



## Contrato de Usufructo de Bien Inmueble para la Instalación de Parque Eólico "La Colorada"

Quiénes suscriben, **UKA PARQUE EOLICO LA COLORADA S.A.**, sociedad anónima organizada según las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio ciento cincuenta y cinco millones seiscientos setenta y cuatro mil novecientos setenta y dos (155674972) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, representada en este acto por, **CHRISTIAN MICHAEL HORST BOEHM**, varón, de nacionalidad alemana, estado civil casado, con pasaporte número C nueve M cero cero LVGW (C9M00LVGW), actuando en su condición de Apoderado General, debidamente autorizado para comparecer en este acto, según consta en Poder General inscrito mediante Escritura Pública Tres Mil Seiscientos Ochenta y Ocho (3,688) de ocho (8) de abril de dos mil diecinueve (2019), inscrita al Folio ciento cincuenta y cinco millones seiscientos setenta y cuatro mil novecientos setenta y dos (155674972), bajo el número de entrada ciento treinta y cuatro mil setecientos veintiséis del dos mil diecinueve (134726/2019), con domicilio en Calle Cincuenta y cuatro (54) Marbella, Edificio La Riviera, Piso Tres (3), Oficina C, Distrito y Provincia de Panamá, que en adelante, se denominará **(LA USUFRUCTUARIA)**, por un parte; y por la otra, **HIGINIO MORAN RODRIGUEZ**, varón, panameño, mayor de edad, estado civil casado, con cédula de identidad personal No. dos – ochenta y nueve – mil trescientos ochenta y tres (2-89-1383), con domicilio en La Chapa, corregimiento de San Juan de Dios, distrito de Antón, Coclé, actuando en su propio nombre y representación, que en adelante, se denominará **(EL PROPIETARIO)**; y que conjuntamente con LA USUFRUCTUARIA serán denominados **(LAS PARTES)**, suscriben el presente Contrato de Usufructo de Bien Inmueble para la Instalación del Parque Eólico "La Colorada", en adelante el **(CONTRATO)**, conforme a las siguientes:

### I. DEFINICIONES:

- A. ASEP: Autoridad Nacional de los Servicios Públicos.
- B. Entidad de Crédito Financiera: Entidad encargada del financiamiento de las instalaciones de Energía Eólica.
- C. Instalaciones de Energía Eólica: Turbinas eólicas, fundaciones, líneas de transmisión eléctrica aéreas y subterráneas, equipos y líneas de telecomunicación aéreas y subterráneas, transformadores eléctricos, subestaciones o instalaciones de conmutación, torres meteorológicas y equipo de medición de viento, instalaciones y edificaciones necesarias para generar energía eólica y mantener las instalaciones de Energía Eólica, tanto carreteras, vías o caminos temporales o permanentes de acceso a las instalaciones del proyecto, que cumplen con los requisitos técnicos de parte de los fabricantes de las turbinas eólicas instaladas en el proyecto, específicamente con los requisitos establecidos para dimensión y resistencia; y demás instalaciones de energía eólica accesorias.
- D. Fuerza Mayor: Es la situación producida por hechos del hombre, a los cuales no haya sido posible resistir, tales como los actos de autoridad ejercidos por funcionarios públicos, el apresamiento por parte de enemigos, y otros semejantes.
- E. Caso Fortuito: Es la situación que proviene de acontecimientos de la naturaleza que no hayan podido ser previstos, como un naufragio, un terremoto, una conflagración y otros de igual o parecida índole.


### II. CONSIDERACIONES PREVIAS:

- A. Declara EL PROPIETARIO que es el legítimo propietario de la **Finca TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO (357174)**, con Código de Ubicación dos mil ciento ocho (2108), de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Coclé, ubicada en el Corregimiento de San Juan de Dios, Distrito de Antón, Provincia de Coclé, cuyas características topográficas, incluyendo linderos y medidas, se encuentran inscritos en el Registro Público de Panamá, en adelante **(LA FINCA)**.

Declara LA USUFRUCTUARIA que realizó una inspección y conoce el estado físico en que se encuentra LA FINCA.

- B. Declara LA USUFRUCTUARIA que se encuentran analizando el desarrollo, en una o más etapas, del Parque Eólico "La Colorada", para lo cual pretende la suscripción de uno o más contratos de usufructo de largo plazo que garanticen la disponibilidad de terrenos para desarrollar, construir, usar, reemplazar, reubicar y remover, las Instalaciones de Energía Eólica del Parque Eólico "La Colorada". La instalación de turbinas eólicas formando parte de las Instalaciones de Energía Eólica requiere asimismo de la ejecución previa de prospecciones y estudios para establecer la factibilidad técnica de generar energía eléctrica en los terrenos en cuestión. Se deja constancia que la potencia definitiva que se generará en LA FINCA objeto de este CONTRATO, sólo podrá ser determinada una vez concluidos los estudios de factibilidad técnicos





y económicos y se hayan obtenidos todos los permisos administrativos y de construcción. En razón de lo anterior, LA USUFRUCTUARIA no otorga ninguna garantía con respecto a la posibilidad de desarrollo del Parque Eólico "La Colorada", la producción de energía eléctrica en el terreno usufructuado dentro de LA FINCA, ni la venta de energía eléctrica.

En ese sentido, EL PROPIETARIO reconoce que el presente CONTRATO no supone ninguna garantía de LA USUFRUCTUARIA.

EL PROPIETARIO es titular de los inmuebles especificados en el literal A de la presente Sección del CONTRATO. Éste (éstos) deberá(n) servir de terreno(s) para la ubicación de instalaciones de Energía Eólica que se proyectan instalar.

- C. Declara EL PROPIETARIO que LA FINCA se encuentra libre de todo gravamen, carga y/o limitación de dominio, y, por tanto, goza de la total posesión, control, uso y goce del mismo en toda su extensión. Igualmente declara EL PROPIETARIO que LA FINCA se encuentra al día y paz y salvo, en el pago de las tasas y demás cargas impositivas que pudieran requerir las entidades, tanto públicas como privadas.

EL PROPIETARIO declara que LA FINCA no está sujeta a obligaciones contractuales con terceros que impidan el uso y goce pacífico de la misma por parte de LA USUFRUCTUARIA, o la posibilidad del desarrollo del Parque Eólico "La Colorada" dentro de LA FINCA.

Adicionalmente, declara EL PROPIETARIO que, a la fecha de firma del presente CONTRATO, no existen viviendas, hogares y/o edificaciones construidas en LA FINCA. Por tanto, EL PROPIETARIO declara que no realizará construcciones de edificaciones habitables y permanentes para el uso humano en LA FINCA, a partir de la firma de EL CONTRATO.

- D. Declara EL PROPIETARIO que sobre LA FINCA no existe reclamación, disputa o controversia alguna por parte de terceros, respecto a la titularidad de derechos, colindancias y/o de cualquier otra naturaleza, en atención al uso, goce pacífico y disfrute que ha mantenido y mantiene EL PROPIETARIO sobre la misma.

