



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Quienes suscriben: por una parte, **DAISY ESTER LEZCANO**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 4-69-489, con domicilio en La Concepción, Distrito de Bugaba, Provincia de Chiriquí, República de Panamá, actuando en su propio nombre, quien en lo sucesivo se denominará **LA ARRENDADORA**; y por la otra, **MIGUEL BOLINAGA SERFATY**, varón, español, portador de la cédula de identidad personal No. E-8-119227, actuando en su condición de Representante Legal de **AES PANAMÁ, S.R.L.**, sociedad de Responsabilidad Limitada organizada bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio 2584, de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, con Registro Único de Contribuyente No. 57983-20-340437 D.V. 83, y con domicilio en Costa del Este, Avenida La Rotonda, Business Park II, Torre V, piso 11, Ciudad de Panamá, República de Panamá, que en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDATARIO**, y en conjunto **LAS PARTES**, convienen en suscribir el presente contrato de arrendamiento de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA: Sobre LA FINCA

Declara **LA ARRENDADORA** que es propietaria de la Finca identificada con el número de Folio mil veintidós (1022), Código de Ubicación cuatro dos cero uno (4201), de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, la cual cuenta con una superficie registral de 61 hectáreas + 9,223 m², y que se encuentra ubicada en el Corregimiento de Boquerón, Distrito de Boquerón, Provincia de Chiriquí, República de Panamá (en adelante **LA FINCA**) y que sobre la misma no existen cargas ni gravámenes que impidan o dificulten la explotación de plantas de producción de energía abastecidas por el recurso solar ni la infraestructura relacionada con éstas. Por su parte, declara **EL ARRENDATARIO** que ha recorrido **LA FINCA**, la reconoce y la acepta en las condiciones en que está.

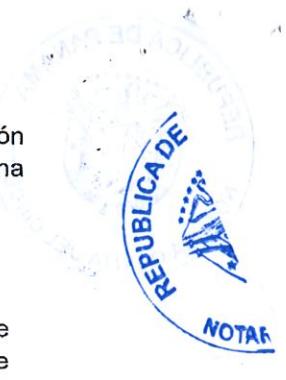
SEGUNDA: Objeto del Contrato

LA ARRENDADORA por este medio da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, **LA FINCA** identificada en la cláusula anterior, exclusivamente para la instalación y operación de paneles fotovoltaicos y cualquier infraestructura y equipos que sean necesarios o convenientes para la explotación de plantas de energía solar, con el fin de transformar la energía solar en energía eléctrica para su posterior venta. Como consecuencia de lo anterior, **EL ARRENDATARIO** podrá realizar trabajos de toma de datos de irradiación y meteorológicos, así como la instalación y explotación de paneles fotovoltaicos y sistemas de interconexión a la red de cualquier empresa de transmisión o distribución de energía eléctrica, tales como líneas eléctricas y centros de seccionamiento y desarrollar otras actividades complementarias que se precisen, tales como caminos de acceso, cimentaciones, zanjas de conducciones eléctricas y de comunicaciones, bien por sí misma o por subcontratación a terceros, durante el plazo de vigencia del presente contrato de arrendamiento.

TERCERA: Utilización de Globos

LAS PARTES, de común acuerdo, convienen en que **EL ARRENDATARIO** utilizará **LA FINCA** dividiéndola en dos (2) globos de terreno: el primer globo que tiene una superficie de 30 hectáreas se identificará como **GLOBO A**, según se delimita en el Anexo 1 de este contrato, y el segundo globo que tiene una superficie de 31 hectáreas + 9,223.00 m² que se identificará como **GLOBO B**, según se delimita en el Anexo 2 de este contrato. El Anexo 1 y Anexo 2 serán parte integral de este contrato.

Esta delimitación no constituye una segregación de LA FINCA. De darse la segregación de la misma durante la vigencia de este contrato, LAS PARTES se comprometen a una Adenda a este contrato.



