. Con excepción de las servidumbres, convenios, condiciones y restricciones creadas de conformidad con el Párrafo 11.3, el Arrendador conviene y se compromete a no colocar ningún gravamen, incluyendo, sin limitación, cualquier escritura de fideicomiso, hipoteca o gravamen de garantía sobre las Instalaciones Arrendadas, durante la Vigencia. Si el Arrendador desea traspasar las Instalaciones Arrendadas a un tercero, deberá proporcionar al Arrendatario una notificación por escrito que establezca el nombre del cesionario propuesto y todos los términos del traspaso (incluyendo, sin limitación, el precio de compra) al menos 9 meses antes de dicho traspaso propuesto (la "Notificación de Traspaso"). En tal caso, el Arrendatario tendrá derecho preferente a comprar al Arrendador el Local Arrendado en los términos y condiciones de la Notificación de Traspaso, derecho que podrá ejercitarse mediante la entrega por el Arrendatario al Arrendador de una notificación escrita (una "Notificación de Aceptación") aceptando los términos y condiciones establecidos en la Notificación de Traspaso, que deberá entregarse dentro de los sesenta días siguientes a la recepción por el Arrendatario de la Notificación de Traspaso. Si el Arrendatario entrega oportunamente una Notificación de Aceptación al Arrendador, el Arrendatario comprará el Local Arrendado en los términos establecidos en la Notificación de Traspaso, y si el Arrendatario no entrega oportunamente una Notificación de Aceptación al Arrendador, el Arrendador podrá traspasar el Local Arrendado (dicho traspaso estará sujeto y subordinado a todos y cada uno de los términos de este Acuerdo, incluyendo, sin limitación, la compra por parte del Arrendatario del Local Arrendado al vencimiento del Plazo, no obstante, cualquier disposición en contrario en la Notificación de Traspaso) al tercero identificado en la Notificación de Traspaso, en los términos exactos establecidos en la Notificación de Traspaso. El Arrendatario tendrá nuevamente el derecho de preferencia de conformidad con los términos de esta Sección 11.1 si el Arrendador propone traspasar las Instalaciones Arrendadas a cualquier comprador diferente, o en cualesquiera términos y condiciones diferentes a los establecidos en la última Notificación de Traspaso.
	2. Certificado de impedimento legal. Cada una de las partes, en el plazo de veinte (20) días a partir de la notificación de la otra parte, suscribirá y entregará a la otra parte, en forma registrable, un certificado en el que conste que el presente Acuerdo no ha sido modificado y se encuentra en pleno vigor y efecto, o que se encuentra en pleno vigor y efecto con las modificaciones introducidas, y en el que se indiquen las modificaciones. El certificado también indicará la naturaleza y el alcance de cualquier incumplimiento o violación del presente Acuerdo existente en ese momento por la parte que solicita el certificado. La falta de entrega del certificado dentro de dicho plazo de veinte (20) días será concluyente para la parte que no entregue el certificado, en beneficio de la parte que solicita el certificado y de cualquier sucesor de la parte que solicita el certificado, de que el presente Acuerdo está en pleno vigor y efecto y no ha sido modificado y no existe ningún incumplimiento o infracción, salvo que pueda ser representado por la parte que solicita el certificado. El Arrendador también proporcionará certificados de impedimento legal similares a solicitud del Arrendatario o de cualquier subarrendatario en los mismos términos con respecto a cualquier subarrendamiento que pueda celebrar el Arrendatario en virtud y según lo permitido por este Acuerdo de tiempo en tiempo con respecto a la totalidad o cualquier parte de los Locales Arrendados.
	3. Servidumbres, Restricciones. Sin costo o gasto alguno para el Arrendador, el Arrendador ejecutará cualesquiera documentos que el Arrendatario razonablemente solicite para imponer a las Instalaciones Arrendadas las servidumbres, convenios, condiciones y restricciones para estacionamiento, entrada, salida y servicios públicos que el Arrendatario razonablemente requiera en relación con la operación y desarrollo ordenados de las Instalaciones Arrendadas; en el entendido de que el Arrendador no estará obligado a ejecutar ningún documento que tenga un efecto material adverso sobre el uso de las Instalaciones Arrendadas conforme a lo dispuesto en el Párrafo 3.1.

## ARTÍCULO XII

## PACTO ADICIONAL DEL ARRENDADOR

El Arrendador y el Arrendatario reconocen que el Arrendatario está arrendando y comprando el Local Arrendado junto con todo el fondo de comercio asociado con el mismo, y acuerdan y reconocen que la salud financiera futura del Distrito y del Arrendatario y la capacidad del Arrendatario de continuar prestando servicios a poblaciones de bajos ingresos dependen ambas de la capacidad del Arrendatario de cumplir con todas sus obligaciones financieras y clínicas bajo este Acuerdo. En consecuencia, con el fin de salvaguardar el valor total de la adquisición del Arrendatario, incluyendo el fondo de comercio de los Negocios del Desierto, y con el fin de promover los objetivos establecidos en el Considerando G anterior, después de la Fecha de Inicio y durante la Vigencia, las partes acuerdan lo siguiente:

* 1. Concesión de subvenciones por el Distrito.
		1. Concesión de subvenciones en general. Ni el Arrendador ni ninguna Afiliada, incluida Desert Healthcare Foundation (colectivamente, las "Entidades del Distrito") proporcionarán directa o indirectamente ayuda financiera ni concederán fondos para ningún proyecto dentro de los límites geográficos del Distrito que apoye un negocio competidor especificado en el Anexo 12.1, o si dicha ayuda financiera o fondos reducen sustancialmente los gastos o aumentan sustancialmente los ingresos en los estados financieros consolidados de otro hospital de cuidados intensivos ubicado dentro de los límites geográficos del Distrito. Para evitar dudas, si el proyecto propuesto respalda servicios no especificados en el Anexo 12.1, por ejemplo, servicios psiquiátricos para pacientes hospitalizados/ambulatorios, servicios pediátricos para pacientes hospitalizados/ambulatorios, centros de enfermería especializada, atención de urgencia o Centros de Salud Calificados Federalmente, entonces el Distrito puede proporcionar ayuda financiera o fondos de subvención, pero no si dicha ayuda financiera o fondos reducen sustancialmente los gastos o aumentan sustancialmente los ingresos en los estados financieros consolidados de otro hospital de cuidados intensivos ubicado dentro de los límites geográficos del Distrito.

(a) Excepción relativa a los ingresos procedentes del impuesto sobre bienes inmuebles. Las disposiciones del punto 12.1.1 no se aplicarán si el proyecto es propiedad y está gestionado en su totalidad por el condado de Riverside y dicha ayuda financiera o fondos tienen como límite el importe de los ingresos anuales procedentes del impuesto sobre bienes inmuebles menos los gastos administrativos y de funcionamiento sobre la base de un ejercicio fiscal.

* 1. Capacidad del distrito para poseer, explotar o gestionar.
		1. Durante el Periodo de Vigencia, las Entidades del Distrito no poseerán directa o indirectamente ningún interés en, gestionarán u operarán ningún negocio competidor especificado en el Anexo 12.1, dentro de los límites geográficos del Distrito, pero excluyendo: (1) cualquier negocio que ya sea propiedad del Distrito en la Fecha de Inicio o (2) que el Distrito sea propietario de un edificio de consultorios médicos adyacente a los Locales Arrendados en virtud del cual opere como arrendador para otros proveedores.
		2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, se permitirá a las Entidades del Distrito poseer y arrendar cualquier bien inmueble que, en el momento de la compra, esté situado en un Área de servicios médicos insuficientes establecida en el Anexo 12.2, cuyas áreas pueden ser revisadas de vez en cuando por el Departamento de Salud y Servicios Humanos de EE. UU. o el Estado de California, u otras áreas geográficas especificadas en el Anexo 12.2. También se permitirá al Distrito poseer bienes inmuebles fuera de las zonas especificadas en el Anexo 12.2, pero no se permitirá arrendar estos bienes a arrendatarios cuya actividad sea una actividad competidora de las establecidas en el Anexo 12.1, o si los ingresos asociados a la actividad del arrendatario se reflejaran en los estados financieros consolidados de otro hospital de cuidado agudo situado en el Distrito.

12.3. Divisibilidad, recursos e indemnización en relación con el Artículo XII. En caso de que se considere que las disposiciones contenidas en el presente Artículo XII exceden los límites temporales o geográficos o cualquier otra limitación permitida por la legislación aplicable en cualquier jurisdicción, dichas disposiciones se considerarán reformadas en dicha jurisdicción en la máxima medida permitida por la legislación aplicable. El Arrendador reconoce y acepta que (i) sus pactos aquí contenidos forman parte de la contraprestación aquí contenida y son un incentivo material para que el Arrendatario celebre y consuma este Acuerdo, (ii) las disposiciones de este párrafo son necesarias para proteger los intereses del Arrendatario y la continuidad del fondo de comercio del negocio y operación de los Negocios del Desierto, interés que el Arrendatario adquiere por este medio, (iii) los pactos restrictivos aquí contenidos son razonables en su alcance y duración, (iv) el incumplimiento de los pactos contenidos en el presente apartado dará lugar a daños irreparables y perjuicios para el Arrendatario que no pueden ser compensados adecuadamente mediante una indemnización monetaria, y (v) además de todos los demás recursos disponibles en derecho o en equidad, el Arrendatario tendrá derecho al recurso de una orden de restricción temporal, interdicto preliminar, o cualquier otra forma de medida cautelar o equitativa que pueda ser emitida por un tribunal de jurisdicción competente para restringir o prohibir al Arrendador y a sus Afiliadas el incumplimiento de las disposiciones de este párrafo o de otro modo para hacer cumplir específicamente las disposiciones de este párrafo. El Arrendador se compromete a hacer que sus Afiliadas (incluida la Fundación) cumplan con las restricciones aquí establecidas y a confirmar las mismas al Arrendatario cuando este lo solicite. El Arrendatario defenderá (con un abogado seleccionado por el Arrendatario a su entera discreción), indemnizará y mantendrá indemne al Arrendador y a sus Afiliadas de cualquier impugnación de las disposiciones de este Artículo XII en un procedimiento legal. El Arrendador se compromete a cooperar plenamente con el Arrendatario (sin gasto alguno para el Arrendador) y a apoyar plenamente la posición del Arrendatario en cualquier procedimiento legal de este tipo.

## ARTÍCULO XIII

## PACTOS ADICIONALES DEL ARRENDATARIO

* 1. No discriminación en las decisiones operativas. Durante la Vigencia y según lo dispuesto en el presente Acuerdo, el Arrendatario se compromete a operar los Locales Arrendados en beneficio de las comunidades atendidas por el Distrito. El Arrendatario tomará las decisiones importantes relativas al funcionamiento del Hospital sin discriminar los intereses de las comunidades atendidas por el Hospital. Las decisiones operativas relativas a la finalización o reducción material de cualquier Servicio Principal (tal y como se define a continuación) se tomarán a través de un proceso, tal y como se describe en el presente documento, que incluirá la consideración de las necesidades del Hospital, la comunidad y los médicos. En ningún momento durante los términos de este Acuerdo se instituirá o trasladará ningún Servicio Principal al John F. Kennedy Memorial Hospital en Indio, California ("JFK"), con el propósito o el efecto directo de terminar o reducir materialmente dicho Servicio Principal en el Hospital. No obstante lo anterior, las partes reconocen y acuerdan que durante los periodos de renovaciones o construcciones significativas puede ser necesario reubicar temporalmente algunos servicios con el fin de garantizar la continuidad de los programas básicos del hospital, tal y como se definen en la Sección 13.3, y nada de lo dispuesto en la frase anterior lo prohibirá.
	2. Ampliación de los cuidados y compromisos de JFK. Durante la Vigencia, el Distrito y el Arrendatario continuarán trabajando como socios para ampliar la atención en toda el área geográfica del Distrito. El Arrendatario y sus Afiliados acuerdan comprometerse a proseguir con la ampliación del Departamento de Urgencias y la zona de atención a Admitidos en el JFK. El Arrendatario se compromete a informar sobre el estado de la ampliación como parte del Informe Anual de la Cláusula 13.12 de este Acuerdo hasta su finalización.
	3. Revisión previa a la finalización del servicio o programa. Durante la Vigencia, el Arrendatario notificará previamente por escrito al Arrendador cualquier propuesta de terminación o reducción sustancial de un programa o servicio principal del Hospital establecido en el Anexo 13.3 adjunto al presente ("Servicios Principales"). Antes de dar tal aviso, el Arrendatario consultará con el Personal Médico y la Junta Directiva de Gobierno Local respecto a la terminación o reducción material propuesta. Dentro de los noventa (90) días siguientes a la recepción de dicha notificación, el Arrendador tendrá derecho a celebrar una o más reuniones públicas notificadas en las que el público y la Junta Directiva de Administración del Arrendador tendrán la oportunidad de hacer comentarios sobre dicha terminación o reducción material de los Servicios Básicos. Un representante del Arrendatario asistirá a dicha(s) reunión(es) pública(s). Después de la(s) reunión(es) pública(s), la junta directiva del Arrendatario considerará y tomará la decisión final con respecto a la terminación o reducción material propuesta, y así lo notificará por escrito a la junta directiva del Arrendador.

Si el Arrendatario propone cualquier terminación o reducción material de los Servicios Básicos debido a la inviabilidad financiera o dificultades, el Arrendatario deberá presentar con su notificación por escrito al Arrendador ya sea un análisis e informe sobre los aspectos financieros de dicho Servicio Básico o la disponibilidad continua de dicho Servicio Básico en otro lugar en la comunidad atendida por el Distrito (que no sea en el JFK).

13.4 Restricciones sobre subarriendos, cesiones y traspasos. Salvo lo dispuesto en la Sección, 13.4(d):

13.4(a) El Arrendatario no subarrendará ningún espacio del propio Hospital donde se preste atención al paciente sin el previo consentimiento por escrito del Arrendador. No obstante lo anterior o cualquier otra disposición de este Acuerdo, sin obtener consentimiento alguno del Arrendador, (i) el Arrendatario tendrá el derecho de usar o subarrendar a una o más Personas, y nada en este Acuerdo prohibirá o restringirá al Arrendatario de usar o subarrendar a una o más Personas, cualquier porción de los Inmuebles Arrendados (distintos al Hospital mismo donde se proporciona atención a los pacientes) como edificios de consultorios médicos o cualquier otro propósito que el Arrendatario considere en el curso normal de la operación del Hospital o como necesario o aconsejable para promover la prestación de atención médica, y (ii) El Arrendatario tendrá derecho a contratar, y nada en este Acuerdo prohibirá o restringirá al Arrendatario de contratar, a una o más Personas como su gerente o agente con respecto a todo o cualquier porción del Hospital donde se proporciona atención a los pacientes.

13.4(b) El Arrendatario tampoco podrá, salvo por lo establecido en la Cláusula 13. 4(d), subarrendar la totalidad del Hospital, o ceder la totalidad de este Acuerdo, o transferir la totalidad de la propiedad directa o indirecta o participación en el capital del Arrendatario (cada una, una «Transferencia Total»), en cada caso sin el consentimiento del Arrendador, consentimiento que no será denegado o condicionado injustificadamente, y que será otorgado o denegado mediante notificación por escrito al Arrendatario dentro de los setenta y cinco (75) días siguientes a la entrega por parte del Arrendatario de cualquier solicitud por escrito al Arrendador; siempre y cuando, el Arrendatario no pueda consumar una Transferencia Completa con ninguna Persona (w) a menos que opere otro hospital de cuidados agudos en el momento de la transferencia, (x) a quien se le haya negado una licencia hospitalaria en California o (y) que esté sujeta a un acuerdo de no enjuiciamiento con Medicare con respecto a acusaciones criminales.

 Como condición para el consentimiento del Arrendador a cualquier Transferencia Completa, el Arrendador podrá requerir que el cesionario, transferido o subarrendatario (el « Transferido Completo») (i) proporcione evidencia de su capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras bajo este Acuerdo, y (ii) entregue al Arrendador un contrato de cesión y asunción completamente ejecutado, en forma y sustancia razonablemente aceptable para el Arrendador, en el cual el Arrendatario acuerda ceder, y el Transferido Completo acuerda asumir, todos los derechos y obligaciones del Arrendatario bajo este Acuerdo a partir de la fecha de la Transferencia Completa. Tras cualquier Transferencia Completa (incluyendo, sin limitación, una Transferencia Completa consumada con un Depósito en Garantía como se establece a continuación), el Arrendatario y el Garante quedarán totalmente liberados de toda responsabilidad relacionada con este Acuerdo.