### III. TERMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO

**PRIMERA:** EL PROPIETARIO, por este medio, constituye un Derecho de Usufructo sobre la totalidad de LA FINCA, a favor de LA USUFRUCTUARIA, conforme a los términos y condiciones pactados en el presente CONTRATO para (i) desarrollar, construir, usar, reemplazar, reubicar y remover, las Instalaciones de Energía Eólica del Parque Eólico "La Colorada", conforme la licencia respectiva que se gestiona con la ASEP, que estará localizada en Corregimiento de San Juan de Dios y Corregimiento de Pajonal, entre los Distritos de Antón y Penonomé, Provincia de Coclé; y (ii) mantenerlas y operarlas o bien encargar a uno a varios tercero(s) que mantendrán y operarán las Instalaciones de Energía Eólica a largo plazo. (**OBJETO**).

**SEGUNDA:** LAS PARTES acuerdan que los derechos y obligaciones establecidos en el presente CONTRATO serán exigibles a partir de su firma; no obstante, para los efectos de su vigencia, LAS PARTES acuerdan que el término del CONTRATO será de veinte (20) años, contados a partir de la Fecha de Inicio de Operación del Parque Eólico "La Colorada" (**PLAZO**).

Vencido el PLAZO del CONTRATO, LA USUFRUCTUARIA tendrá la opción de prorrogarlo hasta por dos (2) periodos consecutivos, por un término adicional de cinco (5) años cada uno, bajo los mismos términos y condiciones establecidos originalmente, salvo que LA USUFRUCTUARIA manifieste expresamente y por escrito, dentro de un plazo no mayor a sesenta (60) días del vencimiento del PLAZO original del CONTRATO, su intención de no renovar el mismo. En caso que sea requerido, EL PROPIETARIO se obliga a firmar todos y cualesquiera documentos que fuesen necesarios para la formalización de dicha prórroga, estableciéndose esta obligación como una limitación de dominio sobre LA FINCA.

**TERCERA:** Declara EL PROPIETARIO que concede de manera exclusiva a LA USUFRUCTUARIA el uso de LA FINCA, desde la fecha de la firma y durante el PLAZO del presente CONTRATO y/o sus respectivas prórrogas, de conformidad con lo establecido en la cláusula Primera y Segunda de este Contrato.

En ese sentido, EL PROPIETARIO le otorga los siguientes derechos a LA USUFRUCTUARIA:





- A. Derecho de acceso. La USUFRUCTUARIA podrá ingresar en todo momento a LA FINCA, sin consulta previa ni autorización de EL PROPIETARIO, y utilizar en todo momento la(s) vía(s) de acceso. En particular, EL PROPIETARIO permitirá a LA USUFRUCTUARIA y a los terceros contratistas de ésta, encargados de realizar las labores de mantenimiento y de reparación necesarias en las Instalaciones de Energía Eólica, transitar para ello por la(s) vía(s) de acceso en todo momento, incluso con equipos pesados (por ejemplo, grúa para la construcción). Si fuere posible, LA USUFRUCTUARIA deberá informar a EL PROPIETARIO, oportunamente, con un mínimo de quince (15) días de anticipación, sobre la realización de los trabajos de movimiento de tierra (especialmente antes de iniciar los primeros trabajos para el montaje de las Instalaciones de Energía Eólica).
- B. EL PROPIETARIO se reserva el derecho de continuar utilizando LA FINCA durante la vigencia del presente CONTRATO, para los fines que la ha venido destinando hasta la fecha de firma del presente CONTRATO, siempre y cuando dicha actividad no interfiera o pueda interferir con las operaciones de las Instalaciones de Energía Eólica por parte de LA USUFRUCTUARIA, o del disfrute de los derechos adquiridos por LA USUFRUCTUARIA mediante el presente CONTRATO.

No obstante, EL PROPIETARIO permitirá y concederá el uso exclusivo a LA USUFRUCTUARIA de (i) una superficie con un radio de noventa metros (90 mts) alrededor del aerogenerador instalado sobre LA FINCA; y (ii) la proporción del mismo radio de la superficie alrededor de un aerogenerador instalado en una Finca colindante en la que parte de la superficie aérea de la turbina esté ubicada en LA FINCA (**Superficie Adicional para Turbinas Eólicas**).

- C. Asimismo, declara y acepta EL PROPIETARIO, que en parte de LA FINCA, se localizará una parte o la totalidad de las Instalaciones de Energía Eólica a ser desarrollada por LA USUFRUCTUARIA, la cual se regirá por la licencia de generación eléctrica que otorgue la ASEP a LA USUFRUCTUARIA, y en concordancia a las leyes que rigen la materia en particular.

**CUARTA:** La localización exacta de las Instalaciones de Energía Eólica, así como de la Superficie Adicional para Turbinas Eólicas en LA FINCA, se indicará luego del término definitivo de la planificación, en un plano de localización que será incluido mediante adenda al presente CONTRATO, tan pronto LA USUFRUCTUARIA lo entregue a EL PROPIETARIO. (**Plano de Localización**).

Adicionalmente, LAS PARTES acuerdan que el presente CONTRATO se reducirá proporcionalmente a la superficie específica de LA FINCA requerida por LA USUFRUCTUARIA, una vez definido el Plano de Localización (**Superficie Requerida**). La Superficie Requerida por LA USUFRUCTUARIA se especificará e incluirá en el presente CONTRATO, mediante adenda al presente CONTRATO. No obstante, LAS PARTES acuerdan que el Plano de Localización no tendrá efectos definitivos, toda vez que, de ser necesaria la ampliación de las Instalaciones de Energía Eólica, LA USUFRUCTUARIA podrá variar dicho Plano de Localización; en atención a que el derecho de usufructo establecido mediante el presente CONTRATO corresponde la totalidad de LA FINCA.

**QUINTA:** EL PROPIETARIO podrá utilizar LA FINCA para fines agropecuarios, con excepción de la Superficie Requerida. En dicho caso, EL PROPIETARIO podrá compartir con LA USUFRUCTUARIA, sin costo alguno, el uso de la(s) vía(s) de acceso construidas, cuando ello fuese necesario para acceder al resto de su propiedad.

**SEXTA:** LAS PARTES convienen que las Instalaciones de Energía Eólica en LA FINCA no pasarán a ser propiedad de EL PROPIETARIO, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, y no se entenderán adheridas a LA FINCA.