CUARTA: Vigencia del Contrato

El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de treinta (30) años, que empezarán a contarse a partir de la fecha de inicio de la construcción de obras sobre **LA FINCA**. A estos efectos, la fecha de inicio de construcción de las obras se entenderá como la fecha indicada en la notificación de inicio que remita por escrito **EL ARRENDATARIO** a **LA ARRENDADORA**.

El inicio de las obras sobre **LA FINCA** podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo entre **LAS PARTES** según lo que dispone en la cláusula **QUINTA**.

Sin perjuicio de lo anterior, luego de la firma del contrato y hasta que inicie la construcción de las obras, **EL ARRENDATARIO** tendrá libre acceso a **LA FINCA**, para realizar los estudios ambientales y cualesquiera otros estudios requeridos para la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones para el desarrollo del proyecto. Queda entendido que dicho acceso no representa limitación o modificación alguna de los derechos de propiedad sobre **LA FINCA**, y podrá **LA ARRENDADORA** darle uso normal a **LA FINCA** hasta que reciba la notificación por parte de **EL ARRENDATARIO** de inicio construcción y se reciba **LA ARRENDADORA** el primer pago del canon de arrendamiento.

QUINTA: Canon de Arrendamiento y Pago por Reserva

LAS PARTES convienen el canon de arrendamiento como un **CANON ANUAL** que será de **MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$ 1,000.00)** por cada hectárea utilizada, es decir que el canon anual será de **TREINTA MIL DÓLARES (US\$30,000.00)** para el **GLOBO A** y de **TREINTA y UN MIL NOVECIENTOS DOLARES con 00/100 (US\$31,900.00)** para el **GLOBO B**.

Convienen **LAS PARTES** que el canon de arrendamiento anual será actualizado anualmente, conforme a la inflación que refleje la tasa de variación anual del **Índice de Precios al Consumidor o Índice de Precios de Consumo (IPC por sus siglas)**, que es el índice económico en el que se valoran los precios de un predeterminado conjunto de bienes y servicios de consumo de los hogares. Esta actualización del canon de arrendamiento se notificará por escrito y será definido en documentos que firmarán **LAS PARTES**.

Además del canon de arrendamiento, LAS PARTES convienen en que EL ARRENDATARIO entregará a LA ARRENDADORA un pago único en concepto de reserva que será de CINCO MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$5,000.00) para el GLOBO A y de CINCO MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$5,000.00) para el GLOBO B.

Estos montos por reserva serán pagados de la siguiente forma:

- Un pago único de **CINCO MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$5,000.00)** a la firma de este contrato por concepto de reserva del **GLOBO A**. Este pago le otorgará a **EL ARRENDATARIO** un plazo de dieciocho (18) meses para iniciar construcción en el **GLOBO A**. Si después de los dieciocho (18) meses no se da el aviso o no empieza la construcción, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar a **LA ARRENDADORA** una suma igual a **EL CANÓN ANUAL** para prorrogar por un plazo adicional de doce (12) meses, la fecha de inicio de construcción y por tanto la vigencia del contrato de arrendamiento. Esta prórroga sólo podrá ser requerida una sola vez.

Queda entendido que en caso de terminar el período de prórroga de doce (12)



meses indicados en el párrafo anterior, **EL ARRENDATARIO** podrá desistir del contrato de arrendamiento sin que genere una indemnización o pago adicional a favor de **LA ARRENDADORA**.

- Un pago único de **CINCO MIL DÓLARES CON 00/100 (US\$5,000.00)** a la firma de este contrato por concepto de reserva del **GLOBO B**. Este pago le otorgará a **EL ARRENDATARIO** un plazo de treinta (30) meses para iniciar construcción en el **GLOBO B**. Si después de los treinta (30) meses no se da el aviso o no empieza la construcción, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar a **LA ARRENDADORA** una suma igual a **EL CANON ANUAL** para prorrogar por un plazo adicional de doce (12) meses, la fecha de inicio de construcción y por tanto la vigencia del contrato de arrendamiento. Esta prórroga sólo podrá ser requerida una sola vez.