13.4(b)(i) Durante la totalidad de la Vigencia, el Arrendador y el Arrendatario reconocen y acuerdan que el Arrendador podrá negar su consentimiento a una Transferencia Completa si el Transferido Completo se rehúsa, con base en motivos religiosos, a aceptar por escrito que los servicios ofrecidos en ese momento en el Hospital no se verían disminuidos en forma alguna.

13.4(b)(ii) Durante los diez primeros años de Vigencia, salvo lo dispuesto en la Cláusula 13.4(d):

13.4(b)(ii)(A) El Arrendador podrá objetar o negarse a otorgar su consentimiento a cualquier Transferencia Total sobre la base de que, en la determinación comercialmente razonable del Arrendador, la Transferencia Total no ha proporcionado evidencia suficiente de su capacidad para pagar la Renta y los Pagos de Compra a su vencimiento conforme a este Acuerdo. En tal caso, a pesar de la objeción del Arrendador y sin necesidad del consentimiento del Arrendador, el Arrendatario podrá, a su elección, consumar la Transferencia Total (incluyendo la cesión del Arrendatario y la asunción por parte del Cesionario Total de todos los derechos y obligaciones del Arrendatario bajo este Acuerdo a partir de la fecha de la Transferencia Total) con la condición de que el Arrendatario o el Cesionario Total financien, a través de una cartera de valores de alta calidad con calificación A o superior, un depósito en garantía (el "Depósito en Garantía") con un tenedor de depósito en garantía institucional seleccionado por el Arrendatario, estructurado de tal manera que el producto del Depósito en Garantía financie todas las obligaciones de Renta y Pagos de Compra por el resto del Plazo. La suficiencia de la Fianza estará sujeta a la confirmación de una firma independiente seleccionada por el Arrendador.

13.4(b)(ii)(B) El Arrendador podrá objetar o negarse a otorgar su consentimiento a la Transferencia Total por cualquier otro motivo comercialmente razonable, incluyendo la determinación comercialmente razonable del Arrendador de que el Cesionario Total no cuenta con la capacidad financiera para financiar las mejoras sísmicas restantes al Hospital conforme lo exige la ley.

13.4(b)(iii) Durante los diez primeros años de Vigencia, salvo lo dispuesto en la Cláusula 13.4(d):

13.4(b)(iii)(A) El Arrendador podrá objetar o negarse a otorgar su consentimiento a cualquier Transferencia Total sobre la base de que, en la determinación comercialmente razonable del Arrendador, la Transferencia Total no ha proporcionado evidencia suficiente de su capacidad para pagar la Renta y los Pagos de Compra a su vencimiento conforme a este Acuerdo. En tal caso, a pesar de la objeción del Arrendador y sin necesidad del consentimiento del Arrendador, el Arrendatario podrá, a su elección, consumar la Transferencia Completa (incluyendo la cesión del Arrendatario y la asunción por el Cesionario Pleno de todos los derechos y obligaciones del Arrendatario bajo este Acuerdo a partir de la fecha de la Transferencia Completa) con la condición de que el Arrendatario o el Cesionario Pleno financien las obligaciones del Depósito en Garantía por el resto de la Vigencia como se establece en 13.4(b)(ii)(A).

Si dichos bonos o valores no están disponibles, entonces el Arrendatario tendrá la opción de comprar al Arrendador el Local Arrendado (la "Opción de Compra por Traspaso") en los términos de la Cláusula 15.17 excepto que (i) el Precio de Compra por Traspaso (definido más adelante) se calculará ajustando el calendario de pagos de arrendamiento y compra contenido en el Anexo 2.1 y será igual a la cantidad que resultaría en un valor presente neto que es 108 por ciento del valor presente neto de los pagos de arrendamiento y compra que se establecen en el Anexo 2.1, teniendo en cuenta todos los pagos de arrendamiento pagados al Arrendador con anterioridad a la fecha de recálculo y utilizando el mismo tipo de descuento previsto en el Anexo 2.1, y (ii) las partes harán todo lo comercialmente razonable para efectuar el Cierre en o antes de la fecha que sea 60 días después de que el Arrendador entregue al Arrendatario una notificación por escrito denegando su consentimiento y el Arrendatario determine que la Fianza no está disponible. Al consumarse cualquier Opción de Compra de Transferencia, el Arrendatario y los Garantes quedarán totalmente liberados de toda responsabilidad relacionada con este Acuerdo.

13.4(b)(iii)(B) El Arrendador podrá objetar o negarse a otorgar su consentimiento a cualquier Transferencia Total con base en que, a juicio comercialmente razonable del Arrendador, el Cesionario Total no ha proporcionado pruebas suficientes de su capacidad financiera para financiar las mejoras sísmicas restantes al Hospital conforme lo exige la ley.

13.4(b)(iii)(C) El Arrendador podrá oponerse o negarse a otorgar su consentimiento a la Transferencia Total por cualquier otro motivo comercialmente razonable. En tal caso, a pesar de la objeción del Arrendador y sin necesidad del consentimiento del Arrendador, el Arrendatario podrá ejercer la Opción de Compra por Cesión en los términos establecidos en la Cláusula 13.4(b)(iii)(A) anterior. Al consumarse cualquier Opción de Compra de Transferencia, el Arrendatario y los Garantes quedarán totalmente liberados de toda responsabilidad relacionada con este Acuerdo.

13.4(c) Cualquier Controversia con respecto a si la objeción o negativa del Arrendador a otorgar su consentimiento a cualquier Transferencia Total es comercialmente razonable se resolverá de conformidad con las disposiciones de Resolución de Controversias de la Cláusula 15.12 de este Acuerdo; sin embargo, no se requerirá que las Partes se reúnan y consulten conforme a la Cláusula 15.12(a).

En su lugar, las Partes seleccionarán un árbitro en un plazo de 15 días en los términos establecidos en la Sección 15.12(b)(3) y la fecha del arbitraje se fijará en un plazo de 75 días a partir de la selección de los árbitros. Además, el Arrendatario tendrá derecho a reclamar, y el Árbitro podrá conceder, daños y perjuicios razonables, incluidos daños especiales y cualquier otro recurso disponible en derecho o en equidad. Los daños y perjuicios pueden recuperarse mediante compensación con futuros alquileres.

13.4(d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, el Arrendatario tendrá derecho a realizar una transferencia permitida en forma de cesión de la totalidad o parte de este Acuerdo o un subarrendamiento de la totalidad o parte del Hospital, si dicha cesión o subarrendamiento (una "Transferencia Permitida") se realiza a una Afiliada del Arrendatario o del Garante (el "Cesionario Permitido") sujeto a las siguientes condiciones: Antes de realizar una Transferencia Permitida,

el Arrendatario notificará por escrito al Arrendador dicha propuesta con sesenta (60) días de antelación. Transferencia permitida, notificación que deberá incluir: (i) prueba de que dicho cesionario es una Filial, tal como se define dicho término en la Cláusula 4.3 anterior; y (ii) prueba de la capacidad financiera del Cesionario Permitido para cumplir sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo, y (iii) un contrato de cesión y asunción plenamente formalizado, en forma y fondo razonablemente aceptables para el Arrendador, en el que el Arrendatario acuerda ceder, y el Cesionario Permitido acuerda asumir, todos los derechos y obligaciones del Arrendatario en virtud de este Acuerdo de forma prospectiva.

* 1. Reconocimiento y no perturbación de subarrendatarios. Si el Arrendatario subarrienda a una o más Personas la totalidad o parte de los Locales Arrendados según lo permitido en el presente, cada uno de dichos subarriendos contendrá una disposición que exija al subarrendatario de dicho subarriendo presentarse ante el Arrendador si el Arrendatario incumple o resuelve de otro modo el presente Acuerdo. El Arrendador reconocerá todos y cada uno de dichos subarriendos y no perturbará la posesión de ninguno de dichos subarrendatarios en virtud de los mismos siempre y cuando dicho subarrendatario no incurra en incumplimiento en virtud de dicho subarriendo, dicho subarrendatario se adhiera al Arrendador y pague al Arrendador todas las rentas vencidas y pagaderas después de la fecha de dicha adhesión (sujeto a cualquier derecho del Arrendatario establecido en otra parte de este Acuerdo y sin ninguna responsabilidad u obligación por parte del Arrendador o de dicho subarrendatario de reembolsar cualquier cantidad de renta prepagada previamente recibida por el Arrendador o dicho subarrendatario del subarrendatario adherente), y el Arrendador no será responsable ante dicho subarrendatario por ningún acto, omisión, evento o circunstancia del Arrendatario o de cualquier subarrendatario que reclame al Arrendatario ocurridos en o antes de la fecha de dicho reconocimiento. En relación con cualquier subarrendamiento que el Arrendatario desee celebrar, el Arrendatario será responsable de llevar a cabo todos los actos necesarios para que dicho subarrendamiento cumpla con la Ley del Mapa de Subdivisión de California, Código Gubernamental Sección 66410 y siguientes, y/u ordenanzas y reglamentos locales relativos a la regulación y control de subdivisiones, incluyendo la preparación y presentación de cualquier mapa de parcela u obtención de exenciones o ajustes de línea de lote que el Arrendatario determine razonablemente que son necesarios para dicho cumplimiento, en su caso. El Arrendador cooperará plenamente, sin coste alguno para el Arrendador, y suscribirá las solicitudes y demás documentación que solicite el Arrendatario y que sean necesarias o habituales dadas las circunstancias.
	2. Uso e inspección de los locales por el arrendador. El Arrendatario permitirá al Arrendador utilizar sus instalaciones para reuniones u oficinas en los Locales Arrendados para reuniones regulares y especiales del Arrendador y de la Junta Directiva de Administración de la Fundación. El Arrendatario también proporcionará al Arrendador una oficina de distrito (incluyendo espacio para las oficinas de la Fundación) en el Edificio Stergios y el espacio de almacenamiento necesario para sus libros y registros en régimen de subarriendo, sin cargo alguno por alquiler. El Arrendador también tendrá derecho a realizar inspecciones trimestrales de los Locales Arrendados durante la Vigencia, generalmente dentro del ámbito de, y de acuerdo con el patrón y la práctica utilizados, para dichas inspecciones bajo el Arrendamiento de 1997.
	3. Acreditación. El Arrendatario hará todo lo posible por mantener de manera continua cualquier acreditación que pueda ser necesaria para que el Arrendatario continúe operando el Local Arrendado como una institución de atención médica, incluyendo sin limitación, su acreditación con The Joint Commission ("TJC").
	4. Licencia. El Arrendatario hará todo lo posible por mantener continuamente una licencia válida expedida por el Departamento de Servicios de Salud del Estado de California para la operación del Local Arrendado como institución de atención médica, y para mantener cualesquiera licencias, permisos y otras aprobaciones gubernamentales adicionales necesarias para que el Arrendatario continúe operando el Local Arrendado como institución de atención médica.
	5. Sistemas de pago. El Arrendatario hará todos los esfuerzos comercialmente razonables para mantener (i) su certificación para participar en el programa Medicare o cualquier sucesor del mismo, (ii) su cualificación para participar en el programa Medi-Cal o cualquier sucesor del mismo, y (iii) su cualificación para participar y recibir pagos en virtud de programas de seguros privados de amplia aplicación y programas gubernamentales federales, estatales y locales que prevean el pago o reembolso de servicios prestados; siempre que, no obstante, nada de lo aquí dispuesto obligue al Arrendatario a (a) iniciar o mantener cualquier acción o procedimiento contra el Estado de California o cualquier otra entidad o agencia gubernamental, (b) celebrar un contrato con una Iniciativa Local o Plan Principal en virtud del plan del Departamento de Servicios de Salud para ampliar la atención médica gestionada de Medi-Cal, o (c) cumplir con cualquier nueva ley o reglamento que modifique sustancialmente las leyes o reglamentos existentes con respecto a los Pagos Desproporcionados Compartidos.
	6. Requisitos del código de salud y seguridad. En la medida aplicable al Arrendatario, el Arrendatario se ajustará y acatará todas y cada una de las disposiciones de la Sección 32128 de la Ley del Distrito Local de Atención Médica, y cualquier regla establecida por el Arrendador en virtud de la misma o por la Junta Local de Gobierno del Hospital descrita en el Párrafo 13.11 siguiente en virtud de la misma con la aprobación del Arrendatario, incluyendo sin limitación, las disposiciones relativas al autogobierno del Personal Médico respecto al trabajo profesional realizado en el Hospital y las disposiciones relativas a la preparación y mantenimiento de expedientes médicos precisos y completos de todos los pacientes.
	7. Gobernanza.

13.11(a) Junta Directiva de Gobierno Local. Durante el Periodo de Vigencia, las partes acuerdan mantener la junta directiva de administración local ("Junta Directiva de Administración Local") para facilitar la participación de la comunidad, en particular de personas con conocimientos especiales, en relación con los aspectos médicos de las operaciones del Hospital y la prestación de asistencia sanitaria a la comunidad atendida por el Distrito. La Junta Directiva Local tendrá trece (13) miembros, la mayoría de los cuales serán médicos miembros del Personal Médico del Hospital y, siempre que no se requiera el cumplimiento de la Ley Brown como resultado de ello, incluirá hasta dos (2) miembros seleccionados por el Distrito bajo un proceso de selección de mutuo acuerdo. La Junta de Gobierno Local tendrá autoridad sobre los siguientes aspectos médicos del funcionamiento del Hospital: (i) el nombramiento y la renovación del nombramiento del personal médico; (ii) la revisión de la calidad de los servicios médicos prestados en el Hospital (incluidos los estatutos del personal médico); (iii) el mantenimiento de la licencia del Hospital y la acreditación del TJC; (iv) la aprobación del Director Ejecutivo del Hospital; (v) el derecho a revisar y aportar información sobre los presupuestos de explotación y de capital propuestos para el Hospital; (vi) el derecho a revisar y aportar información sobre todos los contratos importantes de los médicos del hospital; (vii) el derecho de revisar y proporcionar recomendaciones al Arrendatario sobre la coordinación de servicios; (viii) el derecho de revisar y proporcionar comentarios al Arrendatario con respecto a cualquier propuesta de terminación o reducción material de los Servicios Básicos antes de que dicha propuesta sea presentada a la Junta Directiva de Administración del Arrendador; y (ix) la capacidad de actuar como un foro con respecto a las aportaciones de la comunidad de la prestación de atención médica a la comunidad. Si en algún momento las leyes del Estado de California fueran modificadas para requerir que las reuniones de la Junta Directiva de Gobierno Local estén sujetas a la Ley Brown, el Arrendatario y el Arrendador se reunirán para reorganizar la Junta Directiva de Gobierno Local a fin de mantener la intención de las partes con respecto a la naturaleza no pública de las reuniones de la Junta Directiva de Gobierno Local. La Junta Directiva de Gobierno Local funcionará de acuerdo con las Normas y Reglamentaciones de la Junta Directiva de Gobierno Local de Desert Regional Medical Center (incluidas las políticas sobre conflictos de intereses) que se adjuntan al presente como Anexo 13.11(a), y que no podrán modificarse sin la aprobación mutua por escrito de las partes.

13.11(b) Junta Directiva de Administración Corporativo del Arrendatario. Sin perjuicio de las disposiciones anteriores relativas a la Junta Diectiva de Administración Local, la junta diectiva de administración corporativo del Arrendatario conservará, no obstante, el poder último de decisión, control y autoridad sobre las operaciones del Hospital, incluyendo, sin limitar la generalidad de lo anterior, el poder reservado suficiente para supervisar la realización de las operaciones diarias del Hospital, para mantener la responsabilidad última por el desempeño de los ejecutivos, directivos y empleados del Hospital, y para mantener la responsabilidad última de determinar las necesidades de capital y los presupuestos reales de operación y capital del Hospital.