**SÉPTIMA:** Si para las labores de construcción, mantenimiento y de reparación de las Instalaciones de Energía Eólica, se requirieren superficies adicionales a LA FINCA, tales como áreas aledañas a LA FINCA, pertenecientes a EL PROPIETARIO, este último se obliga a permitir el uso de dichas superficies a LA USUFRUCTUARIA, debiendo constituir el Usufructo de las mismas a favor de LA USUFRUCTUARIA, mediante la suscripción de un contrato de usufructo con los mismos términos y condiciones establecidos en el CONTRATO. La suscripción de este contrato de usufructo será separada al presente CONTRATO; al igual que, su posterior inscripción en el Registro Público de Panamá, para lo cual EL PROPIETARIO se obliga a entregar a LA USUFRUCTUARIA, o a cualquier tercero designado por ésta, todos los documentos necesarios para hacer efectiva dicha inscripción. LA USUFRUCTUARIA liberará a EL PROPIETARIO de cualquier responsabilidad atribuible a esta, como consecuencia de reclamos por parte de terceros.

**OCTAVA:** Durante la vigencia del presente CONTRATO, EL PROPIETARIO podrá vender, traspasar, arrendar, hipotecar, gravar, o de cualquier otra forma, enajenar LA FINCA objeto del presente



CONTRATO, a favor de terceros, siempre y cuando obtenga el consentimiento previo y por escrito de LA USUFRUCTUARIA. En caso de que EL PROPIETARIO enajenare, por cualquier forma, parte o la totalidad de LA FINCA a terceros, con el consentimiento previo de LA USUFRUCTUARIA, las obligaciones establecidas en el presente CONTRATO sobrevivirán a dicha enajenación de LA FINCA. Por lo tanto, el nuevo propietario de LA FINCA deberá subrogarse en todos los derechos y obligaciones que resulten del presente CONTRATO, obligándose, junto con EL PROPIETARIO, a incluir una cláusula dentro del contrato de enajenación de LA FINCA, en la que se establezca dicha subrogación, bajo los mismos términos y condiciones pactados en el presente CONTRATO. La presente obligación se constituye como una limitación de dominio sobre LA FINCA, y así deberá constar en el Registro Público, al momento de la inscripción del presente CONTRATO.

En el caso del fallecimiento de EL PROPIETARIO, las obligaciones establecidas en el presente CONTRATO sobrevivirán al traspaso de la FINCA a favor de los herederos de EL PROPIETARIO. Por tanto, los herederos de EL PROPIETARIO estarán obligados a subrogarse en las obligaciones y los derechos de EL PROPIETARIO, establecidos en el presente CONTRATO.

**NOVENA:** Adicionalmente, EL PROPIETARIO se compromete, a lo siguiente, durante la vigencia del presente CONTRATO:

- A. A permitir a LA USUFRUCTUARIA tomar las medidas de seguridad de las instalaciones, obras de ingeniería y construcción de las Instalaciones de Energía Eólica que estime convenientes. En ese sentido, LA USUFRUCTUARIA tendrá la libertad de realizar todos los estudios requeridos para el desarrollo de las Instalaciones de Energía Eólica dentro de LA FINCA.
- B. A no realizar construcciones de edificaciones habitables y permanentes destinadas para el uso humano en LA FINCA.
- C. A no destinar LA FINCA a un uso que, a juicio de LA USUFRUCTUARIA, pudiera disminuir, modificar, alterar o perjudicar el aprovechamiento del viento y la generación de energía eléctrica de las Instalaciones de Energía Eólica.
- D. A no efectuar otras Instalaciones de Energía Eólica, construcciones, obras o plantaciones que, a juicio de LA USUFRUCTUARIA, pudieren disminuir, modificar, alterar o perjudicar el aprovechamiento del viento y la generación de energía eléctrica de las Instalaciones de Energía Eólica.
- E. A mantener una distancia mínima de (i) cinco metros (5 mts) de las líneas de transmisión eléctrica subterráneas; (ii) diez metros (10 mts) de las Instalaciones de Energía Eólica y la Superficie Adicional para Turbinas Eólicas exceptuando lo descrito en cláusula quinta.
- F. A no sobrepasar en toda la FINCA una altura máxima de diez metros (10 mts) para construcciones, obras o plantaciones o cualquier otro uso permitido por LA USUFRUCTUARIA según se establece en el presente CONTRATO.
- G. A no utilizar, sin previa autorización de LA USUFRUCTUARIA, el área establecida como de uso exclusivo para LA USUFRUCTUARIA, identificada en el literal B de la cláusula Tercera del presente CONTRATO.
- H. Requerir la autorización de LA USUFRUCTUARIA para el uso de LA FINCA para actividades que puedan tener efectos adversos en las operaciones de las Instalaciones de Energía Eólica.
- I. A no celebrar con un tercero un contrato similar ni a permitirle a éste la instalación de Instalaciones de Energía Eólica sobre LA FINCA.
- J. A no colocar edificaciones ni otras instalaciones sobre LA FINCA ni dentro del suelo que pudieren perjudicar o poner en peligro la existencia o la operación de cables de conexión y conductos de alimentación.
- K. A no realizar dentro de LA FINCA, ninguna explotación minera, quemas o incendios, inundaciones, excavaciones, así como modificar o ampliar las instalaciones y construcciones existentes, y en general, cualquier actividad que afecte negativamente el funcionamiento de las instalaciones de Energía Eólica en cualquiera de sus etapas, salvo autorización previa por escrito de LA USUFRUCTUARIA.
- L. A permitirle a LA USUFRUCTUARIA la declaración de mejoras y constitución de gravámenes sobre las Instalaciones de Energía Eólica ubicadas en LA FINCA y sobre las que LA USUFRUCTUARIA proyecte instalar u operar en fincas adyacentes pertenecientes a EL PROPIETARIO, y a volver a constituir dichos gravámenes en caso de modificación o de una nueva edificación.
- M. A no dar en usufructo a favor de terceros, ni permitir la instalación y operación de Instalaciones de Energía Eólica distintas a las de LA USUFRUCTUARIA, sobre superficies adyacentes a LA FINCA que sean propiedad de EL PROPIETARIO, aunque dicha propiedad no haya sido dada en usufructo a favor de LA USUFRUCTUARIA.
- N. A permitir a LA USUFRUCTUARIA formular todas las declaraciones, consultas, directamente relacionadas con la instalación y la operación de las Instalaciones de Energía Eólica sobre parte





de LA FINCA, y requeridas para este fin. En caso necesario, EL PROPIETARIO se comprometerá a aprobar por escrito las solicitudes formuladas (por ejemplo, permisos de construcción, entre otros).

Si LA FINCA (i) fuese objeto de contrato de arrendamiento agrario, de conformidad con el Capítulo II del Código Agrario, es decir, en caso que EL PROPIETARIO, mediante previo contrato de arrendamiento agrario, hubiera concedido a uno o varios arrendatarios, por un tiempo determinado, el uso y goce de LA FINCA para realizar actividades agrarias a cambio del pago en dinero o especie; o (ii) se hubiere transferido a otro tercero para su usufructo, EL PROPIETARIO se obliga a entregar a LA USUFRUCTUARIA, una autorización del arrendatario o del tercero usufructuario, dentro de los dos (2) meses siguientes de la firma del presente CONTRATO, para la construcción de las Instalaciones de Energía Eólica, el cual formará parte integral del presente CONTRATO. EL PROPIETARIO se compromete a entregarle a LA USUFRUCTUARIA un ejemplar original de dicha autorización.