Queda entendido que en caso de o terminar el período de prórroga de doce (12) meses indicados en el párrafo anterior, **EL ARRENDATARIO** podrá desistir del arrendamiento del **GLOBO B** sin que genere una indemnización o pago adicional a favor de **LA ARRENDADORA**.

SEXTA: Forma de pago

El pago del **CANON ANUAL** se pagará por adelantado a **LA ARRENDADORA** dentro de los primeros diez (10) días del año al que corresponde, mediante transferencia bancaria a la cuenta que ésta ha de proporcionar a **EL ARRENDATARIO**, o en su defecto, mediante cheque.

El pago del **CANON ANUAL** del primer año se realizará una vez **EL ARRENDATARIO** entregue a **LA ARRENDADORA** la notificación de inicio de las obras de construcción en **LA FINCA**, conforme dicho evento es definido en la Cláusula Cuarta.

SÉPTIMA: Mejoras sobre LA FINCA

LA ARRENDADORA autoriza a **EL ARRENDATARIO** a efectuar las mejoras, reparaciones, instalaciones, cambios o modificaciones que sean necesarias para adecuar **LA FINCA** para el uso que le destinará **EL ARRENDATARIO**, y a declarar dichas mejoras de acuerdo con lo dispuesto en el artículo mil cuatrocientos cuarenta y cuatro (1444) y siguientes del Código Judicial de la República de Panamá. Todos los gastos relacionados con dichas obras correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**.

Así mismo, todos impuestos relacionados con dichas obras correrán exclusivamente por cuenta de **EL ARRENDATARIO** mientras dure el contrato, es decir, todo incremento de impuesto, pago o emolumento que genere la inscripción de mejoras sobre **LA FINCA**. De igual modo, **EL ARRENDATARIO** se compromete a realizar las notificaciones y gestiones ante las oficinas gubernamentales pertinentes una vez que las mejoras hayan sido retiradas del predio cuando el contrato haya sido finalizado.

OCTAVA: Obligaciones de EL ARRENDATARIO

EL ARRENDATARIO conviene en:

- a) Usar **LA FINCA** con el cuidado de un buen administrador de negocios.
- b) Pagar puntualmente el **CANON ANUAL**.
- c) Comunicar a **LA ARRENDADORA** oportunamente cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen a **LA FINCA**.
- d) Pagar los gastos que tenga que efectuar en concepto de reparaciones de los daños causados a **LA FINCA**, cuando estos le sean imputables.

NOVENA: Obligaciones de LA ARRENDADORA

LA ARRENDADORA garantiza a **EL ARRENDATARIO** lo siguiente:

a) Que es la legítima dueña de **LA FINCA**.

b) El goce pacífico a **EL ARRENDATARIO** de **LA FINCA** durante la vigencia de este contrato.

c) Que mantendrá libre de toda responsabilidad a **EL ARRENDATARIO** por cualquier daño, pérdida, costo o gasto que surja por razón de: (i) las actividades de **LA ARRENDADORA** en **LA FINCA**; (ii) cualquier incumplimiento de **LA ARRENDADORA** de las obligaciones del presente contrato y, (iii) cualquier violación u omisión a la ley por parte de **LA ARRENDADORA**.

Igualmente, **LA ARRENDADORA** se obliga a:

- a) Pagar los impuestos, tasas o gravámenes y contribuciones nacionales y municipales que recaigan o recayeren sobre **LA FINCA**. Cualquier incremento en el valor de los impuestos que sea causado por un aumento en el valor catastral de **LA FINCA** a consecuencia de las mejoras ejecutadas en la misma correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**. En caso de que existiera un diferencial en el costo del impuesto, **EL ARRENDATARIO** deberá adicionar este pago al canon anual de arrendamiento. **LA ARRENDADORA** a su vez, se comprometerá a suministrar evidencia del pago efectivo de dichos impuestos una vez ejecutado.
- b) Autorizar a **EL ARRENDATARIO** para solicitar, tramitar y gestionar los permisos, aprobaciones y licencias respectivas antes las diferentes autoridades o entidades correspondientes que **EL ARRENDATARIO** requiera para realizar sus actividades en **LA FINCA**, y suscribir cualquier documento o instrumento público requerido para tal fin.
- c) Permitir a **EL ARRENDATARIO** realizar los trabajos necesarios para la debida instalación, funcionamiento y mantenimiento de los paneles solares fotovoltaicos y demás mejoras, adecuaciones, e instalaciones de equipos que se ubiquen sobre **LA FINCA**.
- d) Permitir la realización de obras civiles y mecánicas que sean necesarias en **LA FINCA**, para las operaciones de **EL ARRENDATARIO** o sus subarrendatarios.
- e) Permitir el acceso al personal de **EL ARRENDATARIO** que sea necesario para la instalación, inspección y mantenimiento de los equipos y mejoras ubicadas en **LA FINCA**.
- f) Permitir la instalación de los servicios públicos o privados que sean necesarios para el efectivo funcionamiento de las actividades de **EL ARRENDATARIO** o de sus subarrendatarios.
- g) A solicitud de **EL ARRENDATARIO** y a sus expensas, **LA ARRENDADORA** deberá formalmente constituir y registrar a nombre de quien corresponda las servidumbres de paso, de cables, líneas y torres, y demás equipo relacionado con el desarrollo de la planta de generación de energía solar a través de **LA FINCA** durante el período de arrendamiento.
- h) En la medida que sea necesario, **LA ARRENDADORA** solicitará y obtendrá a costo de **EL ARRENDATARIO** las asignaciones de uso de suelo que fueron requeridas para el desarrollo de la planta de generación de energía solar dentro de **LA FINCA**.

DÉCIMA: Cesión del Contrato por LA ARRENDADORA

LA ARRENDADORA no podrá ceder total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados del presente contrato sin la autorización previa y por escrito de **EL ARRENDATARIO**. Cualquier cesión o traspaso de los derechos y obligaciones del presente contrato por parte de **LA ARRENDADORA**, quedará sujeto a que el cesionario se obligue al cumplimiento del presente contrato por toda su vigencia y no podrán ser modificados los términos y condiciones aquí convenidos.

DÉCIMA PRIMERA: Cesión del Contrato por EL ARRENDATARIO


EL ARRENDATARIO podrá ceder el presente contrato y, por ende, todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, así como subarrendar **LA FINCA**, notificando por anticipado a **LA ARRENDADORA** quien no podrá negarse a dicha cesión salvo por razones debidamente justificadas, como las que puedan estar vinculadas a la incapacidad del nuevo arrendatario de demostrar liquidez para efectuar el pago del canon de arrendamiento o aquellas donde se compruebe la falta de ética del nuevo arrendatario.

En aquellos casos en que el cessionario o subarrendatario asuma en su totalidad los derechos y obligaciones que corresponden a **EL ARRENDATARIO** a tenor del mismo, deberá **EL ARRENDATARIO** notificar a **LA ARRENDADORA** de dicha cesión dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes de la cesión o subarrendamiento. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** podrá dar o ceder el presente contrato en garantía o hipotecar cualquiera de los equipos o elementos de su propiedad ubicados en **LA FINCA** a favor de cualquier acreedor o fiduciario sin la necesidad de autorización de parte de **LA ARRENDADORA**, debiendo **EL ARRENDATARIO** notificar a **LA ARRENDADORA** de dicha cesión dentro de los treinta (30) días hábiles contados a partir de dicha cesión en garantía o hipoteca.

DÉCIMA SEGUNDA: Notificación en caso de cambio de titularidad

En caso de que **LA ARRENDADORA** decida vender **LA FINCA**, se obliga a incluir en el contrato de compraventa que el nuevo propietario deberá cumplir y respetar los términos y condiciones del presente contrato, obligación ésta que se incluirá en cualquier instrumento mediante el cual se transfiera el título de propiedad de **LA FINCA**. Cualquier problema o contingencia que surja o que pudiera surgir en el futuro respecto a **LA FINCA**, relacionada con su titularidad, uso o dominio, que sea del conocimiento de **LA ARRENDADORA**, deberá ser notificada de inmediato a **EL ARRENDATARIO**. **LA ARRENDADORA** será responsable ante **EL ARRENDATARIO** de cualquier perjuicio directo e indirecto que éste sufriere por razón de intromisión o desocupación de **LA FINCA**, debiendo **LA ARRENDADORA** indemnizarlo por los daños y perjuicios ocasionados.