* 1. Informe anual. El Arrendatario proporcionará al Arrendador un informe anual sobre el funcionamiento del Hospital en el formato establecido en el Anexo 13.12 adjunto al presente, que es una Certificación de Cumplimiento del Arrendamiento, o en cualquier otro formato que las partes acuerden mutuamente. El arrendatario también se compromete a proporcionar un informe sobre el estado de la ampliación de la Sala de Urgencias y la zona de admisión en el JFK hasta su finalización.
	2. Apoyo de los donantes. El Arrendatario mantendrá la identificación de donantes existente en varios edificios, habitaciones y otros aspectos del Hospital y, en general, apoyará los esfuerzos del Distrito y de cualquier otra parte para generar apoyo adicional de donantes para el Hospital en el futuro.
	3. Otros puntos de consentimiento del arrendador. El Arrendatario deberá obtener el consentimiento del Arrendador antes de realizar cualquiera de las siguientes acciones: (a) enajenar o transferir cualquier parte sustancial de los Locales Arrendados que no sea en el curso ordinario de los negocios o según lo permitido por el presente Acuerdo o (b) cambiar en cualquier aspecto material la declaración de misión del Hospital o la política relativa a la atención de beneficencia.

## ARTÍCULO XIV RESCISIÓN

* 1. Rescisión por parte del arrendador o del arrendatario. Este Acuerdo podrá ser resuelto por acción del Arrendatario o del Arrendador si la otra parte ha incumplido este Acuerdo según lo dispuesto en las Secciones 8.4 u 8.5 anteriores y dicho incumplimiento no ha sido subsanado según lo dispuesto en las mismas.
	2. Rescisión por mutuo acuerdo. El presente Acuerdo podrá rescindirse en cualquier momento por consentimiento mutuo del Arrendatario y el Arrendador expresado por acción de sus respectivas juntas directivas de administración.
	3. Entrega de locales arrendados y Negocios del Desierto. A la terminación de este Acuerdo (pero sujeto al Párrafo 3.5 y a los Artículos VI y VIII), el Arrendatario entregará al Arrendador el Local Arrendado en las mismas condiciones en que lo recibió (exceptuando el desgaste normal, la obsolescencia normal y el efecto de los elementos), junto con todos los registros de pacientes del Arrendatario, incluyendo, sin limitación, los elementos enumerados en el Título 22, Sección 70749 del Código de Reglamentos de California (o cualquier reglamento sucesor de efecto similar), y todos los registros y libros relacionados con los Locales Arrendados y los activos que sean razonablemente necesarios para la explotación de los mismos por el Arrendador o un arrendatario sucesor. A este respecto, el Arrendatario mantendrá durante todo el Periodo de Vigencia los registros apropiados del edificio. En ese momento, el Arrendatario también cooperará con el Arrendador en la obtención de la transferencia y cesión al Arrendador o a cualquier arrendatario que suceda al Arrendatario de todas las licencias, permisos y contratos, incluyendo sin limitación los contratos con los Pagadores por servicios de atención médica, relacionados con la operación del Local Arrendado como hospital de atención intensiva. El Arrendatario cederá al Arrendador o a la persona que este designe, y el Arrendador o la persona que este designe asumirá y aceptará indemnizar y mantener indemne al Arrendatario de cualquier otra responsabilidad con respecto al futuro cumplimiento u obligaciones en virtud de cualquiera de los contratos anteriores relacionados con la explotación de los Locales Arrendados o de los Negocios del Desierto en ese momento. En lo sucesivo, el Arrendador o su sucesor proporcionará al Arrendatario acceso razonable a dichos contratos y registros para uso propio del Arrendatario en la facturación, cobro o conclusión de cualquier otro modo de sus negocios realizados en relación con los Negocios del Desierto antes de dicho vencimiento o terminación. A los efectos del párrafo anterior, las partes acuerdan que los activos utilizados en relación con cualquier otro Negocio del Desierto que se lleve a cabo dentro de un radio geográfico de diez (10) millas del Hospital en el momento de dicho vencimiento o rescisión se cederán con los Locales Arrendados, independientemente de que dichos Negocios del Desierto sean o no operados por el Arrendador o la Corporación con anterioridad al inicio de este Acuerdo.

ARTÍCULO XV

MISCELÁNEO

* 1. Modificación o enmienda. El presente Acuerdo solo podrá ser modificado o enmendado en virtud de un instrumento escrito firmado y entregado en nombre de cada una de las partes del presente Acuerdo.
	2. Renuncia a las condiciones. Las condiciones de cada una de las obligaciones de las partes para consumar este Acuerdo son en beneficio exclusivo de dicha parte y puede renunciar a ellas en su totalidad o en parte en la medida permitida por la legislación aplicable.
	3. Indemnización.

15.3(a) El Arrendatario defenderá, indemnizará y mantendrá al Arrendador indemne de, y reembolsará al Arrendador por, cualquier pérdida, costo, gasto, responsabilidad o daño (incluyendo sin limitación honorarios y costos razonables de abogados con una estimación razonable del costo asignable de asesoría legal y personal en conexión con, o de cualquier manera relacionado con, cualquier violación o incumplimiento de cualquier obligación a ser cumplida por el Arrendatario bajo los términos de este Acuerdo, o cualquier mala conducta intencional o negligencia del Arrendatario, o de cualquier funcionario, agente, empleado, huésped o invitado del Arrendatario o de cualquier subarrendatario del Arrendatario, sin importar si dicha mala conducta intencional o negligencia fue activa o pasiva.

15. 3(b) El Arrendador defenderá, indemnizará y mantendrá al Arrendatario indemne de, y reembolsará al Arrendatario por, cualquier pérdida, costo, gasto, responsabilidad o daño (incluyendo sin limitación honorarios y costos razonables de abogados con una estimación razonable del costo asignable de asesoría legal y personal, en relación con o de alguna manera relacionado con cualquier incumplimiento o falta en el cumplimiento de cualquier obligación a ser cumplida por el Arrendador bajo los términos de este Acuerdo durante la vigencia del mismo o cualquier mala conducta intencional o negligencia del Arrendador, o cualquier funcionario, agente, empleado, invitado o huésped del Arrendador, independientemente de si dicha mala conducta intencional o negligencia fue activa o pasiva.

15.3(c) En caso de que se produzca cualquier acontecimiento que una parte afirme que es indemnizable de conformidad con este apartado, dicha parte lo notificará a la otra parte con prontitud y, si dicho acontecimiento implica la reclamación de un tercero, la parte notificada tendrá el control exclusivo y asumirá todos los gastos con respecto a la defensa, acuerdo, ajuste o compromiso de cualquier reclamación con respecto a la cual este apartado le exija indemnizar a la otra parte, siempre que (i) la otra parte pueda, (ii) la parte que indemniza deberá obtener la aprobación previa por escrito de la otra parte, que no podrá denegarse injustificadamente, antes de llegar a un acuerdo, arreglo o compromiso en relación con dicha reclamación o de cesar en la defensa frente a la misma, si en virtud del mismo o como resultado del mismo se impusiera a la otra parte una medida cautelar u otra similar. Todas las obligaciones de indemnización en virtud del presente Acuerdo seguirán vigentes tras la expiración o rescisión anticipada del mismo.

* 1. Secretos comerciales. En todo momento durante la vigencia del presente Acuerdo y tras la expiración o terminación anticipada del mismo, salvo que así lo exija la ley, ninguna de las partes podrá, sin el consentimiento previo de la otra parte, utilizar, revelar o permitir a sabiendas que otra persona o entidad revele o utilice secretos comerciales o información de propiedad que pertenezcan o pertenezcan a la otra parte.
	2. Derecho aplicable. El presente Acuerdo se regirá e interpretará de conformidad con las leyes del Estado de California.
	3. Nulidad. En el caso de que una o varias de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo fueran inválidas, ilegales o inaplicables en cualquier aspecto, la validez, legalidad y aplicabilidad de las restantes disposiciones contenidas en el presente Acuerdo no se verán afectadas o perjudicadas de ningún modo por ello. En la medida en que lo permita la legislación aplicable, cada una de las partes de este Acuerdo renuncia a cualquier disposición legal que haga que cualquier disposición de este Acuerdo sea inválida, ilegal o inaplicable en cualquier aspecto. En caso de que alguna disposición del presente Acuerdo se considere inválida, ilegal o inaplicable, las partes harán todos los esfuerzos razonables para sustituirla por una disposición válida, legal y aplicable que ponga en práctica los propósitos e intenciones del presente Acuerdo.
	4. Avisos. Todas las notificaciones, peticiones, demandas, renuncias, consentimientos y otras comunicaciones en virtud del presente documento se harán por escrito, se entregarán en persona, por telégrafo, facsímil u otros medios electrónicos, por mensajería aérea nocturna o por correo, y se considerarán debidamente entregadas y surtirán efecto (a) en el momento de su recepción si se entregan en persona o por telégrafo, facsímil u otros medios electrónicos calculados para que lleguen cualquier día laborable antes de las 6:00 pm (hora local) a la dirección del destinatario, o el siguiente día laborable si se entregan en un día no laborable o después de las 6:00 pm (hora local). hora local a la dirección del destinatario, o al siguiente día hábil si se entrega en un día no hábil o después de las 6:00 p.m. hora local, (b) un día hábil después de haber sido entregado a un servicio de mensajería aérea para entrega al día siguiente, o (c) tres días hábiles después de haber sido depositado en el correo como correo certificado o registrado, con acuse de recibo, todos los gastos pagados por adelantado, dirigido a las partes o sus cesionarios en las siguientes direcciones (o en cualquier otra dirección que sea proporcionada por escrito por una de las partes del presente):

Si es para el Arrendatario, dirigido a:

## DESERT REGIONAL MEDICAL CENTER, INC.

c/o Tenet HealthSystem

Attn: 14001 Dallas Parkway, Suite 105

Dallas, TX 75240

Facsímil: (214) 789-2318 Con copia al abogado del Arrendatario:

Tenet HealthSystem Attn: Counsel General

14001 Dallas Parkway, Suite 105

Dallas, TX 75240

Facsímil: (214) 789-2370

Si es al Arrendador, dirigido a:

## DESERT HEALTHCARE DISTRICT

Attn: President of the Board

1150 North Indian Canyon Drive Palm Springs, CA 92262 Facsímil:

Con copia al abogado del Arrendador: Jeffrey G. Scott, Esq.

16935 West Bernardo Drive, Suite 170

San Diego, CA 92127 Facsímil: 858- 675-9897

* 1. Acuerdo completo. El presente Acuerdo, incluidos los anexos y los Acuerdos Exonerados: (i) constituye el acuerdo completo y sustituye a todos los demás acuerdos y entendimientos previos, tanto escritos como orales, entre las partes, o cualquiera de ellas, con respecto al objeto de este Acuerdo; (ii) no pretende conferir a ninguna Persona distinta de las partes de este Acuerdo ningún derecho o recurso en virtud de este Acuerdo; y (iii) no será cedible por ministerio de la ley o de otro modo, salvo lo dispuesto en el Párrafo 14.3.
	2. Leyendas. Los títulos de los artículos y párrafos de este Acuerdo son solo para referencia conveniente, no constituyen parte de este Acuerdo y no limitarán ni afectarán de otro modo a ninguna de las disposiciones de este Acuerdo.
	3. Documentos adicionales. Además de los documentos e instrumentos que deben entregarse según lo dispuesto en el presente Acuerdo, cada una de las partes, de vez en cuando a petición de la otra parte, ejecutará y entregará a la otra parte otros documentos y tomará otras medidas que puedan ser razonablemente necesarias para llevar a cabo más eficazmente los términos del presente Acuerdo.
	4. El tiempo es esencial. Por el presente, el tiempo es esencial con respecto a todos y cada uno de los términos de este Acuerdo, incluida la entrega del alquiler y todas las demás limitaciones temporales y plazos impuestos en virtud de los términos de este Acuerdo.
	5. Resolución de disputas. En caso de que surja cualquier desacuerdo, disputa o reclamación (colectivamente, una "Disputa") entre el Arrendador y el Arrendatario con respecto a la aplicación o interpretación de cualquier término o disposición de este Acuerdo, o si se ha producido o no un supuesto incumplimiento o violación del mismo, o con respecto a cualquier reclamación o derecho de indemnización, o cualquier otro asunto relacionado o derivado de este Acuerdo o de la relación o transacciones previstas en el mismo, dicha Disputa se resolverá de acuerdo con los siguientes procedimientos:

15.12(a) Reunión y conferencia. En caso de Disputa entre el Arrendador y el Arrendatario, cualquiera de las partes podrá notificar por escrito a la otra parte exponiendo la naturaleza de dicha Disputa (“Notificación de Disputa”). Las partes se reunirán y consultarán para debatir el Conflicto de buena fe en un plazo de treinta (30) días a partir de la recepción por la otra parte de la Notificación de Conflicto, en un intento de resolver el Conflicto (a menos que las partes ya hayan iniciado un proceso de reunión y consulta con respecto a dicho asunto en virtud de otra disposición del presente Acuerdo, en cuyo caso podrán proceder directamente al arbitraje tras la recepción de la Notificación de Conflicto en virtud del presente Acuerdo). Todos los representantes de cada parte en dicho plazo de 30 días.

5.12(b) Arbitraje de disputas. Salvo lo dispuesto a continuación, cualquier Disputa que no pueda ser resuelta por el Arrendador y el Arrendatario dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción por cualquiera de las partes de una Notificación de Disputa podrá ser sometida, a elección de cualquiera de las partes, a arbitraje vinculante, arbitraje que se llevará a cabo de conformidad con las siguientes disposiciones:

* + 1. Lugar. El arbitraje se llevará a cabo en el condado de Riverside, California, a menos que las partes determinen de mutuo acuerdo que otro lugar sería más conveniente para las partes.
		2. La ley. La ley aplicable será la ley del Estado de

California.

* + 1. Selección. Las partes seleccionarán de mutuo acuerdo un árbitro único y desinteresado o, si no consiguen seleccionar de mutuo acuerdo un árbitro en el plazo de quince (15) días a partir de la fecha en que una de las partes notifique a la otra su deseo de someter el litigio a arbitraje, el árbitro será seleccionado por JAMS/Endispute (JAMS) de conformidad con sus Reglas de Práctica y Procedimiento vigentes en ese momento.
		2. Administración. El arbitraje será administrado por JAMS.
		3. Reglas. Las normas de arbitraje serán las Normas de Práctica y Procedimiento de JAMS, tal y como puedan ser modificadas por las partes del arbitraje de mutuo acuerdo en el momento del arbitraje, salvo que las disposiciones de la sección 1283.05 del Código de Procedimiento Civil de California se incorporen y sean aplicables al acuerdo de arbitraje, a menos que las partes acuerden lo contrario en ese momento. Por causa justificada y de orden del árbitro, se podrán tomar declaraciones y obtener pruebas de conformidad con el artículo 1283.05 del Código de Procedimiento Civil de California.
		4. El laudo. La decisión del árbitro será definitiva y vinculante para las partes, y cualquier tribunal competente de los Estados Unidos podrá dictar sentencia sobre el laudo arbitral. El laudo incluirá conclusiones escritas sobre los hechos, un resumen de las pruebas y las razones en las que se basa la decisión, así como las conclusiones jurídicas. El árbitro estará facultado para dictar medidas equitativas, incluido el cumplimiento específico de los términos y condiciones del presente Acuerdo y/o medidas cautelares. Sin embargo, el árbitro no tendrá el derecho o la facultad de emitir un laudo que rescinda este Acuerdo, apruebe dicha rescisión por acción del Arrendador, o afecte de otro modo el derecho del Arrendatario a ocupar los Locales Arrendados sin perturbación, a menos que y hasta que (a) el árbitro haya emitido primero un laudo final, (b) el Arrendatario no haya cumplido con dicho laudo previo dentro de los treinta (30) días siguientes (o si dicho cumplimiento no puede razonablemente llevarse a cabo dentro de dicho período de 30 días, el Arrendatario no haya comenzado dicho cumplimiento dentro de dicho período de 30 días y lo haya perseguido diligentemente hasta su finalización). Además, el árbitro no tendrá el derecho o la facultad de conceder daños punitivos o ejemplares.
		5. Costes y tasas. Como parte del laudo, el árbitro podrá conceder los costes razonables y necesarios en los que haya incurrido realmente la parte vencedora, según determine el árbitro en su laudo, incluida la parte correspondiente a dicha parte de los honorarios, costes y gastos del árbitro, así como cualquier tasa de administración. El árbitro también podrá incluir los honorarios razonables de los abogados en la condena en costas si considera que la parte contra la que se imponen los honorarios actuó frívolamente o de mala fe en su solicitud de arbitraje o en su participación en el mismo.