**DÉCIMA:** De ser necesario, LA USUFRUCTUARIA podrá requerir a EL PROPIETARIO, la información y documentación necesaria para la tramitación del permiso que requiera obtener para la operación de las Instalaciones de Energía Eólica. En ese sentido, EL PROPIETARIO se obliga a cooperar con LA USUFRUCTUARIA para obtener los permisos de construcción y/u operación. LA USUFRUCTUARIA no se responsabilizará en caso de que no obtuviere los permisos necesarios para la operación de las Instalaciones de Energía Eólica, en cuyo caso, LA USUFRUCTUARIA podrá rescindir el presente CONTRATO de pleno derecho sin necesidad de autorización judicial.

**DÉCIMA PRIMERA:** LA USUFRUCTUARIA se compromete a lo siguiente:

- A. A pagar los cánones o las rentas a que diere lugar este CONTRATO.
- B. A pagar las cuentas y los gastos en que se incurra por razón de suministros y consumo de energía eléctrica, agua, servicio telefónico, gas u otros servicios contratados por LA USUFRUCTUARIA, si las hubiere, durante la ejecución del proyecto.
- C. A cumplir con las exigencias legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales ubicados dentro de LA FINCA, de acuerdo al estudio de impacto ambiental que sea aprobado por el Ministerio de Ambiente y los permisos para operar la planta de energía eólica, emitidos por ASEP.
- D. A instalar, operar y mantener las instalaciones de Energía Eólica y las instalaciones accesorias de acuerdo con las normas técnicas vigentes respectivas. En la medida de lo posible, LA USUFRUCTUARIA ubicará las localizaciones de las Instalaciones de Energía Eólica y de las instalaciones accesorias de modo tal que se perjudique lo menos posible el uso agrícola de LA FINCA.
- E. En caso de movimientos de tierra, LA USUFRUCTUARIA se compromete a retirar previamente la capa de tierra vegetal y guardarla en forma separada, a rellenar debidamente las zanjas y otras cavidades, y a volver a colocar la capa de tierra vegetal.
- F. Previa consulta con EL PROPIETARIO, LA USUFRUCTUARIA podrá desplazar, a sus expensas, eventuales equipos de alimentación y de evacuación, incluidos drenajes, ubicados en el terreno. LA USUFRUCTUARIA deberá garantizar el correcto funcionamiento de dichos equipos. LA USUFRUCTUARIA se hará responsable de todos los daños causados en el drenaje que se produjeren por la construcción de la(s) vía(s) de acceso o por el uso de la(s) misma(s).
- G. Al término de la operación de las instalaciones de Energía Eólica, LA USUFRUCTUARIA deberá desmontar y retirar las Instalaciones de Energía Eólica, la(s) fundación(es) y las instalaciones accesorias dentro de un plazo de doce (12) meses. La fundación deberá retirarse hasta una profundidad de uno y medio (1,5) metros como mínimo; la(s) vía (s) de acceso y la(s) superficie(s) de apoyo de la(s) grúa(s) deberán retirarse por completo de la superficie del terreno. Las cavidades resultantes deberán rellenarse de modo tal que se garantice la utilidad agrícola de LA FINCA. Al término de la operación de las Instalaciones de Energía Eólica, también deberán retirarse, a expensas de LA USUFRUCTUARIA, los cables y demás instalaciones colocadas en el suelo. Al término del CONTRATO, LA USUFRUCTUARIA se compromete, además, a cancelar, a sus expensas, cualesquiera servidumbres inscrita a su favor, si las hubiere.
- H. A fin de garantizar los derechos de EL PROPIETARIO derivados del presente CONTRATO, especialmente su derecho a que se desmonte las Instalaciones de Energía Eólica y al término del CONTRATO, LA USUFRUCTUARIA constituirá, al inicio de las obras de construcción de las Instalaciones de Energía Eólica, una fianza o garantía en favor de EL PROPIETARIO por un monto de DIEZ MIL DÓLARES (US\$10,000.00), moneda de curso legal en Estados Unidos de América por cada aerogenerador instalado en LA FINCA.
- I. La fianza de garantía deberá estar vigente durante el PLAZO del CONTRATO y/o sus prórrogas, y deberá ser emitida por una entidad bancaria o de seguros autorizada para emitir dichos documentos en la República de Panamá. Dicha fianza o garantía sólo se hará efectiva en caso





de daños en contra de la parte de LA FINCA correspondiente, derivados del derecho a que se desmonte las Instalaciones de Energía Eólica. En caso de desacuerdos en cuanto al desmontaje, el perito de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) nombrado de común acuerdo por ambas partes decidirá en única instancia sobre el cumplimiento de la obligación de desmontaje conforme al CONTRATO.

- J. En el evento de que LAS PARTES no se pusieren de acuerdo para la elección del perito será sometido a decisión de los juzgados ordinarios.
- K. Durante la ejecución del presente CONTRATO, LAS PARTES contratantes se comprometen al fiel cumplimiento de las leyes nacionales y locales en materia de conservación del medio ambiente. LA USUFRUCTUARIA se compromete a sufragar todos los gastos que sean necesarios para la obtención de los permisos correspondientes y necesarios para el desarrollo de sus actividades en LA FINCA.
- L. LA USUFRUCTUARIA responderá por todo daño de LA FINCA que se estableciera judicialmente que le es imputable a la misma o subsidiarias y/o afiliadas, salvo caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando sea de conformidad con los parámetros establecidos en el Código Civil. EL PROPIETARIO responderá en los mismos términos recién señalados por todo daño causado por ella o sus subsidiarias y/o afiliadas a LA USUFRUCTUARIA.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Los pagos a realizarse por LA USUFRUCTUARIA, a favor de EL PROPIETARIO, se diferencian en dos (2) etapas a saber (i) etapa de construcción, que se entenderá comenzará en cuanto LA USUFRUCTUARIA (a) obtenga el permiso de construcción de las obras civiles de las Instalaciones de Energía Eólica; (b) entregue la orden de proceder al contratista que llevará a cabo la construcción de las obras civiles de las instalaciones de Energía Eólica y la línea de transmisión para su conexión al Sistema Interconectado Nacional (**Fecha de Inicio de Obras**); y (c) entregue a EL PROPIETARIO una notificación de la Fecha de Inicio de Obras (**Etapas de Construcción**), y terminará en cuanto inicie la etapa de operación, como dicha etapa es definida a continuación; y (ii) etapa de operación que se entenderá comienza en la fecha en la cual las Instalaciones de Energía Eólica comiencen a operar y entregar energía al Sistema Interconectado Nacional, y que conste en la notificación que LA USUFRUCTUARIA entregue a EL PROPIETARIO, y terminará en la fecha que las Instalaciones de Energía Eólica cesen operaciones comerciales, tal como notifique el Centro Nacional de Despacho a LA USUFRUCTUARIA (**Etapas de Operación**). Los pagos correspondientes serán de la siguiente manera:

- A. **Etapas de Construcción:** Durante la Etapa de Construcción, LA USUFRUCTUARIA pagará EL PROPIETARIO la suma \_\_\_\_\_ moneda de curso legal de los Estados Unidos de América por cada aerogenerador de las Instalaciones de Energía Eólica ubicada sobre LA FINCA, según (i) permiso de construcción otorgado para LA FINCA en usufructo, conforme al diseño estructural definitivo de las Instalaciones de Energía Eólica; y (ii) LA USUFRUCTUARIA notificará por escrito a EL PROPIETARIO la Fecha de Inicio de Obras de las Instalaciones de Energía Eólica.  
En caso de requerirlo, la Fecha de Inicio de Obras podrá ser extendida a criterio de LA USUFRUCTUARIA, en el evento que las actividades de construcción se vean afectadas por fuerza mayor o caso fortuito. En ese sentido, el primer pago del canon aplicable durante la Etapa de Construcción será cancelado a EL PROPIETARIO dentro de los primeros treinta (30) días siguientes a la fecha de notificación por escrito a EL PROPIETARIO de la Fecha de Inicio de Obras; y los siguientes pagos correspondientes a la Etapa de Construcción serán pagados anualmente dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de aniversario de la notificación de la Fecha de Inicio de Obras.
- B. **Etapas de Operación:** Durante la Etapa de Operación, LA USUFRUCTUARIA pagará a EL PROPIETARIO el mayor valor entre (i) la suma \_\_\_\_\_ moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por cada megavatio (MW) instalado y en funcionamiento de LA FINCA; o (ii) el \_\_\_\_\_ de energía generada por cada uno de los aerogeneradores instalados en LA FINCA. Es decir, el resultado de cantidad de energía suministrada a la red común en kilovatios por hora (kWh) multiplicado por el precio de venta durante el año fiscal inmediatamente anterior. LAS PARTES acuerdan que el primer pago (**Suma Anual Mínima**) del canon de usufructo durante la Etapa de Operación, se realizará dentro de los primeros treinta (30) días siguientes a la fecha de notificación a EL PROPIETARIO del inicio de la Etapa de Operación. Los pagos restantes del canon de usufructo durante la Etapa de Operación se realizarán anualmente, dentro de los primeros treinta (30) días del mes de enero de cada año. En caso de que la Etapa de Operación inicie en un mes distinto al mes de enero, el pago será prorrateado con respecto a los meses restantes del año corriente en el que se notifique el inicio de la Etapa de Operación.





C. Suma Anual Mínima: La suma anual mínima a pagarse por cada megavatio (MW) instalado y en funcionamiento en las Instalaciones de Energía Eólica ubicadas sobre LA FINCA, se determinará luego del término definitivo de la planificación del inicio de la Etapa de Operación.

LAS PARTES acuerdan que la notificación de la Fecha de Inicio de Operaciones incluirá (i) la fecha de inicio de la Etapa de Operación; (ii) la capacidad de generación en megavatios (MW) instalada sobre la FINCA; y (iii) el plano de localización final de las Instalaciones de Energía Eólica, en caso de que la localización se modificara entre la Fecha de Inicio de Obras y el inicio de la Etapa de Operación.

D. Remuneración Adicional: LA USUFRUCTUARIA se compromete a presentar a EL PROPIETARIO dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la finalización del periodo anual respectivo, el detalle del cálculo del monto a pagar correspondiente a la venta neta de energía generada por cada uno de los aerogeneradores instalados en LA FINCA, salvo que no se cuente con la totalidad de la información requerida para dicho fin. Adicionalmente, LA USUFRUCTUARIA también incluirá la información adicional y de soporte necesaria para que EL PROPIETARIO pueda verificar el cálculo del pago de la remuneración adicional (**Remuneración Adicional**). El pago de la Remuneración Adicional corresponde a la diferencia entre la venta neta de energía generada durante el año anterior calculado por LA USUFRUCTUARIA y la Suma Anual Mínima establecida en las secciones B y E de la presente cláusula. Este monto será comunicado por LA USUFRUCTUARIA a EL PROPIETARIO para efectos de emisión de facturas. El pago de la Remuneración Adicional debe ser efectuado por LA USUFRUCTUARIA a EL PROPIETARIO dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la presentación por EL PROPIETARIO de la factura correspondiente.

E. No Instalación de Aerogeneradores: En el caso que sobre LA FINCA, LA USUFRUCTUARIA no instale aerogeneradores, pero si existan sobre LA FINCA ciertas Instalaciones de Energía Eólica LA USUFRUCTUARIA pagará las siguientes sumas:


1. Instalación de Cables: Durante la Etapa de Construcción y la Etapa de Operación, LA USUFRUCTUARIA pagará la suma única de

moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, por metro de cables de suministro de electricidad ubicados dentro de LA FINCA, en concepto a la servidumbre requerida para la instalación de alambres y cables que sirvan para cualquier estructura de las Instalaciones de Energía Eólica. LA USUFRUCTUARIA pagará esta suma dentro de los primeros treinta (30) días siguientes a la fecha de notificación por escrito a EL PROPIETARIO de la Fecha de Inicio de Obras. El monto total de esta suma dependerá de la cantidad de metros de cableado a instalarse dentro de LA FINCA; y será definido de acuerdo al diseño estructural definitivo de las Instalaciones de Energía Eólica.

2. Servidumbres de Paso: Durante la Etapa de Construcción y la Etapa de Operación, LA USUFRUCTUARIA pagará la suma (00), moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, por metro cuadrado de LA FINCA utilizado como servidumbre de paso, para carreteras y caminos permanentes, superficies selladas, superficies de apoyo para grúas y de depósito, superficie de la subestación, para la construcción y operación del Parque Eólico "La Colorada". LA USUFRUCTUARIA pagará esta suma anualmente. El primer pago se realizará dentro de los primeros treinta (30) días siguientes a la fecha de notificación por escrito a EL PROPIETARIO de la Fecha de Inicio de Obras. El primer pago será prorrateado con respecto a los meses restantes del año corriente en el que se notifique la Fecha de Inicio de Obras. Los demás pagos anuales subsiguientes se realizarán dentro de los primeros treinta (30) días siguientes al aniversario de la Fecha de Inicio de Operaciones. LAS PARTES acuerdan que el monto total de esta suma anual dependerá de la cantidad de metros a utilizar dentro de LA FINCA en concepto de servidumbre de paso; y que será definido de acuerdo al diseño estructural definitivo de las Instalaciones de Energía Eólica, establecido como Plano de Localización.