DÉCIMA TERCERA: Pago de impuestos

Serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que recaigan o recayeren en el futuro sobre cualesquiera actividades o negocios que **EL ARRENDATARIO** lleve a cabo en **LA FINCA**. Igualmente serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** los gastos por razón de los servicios públicos que éste contrate para **LA FINCA**.

DÉCIMA CUARTA: Actividad exclusiva

El presente contrato tiene carácter exclusivo para la explotación de plantas de energía solar. **LA ARRENDADORA** no podrá alquilar o ceder cualquier tipo de derecho a terceros para la implantación de plantas de energía solar en **LA FINCA**, ni realizar construcciones o actividades en **LA FINCA** que alteren las condiciones actuales del recurso solar; no obstante, **LA ARRENDADORA** podrá segregar el área de **LA FINCA** afectada por las mejoras e instalaciones realizadas por **EL ARRENDATARIO** según lo dispuesto en este contrato, siempre y cuando la segregación se realice después de la finalización de las obras de construcción e instalación de la planta solar, y dicha segregación incluya dentro del área segregada todos los equipos e instalaciones realizadas por **EL ARRENDATARIO** sobre **LA FINCA**. El plano de segregación deberá ser aprobado por **EL ARRENDATARIO**. Durante el periodo de construcción el acceso será limitado a personal debidamente identificado y **EL ARRENDATARIO** será responsable directamente por daños y perjuicios ocurridos durante este periodo ya sea a activos de la propiedad o de terceros, siempre y cuando, dicho daños sean ocasionados por **EL ARRENDATARIO** o empresas subcontratadas por ésta.

DÉCIMA QUINTA: Terminación del Contrato



LA ARRENDADORA podrá dar por terminado este contrato con justa causa, antes de su vencimiento, si tuviera lugar alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Si LA FINCA sufriere deterioro o daño por culpa o dolo de EL ARRENDATARIO. No se reputará como daño o deterioro las labores de construcción e instalación que se requieran desarrollar para la planta de generación solar fotovoltaica.
- b) La falta de cumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones materiales establecidas en el presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, convienen LAS PARTES que antes de declarar resuelto el contrato por cualquiera de las causas arriba señaladas, LA ARRENDADORA deberá notificar a EL ARRENDATARIO de tal situación, quien tendrá derecho a subsanar el incumplimiento dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días calendarios siguientes a la notificación referida. En el caso del incumplimiento de la cláusula de pago del canon de arrendamiento, el tiempo para que EL ARRENDATARIO subsane dicho incumplimiento será de noventa (90) días calendarios. Si EL ARRENDATARIO subsana el incumplimiento no procederá la terminación del contrato, pero LA ARRENDADORA podrá exigir de EL ARRENDATARIO intereses por mora del doce por ciento (12%) sobre el monto adeudado.
- c) EL ARRENDATARIO, por su parte, podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, sin responsabilidad alguna de su parte, sin necesidad de declaratoria judicial, dando un aviso previo y por escrito a LA ARRENDADORA, con ciento ochenta días (180) días calendario de anticipación.

En cualquier caso, de terminación, EL ARRENDATARIO deberá retornar LA FINCA en el mismo estado en el que la encontró, retirando todas las mejoras que construyera sobre la misma y en el caso de que dichas mejoras se encuentren inscritas en el Registro Público deberá comunicar a esta entidad registradora o cualquier otra competente el levantamiento de dichas mejoras.