AVISO: Al poner sus iniciales en el espacio que aparece a continuación, el Arrendador y el Arrendatario aceptan que cualquier Disputa que surja de los asuntos incluidos en esta disposición de "arbitraje de disputas" se decida mediante arbitraje neutral según lo dispuesto por la ley de California (siempre que dicha Disputa no se haya resuelto a través de las conversaciones de reunión y consulta descritas anteriormente) y las partes renuncian a cualquier derecho que pudieran tener a que la Disputa se litigue en un tribunal o en un juicio con jurado. Al poner sus iniciales en el siguiente espacio, el Arrendador y el Arrendatario aceptan renunciar a sus derechos judiciales de descubrimiento y apelación, a menos que dichos derechos estén específicamente incluidos en esta disposición de "arbitraje de disputas". Si el Arrendador o el Arrendatario se negaran a someterse a arbitraje después de haber aceptado esta disposición, dicha parte podrá ser obligada a arbitrar bajo la autoridad del Código de Procedimiento Civil de California.

Iniciales del Arrendador Iniciales del Arrendatario

15.12(c) Desagravio por mandato judicial. Nada de lo dispuesto en el presente Acuerdo se interpretará en el sentido de limitar el derecho de cualquiera de las partes a solicitar a un tribunal competente, en cualquier momento, medidas cautelares preliminares o provisionales en espera del laudo arbitral, incluidos, entre otros, el cumplimiento específico, una orden de restricción temporal o un desagravio por mandato judicial preliminar. A modo de ejemplo, las disposiciones anteriores de este párrafo no se interpretarán en el sentido de exigir a ninguna de las partes que se someta a un procedimiento de reunión y consulta o arbitraje antes de ejercer el derecho de dicha parte a solicitar una reparación equitativa preliminar para proteger secretos comerciales o evitar daños irreparables.

15.12(d) Selección del árbitro alternativo. En caso de que JAMS no exista en el momento del inicio del procedimiento de arbitraje, según corresponda, entonces el Panel Comercial de la Asociación Americana de Arbitraje ("AAA") administrará dicho procedimiento. En tal caso, todas las referencias a JAMS en este Acuerdo se referirán en su lugar a la AAA, y todas las referencias a las Reglas de Práctica y Procedimiento de JAMS en este Acuerdo se referirán en su lugar a las reglas de arbitraje comercial vigentes en ese momento de la AAA.

 15.13 Relación de arrendador y arrendatario. Nada de lo aquí contenido se considerará o interpretará como la creación de la relación de principal y agente o de asociación o de empresa conjunta por las partes del presente, quedando entendido y acordado que ninguna disposición contenida en el presente Acuerdo ni ningún acto de las partes del mismo se considerará como la creación de cualquier relación que no sea la relación de arrendador y arrendatario.

* 1. Consentimiento no denegado injustificadamente. Siempre que se requiera el consentimiento o la aprobación de cualquiera de las partes en virtud del presente Acuerdo, dicho consentimiento o aprobación no se denegará, retrasará o condicionará de forma injustificada, a menos que dicha parte deba otorgarlo a su entera y absoluta discreción o esté calificada de forma similar.
	2. Sin terceros beneficiarios. El presente Acuerdo se celebra exclusivamente en beneficio de las partes y de sus respectivos sucesores y cesionarios, no pretende beneficiar a ningún tercero ni a ninguna otra Persona, y solo las partes y sus respectivos sucesores y cesionarios tendrán derecho a hacer cumplir los términos del mismo.
	3. Acuerdo abreviado. Este Acuerdo no se registrará, pero las partes acuerdan, simultáneamente con la ejecución de este Acuerdo, ejecutar y hacer que se registre en los Registros Oficiales del Condado de Riverside, California, un Memorando de Acuerdo de Compra de Arrendamiento en la forma del Anexo 15.16 adjunto al presente.
	4. Compra y venta. El Arrendador por este medio acuerda vender y transmitir al Arrendatario, y el Arrendatario por este medio acuerda comprar al Arrendador, sujeto a los términos y condiciones establecidos en esta Cláusula 15.17, todos los derechos, títulos e intereses del Arrendador en y sobre las Instalaciones Arrendadas, al vencimiento de la Vigencia. El precio de compra de los Locales Alquilados será igual al importe total del Alquiler y de los Pagos de Compra pagados durante la Vigencia de conformidad con el Anexo 2.1 adjunto al presente (el "Precio de Compra de la Adquisición"). El cierre de la compraventa (el "Cierre") tendrá lugar el 31 de mayo de 2057, o antes, a través de una empresa de custodia que seleccionará el Arrendatario ("Fideicomiso"). Antes del cierre: (i) El Arrendatario entregará a Fideicomiso (Escrow), (A) el Pago Final, (B) una contraparte debidamente firmada de un acuerdo general de cesión y asunción por el cual el Arrendador cederá al Arrendatario, y el Arrendatario asumirá del Arrendador, todos y cada uno de los Bienes Inmateriales, (C) una declaración de liquidación firmada en forma y contenido satisfactorios para el Arrendador y el Arrendatario, y (D) cualquier otra documentación razonablemente requerida por fideicomiso para consumar el Cierre; (ii) El Arrendador entregará a la Fiduciaria, (A) una escritura de cesión debidamente otorgada y reconocida por la que se transmita al Arrendatario la titularidad de pleno dominio de los Bienes Inmuebles y las Mejoras, en forma y fondo razonablemente aceptables para el Arrendatario, (B) una escritura de compraventa por la que se transmita al Arrendatario cualquier bien mueble que pueda formar parte de los Locales Arrendados, (C) cualquier certificado de impuestos requerido por Fideicomiso o la ley aplicable, (D) una declaración de liquidación ejecutada en forma y contenido satisfactorios para el Arrendador y el Arrendatario, y (E) cualquier otra documentación razonablemente requerida por Fideicomiso para consumar el Cierre; (iii) una compañía de títulos seleccionada por el Arrendatario se comprometerá incondicionalmente a emitir al Arrendatario una póliza de seguro de título de propiedad de la American Land Title Association (o cualquier asociación sucesora), asegurando que el título de propiedad del Bien Inmueble y las Mejoras recaigan en el Arrendatario como propietario a título gratuito del Inmueble y las Mejoras por el importe total del Precio de Compraventa y con sujeción únicamente a las excepciones que hayan sido causadas o permitidas por el Arrendatario o que figuren en la póliza de titularidad que deberá obtener el Arrendatario en relación con la ejecución de este Acuerdo.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes firman el presente Acuerdo en la fecha arriba indicada.

## DESERT HEALTHCARE DISTRICT

Por:

## DESERT REGIONAL MEDICAL CENTER, INC.

Por:

ANEXO 1.1(a)

BIENES INMUEBLES







 ANEXO 1.1(c)

BIENES PROPIEDAD DEL ARRENDATARIO



ANEXO 1.1(d)

BIENES INMUEBLES Y MEJORAS RETENIDOS

# Descripción Legal de Las Palmas Medical Plaza

Bienes inmuebles en la Ciudad de Palm Springs, Condado de Riverside, Estado de California, descritos como sigue:

La mitad Norte del cuarto Noreste del cuarto Noroeste del cuarto Suroeste de la Sección 11, Municipio 4 Sur, Rango 4 Este, Base y Meridiano de San Bernardino, como se muestra en el Mapa del Gobierno de los Estados Unidos, particularmente descrita como sigue:

Comenzando en la esquina Noreste del cuarto Noreste del cuarto noroeste de la sección Suroeste de dicha sección; desde el Norte 89°59'30" Oeste a lo largo de la línea Norte de la misma, 660 pies hasta la esquina Noroeste del cuarto Noreste del cuarto Noroeste del cuarto Suroeste de dicha sección; desde el Sur 00°00'30" Oeste, a lo largo de la línea Oeste de dicho cuarto Noreste del cuarto Noroeste del cuarto Suroeste de dicha sección 330.10 pies; desde allí hacia el Sur 89°59'30" Este, 660 pies hasta la línea Oriental del cuarto Noreste del cuarto Noroeste del cuarto Suroeste de dicha sección; desde allí hacia el Norte 00°00'30" Este, a lo largo de dicha línea Oriental, 330.10 pies hasta el punto de inicio;

Junto con aquellas porciones de Avenida Palos Verdes y Via Eytel, desocupadas por la resolución #12372, registrada el 29 de septiembre de 1977, como Instrumento No. 192669 de los Registros Oficiales del Condado de Riverside, California, que pasarían por traspaso del terreno arriba descrito;

Exceptuando los 30 pies del norte y los 30 pies del este;

También se exceptúan aquellas partes descritas en las Parcelas 1 y 2 de la Escritura a favor de la Ciudad de Palm Springs, registrada el 11 de junio de 1971, como Instrumento N.º 65382 de los Registros Oficiales del Condado de Riverside, California.

APN: 507-155-015-7

Las mejoras incluyen el edificio de consultorios médicos Las Palmas Medical Plaza

**Descripción Legal de The Wellness Park**

LA PORCIÓN DEL CUARTO SUDOESTE DE LA SECCIÓN 11, MUNICIPIO 4 SUR, RANGO 4 ESTE, MERIDIANO DE SAN BERNARDINO, SEGÚN EL MAPA TOPOGRÁFICO DEL GOBIERNO DE LOS ESTADOS UNIDOS, QUE SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN:

COMENZANDO EN LA INTERSECCIÓN DE LA LÍNEA CENTRAL DE TACHEVAH DRIVE CON LA LÍNEA CENTRAL DE LA AVENIDA DE LOS CABALLEROS, DICHO PUNTO TAMBIÉN ES EL CENTRO DE DICHA SECCIÓN 11;

DE AHÍ A LO LARGO DE LA LÍNEA CENTRAL DE DICHA AVENIDA DE LOS CABALLEROS, AL SUR 0° 00' OESTE 608.22 PIES;

DE AHÍ DEJANDO DICHA LÍNEA CENTRAL, AL SUR 89° 58' 00" OESTE 1,320.42 PIES HASTA UNA INTERSECCIÓN CON LA LÍNEA CENTRAL DE VÍA MIRALESTE;

DE AHÍ A LO LARGO DE DICHA LÍNEA CENTRAL, AL NORTE 0° 03' 30" ESTE 608.22 PIES HASTA UNA INTERSECCIÓN CON LA LÍNEA CENTRAL DE DICHA UNIDAD TACHEVAH;

DE AHÍ A LO LARGO DE DICHA LÍNEA CENTRAL, AL NORTE 89° 58' 00" ESTE, 1,320.86 PIES HASTA EL PUNTO DE INICIO;

A EXCEPCIÓN DE LA PARTE TRANSFERIDA A LA CIUDAD DE PALM SPRINGS MEDIANTE ESCRITURA REGISTRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 1963, COMO INSTRUMENTO N.º. 123450 DE LOS REGISTROS OFICIALES DEL CONDADO DE RIVERSIDE, CALIFORNIA;

TAMBIÉN EXCEPTUANDO DE LA MISMA LA PORCIÓN TRANSFERIDA A LA CIUDAD DE PALM SPRINGS MEDIANTE ESCRITURA REGISTRADA EL 19 DE AGOSTO DE 1966, COMO INSTRUMENTO NO. 84534 DE LOS REGISTROS OFICIALES DEL CONDADO DE RIVERSIDE, CALIFORNIA;

TAMBIÉN EXCEPTUANDO DE LA MISMA LA PORCIÓN TRANSFERIDA A LA CIUDAD DE PALM SPRINGS MEDIANTE ESCRITURA REGISTRADA EL JUEVES, 10 DE MARZO DE 1977, COMO INSTRUMENTO NO. 40101 DE LOS REGISTROS OFICIALES DEL CONDADO DE RIVERSIDE, CALIFORNIA;

TAMBIÉN EXCEPTUANDO DE LA MISMA TODO EL URANIO, TORIO Y TODOS LOS DEMÁS MINERALES DETERMINADOS DE CONFORMIDAD CON LA SECCIÓN 5, (B), (1) DE LA LEY DE ENERGÍA ATÓMICA DE 1946 (60 STAT, 761), POR SER PECULIARMENTE ESENCIALES PARA LA PRODUCCIÓN DE MATERIAL FISIONABLE SEGÚN LO RESERVADO EN LA ESCRITURA DE RENUNCIA REGISTRADA EL 15 DE JUNIO DE 1948, EN EL LIBRO 986, PÁGINA 200 DE LOS REGISTROS OFICIALES DEL CONDADO DE RIVERSIDE, CALIFORNIA.

APN: 507-17-000-8

ANEXO 2.1

CALENDARIO DE PAGOS DE ALQUILER Y COMPRA



 ANEXO 2.1(A)

GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO

La presente Garantía de arrendamiento ("**Garantía**") se celebra a partir del , 20 (la "**Fecha de entrada en vigor**"), por Tenet Healthcare Corporation, Inc., una sociedad de Nevada ("**Garante**"), como incentivo material y en consideración a la ejecución por parte de Desert Healthcare District, una subdivisión política del Estado de California ("**Arrendador**") de dicho Acuerdo de Compraventa de Arrendamiento Hospitalario de fecha o alrededor de , 2024, (el "**Arrendamiento**") entre el Arrendador y Desert Regional Medical Center, Inc., una sociedad de California ("**Arrendatario**"), cuyo Arrendamiento se relaciona con el hospital y el negocio relacionado conocido como Desert Regional Medical Center, todo según se describe más particularmente en el Arrendamiento (los "**Locales**"). Todos los términos en mayúscula utilizados en esta Garantía y no definidos de otro modo tendrán los significados establecidos en el Acuerdo de Arrendamiento. Por la presente, el Garante acuerda lo siguiente:

1. Por el presente, el Garante garantiza incondicionalmente la obligación del Arrendatario de pagar todas las Rentas y Pagos de Compra establecidos en el Acuerdo de Arrendamiento.
2. El Garante acuerda expresamente que la validez de esta Garantía y la obligación del Garante en virtud de la misma no se extinguirán, afectarán o menoscabarán en forma alguna por razón de (i) la afirmación por parte del Arrendador en contra del Arrendatario de cualquiera de los derechos o recursos reservados al Arrendador de conformidad con las disposiciones del Arrendamiento; (ii) que el Acuerdo de Arrendamiento, o cualquiera de sus disposiciones, sea considerado inválido o inaplicable (salvo que el Garante no tendrá obligación alguna respecto de aquellas disposiciones que sean consideradas inválidas o inaplicables); (iii) la terminación o cancelación del Acuerdo de Arrendamiento debido a una violación o incumplimiento por parte del Arrendatario; o (iv) la quiebra, insolvencia, reorganización, convenio, liquidación, disolución, liquidación u otro procedimiento que afecte al Arrendador o al Arrendatario, o a cualquier sucesor o cesionario del Arrendador.
3. Por la presente, el Garante renuncia y acuerda no hacer valer ni aprovecharse de lo siguiente:
	1. Cualquier derecho a requerir al Arrendador que proceda contra el Arrendatario o cualquier otra persona o a proceder o agotar cualquier garantía en poder del Arrendador en cualquier momento o a ejercer cualquier otro recurso en poder del Arrendador antes de proceder contra el Garante, y todos los derechos y beneficios bajo las Secciones 2845 y 2850 del Código Civil de California (o cualquier ley sucesora);
	2. Cualquier defensa que pueda surgir debido a la incapacidad, falta de autoridad, quiebra, muerte o incapacidad de cualquier otra persona o personas o la incapacidad del Arrendador para presentar o hacer valer una reclamación contra el patrimonio (en administración, quiebra o cualquier otro procedimiento) de cualquier otra persona o personas, y todos los derechos y beneficios bajo la Sección 2810 del Código Civil de California (o cualquier estatuto sucesor);
	3. Cualquier obligación por parte del Arrendador de revelar al Garante cualquier hecho que el Arrendador pueda conocer ahora o en lo sucesivo sobre el Arrendatario, independientemente de que el Arrendador tenga razón para creer que dichos hechos incrementan materialmente el riesgo más allá de lo que el Garante pretende asumir o tenga razón para creer que dichos hechos son desconocidos para el Garante o tenga una oportunidad razonable de comunicar dichos hechos al Garante, quedando entendido y convenido que el Garante es plenamente responsable de estar y mantenerse informado de la condición financiera del Arrendatario y de todas las circunstancias que influyan en el riesgo de incumplimiento de cualquier obligación garantizada por el presente; y
	4. Cualquier defensa basada en el hecho de que la obligación del Garante en virtud del presente es mayor o más onerosa que la del Arrendatario en virtud del Arrendamiento, y todos los derechos y beneficios en virtud de la Sección 2809 del Código Civil de California (o cualquier ley sucesora).
4. Hasta que la obligación aquí garantizada haya sido cumplida en su totalidad, el Garante no tendrá derecho de subrogación y renuncia a cualquier derecho de hacer valer cualquier recurso que el Arrendador tenga ahora o pueda tener en lo sucesivo contra el Arrendatario y cualquier beneficio de, y cualquier derecho a participar en, cualquier garantía que ahora o en lo sucesivo tenga el Arrendador, incluyendo (sin limitación) todos los derechos y beneficios bajo la Sección 2847, 2848 y 2849 del Código Civil de California (o cualquier estatuto sucesor). El Garante acuerda que nada de lo aquí estipulado impedirá al Arrendador demandar el Arrendamiento o ejercer cualquier derecho que le corresponda en virtud del mismo y que el ejercicio de cualquiera de los derechos antes mencionados no constituirá una liberación legal o equitativa del Garante.
5. Todos los derechos, facultades y recursos del Arrendador en virtud del presente Acuerdo y de cualquier otro acuerdo vigente en la actualidad o en el futuro entre el Arrendador y el Garante serán acumulativos y no alternativos, y dichos derechos, facultades y recursos serán adicionales a todos los derechos, facultades y recursos otorgados al Arrendador por ley o en equidad.
6. La obligación del Garante en virtud del presente es independiente de las obligaciones del Arrendatario en virtud del Arrendamiento y, en caso de cualquier incumplimiento en virtud del presente o por falta de pago en virtud del Arrendamiento, se podrá entablar y procesar una acción o acciones separadas contra el Garante, ya sea que el Arrendatario se una o no a la misma o que se entablen una acción o acciones separadas contra el Arrendatario. El Arrendador podrá mantener acciones sucesivas por otros impagos. Los derechos del Arrendador en virtud del presente Acuerdo no se agotarán por el ejercicio de cualquiera de sus derechos o recursos o por cualquiera de dichas acciones o por cualquier número de acciones sucesivas hasta que y a menos que la obligación garantizada por el presente Acuerdo haya sido cumplida en su totalidad.
7. El Garante pagará al Arrendador, sin exigirlo, los honorarios razonables de abogados y todos los costos y otros gastos que el Arrendador deba erogar o en los que deba incurrir para cobrar o comprometer cualquier obligación garantizada por el presente o para hacer valer esta Garantía en contra del Garante, ya sea que se interponga o no una demanda, incluyendo (sin limitación) honorarios de abogados, costos y otros gastos incurridos por el Arrendador en relación con cualquier insolvencia, quiebra, reorganización, arreglo u otro procedimiento similar que involucre al Garante y que de cualquier manera afecte el ejercicio por parte del Arrendador de sus derechos y recursos en virtud del presente.
8. En caso de que una o más disposiciones de esta Garantía se consideren ilegales o inaplicables, todas las demás disposiciones serán, no obstante, efectivas.
9. Esta Garantía redundará en beneficio del Arrendador y de sus sucesores y cesionarios.
10. Tras el cumplimiento íntegro de la obligación aquí garantizada, o tras la cesión, traspaso o subarriendo anticipado por parte del Arrendatario de conformidad con la Cláusula 13.4 del Arrendamiento, esta Garantía quedará sin efecto.
11. Cuando el contexto y la construcción así lo requieran, todas las palabras utilizadas en singular se considerarán utilizadas en plural y el masculino incluirá el femenino y el neutro y viceversa. La palabra "**persona**", tal y como se utiliza en el presente documento, incluirá a cualquier persona física, empresa, firma, asociación, sociedad, corporación, fideicomiso u otra entidad jurídica de cualquier tipo.
12. Esta Garantía se regirá e interpretará de acuerdo con las leyes del Estado de California, sin tener en cuenta los principios de conflicto de leyes. En cualquier acción iniciada en virtud de esta Garantía o que surja de la misma, el Garante por el presente acepta la jurisdicción de cualquier tribunal competente dentro del Condado de San Diego, California, y por el presente acepta la notificación del proceso por cualquier medio autorizado por la ley de California. Esta Garantía constituirá el acuerdo completo del Garante con respecto al objeto de la misma, y ninguna declaración, entendimiento, promesa o condición relativa al objeto de la misma será vinculante para el Arrendador a menos que se exprese en la misma.
13. La presente Garantía podrá ejecutarse en uno o más ejemplares, cada uno de los cuales será un original. Si el Garante es una corporación, sociedad, LLC u otra entidad, cada persona física que ejecuta esta Garantía en nombre de dicha entidad declara y garantiza que está debidamente autorizada para ejecutar y entregar esta Garantía en nombre de dicha entidad y que esta Garantía es vinculante para dicha entidad de acuerdo con sus términos. El uso de firmas electrónicas para la ejecución de esta Garantía y/o cualquier enmienda a la misma será vinculante y eficaz, y esta Garantía o cualquier enmienda firmada de esta manera tendrá la misma fuerza y efecto que si se hubiera firmado originalmente, y cualquier PDF u otras copias de esta Garantía y cualquier enmienda a la misma y las firmas en ellas tendrán la misma fuerza y efecto que un original.

 Ejecutado a partir de la Fecha Efectiva indicada en primer lugar.

|  |  |
| --- | --- |
| **Garante:** | Tenet Healthcare Corporation, Inc. una sociedad de NevadaPor: Nombre:Título: |

## ANEXO 12.1

LISTA DE EMPRESAS COMPETIDORAS

* Hospitales generales de cuidados agudos
* Centros avanzados de curación de heridas y prevención de amputaciones
* Centros de control de peso
* Centros oncológicos integrales
* Centros de diagnóstico por imagen
* Centros de medicina materno-fetal
* Centros de cirugía ambulatoria
* Empresas conjuntas de médicos
* Consultorios de la Fundación de Atención Primaria
* Prácticas de la Fundación de Atención Especializada
* Edificios de consultorios médicos

## ANEXO 12.2

ZONAS SUBATENDIDAS DESDE EL PUNTO DE VISTA MÉDICO Y ZONAS ADICIONALES



Anexo 12.2 - Página 2

21021996,1



##  ANEXO 13.3

## LISTA DE SERVICIOS BÁSICOS

Servicios médicos generales

Cuidados agudos Servicios de cirugía general Servicios de cuidados intensivos / críticos Servicios de cuidados intensivos neonatales Servicios perinatales

Servicios pediátricos

Servicios de Rehabilitación de Agudos

Servicios Cardiacos (incluye Cirugía Cardiovascular y Laboratorio de Cateterismo Cardiaco)

Servicios médicos de urgencias integrales (incluidos traumatología, accidentes cerebrovasculares y ortopedia)

Servicios del Centro Oncológico Integral

ANEXO 13.11(a)

## NORMAS Y REGLAMENTOS DE LA JUNTA DIRECTIVA LOCAL DE GOBIERNO DEL DESERT REGIONAL MEDICAL CENTER

La Junta Directiva de Administración Local del Hospital Desert (el "Hospital") adopta por la presente las siguientes normas y reglamentos:

## ESTRUCTURA

El Hospital es propiedad de DESERT HEALTHCARE DISTRICT, una subdivisión política del Estado de California ("Distrito"), y está arrendado y gestionado por TENE HEALTHSYSTEM DESERT, INC, una sociedad de California (el "Arrendamiento"), que es una filial de Tenet Healthcare Corporation, una sociedad de Nevada ("Tenet").

## ARTÍCULO I

FUNCIONES Y OBLIGACIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE ADMINISTRACIÓN

Las funciones y obligaciones de la Junta Directiva de Gobierno Local serán las que indique en cada momento la Junta Directiva de Administración del Arrendatario (en adelante, "Junta Directiva de Administración"), en consonancia con las normas de la Comisión Conjunta de Acreditación de Organizaciones Sanitarias (en adelante, "JCAHO"), y las leyes y reglamentos aplicables. Dichas funciones incluirán, entre otras, las que se indican a continuación. La Junta Directiva de Gobierno Local deberá prever la participación de la comunidad, en particular de las personas que posean conocimientos especiales, en relación con los aspectos médicos de las operaciones del Hospital y la prestación de asistencia sanitaria a la comunidad local.

## ARTÍCULO II

JUNTA DIRECTIVA DE GOBIERNO LOCAL - ESTRUCTURA Y PROCEDIMIENTOS

Sección 1. Composición. Sujeto a la Sección 4(e)(3) a continuación, la Junta Directiva Local será nombrada por la Junta Directiva y estará compuesta por no más de trece (13) miembros. La mayoría de los miembros de la Junta Directiva Local serán médicos miembros del Personal Médico del Hospital e incluirá al Presidente del Personal Médico. Los restantes miembros de la Junta Directiva de Gobierno Local representarán al Arrendatario y a los miembros de la comunidad e incluirán al Director Ejecutivo del Hospital (según se define en el Artículo IX siguiente) y, siempre que no se requiera el cumplimiento de la Ley Brown como consecuencia de ello, dos (2) miembros serán nombrados por la Junta Directiva del Distrito Sanitario del Desierto ("Miembros del Distrito"). La Junta Directiva de Gobierno Local inicial no incluirá más de dos (2) miembros que hayan sido miembros de la Junta Directiva de la Corporación del Hospital del Desierto inmediatamente antes de su disolución, excepto que esta limitación no se aplicará a ningún miembro de la Junta Directiva de la Corporación del Hospital del Desierto que también haya sido miembro de la Junta Directiva del Distrito. Al menos otro (1) miembro no médico de la Junta Directiva de Gobierno Local será un residente de la comunidad local que no esté empleado ni haga negocios con el Arrendatario (o cualquier filial del mismo) ni esté relacionado con ningún funcionario o director del Arrendatario (o cualquier filial del mismo). El Jefe Ejecutivo de Enfermería será miembro de oficio y sin derecho a voto de la Junta Directiva de Gobierno Local.

Sección 2. Nombramiento. Sujeto a lo dispuesto en la Sección 4 siguiente, los miembros de la Junta Directiva de Gobierno Local, excepto aquellos cuyo mandato no expire en ese momento, serán nombrados anualmente por la Junta Directiva o la persona que esta designe. Los miembros desempeñarán sus funciones hasta su dimisión, destitución u otra inhabilitación para el servicio o hasta que se nombre a sus respectivos sucesores.

Sección 3. Conflicto de intereses. La Junta Directiva de Gobierno Local pondrá en práctica una Política de Conflicto de Intereses por escrito (adjunta al presente como Apéndice A) que prevea la divulgación completa de la propiedad y el control del Hospital y de cualquier organización de prestación de atención médica que esté relacionada corporativa y funcionalmente con el Hospital. La política incluye directrices para la resolución de cualquier conflicto de intereses existente o aparente. Todos los miembros de la Junta Directiva de Gobierno Local deberán revelar los posibles conflictos de intereses antes de su nombramiento a la Junta Directiva de Gobierno Local y periódicamente a lo largo de su(s) mandato(s).

Sección 4. Condiciones del servicio. El servicio en la Junta Directiva de Gobierno Local se ajustará a las siguientes disposiciones:

1. Mandatos escalonados. Los miembros desempeñarán sus cargos de forma escalonada, de modo que aproximadamente un tercio de los miembros complete su mandato al final de cualquier Año de la Junta Directiva de Gobierno Local, tal y como se define a continuación.
2. Año de la Junta Directiva de Gobierno Local. El año de la Junta Directiva de Gobierno Local coincidirá con el año natural.
3. Servicio durante el año de la Junta Directiva de Gobierno Local. A los fines de esta Sección 4, el servicio durante cualquier parte de un Año de la Junta Directiva de Gobierno Local se considerará servicio durante un Año completo de la Junta Directiva de Gobierno Local, ya sea que dicho servicio parcial resulte de haber sido designado para cubrir un período no vencido o por cualquier otra causa.
4. Candidaturas, recomendaciones y nombramientos. Antes del primer día del nuevo Año de la Junta Directiva de Gobierno Local, la Junta Directiva de Gobierno Local presentará a la Junta Directiva, o a quien esta designe, las recomendaciones de la Junta Directiva de Gobierno Local con respecto al nombramiento o la renovación del nombramiento. La Junta Directiva de Administración, o la persona que este designe, examinará dichas recomendaciones y efectuará los nombramientos y los nuevos nombramientos antes o al término del mandato de los titulares cuyo mandato expire en ese momento.
5. Servicio consecutivo máximo. El número máximo de Años de Junta Directiva de Gobierno Local que se puede servir, después de lo cual el miembro no será elegible para el nombramiento hasta que haya transcurrido al menos un (1) año de no ser miembro, es el siguiente:
	1. Para el director ejecutivo del hospital (CEO) y el director ejecutivo de enfermería, que actúan de oficio. Sin límite.
	2. Para los miembros designados que también hayan ejercido de oficio como Presidente del Cuerpo Médico: Seis (6) más el número total actuaron de oficio.
	3. Para antiguos miembros de la Junta Directiva de Administración de Desert Hospital Corporation (distintos de los que también formaron parte de la Junta Directiva de Administración del Distrito): Uno (1).
	4. Para todos los demás miembros: Seis (6) excepto para los Miembros de Distrito.

Sección 5. Dimisión y destitución.

1. Dimisión. Amy miembro puede dimitir mediante notificación por escrito al Presidente de la Junta Directiva de Gobierno Local o al Director Ejecutivo del Hospital con efecto en el momento especificado en la notificación.
2. Destitución. Cualquier miembro de la Junta Directiva de Gobierno Local puede ser destituido, con o sin causa, en cualquier momento por la Junta Directiva. A menos que la Junta Directiva de Administración determine de buena fe que notificar previamente la destitución a un miembro de la Junta Directiva de Gobierno Local pondría en peligro los intereses del Arrendatario, dicho miembro recibirá una notificación por escrito de dicha destitución con no menos de diez (10) días de antelación.
3. Asistencia a las reuniones. Cada miembro de la Junta Directiva de Gobierno Local deberá asistir a por lo menos nueve (9) reuniones ordinarias de la Junta Directiva de Gobierno Local en cada Año de la Junta Directiva de Gobierno Local, a menos que el Presidente lo dispense por causa justificada. Salvo en casos de emergencia, un miembro de la Junta Directiva de Gobierno Local deberá notificar al Presidente o a la persona que este designe, con antelación a cualquier reunión a la que dicho miembro vaya a ausentarse, para obtener una ausencia justificada. La falta de asistencia a tres (3) o más reuniones consecutivas, salvo ausencias justificadas, podrá dar lugar a la destitución del miembro de la Junta Directiva de Gobierno Local por parte de la Junta Directiva.

Sección 6. Puestos vacantes. Todos los puestos vacantes en la Junta Directiva de Gobierno Local serán cubiertos por la Junta Directiva después de considerar la recomendación, si la hubiere, de la Junta Directiva de Gobierno Local, excepto que cualquier puesto vacante en la Junta Directiva de Gobierno Local por un Miembro de Distrito será cubierto de acuerdo con el procedimiento descrito en el Artículo II, Sección 1, para el nombramiento de Miembros de Distrito.

Sección 7. Reuniones ordinarias. Las reuniones ordinarias de la Junta Directiva de Gobierno Local se celebrarán mensualmente en el Hospital o en cualquier otro lugar que designe la Junta Directiva de Administración o la Junta Directiva de Gobierno Local.