F. Fincas Colindantes: En el caso de que un aerogenerador instalado sobre una finca colindante cause limitaciones o afecte el uso del espacio aéreo de LA FINCA, o se ubique en parte de la Superficie Adicional para Turbinas Eólicas, EL PROPIETARIO se obliga a otorgar el uso exclusivo de la superficie del espacio aéreo afectada de LA FINCA, a favor de LA USUFRUCTUARIA, a cambio de una suma anual adicional a los cánones de usufructo establecidos en el CONTRATO, siempre y cuando en LA FINCA no existan aerogeneradores instalados, por el orden de moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, por cada aerogenerador que se encuentre afectando el espacio aéreo de LA FINCA. La renta será pagada dentro de los primeros treinta (30) días siguientes a la fecha de notificación a EL PROPIETARIO del inicio de la Etapa de Operación. Los demás pagos anuales subsiguientes se realizarán dentro de los primeros treinta (30) días siguientes al aniversario de la Fecha de Inicio de Operaciones. En caso de que la Etapa de Operación inicie en un mes distinto al mes de enero, el pago será prorrateado con respecto a los meses restantes del año corriente en el que se notifique el inicio de la Etapa de Operación.



- 
- G. Facturación: LAS PARTES acuerdan que todos los pagos que LA USUFRUCTUARIA haga a EL PROPIETARIO deberán ser precedidos por una factura emitida por EL PROPIETARIO de conformidad con los requerimientos de la ley de Panamá.
- H. Todos los pagos a realizar serán indexados con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) anual publicado por la Contraloría General de la República, a partir de la fecha de inicio de la Etapa de Operación.

**DÉCIMA TERCERA:** LA USUFRUCTUARIA deberá pagar a EL PROPIETARIO la remuneración mediante cheque certificado o de gerencia de un banco de la localidad, o en su defecto y a indicación específica de EL PROPIETARIO por transferencia bancaria a la cuenta bancaria que éste indique mediante comunicación formal por escrito a LA USUFRUCTUARIA. Una vez efectuado el pago, se entenderá que el mismo ha sido realizado en debida forma con respecto a EL PROPIETARIO.

**DÉCIMA CUARTA:** EL PROPIETARIO otorga su consentimiento de manera expresa e indubitable para que LA USUFRUCTUARIA lleve a cabo dentro de LA FINCA las construcciones, excavaciones, modificaciones, transformaciones, mejoras e instalaciones que estime necesarias para adecuar LA FINCA, para la construcción, instalación, mantenimiento, desarrollo, operación y aprovechamiento de las Instalaciones de Energía Eólica. Adicionalmente, LA USUFRUCTUARIA queda autorizada para efectuar todas, y de aprovecharse de todo el material rocoso o mineral que le sea de utilidad y se encuentre en LA FINCA, asimismo queda autorizado para realizar, de manera enunciativa mas no limitativa, las siguientes obras (**OBRAS**):

- A. Instalación de Sistemas de Medición y Sistemas de Generación que considere necesarios.
- B. Instalación de las líneas eléctricas subterráneas que LA USUFRUCTUARIA considere necesarias, para lo cual EL PROPIETARIO está consiente que se deberán llevar diversas excavaciones dentro del LA FINCA.
- C. Construcción de los centros de transformación de energía que LA USUFRUCTUARIA considere necesarios.
- D. Excavación para la extracción de materiales utilizables dentro de LA FINCA para la construcción de las Instalaciones.
- E. Construcción de la infraestructura de acceso y servicio a la Instalación de Energía Eólica, tanto para la realización de las obras como para su aprovechamiento posterior.
- F. En general, cualesquiera otras instalaciones e infraestructuras necesarias para la correcta medición, construcción, instalación, mantenimiento, desarrollo, operación y aprovechamiento de la Instalación de Energía Eólica.

En la ejecución de las OBRAS, EL PROPIETARIO declara que tiene conocimiento de que el espacio necesario para ensamblar, construir y levantar una Instalación de Energía Eólica es una parte de LA FINCA, y que el tiempo aproximado para su instalación dependerá de la obtención de los permisos requeridos para la construcción y operación de la Instalación de Energía Eólica, sin que esto implique que LA USUFRUCTUARIA tendrá la obligación de ocupar solamente dicha área sujetarse a dicho plazo para la instalación. Por tanto, LA USUFRUCTUARIA podrá realizar las OBRAS y cualquier tipo de obra, construcción o mejora en la forma y tiempo que mejor le convenga.

Todas las construcciones, instalaciones y mejoras que efectúe LA USUFRUCTUARIA en LA FINCA serán a su costo y gasto y serán de su exclusivo dominio y exclusiva propiedad, pudiendo retirarlas al término del presente CONTRATO sin causar detrimento de LA FINCA.

LAS PARTES acuerdan que otros bienes distintos a la tierra que se encuentren en LA FINCA y pudieran resultar afectados durante las actividades de construcción, instalación, mantenimiento, desarrollo, operación y aprovechamiento de la Instalación de Energía Eólica, serán reparados por LA USUFRUCTUARIA a su costo y cargo, o bien remplazados o pagados por LA USUFRUCTUARIA AL PROPIETARIO, a elección de LA USUFRUCTUARIA, y en este último caso el pago se realizará de conformidad con los valores que rijan en el mercado y según la afectación efectivamente generada. LA USUFRUCTUARIA se obliga a limpiar LA FINCA de los restos, desechos y demás materiales que se hayan depositado en el mismo durante la construcción de las OBRAS y que la disposición de dichos residuos se hará conforme a los lineamientos que determinen las Autoridades Gubernamentales.

Adicionalmente, LA USUFRUCTUARIA acuerda que contará con personal encargado de vigilancia de las Instalaciones de Energía Eólica durante el periodo desde el inicio de las OBRAS hasta la terminación del presente CONTRATO.

**DÉCIMA QUINTA:** EL PROPIETARIO declara que está en conocimiento conforme con que los derechos LA USUFRUCTUARIA sobre las Instalaciones de Energía Eólica proyectadas por LA





USUFRUCTUARIA. En ese sentido, acepta que las mismas Instalaciones de Energía Eólica e instalaciones accesorias podría(n) traspasarse eventualmente a una afiliada de LA USUFRUCTUARIA o venderse a terceros. Asimismo, EL PROPIETARIO está en conocimiento y se declara conforme con que las Instalaciones de Energía Eólica también podrían re-enajenarse en el futuro por el operador del Parque Eólico "La Colorada" respectivo a terceros.