Igualmente, LAS PARTES podrán terminar el contrato por mutuo acuerdo, dando un aviso previo y por escrito entre éstas, con ciento ochenta días (180) días calendarios de anticipación y entrega de LA FINCA en las condiciones en que fue recibida por EL ARRENDATARIO, salvo acuerdo de ambas partes.

DÉCIMA SEXTA: Ley aplicable y tribunal competente

Este contrato se rige por las leyes de la República de Panamá. Cualquier controversia, diferencia o reclamación relacionada con el cumplimiento del mismo, que no se resuelva de forma amistosa entre LAS PARTES será resuelto a través de los tribunales ordinarios de justicia de la República de Panamá.

DÉCIMA SÉPTIMA: Notificaciones

Todas las notificaciones y otras comunicaciones en virtud del presente contrato se harán por escrito y se entenderán que han sido debidamente dadas tres (3) días hábiles después de entregado el aviso a las siguientes personas:

Si se dirige a LA ARRENDADORA:

Atención: Daisy Ester Lezcano
Dirección: La Concepción, Bugaba, Avenida Centenario, Casa Pimpo,
Provincia de Chiriquí.
Correo electrónico: daisylzcn@gmail.com
Teléfono: (507) 6364-5417

Si se dirige a EL ARRENDATARIO:

Atención: José Gregorio De Sousa
Dirección: Costa del Este, Ave. La Rotonda, Business Park V, Piso 11,
Ciudad de Panamá.
Correo electrónico: jose.desousa@aes.com
Teléfono: (507) 206-2600 / 6930-2349



Cualquier cambio en el domicilio de notificaciones de algunas de las partes deberá de ser comunicada en el plazo de treinta (30) días hábiles.

DÉCIMA OCTAVA: No se constituye sociedad

Queda expresamente entendido y acordado entre **LAS PARTES** que, por el otorgamiento del presente contrato, ni **LA ARRENDADORA** ni **EL ARRENDATARIO**, de ninguna forma o para cualquier fin, se convierten en socios de la otra parte.

DÉCIMA NOVENA: No se constituye relación laboral

Declaran **LAS PARTES** que por motivo del presente contrato no se crea relación laboral y no serán responsables de ninguna reclamación que tenga una de **LAS PARTES**

VIGÉSIMA: Modificación al contrato

Este contrato solamente se podrá modificar por escrito y sólo si es firmado por ambas partes previamente.

VIGÉSIMA PRIMERA: Inscripción en el Registro Público

Este contrato será presentado para su inscripción en el Registro Público por **EL ARRENDATARIO**. Los gastos originados por dicha Escritura Pública, así como los derechos de inscripción, serán sufragados, en su totalidad por **EL ARRENDATARIO**.

EN FE DE LO CUAL, LAS PARTES suscriben el presente contrato, en dos ejemplares del mismo tenor y efecto, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

LA ARRENDADORA:


Daisy Ester Lezcano
Cédula No. 4-69-489

Fecha: _____

EL ARRENDATARIO:
AES PANAMÁ, S.R.L.


Miguel Bolívar Serfaty
Cédula No. P-8-119227
Fecha: 25/06/2019



Yo, JORGE E. GANTES S., Notario Quinto del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-509-985 CERTIFICO:
Que hechos colejado(s) firma(s) anterior(es) con la(s) aparecen(n) en la copia(s) de la(s) cédula(s) y/o Pasaporte del(de los) firmante(s) y a nuestro parecer son iguales, por lo que la(s) constatamos auténtica(s).
Panamá, 14 JUL 2019

Testigo
Licdo. JORGE E. GANTES S.
Notario Público Quinto



El presente cotejo NO implica la validez y eficacia del contenido de este documento ni el de su original. (Art. 1739 CC)

El suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Quinto del circuito de Panamá con cédula No. 8-509-985 CERTIFICO Que este documento es copia auténtica de su original.

16 AGO 2019

Panamá
Licdo. JORGE E. GANTES S.
Notario Público Quinto

Санкт-Петербургский государственный университет
имени А.С.Пушкина

Факультет
иностранных языков и гуманитарных
студий