Sección 8. Otra representación en las reuniones de la Junta Directiva de Gobierno Local. La Junta Directiva de Gobierno Local reconoce que uno o más de sus miembros tendrán derecho a asistir a cada reunión ordinaria y extraordinaria de la Junta Directiva de Gobierno Local, sin derecho a voto.

Sección 9. Reuniones extraordinarias. Las reuniones extraordinarias podrán ser convocadas por el Presidente de la Junta Directiva de Gobierno Local a su discreción, o si lo solicitan por causa justificada otros dos (2) miembros de la Junta Directiva de Gobierno Local. Las reuniones extraordinarias se notificarán a los miembros por escrito o verbalmente, según el tiempo lo permita.

Sección 10. Renuncia a la notificación. Las deliberaciones de cualquier reunión de la Junta Directiva de Gobierno Local, independientemente de cómo se convoque y notifique o de dónde se celebre, serán tan válidas como una reunión debidamente celebrada después de la convocatoria y notificación regulares si hay cuórum y si, antes o después de la reunión, los miembros no presentes firman una renuncia por escrito a la notificación, un consentimiento para celebrar dicha reunión o una aprobación de las actas de la misma. Todas esas renuncias, consentimientos o aprobaciones se archivarán en los registros de la Junta Directiva de Gobierno Local o formarán parte del acta de la reunión.

Sección 11. Cuórum. La mayoría de los miembros de la Junta Directiva de Gobierno Local constituirá cuórum para la transacción de asuntos, y la acción de la mayoría de los miembros de la Junta Directiva de Gobierno Local presentes en cualquier reunión en la que haya cuórum, debidamente reunidos, será válida.

Sección 12. Aplazamiento. Si no hay cuórum en una reunión de la Junta Directiva de Gobierno Local, los miembros presentes podrán aplazar la reunión de vez en cuando, sin más aviso que el anuncio en la reunión, hasta que haya cuórum. No es necesario notificar a los miembros ausentes la hora y el lugar de una reunión aplazada si la hora y el lugar se fijan en la reunión aplazada, salvo lo dispuesto en la frase siguiente. Si la reunión se aplaza por más de veinticuatro (24) horas, la notificación de cualquier aplazamiento a otro momento o lugar se dará antes de la hora de la reunión aplazada a los miembros que no estaban presentes en el momento del aplazamiento.

Sección 13. Acción sin reunión. Cualquier acción requerida o permitida por la Junta Directiva de Gobierno Local puede ser tomada sin una reunión si todos los miembros de la Junta Directiva de Gobierno individual o colectivamente consienten por escrito a dicha acción. Tal consentimiento o consentimientos por escrito tendrán la misma fuerza y efecto que un voto unánime de la Junta Directiva de Gobierno Local y se archivarán con las actas de las deliberaciones de la Junta Directiva de Gobierno Local.

Sección 14. Compensación. Cada miembro de la Junta Directiva de Gobierno Local podrá recibir un estipendio mensual según lo fije periódicamente la Junta Directiva a su entera discreción, con la salvedad de que no se pagará estipendio, obsequio o compensación de ningún otro tipo a ningún Miembro Distrital de la Junta Directiva de Gobierno Local.

Sección 15. Reuniones por teléfono. Toda reunión ordinaria o extraordinaria de la Junta Directiva de Gobierno Local podrá celebrarse mediante conferencia telefónica o equipo de comunicación similar, siempre que todas las personas que participen en la reunión puedan oírse y comunicarse entre sí.

## ARTÍCULO III

MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA DE GOBIERNO LOCAL

Sección 1. Miembros. Los miembros de la Junta Directiva de Gobierno Local serán nombrados por el Comité de Candidaturas en la última reunión de cada año de la Junta Directiva de Gobierno Local e incluirán un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, cada uno de los cuales deberá ser miembro de la Junta Directiva de Gobierno Local. Estos miembros serán elegidos en la primera reunión de cada año de la Junta Directiva de Gobierno Local. El mandato de los cargos electos será de un (1) año o hasta que la Junta Directiva Local elija a su sucesor. Un mismo miembro no podrá ejercer más de tres (3) mandatos consecutivos en el mismo cargo. Los dirigentes desempeñarán las funciones propias de sus cargos o las que les asigne específicamente la Junta Directiva de Gobierno Local.

Sección 2. Dimisión y destitución.

1. Dimisión. Cualquier miembro puede dimitir mediante notificación por escrito al Presidente de la Junta Directiva Local o al Director Ejecutivo del Hospital en el momento especificado en la notificación.
2. Destitución. La Junta Directiva de Gobierno Local o La Junta Directiva de Administración podrán, en cualquier momento, con o sin causa, destituir a cualquier directivo.

Sección 3. Puestos vacantes. Si un puesto quedara vacante por fallecimiento, renuncia, destitución, inhabilitación o cualquier otra causa, la Junta Directiva de Gobierno Local deberá presentar la solicitud correspondiente.

Sección 4. Presidente. El Presidente presidirá todas las reuniones de la Junta Directiva de Gobierno Local y desempeñará las demás funciones que le asigne la Junta Directiva de Gobierno Local.

Sección 5. Vicepresidente. El Vicepresidente asistirá al Presidente en la dirección de los asuntos de la Junta Directiva de Gobierno Local, presidirá las reuniones de la Junta Directiva de Gobierno Local en ausencia del Presidente y desempeñará las demás funciones que le asigne la Junta Directiva de Gobierno Local.

Sección 6. Secretario. El Secretario llevará, o hará que se lleve, un libro de actas a efectos de registrar las deliberaciones de la Junta Directiva de Gobierno Local. El Secretario notificará o hará que se notifiquen todas las reuniones extraordinarias de la Junta Directiva de Gobierno Local y desempeñará las demás funciones que le asigne la Junta Directiva de Gobierno Local.

## ARTÍCULO IV ORGANIZACIÓN DEL PERSONAL MÉDICO

La Junta Directiva Local organizará a los médicos y otros profesionales con privilegios clínicos otorgados en el Hospital en un Personal Médico conforme a los Estatutos del Personal Médico aprobados por la Junta Directiva Local de conformidad con el Artículo VI del presente. Cada miembro del personal médico tendrá la autoridad y responsabilidad apropiadas para el cuidado de sus pacientes, sujeto a las limitaciones contenidas en estas normas y reglamentos y en los estatutos del personal médico, y sujeto a cualquier otra limitación asociada a su nombramiento.

## ARTÍCULO V

NOMBRAMIENTOS DEL PERSONAL MÉDICO

Sección 1. Autoridad de la Junta Directiva de Gobierno Local. La Junta Directiva Local tendrá autoridad y responsabilidad sobre todos los nombramientos y renombramientos de los miembros del Personal Médico y la asignación de privilegios clínicos de acuerdo con los Estatutos del Personal Médico.

Sección 2. Normas y procedimientos para el examen de las solicitudes. Las normas y procedimientos adoptados por la Junta Directiva Local serán aplicados por el Hospital y su Personal Médico al considerar y actuar sobre las solicitudes de membresía del personal y privilegios clínicos.

Sección 3. Política general. La Junta Directiva de Gobierno Local considerará la recomendación del personal médico en el ejercicio de la autoridad de la Junta Directiva de Gobierno Local para nombrar a los miembros del personal médico. Cuando una decisión de la Junta Directiva de Gobierno Local no esté de acuerdo con la última recomendación o acción del Personal Médico, el asunto se resolverá de la siguiente manera:

1. En asuntos que involucren la membresía y/o privilegios clínicos de miembros del Personal Médico, o privilegios clínicos de otros profesionales de la salud, la Junta Directiva de Gobierno Local someterá el asunto a un comité conjunto para su revisión y recomendación. Dicho comité, a menos que la ley o los Estatutos del Personal Médico exijan lo contrario, estará integrado por dos (2) miembros del Personal Médico (que no sean miembros de la Junta Directiva Local) elegidos por el Jefe del Personal Médico y tres (3) miembros de la Junta Directiva Local elegidos por el Presidente de la Junta Directiva Local. El comité hará su revisión y recomendación a la Junta Directiva de Gobierno Local dentro de los cuarenta y cinco (45) días de la presentación del asunto a la comisión por parte de la Junta Directiva de Gobierno Local. Posteriormente, la Junta Directiva Local tomará su decisión final sobre el asunto y la comunicará al Comité Ejecutivo del Personal Médico y a cualquier profesional directamente afectado, de conformidad con los Estatutos del Personal Médico (incluyendo, si corresponde, la notificación por escrito al profesional directamente afectado de una decisión adversa tentativa y los derechos procesales establecidos en el Artículo 8 de los mismos antes de la decisión final de la Junta Directiva Local).
2. En todos los demás asuntos, la Junta Directiva de Gobierno Local podrá, a su entera discreción, (i) remitir el asunto, en los términos que disponga, a un comité conjunto como el descrito anteriormente o al Comité de Planificación de la Junta Directiva de Gobierno Local, si lo hubiere, tal como se especifica en el Artículo VIII Sección 4 del presente o
3. decidir el asunto de otro modo, como mejor le parezca. Si el asunto se remite a un comité, este deberá presentar un informe dentro del plazo especificado por la Junta Directiva de Gobierno Local, tras lo cual la Junta Directiva de Gobierno Local podrá emitir su decisión final.

Sección 4. Procedimientos de Audiencia; Materias de Práctica Sanitaria; Decisión Final. La Junta Directiva Local será el organismo oficial que tomará las decisiones finales en los procedimientos de audiencia y apelación del Personal Médico en el Hospital, y en todas las demás decisiones que afecten la membresía del personal, los privilegios, las categorías de otros profesionales de la salud autorizados a ejercer en el Hospital, la aplicación de estas Normas y Reglamentos, los Estatutos del Personal Médico y las políticas de la Junta Directiva Local, y el establecimiento de políticas generales para el funcionamiento del Hospital.

Sección 5. Oficiales médico-administrativos. Ocasionalmente, el Hospital puede contratar a uno o más médicos como oficiales médico-administrativos en las condiciones que se especifiquen en un acuerdo de contratación. El acuerdo de contratación exigirá que dicho oficial médico-administrativo sea miembro del personal médico.

## ARTÍCULO VI

## ESTATUTOS DEL PERSONAL MÉDICO

El personal médico tendrá estatutos que establezcan su organización y gobierno. Cualquier propuesta de nuevos estatutos o cualquier enmienda, revisión o derogación de los estatutos existentes, será considerada y, si es aprobada, adoptada por el Personal Médico (o su Comité Ejecutivo Médico) de acuerdo con cualquier disposición de los estatutos respecto a tales procedimientos de adopción, y sujeta a la aprobación de la Junta Directiva Local (aprobación que no será denegada injustificadamente). La Junta Directiva de Gobierno Local puede, en cualquier momento, iniciar propuestas de estatutos o enmiendas a los mismos y la Junta Directiva de Gobierno Local presentará estas propuestas al Personal Médico (o a su Comité Ejecutivo Médico) para su consideración.

## ARTÍCULO VII

CALIDAD DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES Y EVALUACIÓN DE LA ATENCIÓN AL PACIENTE

Sección 1. Política general. La Junta Directiva Local, en el ejercicio de su responsabilidad general, asignará al Personal Médico la autoridad razonable para garantizar la atención profesional adecuada a los pacientes del Hospital. Sujeto a las limitaciones de estas Normas y Reglamentos y de los Estatutos del Personal Médico, y sujeto además a cualquier limitación vinculada al nombramiento o contratación de una persona, solo una persona autorizada por la ley a prestar servicios de atención al paciente de forma independiente y sin dirección ni supervisión, o un miembro del personal interno u otros profesionales de la salud aliados que actúen bajo la supervisión de un médico autorizado con privilegios clínicos, puede prestar atención médica directa a los pacientes. Se requiere la ratificación de la Junta Directiva de Gobierno Local antes de delegar en profesionales sanitarios aliados la responsabilidad de realizar determinadas prácticas relacionadas con la medicina.

Sección 2. Informes de evaluación de la atención médica. La Junta Directiva Local exigirá, considerará y, de ser necesario, tomará medidas con respecto a los informes del Personal Médico sobre la evaluación, utilización y revisión de la atención médica y otros asuntos relacionados con la calidad de la atención prestada en el Hospital. El Comité Ejecutivo Médico del Personal Médico, a través de su presidente o su designado, se encargará de la preparación y presentación de dichos informes requeridos a la Junta Directiva Local en cada reunión de la Junta Directiva Local o de otra manera. El director ejecutivo del hospital proporcionará al personal médico la asistencia administrativa necesaria para facilitar dicho análisis periódico de informes sobre la práctica clínica y las actividades de revisión de la utilización dentro del hospital.

Sección 3. JCAHO y requisitos legales. La Junta Directiva de Gobierno Local ordenará que el Personal Médico y la administración del Hospital tomen todas las medidas razonables y necesarias para cumplir con las normas de acreditación de la JCAHO y cumplir con leyes y reglamentos aplicables. Si así lo solicita el Director Ejecutivo del Hospital, los miembros de la Junta Directiva de Gobierno Local participarán en las conferencias de resumen de la JCAHO, a menos que estén excusados por causa justificada. La Junta Directiva de Gobierno Local tomará todas las medidas razonables para cumplir con todas las leyes y reglamentos federales, estatales y locales aplicables.

## ARTÍCULO VIII

FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE GOBIERNO LOCAL

Sección 1. Funciones generales. La Junta Directiva de Gobierno Local tendrá la responsabilidad de los negocios y asuntos del Hospital en la medida delegada por la Junta Directiva de Administración. La Junta Directiva de Gobierno Local delegará la responsabilidad y la autoridad de la gestión diaria del Hospital en el Director Ejecutivo del Hospital.

Sección 2. Comités.

* 1. Designación. La Junta Directiva de Gobierno Local, a su discreción, puede designar uno (1) o más comités, cada uno de los cuales estará compuesto por dos (2) o más miembros, para servir a discreción de la Junta Directiva de Gobierno Local. La Junta Directiva de Gobierno Local puede designar a uno (1) o más miembros como miembros suplentes de cualquier comité. Con respecto a cualquier comité que revise asuntos que afecten el desempeño de las responsabilidades del personal médico, dichos comités deben incluir miembros del personal médico.
	2. Delegación. La Junta Directiva de Gobierno Local puede delegar en cualquiera de dichos comités cualquiera de las facultades y poderes de la Junta Directiva de Gobierno Local, excepto la enmienda de estas Reglas y Reglamentos.
	3. Procedimientos. La Junta Directiva de Gobierno Local puede prescribir reglas apropiadas, que no sean inconsistentes con estas Reglas y Reglamentos, mediante las cuales se conducirán los procedimientos de cualquiera de dichos comités. Las disposiciones de estas Reglas y Reglamentos relacionadas con la notificación de reuniones de la Junta Directiva de Gobierno Local y la renuncia a dicha notificación, el aplazamiento de reuniones de la Junta Directiva de Gobierno Local, el consentimiento por escrito a las reuniones de la Junta Directiva de Gobierno Local y la aprobación de las actas, la acción de la Junta Directiva de Gobierno Local por consentimiento por escrito sin una reunión, el lugar de celebración de las reuniones, el cuórum para las reuniones, el voto requerido en dichas reuniones y el retiro de miembros después del comienzo de una reunión se aplicarán a los comités de la Junta Directiva de Gobierno Local y a la acción de dichos comités. Además, cualquier miembro de la Junta Directiva de Gobierno Local que actúe como presidente o secretario de la comisión o dos (2) miembros cualesquiera de la comisión podrán convocar reuniones de la comisión. Las reuniones ordinarias de cualquier comité podrán celebrarse sin previo aviso y la hora y el lugar de tales reuniones son fijados por la Junta Directiva de Gobierno Local o el comité.

 Sección 3. Intermediario médico-administrativo. El director ejecutivo del hospital actuará como intermediario entre la Junta Directiva Local y el personal médico.

Sección 4. Función de planificación. La Junta Directiva de Gobierno Local participará y apoyará un proceso de planificación institucional para evaluar periódicamente los objetivos, políticas y programas del Hospital. A discreción de la Junta Directiva de Gobierno Local, esta función de planificación puede estar a cargo de un comité (el "Comité de Planificación de la Junta Directiva de Gobierno Local") que incluya a representantes de la Junta Directiva de Gobierno Local, la administración, enfermería, otros asesores apropiados y el Personal Médico.