**DÉCIMA SEXTA:** En caso de que las Instalaciones de Energía Eólica se traspasen o se vendan, LA USUFRUCTUARIA podrá traspasar los derechos y las obligaciones derivadas del presente CONTRATO, por cesión del CONTRATO, a una sociedad afiliada o a terceros, a cuyo efecto EL PROPIETARIO presta su consentimiento anticipadamente.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** LA USUFRUCTUARIA podrá traspasar el ejercicio de los derechos derivados del presente CONTRATO a terceros sin el consentimiento de EL PROPIETARIO. Para la validez de la cesión del presente CONTRATO, se requerirá el consentimiento de la entidad de crédito financiera con la que tenga deuda pendiente LA USUFRUCTUARIA en relación al desarrollo de las Instalaciones de Energía Eólica.

**DÉCIMA OCTAVA:** La terminación del CONTRATO estará supeditada al cumplimiento de la condición de que la institución de crédito financiera que financia el proyecto eólico que se asienta en parte de LA FINCA, haya dado su consentimiento para dicha terminación, en caso de que no se hubiere pagado la totalidad del crédito otorgado por la misma.

A partir de la terminación del presente CONTRATO y/o de sus prórrogas, LAS PARTES quedarán relevadas de cualquier obligación, salvo aquellas ya generadas y exigibles antes de la terminación anticipada.

**DÉCIMA NOVENA:** El presente CONTRATO no podrá ser rescindido antes del plazo pactado, salvo en los siguientes casos:

- A. La renuncia de LA USUFRUCTUARIA, en cualquier momento de la vigencia del CONTRATO, sin responsabilidad o penalidad para LA USUFRUCTUARIA.
- B. La expiración del plazo por el cual se constituyó, sin que hubiere sido extendido.
- C. Por prescripción según los parámetros establecidos en el artículo mil seiscientos noventa y cuatro (1694) del Código Civil.
- D. Por la reunión de LA USUFRUCTUARIA y EL PROPIETARIO en una sola persona.
- E. Por la resolución total del derecho del constituyente.
- F. La suspensión permanente de la operación de las Instalaciones de Energía Eólica.
- G. Por incumplimiento de LA USUFRUCTUARIA de sus obligaciones, siempre y cuando LA USUFRUCTUARIA no haya enmendado el incumplimiento dentro de los ciento veinte días (120) días de haber recibid comunicación escrita de EL PROPIETARIO indicando el incumplimiento.
- H. El presente CONTRATO finalizará por el cumplimiento cabal de todas las obligaciones derivadas del mismo (especialmente de la obligación de desmontaje de LA USUFRUCTUARIA).
- I. En caso de Fuerza Mayor y/o Caso Fortuito que no permita a LA USUFRUCTUARIA continuar con la construcción y/ u operación de las Instalaciones de Energía Eólica.


**VIGÉSIMA:** En cuanto a la responsabilidad y a los deberes de garantía de LAS PARTES conforme al presente CONTRATO regirán las siguientes reglas:

- A. LA USUFRUCTUARIA asumirá la responsabilidad por todos los perjuicios causados a EL PROPIETARIO o a terceros en relación con la operación de las Instalaciones de Energía Eólica y por los que pudieren formularse reclamos contra EL PROPIETARIO por parte de terceros. LA USUFRUCTUARIA liberará, en el alcance de su responsabilidad, a EL PROPIETARIO de reclamos Por Parte de terceros.
- B. LA USUFRUCTUARIA contratará el correspondiente seguro de responsabilidad frente a terceros, lo que deberá comprobar ante EL PROPIETARIO.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** Las siguientes regulaciones complementarias para el caso de financiamiento externo de las Instalaciones de Energía Eólica por a una entidad de crédito serán aplicables:

- A. EL PROPIETARIO este en consentimiento de que las Instalaciones de Energía Eólica que se instalarían en parte de LA FINCA, podrían transferirse en garantía a una entidad de crédito en el marco del financiamiento, y que en ese caso también se ceden a la entidad de crédito los derechos derivados de y relacionados con el presente CONTRATO.



- 
- B. En caso de que un tercero o eventualmente también la entidad de crédito financiera se incorporase a este CONTRATO, EL PROPIETARIO se compromete a constituir las mismas anotaciones de limitación de dominio, en favor del tercero o de la entidad de crédito financiera.
- C. Si EL PROPIETARIO y/o LA USUFRUCTUARIA deseara/n rescindir el presente CONTRATO o darle término de otro modo antes de la restitución íntegra del crédito para el financiamiento de las Instalaciones de Energía Eólica con la entidad de crédito financiera, LAS PARTES se comprometen a informar de inmediato sobre el particular a la entidad de crédito financiera, y luego a darle a ésta la oportunidad de tomar el lugar de LA USUFRUCTUARIA o de designar a un tercero para tal efecto dentro de un plazo de tres (3) meses. Si el presente CONTRATO terminare por cualquier motivo, antes de la finalización del plazo, EL PROPIETARIO se compromete frente a la entidad de crédito financiera en caso de que el financiamiento de las Instalaciones de Energía Eólica aún estuviere en curso, a celebrar un CONTRATO con las mismas condiciones del presente CONTRATO con la misma entidad de crédito financiera o con un tercero designado por ésta.
- D. Si EL PROPIETARIO no cumpliera con la obligación que le corresponda en el marco de la transferencia o de la enajenación de LA FINCA o parte de LA FINCA objeto de este CONTRATO, asumirá por este acto expresamente la responsabilidad por los perjuicios causados por ello frente al respectivo titular de derechos, especialmente también frente a la entidad de crédito financiera.
- E. LAS PARTES se comprometen a no suprimir, complementar ni modificar ninguna de las estipulaciones contenidas en el presente CONTRATO que pudieren afectar el interés de garantía de la entidad de crédito financiera mientras no se hubieren restituido íntegramente los créditos para el financiamiento de las Instalaciones de Energía Eólica en la entidad de crédito financiera. Tales acuerdos requerirán para su validez el consentimiento de la entidad de crédito financiera. Asimismo, LAS PARTES se comprometen a no modificar, complementar ni cancelar, durante este período, la servidumbre y limitaciones de dominio que se inscribirán en el Registro Público.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Todas las notificaciones, solicitudes u otras comunicaciones sobre el presente CONTRATO, deberán darse o hacerse por escrito, y deben entregarse (i) personalmente; o (ii) a través de correo certificado; o (iii) mediante correo electrónico, siempre que en este último caso, la parte que lo recibe envíe un correo de respuesta confirmando la recepción del mismo, a la siguiente dirección:

EL PROPIETARIO

Dirección: La Chapa, corregimiento de San Juan de Dios, distrito de Antón, Coclé

Atención: Higinio Moran Rodríguez

Teléfono: seis cuatro cinco ocho cero siete tres seis (64580736).

LA USUFRUCTUARIA:

Dirección: Calle Cincuenta y cuatro (54) Marbella, Edificio La Riviera, Piso Tres (3), Oficina C, Distrito y Provincia de Panamá

Atención: Simon Goebel

Email: [office@uka-group.com](mailto:office@uka-group.com)

o cualquier otra dirección que LAS PARTES designen por escrito de tiempo en tiempo.

**VIGÉSIMA TERCERA:** LAS PARTES acuerdan que si alguna de las cláusulas, obligaciones, o derechos pactados en este CONTRATO fuera declarada ilegal, inválida o inejecutable por las leyes o autoridades competentes, las demás cláusulas, obligaciones y acuerdos seguirán vigentes. Si alguna de las disposiciones del presente CONTRATO o de algún documento referido fuere o se tornare ineficaz, ello no afectará la eficacia de las demás disposiciones ni del CONTRATO en su totalidad. En ese caso, LAS PARTES iniciarán negociaciones para sustituir las disposiciones sin validez.

Este CONTRATO solo podrá ser modificado, variado o enmendado en todo o en parte por acuerdo de LAS PARTES por escrito. Ningún cambio de orden, modificación, adición o renuncia de cualquiera de los términos de este CONTRATO será vinculante para LAS PARTES a menos que sea firmado por un representante autorizado de cada parte.

**VIGÉSIMA CUARTA:** Si y en la medida en que la perfección del presente CONTRATO se viere obstaculizada por conducta dolosa o por negligencia grave por parte de EL PROPIETARIO, éste se compromete a pagar a la otra parte contratante en concepto de multa un monto de CIENTO MIL DÓLARES (US\$100,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Ello no excluye el derecho a reclamar vía judicial por los daños y perjuicios ocasionados.





**VIGÉSIMA QUINTA:** EL presente CONTRATO, incluyendo el Plano de Localización que será aportado luego del término definitivo de la planificación, constituye el CONTRATO completo entre LAS PARTES y reemplaza todas las comunicaciones, representaciones previas, acuerdos o contratos previos, ya sean escritos y orales, con respecto a lo relacionado con acuerdos entre LAS PARTES.

LAS PARTES declaran que no tienen reclamo alguno presente ni futuro por razón de la relación anterior existente en virtud de acuerdos o contratos previos. En este sentido, declaran que renuncian a cualquier reclamación civil, penal, comercial, administrativa o de cualquier otra naturaleza que pudiesen tener por acuerdos o contratos previos.

**VIGÉSIMA SEXTA:** El hecho de que una de LAS PARTES permita una o varias veces, que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de la pactada o no insista en el cumplimiento de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá como modificaciones del presente CONTRATO y no obstará, en ningún caso, para que dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA:** LAS PARTES contratantes acuerdan que cualquier controversia en la interpretación, ejecución y aplicación de lo dispuesto en este CONTRATO será dirimida conforme la legislación panameña ante los tribunales de justicia ordinaria en la ciudad de Panamá, República de Panamá.

**VIGÉSIMA OCTAVA:** El presente CONTRATO será de obligatorio cumplimiento para LAS PARTES, en los términos expuestos y que expresamente aceptan todas y cada una de las cláusulas del presente CONTRATO. Adicionalmente, declara LA USUFRUCTUARIA que acepta el derecho de usufructo que por este medio se constituye en su favor, en los términos y condiciones antes expuestos.

**VIGÉSIMA NOVENA:** Salvo lo autorizado y sin contravención en las Leyes vigentes, EL PROPIETARIO se obliga a guardar la más absoluta confidencialidad respecto al proyecto en sí y a cualquier información relacionada con el mismo, en consecuencia se obliga también a no proporcionar a terceros ninguna información o documentación de este CONTRATO, así como toda la información relacionada o producto de la negociación del presente, y a considerar dicha información en todo momento como información confidencial. Asimismo, EL PROPIETARIO conviene en no utilizar dicha información confidencial para el beneficio comercial propio o de algún tercero.

La información confidencial incluirá, de manera enunciativa mas no limitativa, información comercial, financiera, de estrategias y relaciones de negocios, información técnica, planos, dibujos, así como toda aquella información y documentación intercambiada entre LAS PARTES que no esté disponible al público en general, y que sea necesaria o aconsejable para llevar a cabo la ejecución del presente CONTRATO y la implementación de los consejos derivados de la asesoría sea ésta proporcionada de manera oral, escrita, visual o por cualquier otro medio magnético o electrónico.

Toda la documentación e información que LA USUFRUCTUARIA ponga a disposición de EL PROPIETARIO, será recibida, tratada y examinada bajo estricto compromiso de confidencialidad y secreto, debiendo asimismo ser custodiada con la debida diligencia, haciéndose expresamente responsable de las filtraciones a terceros. LA USUFRUCTUARIA se reserva los derechos de acciones o derechos pertinentes, en caso de incumplimiento a lo previsto en la presente cláusula.

Las previsiones de esta cláusula permanecerán en vigor durante la vigencia del CONTRATO y sobrevivirán a su finalización por un periodo de dos (2) años.

**TRIGÉSIMA:** En caso de que EL PROPIETARIO decida vender LA FINCA, este dará la primera opción de compra a LA USUFRUCTUARIA mediante comunicación escrita teniendo éste último un plazo de noventa (90) días hábiles para contestarle al PROPIETARIO si ejerciera la opción de compra- Si en este plazo LA USUFRUCTUARIA no comunica que ejercerá la opción de compra o comunica que no la ejecutará, el PROPIETARIO queda en libertad de ofrecer LA FINCA en venta a terceras personas, con sujeción a lo dispuesto en las cláusulas Octava y demás concordantes del presente CONTRATO.

En constancia de aceptación, LAS PARTES contratantes firman el presente CONTRATO, en tres (3) originales de igual tener y efecto, en la ciudad de Penonomé a los siete (07) del mes de junio, del año dos mil diecinueve (2019).



Por EL PROPIETARIO

*Higinio Moran R.*  
**HIGINIO MORAN RODRIGUEZ**  
Cédula N° 2-89-1383

Por LA USUFRUCTUARIA

*[Signature]*  
**CHRISTIAN MICHAEL HORST BOEHM**  
Apoderado General

Contrato refrendado por el Abogado **ANDRÉS FUENTES DE LEÓN**, con cédula de identidad personal número cuatro- dos seis uno- tres uno tres (4-261-313), de la firma FDR Legal Advice & Consulting.-

*[Signature]*

La suscrita, **EMY MICHELLE SANCHEZ JAHN**, Notaria Pública  
Primera de Circuito de Coclé, con cédula de identidad personal  
número 6-736-4670;

certifico:

que el Sr. **Higinio Moran**  
*[Signature]*

se (n) dio a conocer a todos los (n) por los testigos, por  
consecuente de los (n) que se han otorgado (n)

7 JUN 2019

Período de, *[Signature]*

*[Signature]*  
Testigo

*[Signature]*  
Testigo

**EMY MICHELLE SANCHEZ JAHN**  
Notaria Pública Primera de Circuito de Coclé