Sección 5. Mejora del rendimiento (PI). La Junta Directiva de Gobierno Local exigirá al personal médico y a los empleados de los departamentos/servicios del hospital que pongan en práctica e informen sobre las actividades y mecanismos para supervisar y evaluar la calidad de la atención al paciente, para identificar oportunidades de mejora de la atención al paciente y para identificar y resolver problemas. La Junta Directiva de Gobierno Local, a través del Director Ejecutivo del Hospital, apoyará estas actividades y mecanismos. La Junta Directiva de Gobierno Local proporcionará recursos y sistemas de apoyo para las funciones de evaluación y mejora de la calidad y de gestión de riesgos relacionadas con la atención y la seguridad de los pacientes. La Junta Directiva de Gobierno Local examinará y, en caso necesario, actuará en función de los resultados comunicados de las actividades de PI, actividades que procurarán satisfacer los siguientes objetivos: (i) la calidad de la atención al paciente prestada por los miembros del personal médico y de los profesionales afines, los empleados del Hospital y todas las demás personas que prestan servicios de atención al paciente en este Hospital, (ii) el uso de procedimientos planificados y sistemáticos para evaluar objetivamente la calidad de la atención prestada, (iii) la aplicación de medidas correctoras cuando se detecten problemas u oportunidades de mejora, y (iv) la prestación de un único nivel de atención al paciente en todo el Hospital.

Sección 6. Atención al paciente. La Junta Directiva de Gobierno Local participará y apoyará un proceso institucional para examinar, evaluar y revisar periódicamente las políticas y procedimientos clave del hospital para abordar la atención integrada al paciente.

Sección 7. Orientación y formación continua. Todos los miembros de la Junta Directiva de Gobierno Local participarán en una orientación inicial y en programas de formación continua como parte de las responsabilidades de los miembros. Estos programas se impartirán a través del Director Ejecutivo del Hospital según sea necesario, pero no menos de una vez al año. La orientación inicial incluirá una explicación de las funciones y responsabilidades de la Junta Directiva de Gobierno Local. Entre los temas pertinentes para la formación continua se incluyen la responsabilidad de la Junta Directiva Local sobre el programa de IP y su eficacia, y el nombramiento, la renovación del nombramiento y la concesión de privilegios a los miembros del personal médico y profesional aliado. Si así lo solicita el Presidente de la Junta Directiva de Gobierno Local, todos o cualquiera de los miembros de la Junta Directiva de Gobierno Local del año anterior podrán ser convocados para asistir a la primera reunión de la Junta Directiva de Gobierno Local del nuevo Año de la Junta Directiva de Gobierno Local en calidad de miembros sin derecho a voto con el único propósito de orientar a los nuevos miembros de la Junta Directiva de Gobierno Local sobre sus responsabilidades.

Sección 8. Planes y presupuestos de las instalaciones. La Junta Directiva de Gobierno Local, junto con el Director Ejecutivo del Hospital, elaborará y adoptará planes a corto y largo plazo, incluidos presupuestos anuales de capital y de funcionamiento, y un plan maestro a largo plazo, con el fin de que el Hospital pueda servir eficazmente a su comunidad. Dichos planos se presentarán a la Junta Directiva de Administración o a la persona que este designe para su examen y aprobación.

## ARTÍCULO IX

DIRECTOR EJECUTIVO

Sección 1. Nombramiento. La Junta Directivo de Administración o la persona que este designe, con la aprobación de la Junta Directiva de Gobierno Local, nombrará a un director ejecutivo del Hospital ("director ejecutivo del Hospital") de acuerdo con los criterios que adopte la Junta Directiva de Administración con la aprobación de la Junta Directiva de Gobierno Local.

Sección 2. Cualificaciones. El Director Ejecutivo del Hospital designado deberá poseer los conocimientos y aptitudes necesarios para desempeñar las funciones exigidas al máximo responsable del Hospital. Entre otros criterios, la educación y la experiencia pertinente son cualificaciones importantes.

Sección 3. Responsabilidades. El Director Ejecutivo del Hospital representará al Hospital en todos los aspectos de su funcionamiento. Informará periódicamente a la Junta Directiva de Gobierno Local, si la hubiere, pero su línea de autoridad derivará de la Junta Directiva de Administración. Las funciones del Director Ejecutivo del Hospital incluirán, entre otras, las siguientes:

1. Políticas. Aplicación de las políticas de la Junta Directiva de Administración y de la Junta Directiva de Gobierno Local aprobadas por la Junta Directiva de Administración o la persona que este designe, especialmente las relativas a los recursos físicos y financieros del Hospital.
2. Intermediario. Intermediario entre la Junta Directiva de Administración, la Junta Directiva de Gobierno Local, el personal administrativo y el personal médico, y entre el hospital y la comunidad local.
3. Gestión. Organización y gestión del Hospital y sus servicios, departamentos y subdivisiones, delegación de funciones y establecimiento de medios formales de rendición de cuentas de los subordinados.
4. Cumplimiento de la ley y la normativa. El Director Ejecutivo del Hospital examinará los informes de los organismos autorizados de planificación, reglamentación e inspección y actuará con prontitud al respecto, e informará a la Junta Directiva de Gobierno Local sobre las actividades generales del Hospital y los acontecimientos e inspecciones que le afecten. El director ejecutivo del hospital emprenderá acciones correctivas para cualquier deficiencia notificada por dichas agencias, y la documentación de las acciones correctivas se pondrá a disposición de la HCAHO para la encuesta de acreditación del hospital.

## ARTÍCULO X PERSONAL

Sección 1. Políticas. Las políticas de personal del Hospital serán revisadas periódicamente por el Director Ejecutivo del Hospital y la Junta Directiva Local, pero no menos de una vez al año, y la fecha de la revisión más reciente se indicará en las políticas escritas. Se establecerá un procedimiento para notificar a los empleados las políticas de personal y sus cambios.

Sección 2. Proceso de resolución de conflictos. La Junta Directiva de Gobierno Local participará y apoyará un proceso de resolución de conflictos para resolver los conflictos entre la Junta Directiva de Gobierno Local y las personas bajo la dirección de la Junta Directiva de Gobierno Local. La Junta Directiva de Gobierno Local se reunirá periódicamente para examinar la eficacia de este proceso y recomendar cualquier revisión a la Junta Directiva de Administración.

## ARTÍCULO XI

## ORGANIZACIONES DE VOLUNTARIOS

Sección 1. El servicio auxiliar del hospital. La Junta Directiva de Gobierno Local puede autorizar la formación y el funcionamiento continuado de un auxiliar voluntario. El auxiliar desarrollará y adoptará una estructura organizativa y estatutos, normas y reglamentos. Los estatutos, normas y reglamentos de la organización auxiliar entrarán en vigor cuando sean aprobados por la Junta Directiva de Gobierno Local. La Junta Directiva de Gobierno Local, dentro de un plazo razonable después de la presentación de los estatutos, normas y reglamentos de la organización auxiliar a la Junta Directiva de Gobierno Local para su aprobación, revisará dichos documentos y los aprobará o notificará al personal auxiliar correspondiente de las deficiencias en dichos documentos. La Junta Directiva de Gobierno Local o su representante presentará al auxiliar cualquier cambio requerido en dichos documentos y podrá designar a un representante para que asista a la organización en la preparación de documentos aceptables. Una vez recibidos los documentos aceptables, la Junta Directiva de Gobierno Local, dentro de un plazo razonable, concederá la aprobación de los estatutos, normas y reglamentos de la organización auxiliar.

Sección 2. Otros servicios voluntarios. El Director Ejecutivo del Hospital o la persona que este designe será responsable del establecimiento de un mecanismo de control de las actividades de las personas o grupos organizados que presten servicios voluntarios en el Hospital, pero que no tengan la condición de personal auxiliar del Hospital.

## ARTÍCULO XII REVISIÓN DE DOCUMENTOS

Sección 1. General. Por lo menos cada dos (2) años, la Junta Directiva Local revisará estas Normas y Reglamentos y los Estatutos del Personal Médico del Hospital. Los cambios necesarios se introducirán en dichos documentos de acuerdo con los procedimientos de modificación establecidos en los mismos. Dichos documentos deberán estar fechados para indicar la fecha de la última revisión.

Sección 2. Contratos de servicios profesionales. La Junta Directiva de Gobierno Local tendrá derecho a revisar y aprobar todos los contratos materiales de médicos hospitalarios y a revisar periódicamente la calidad del servicio prestado por los médicos hospitalarios y otros contratistas de servicios profesionales. La Junta Directiva de Gobierno Local también examinará y formulará recomendaciones sobre cualquier asunto contractual que le remita la Junta Directiva de Administración. La Junta Directiva de Administración, a través del Director Ejecutivo del Hospital u otra persona designada, tendrá la autoridad final con respecto a todos los contratos que afecten al Hospital.

Sección 3. Otros documentos y servicios. La Junta Directiva de Gobierno Local tendrá derecho a revisar y aprobar todos los presupuestos de funcionamiento y de capital propuestos para el Hospital. La Junta Directiva de Gobierno Local también tendrá derecho a revisar y proporcionar recomendaciones al Arrendatario sobre la coordinación de los servicios y actuará como un foro con respecto a las aportaciones de la comunidad de la prestación de asistencia sanitaria a la comunidad.

## ARTÍCULO XIII SERVICIOS BÁSICOS

Sección 1. Terminación o reducción de servicios básicos. La Junta Directiva de Gobierno Local tendrá derecho a revisar y proporcionar comentarios al Arrendatario con respecto a cualquier propuesta de terminación o reducción material de los Servicios Básicos del Hospital establecidos en el Anexo 14.2 del Acuerdo, antes de que el Arrendatario presente dicha propuesta a la Junta Directiva de Gobierno.

## ARTÍCULO XIV

## DECLARACIÓN DE DERECHOS DEL PACIENTE

Por la presente, la Junta Directiva de Gobierno Local adopta la Declaración sobre los derechos de los pacientes de la JCAHO como su propia declaración sobre los derechos de los pacientes.

## ARTÍCULO XV EVALUACIÓN DEL RENDIMIENTO

La Junta Directiva de Gobierno Local evaluará su propio rendimiento comparándolo anualmente con las normas de la JCAHO.

## ARTÍCULO XVI SEGUROS

La Junta Directiva incluirá a los miembros de la Junta Directiva de Gobierno Local como personas aseguradas bajo la cobertura de seguro de responsabilidad civil general y profesional y/o de directores y miembros que corresponda.

## ARTÍCULO XVII MODIFICACIONES Y ADOPCIÓN

Sección 1. Modificaciones. La Junta Directiva de Gobierno Local podrá adoptar modificaciones al presente Reglamento, previa aprobación de la Junta Directiva y de la Junta Directiva de Administración del Distrito.

Sección 2. Adopción. El anterior reglamento fue aprobado por la Junta Directiva de Gobierno Local el , 2024.

Sección 3. Supremacía del Acuerdo de Arrendamiento de Hospital. El Distrito y el Arrendatario celebraron un Acuerdo de Arrendamiento de Hospital en o alrededor de , 2024 (el "Acuerdo"). En caso de conflicto entre el Acuerdo y el presente Reglamento, prevalecerá el Acuerdo.

Presidente

Junta Directiva de Gobierno Local Desert Hospital

APROBACIONES

El reglamento anterior fue aprobado por la Junta Directiva de Administración de Tenet HealthSystem Desert, Inc. el , 2024.

Presidente

Junta Directiva de Administración

Tenet HealthSystem Desert, Inc.

El reglamento anterior fue aprobado por la Junta Directiva de Administración de Desert Healthcare District el 6 de agosto de 2024.

Presidente

Junta Directiva de Administración

Desert Healthcare District

Apéndice A

## DESERT HOSPITAL

POLÍTICA Y PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE CONFLICTOS DE INTERESES

Todo miembro de una Junta Directiva de Administración de un centro propiedad de Tenet Healthcare Corporation, o de una de sus filiales (en lo sucesivo, dicho propietario u operador se denominará la "Empresa"), u operado o gestionado directa o indirectamente por esta, tiene la responsabilidad ante la Empresa de estar libre y parecer estar libre de la influencia de cualquier interés que entre en conflicto con el de la Empresa o el centro, y de tratar con terceros, incluidos, entre otros, proveedores, clientes, contratistas y todos los demás, únicamente sobre una base que redunde en beneficio de la Empresa y del centro, sin favorecer o dar preferencia a ningún tercero basándose en consideraciones personales o de otro tipo. Para evitar conflictos de intereses reales y posibles, la Junta Directiva de Administración exige a cada miembro de la Junta Directiva de Administración que comunique sin demora a la Junta Directiva de Administración en pleno y a la Junta Directiva de Administración de la instalación descrita anteriormente (en lo sucesivo, la "Junta Directiva de Administración") cada interés o influencia del que tenga conocimiento y que plantee un conflicto de intereses real o posible entre el miembro de la Junta Directiva de Administración (o cualquier familiar de dicho miembro) y la empresa o la instalación.

## DEFINICIONES.

* 1. Conflicto de intereses. Cualquier propiedad directa o indirecta, control, interés, empleo, relación, relación comercial y/o participación en cualquier instalación, entidad comercial o actividad que directa o indirectamente compita o haga negocios con, o razonablemente pudiera ser adversa a la instalación o a la Empresa constituye un conflicto de intereses. El hecho de que un Afiliado sea también miembro de la Junta Directiva de Administración del Distrito o funcionario, empleado o representante de la Sociedad o del Cuadro Médico no constituirá un conflicto de intereses.
	2. Miembro. Cualquier miembro de una Junta Directiva de Administración de una instalación propiedad de la empresa, explotada o gestionada, directa o indirectamente, por la Empresa.
	3. Pariente. Se considerarán parientes de un afiliado el cónyuge, los padres, los hijos, los tutores legales o pupilos, los hermanos, los abuelos, los nietos, los sobrinos, los tíos, las tías, los suegros y los padrastros, así como cualquier otra persona que viva en el mismo domicilio.
	4. Interés sustancial. La propiedad no incluirá una inversión que represente menos del uno (1%) por ciento de una clase de valores en circulación de una sociedad anónima.
1. DIVULGACIÓN. Cada miembro de la Junta Directiva de Administración deberá revelar cualquier conflicto de intereses posible o real entre dicho miembro (o cualquier pariente de dicho miembro) y la empresa o la instalación antes de su nombramiento como miembro de la Junta Directiva de Administración y durante su(s) mandato(s) inmediatamente después de tener conocimiento de dicho conflicto de intereses posible o real.

## POLÍTICAS.

* 1. Ningún miembro, ni ningún familiar de dicho afiliado, poseerá ningún interés sustancial ni tendrá ningún contrato o acuerdo personal con ninguna empresa o individuo que haga o intente hacer negocios con la empresa o el centro, a menos que la Junta Directiva de Administración determine, tras una información completa, que dicho interés, contrato o acuerdo no tenderá a influir en la actuación de dicho afiliado con respecto a los negocios de la empresa o del centro, o a la prestación de asistencia por parte del centro.
	2. Ningún miembro ni ningún familiar de dicho miembro poseerá ningún interés sustancial ni tendrá ningún contrato o acuerdo personal con ninguna empresa o individuo que compita directa o indirectamente con los negocios de la empresa o del centro, a menos que la Junta Directiva de Administración determine, tras una información completa, que dicho interés, contrato o acuerdo no tenderá a influir en la acción de dicho miembro con respecto a los negocios de la empresa o del centro, o en la prestación de servicios por parte del centro.
	3. Ningún miembro o familiar suyo solicitará, aceptará u ofrecerá ningún pago, servicio u obsequio de o a ninguna empresa o individuo que haga o intente hacer negocios con la empresa o el centro, a menos que la Junta Directiva de Administración determine, después de una información completa, que dicho pago, servicio u obsequio no tenderá a influir en la acción de dicho afiliado con respecto a los negocios de la empresa o el centro, o a la prestación de atención por parte del centro. El presente apartado no prohíbe la aceptación o la prestación de servicios sociales ordinarios.
	4. Ningún miembro podrá hacer negocios en nombre de la empresa o del centro con ningún familiar, a menos que la Junta Directiva de Administración determine, tras una información completa, que dicha relación no tenderá a influir en la actuación de dicho afiliado con respecto a los negocios de la empresa o del centro, o a la prestación de asistencia por parte del centro.
	5. El Miembro o cualquier pariente de dicho Miembro desviará, para su beneficio personal, cualquier oportunidad de negocio que el Miembro tenga buenas razones para saber que puede ser útil para la Compañía o la instalación en sus negocios en curso, a menos que la Junta Directiva de Administración determine después de la divulgación completa que dicha oportunidad no es de ningún interés para la Compañía o la instalación, o la provisión de caso por la instalación.
	6. Ningún miembro o pariente de dicho afiliado podrá realizar negocios o transacciones con la empresa o el centro, a menos que la Junta Directiva de Administración determine, después de una información completa, que dicha relación no tenderá a influir en la acción de dicho afiliado con respecto a los negocios de la Empresa o el centro, o la prestación de atención por parte del centro.
	7. Ningún Miembro o cónyuge de dicho Miembro podrá ser empleado de un centro o entidad que no pertenezca a Tenet y que compita con el centro de Tenet para el cual el Miembro se desempeña como tal.

## RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERESES EXISTENTES O APARENTES.

Una vez advertido de un posible conflicto de intereses, la Junta Directiva de Administración y/o la Junta Directiva de Dirección lo debatirán a fondo y determinarán si el asunto revelado representa un conflicto de intereses. En caso de que la Junta Directiva de Administración o la Junta Directiva de Gobierno determinen que existe un conflicto de intereses, la Junta Directiva de Administración o la Junta Directiva de Gobierno (previa aprobación de la Junta Directiva de Administración) exigirá al Miembro (a) que se abstenga de todas las discusiones y votaciones sobre cualquier asunto en el que el conflicto sea pertinente, (b) que se desprenda inmediatamente del control de propiedad, interés, relación laboral, relación comercial o participación conflictiva real o potencial, y/o (c) que renuncie a su pertenencia a la Junta Directiva de Administración.

## CADA MIEMBRO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE ADMINISTRACIÓN RECIBIRÁ UNA COPIA DE ESTA POLÍTICA EN EL MOMENTO DE SU ACEPTACIÓN COMO MIEMBRO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE ADMINISTRACIÓN, FIRMARÁ UN ACUSE DE RECIBO Y SE COMPROMETERÁ A CUMPLIR ESTA POLÍTICA.

ANEXO 13.12

CERTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ACUREDO DE ARRENDAMIENTO

(Párrafo 13.12)

Todos los términos en mayúsculas utilizados a continuación tienen el mismo significado definido que dichos términos se definen en el Acuerdo de Arrendamiento Hospitalario. El término "Locales arrendados" incluirá tanto el Hospital como los Negocios del Desierto en la fecha de la certificación.

La certificación de cumplimiento del acuerdo de arrendamiento que se establece a continuación será firmada por el Director Ejecutivo del Hospital según su leal saber y entender y certificará el cumplimiento por parte del Arrendatario durante el periodo anual cubierto por el certificado. Cualquier excepción o aclaración a las certificaciones se hará constar en el certificado de conformidad del arrendamiento.

|  |  |
| --- | --- |
| Párrafo | Certificación/Documentación |
| 2.2 | Certificación de que el Arrendatario, durante el periodo de certificación, ha pagado todos los impuestos sobre la propiedad real y personal, cuotas generales y especiales, y otros cargos gravados sobre o asignados a los Inmuebles Arrendados, las mejoras, o propiedad personal ubicada sobre o en los Inmuebles Arrendados o la propiedad arrendada o cualquier propiedad subarrendada, así como todos y cada uno de los impuestos municipales, del condado, estatales o federales sobre la renta o franquicia imputables al Arrendatario. |
| 2.5 | Certificación de que el Arrendatario, durante el período de certificación, ha pagado todos los servicios públicos (según se enumeran en el Párrafo 2.5 del Acuerdo) utilizados en el Local Arrendado. |
| 3.1 | Certificación de que los Locales Arrendados fueron utilizados durante el periodo de certificación con el propósito de que el Arrendatario operara y mantuviera los Locales Arrendados como un hospital general de cuidados agudos de manera continua, y para proporcionar servicios auxiliares y otros servicios de atención médica (como se describe en el Párrafo 3.1 del Acuerdo). |
| 3.2 | Certificación de que los Locales Arrendados fueron utilizados durante el periodo de certificación en cumplimiento material de todas las leyes, incluyendo, sin limitación, las leyes sísmicas, vigentes en el momento de la certificación en la forma descrita en el Apartado 3.2 del Acuerdo. |
| 3.4 | Certificación de que el Arrendatario, a su coste y expensas, ha mantenido los Locales Arrendados durante el periodo de certificación en buenas condiciones y reparación (sin perjuicio del desgaste ordinario y la obsolescencia) y utilizó los Locales Arrendados de conformidad con todas las leyes aplicables |

|  |  |
| --- | --- |
| 3.5 | Certificación de que todas las alteraciones, adiciones o mejoras realizadas al Local Arrendado por el Arrendatario durante el periodo de certificación son consistentes con las limitaciones de uso descritas en el Párrafo 3.1 del Acuerdo. |
| 3.6 | Certificación de que el Arrendatario, sin previo consentimiento del Distrito, no ha enajenado durante el periodo de certificación ninguna parte de los Bienes Muebles fuera del curso ordinario de los negocios o que no estuvieran obsoletos, desgastados o incapaces de uso posterior. |
| Art. IV | Certificación de que el Arrendatario, a su exclusivo cargo y expensas, ha mantenido en todo momento durante el periodo de certificación en vigor y en efecto las coberturas de seguro descritas en el Apartado 4.2 del Acuerdo y de acuerdo con todas las condiciones establecidas en los Apartados 4.3 y 4.5 del Acuerdo. |
|  | Certificación sobre si el Arrendatario mantuvo la cobertura de seguro contra terremotos durante el período de certificación y tiene la intención de mantener la cobertura de seguro contra terremotos durante el próximo período anual. |
|  | Certificación de que el Arrendatario ha cumplido con cada una de las condiciones establecidas en el Apartado 4.2 del Acuerdo durante el periodo de certificación. |
|  | Documentación: |
|  | Presentar copias, certificados de cobertura o un resumen (en un formato acordado mutuamente) de todas las pólizas en vigor durante el periodo de certificación exigido por el Acuerdo. |
|  | En caso de que el Arrendatario no mantuviera y/o no mantendrá cobertura de seguro contra terremotos, el Arrendatario deberá identificar los programas de prevención sísmica financiados por el Arrendatario para el Hospital. |
| 6.1 | Si se han producido pérdidas o daños en el Inmueble Arrendado por un valor superior a $500,000, presente una breve descripción de la pérdida o daño, el coste de cualquier reparación y un resumen de las medidas adoptadas por el Arrendatario con respecto a la pérdida o daño. |
| 8.1 | Certificación de que no se ha producido ninguno de los supuestos de incumplimiento descritos en el apartado 8.1 durante el periodo de certificación. |

|  |  |
| --- | --- |
| Art. XI | Certificación de que el Arrendatario, durante el periodo de certificación, (i) ha generado, usado, guardado o almacenado cualquier material peligroso en el Local Arrendado de manera que cumple materialmente con todas las regulaciones ambientales aplicables, (ii) ha obtenido, mantenido en vigor y cumplido materialmente con todas las condiciones y requisitos de todos y cada uno de los permisos, licencias, y otras aprobaciones o autorizaciones gubernamentales y reglamentarias requeridas en virtud de cualquier normativa medioambiental, (iii) no haber descubierto ninguna fuga importante de materiales peligrosos que se encuentre en o cerca de los Locales arrendados o propiedades colindantes o que constituya una violación importante de cualquier normativa medioambiental, y (iv) no haber recibido ninguna notificación de violaciones de la normativa medioambiental o reclamaciones medioambientales distintas de las notificaciones previamente comunicadas al Distrito. |
| 13.1 | Certificación de que el Arrendatario, durante el periodo de certificación, ha tomado todas las decisiones importantes relativas al funcionamiento del Hospital sin discriminar los intereses de las comunidades atendidas por el Hospital y que ningún Servicio Básico ha sido trasladado permanentemente a JohnF. Kennedy Memorial Hospital con el propósito o el efecto directo de terminar o reducir materialmente dicho Servicio Principal en el Hospital sin el consentimiento del Distrito. |
| 13.2 | Certificación de que el Arrendatario, durante el periodo de certificación, no ha cancelado ni reducido materialmente ningún Servicio Principal, salvo en cumplimiento del proceso descrito en el Apartado 14.2 del Acuerdo. |
|  | Documentación: |
|  | Presentación de un informe de utilización de los servicios básicos durante el periodo de certificación. |
| 13.3 | Certificación de que el Arrendatario, durante el periodo de certificación, no ha cedido la totalidad o parte del Acuerdo, ni ha subarrendado espacio alguno en el Hospital, salvo en los casos permitidos en el Apartado 13.4 del Acuerdo. |
|  | Documentación: |
|  | Presentar una lista de todos los subarrendatarios y gestor con respecto a cualquier parte del Hospital. |
| 13.6 | Certificación de que el Arrendatario, durante el periodo de certificación, ha realizado sus mejores esfuerzos para mantener de manera continua cualquier acreditación que pueda ser necesaria para que el Arrendatario opere el Local Arrendado como centro de atención médica. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Documentación: |
|  | Facilitar el acceso del Distrito a una copia del resumen ejecutivo de los informes de acreditación emitidos por el TJC y otros organismos de acreditación que hayan inspeccionado el Hospital y/o los servicios prestados en los Locales Arrendados. |
| 13.7 | Certificación de que el Arrendatario, durante el período de certificación, se ha esforzado por mantener licencias, permisos y otras aprobaciones gubernamentales válidas para los Locales Arrendados como centro de atención médica. |
|  | Documentación: |
|  | Presentar una copia de la licencia general de cuidados intensivos expedida más recientemente y de cualquier otra licencia de centro sanitario (como centro quirúrgico o agencia de atención sanitaria a domicilio, si se expide por separado). |
| 13.8 | Certificación de que el Arrendatario, durante el periodo de certificación, ha realizado esfuerzos comercialmente razonables para mantener (i) la certificación para la participación en el Programa Medicare (o cualquier sucesor del mismo), (ii) la cualificación para participar en el Programa Medi-Cal (o en cualquier programa que lo sustituya), y (iii) la cualificación para participar y recibir pagos de terceros pagadores y otros programas de pago gubernamentales de la forma descrita en el Apartado 13.9 del Acuerdo. |
| 13.9 | Omitido intencionadamente |
| 13.10 | Certificación de que el Arrendatario, durante el periodo de certificación, ha mantenido el cumplimiento de la sección 32128 del Código de Salud y Seguridad de California, incluyendo el autogobierno del personal médico del Hospital y la preparación y mantenimiento de registros médicos precisos y completos. |
| 13.11 | Certificación de que el Arrendatario, durante el periodo de certificación, ha mantenido la Junta de Gobierno Local de conformidad con el Apartado 13.11 del Acuerdo, y que las Directrices de Funcionamiento no han sido modificadas sin el mutuo acuerdo de las partes del Acuerdo. |
| 13.13 | Certificación de que el Arrendatario, durante el periodo de certificación, ha mantenido la identificación de donantes existente en el Hospital y, en general, ha apoyado los esfuerzos del Distrito y de otros para generar apoyo adicional de donantes para el Hospital. |

|  |  |
| --- | --- |
| 13.14 | Certificación de que el Arrendatario, durante el período de certificación, no ha (i) enajenado o transferido los Locales Arrendados que no sea en el curso ordinario de los negocios o según lo permitido por el Acuerdo, (ii) hecho ningún cambio material en la declaración de misión del Hospital, o (iii) hecho ningún cambio material en la política del Hospital con respecto a la atención caritativa, excepto (en cuanto a cada uno de los puntos anteriores) según lo dispuesto en cumplimiento del proceso descrito en el Párrafo 13.14 del Acuerdo. |

## ANEXO 15.16

FORMULARIO DE ACUERDO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

**[SE ADJUNTARÁ LA PORTADA PARA EL REGISTRO]**

**MEMORANDO DEL ACUERDO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA [SUJETO A REVISIÓN Y APROBACIÓN DE LA EMPRESA TITULAR]**

El presente MEMORANDO DE ACUERDO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA (este "**Memorando**"), con fecha de diciembre de , 2024, es por y entre Desert Healthcare District, una subdivisión política del Estado de California ("**Arrendador**" o "Distrito"), y Desert Regional Medical Center, Inc., una corporación de California, con oficina en 14001 Dallas Parkway, Suite 105, Dallas, TX 75240 ("**Arrendatario**").

El Arrendador y el Arrendatario reconocen lo siguiente:

1. Nombre y domicilio social del arrendador. El nombre y la dirección del Arrendador es Desert Healthcare District, una subdivisión política del Estado de California, con domicilio social en 1150 North Indian Canyon Drive, Palm Springs, CA 92262.
2. Nombre y sede social del arrendatario. El nombre y la dirección del Arrendatario es Desert Regional Medical Center, Inc. una sociedad anónima de California, con domicilio social en 14001 Dallas Parkway, Suite 105, Dallas, TX 75240.
3. Acuerdo de Arrendamiento de 1997. El Arrendador y el Arrendatario celebraron previamente un Acuerdo de Arrendamiento con fecha 30 de mayo de 1997 (el "Acuerdo de Arrendamiento de 1997"), por el cual el Arrendador arrendó ciertos bienes inmuebles ubicados en 150 North Indian Canyon Drive, Palm Springs, California, y asociados con el hospital conocido como Desert Hospital o Desert Regional Medical Center y descritos con mayor detalle en el Anexo A adjunto al presente e incorporado al mismo (el "Inmueble"). El Arrendamiento de 1997 vence el 30 de mayo de 2027, y se acredita mediante ese cierto [Referencia a memorando registrado actual] (el "**Memorando de 1997**").
4. Acuerdo de Arrendamiento con Opción de Compra. Simultáneamente a la firma de la presente Escritura de Entendimiento, el Arrendador y el Arrendatario han firmado un Acuerdo de Arrendamiento con Opción de Compra con fecha del día de la fecha, en virtud del cual (i) el Arrendatario continuará arrendando el Inmueble al Arrendador, y en virtud del cual el Arrendador ha acordado vender el Inmueble al Arrendatario, y (ii) el Arrendatario ha acordado comprar el Inmueble al Arrendador, todo ello en los términos y condiciones establecidos en el mismo (el "**Acuerdo de Arrendamiento con Opción de Compra**").
5. Vigencia. El plazo del Acuerdo de Arrendamiento con Opción de Compra comienza el 31 de mayo de 2027, inmediatamente después del vencimiento del Arrendamiento de 1997, y vence el 30 de mayo de 2057 (la "**Vigencia**"). Al inicio de la Vigencia, el Memorando de 1997 quedará automáticamente rescindido.
6. Conflictos. En caso de conflicto entre el presente Memorando y el Acuerdo de Arrendamiento con Opción de Compra, prevalecerán las disposiciones del Acuerdo de Arrendamiento.

[SIGUE LA PÁGINA DE LA FIRMA]

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes firman el presente Acuerdo en la fecha arriba indicada.

## DESERT HEALTHCARE DISTRICT

Por:

## DESERT REGIONAL MEDICAL CENTER, INC.

Por:

El notario público u otro funcionario que cumplimente este certificado solo verifica la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

Estado de Condado de

El , , ante mí, , Notario, compareció personalmente quien me demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) está(n) suscrito(s) en el presente instrumento y reconoció ante mí que lo(s) ejecutó(aron) en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que con su(s) firma(s) en el instrumento la(s) persona(s), o la entidad en cuyo nombre actuó(aron), ejecutó(aron) el instrumento.

Certifico bajo PENA DE PERJURIO en virtud de las leyes del Estado de que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

TESTIGO de mi mano y sello oficial.

ANEXO A

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD