

33

que sean usados para actividades de transporte, y no podrán ser vendidos o traspasados dentro de la República de Panamá, sin autorización previa y por escrito de EL ESTADO, a menos que sea pagado el impuesto respectivo, calculado sobre la base del valor neto en libros del bien, al momento de la venta o traspaso. No obstante, con excepción de los combustibles y lubricantes, dichos bienes podrán ser exportados sin ningún tipo de impuesto y sin necesidad de aprobación previa.

- b. Exoneración del impuesto sobre la renta sobre los ingresos que LA EMPRESA, sus subsidiarias, afiliadas y cesionarias perciban por todas las actividades que realicen, tales como almacenaje y manejo; manejo de carga suelta resultante del transbordo o tránsito internacional de tales cargas y contenedores, así como de las actividades industriales y de manufactura que se establezcan en Los Puertos con el fin de exportar sus productos. (Estas dos últimas actividades no deben impedir el objeto primordial de este contrato, cual es el de prestar un servicio portuario eficiente). Estos ejemplos son únicamente ilustrativos y no implican limitación alguna a esta exoneración.
- c. Exoneración del impuesto de transferencia de bienes muebles (ITBM) sobre los equipos, maquinarias, materiales, materias primas, grúas, vehículos, artefactos, repuestos, botes y contenedores destinados a la construcción, operación y mantenimiento de Los Puertos, y sobre aquellos bienes que LA EMPRESA necesite para el desarrollo de sus actividades dentro de Los Puertos de acuerdo a lo establecido en este contrato. Esta exoneración incluye el arrendamiento financiero suscrito por LA EMPRESA sobre cualquier equipo u otro equipo mueble.
- d. Exoneración de todo impuesto de dividendos provenientes de las actividades contempladas en el contrato.
- e. Exoneración, dentro de Los Puertos, del pago de la tarifa para

razón de su naturaleza demore, restrinja o impida a LA EMPRESA el cumplimiento oportuno de sus obligaciones.

Para los efectos de este contrato, casos de fuerza mayor incluirán igualmente, entre otros, los siguientes eventos: guerras, revoluciones, insurrecciones, disturbios civiles, bloqueos, embargos, huelgas, restricciones o limitaciones de materiales necesarios para la construcción y operación de Los Puertos, cierres, tumultos, explosiones, órdenes o direcciones de cualquier gobierno de derecho o de hecho, y cualesquiera otras causas, sean o no del tipo antes señalado, sobre las cuales LA EMPRESA no pueda ejercer un control razonable y que por razón de su naturaleza, demore, restrinja o impida a LA EMPRESA el oportuno cumplimiento de sus obligaciones.

Queda entendido que ninguna de las partes podrá invocar en su beneficio como fuerza mayor, sus propios actos u omisiones, ni los de sus agencias o sucursales.

El incumplimiento de una de Las Partes de cualesquiera de las obligaciones que asume en virtud de este contrato, no será considerado como incumplimiento de contrato si dicha situación es causada por un caso fortuito o fuerza mayor.

Si la ejecución de cualquier actividad que debe realizarse en virtud de este contrato es demorada o impedida por razón de un acto de caso fortuito o de fuerza mayor, entonces el plazo estipulado para su ejecución, así como el período de duración de este contrato, se extenderán por el mismo período de tiempo que dure la demora, y LA EMPRESA tendrá derecho a suspender todos los pagos a EL ESTADO hasta que la demora termine, sin prejuicio de que LA EMPRESA ejerza su derecho a terminar el contrato de acuerdo con la cláusula 2.14.2 b.

La parte que no pueda cumplir con sus obligaciones por razón de caso fortuito o fuerza mayor, deberá notificarlo por escrito a la otra parte, tan pronto sea posible, especificando las causas, y

(n5)

provenientes de esta concesión excepto aquellas obligaciones surgidas de cualquier financiamiento externo obtenido por LA EMPRESA para financiar sus requerimientos de capital de trabajo.

2.14.3 Terminación del contrato por EL ESTADO

EL ESTADO podrá dar por terminado el presente contrato si LA EMPRESA incumpliera las obligaciones sustanciales que contrae mediante este contrato, o se produjera cualesquiera otras de las siguientes causales administrativas de resolución, señaladas en el artículo 104 de la Ley 56 de 1995 actualmente en vigencia, a saber:

a. *La quiebra o el concurso de acreedores de LA EMPRESA, o por encontrarse LA EMPRESA en estado de suspensión o cesación de pagos, sin que se haya producido la declaratoria de quiebra correspondiente;*

b. *La disolución de LA EMPRESA cuando se trate de una persona jurídica, o alguna de las sociedades que integran un consorcio o asociación accidental, salvo que los demás miembros del consorcio o asociación puedan cumplir con el contrato.*

En estos supuestos, entonces, EL ESTADO a través del Órgano Ejecutivo, podrá declarar administrativamente que LA EMPRESA ha perdido todos los privilegios y concesiones que le fueran otorgados mediante este contrato, a menos que esta pueda probar que el incumplimiento se dio por razones de fuerza mayor, caso fortuito o por incumplimiento por parte de EL ESTADO.

En caso de excusa justificada, EL ESTADO lo pronunciará así y concederá a LA EMPRESA los nuevos plazos que sean razonables. En caso de falta injustificada o incumplimiento substancial por parte de LA EMPRESA, EL ESTADO por conducto del Órgano Ejecutivo, lo notificará por escrito. Si ello ocurriera, LA EMPRESA tendrá un período de sesenta (60) días calendario contados a partir del recibido de la notificación, para subsanar el incumplimiento o falta,

36

las infraestructuras nuevas, mejoradas y restauradas en El Puerto Existente, así como los futuros muelles, edificios, parques (parks) y demás infraestructuras construidas en Los Puertos de acuerdo con este contrato (en adelante las "Instalaciones Civiles"), serán de propiedad y para uso exclusivo de LA EMPRESA, según se estipula en este contrato.

La terminación de este contrato por cualesquiera motivos no afectará cualesquiera derechos o responsabilidades de las partes contratantes provenientes o contraídas antes de la fecha de terminación de este contrato.

2.14.1 Terminación por Expiración

Al expirar el período de duración de este contrato, incluyendo la prórroga del mismo de acuerdo con la cláusula 2.9 de este contrato, todas las Instalaciones Civiles pasarán a ser propiedad de EL ESTADO. Por su parte LA EMPRESA tendrá derecho a retirar de Los Puertos el equipo, maquinarias y demás bienes muebles que sean de su propiedad, que controle o que adquiera de EL ESTADO, sujeto este retiro a la opción con que cuenta EL ESTADO de adquirir en compra los mismos por su justo valor del mercado de acuerdo al avalúo de una firma independiente internacional de contadores.

Con nueve meses de antelación a la fecha de expiración de este contrato, LA EMPRESA proporcionará a EL ESTADO una lista de todas las obligaciones comerciales y laborales vigentes hasta tal fecha. EL ESTADO notificará a LA EMPRESA dentro de los siguientes tres meses, cuáles obligaciones asumirá y continuará al terminar la concesión. Aquellas obligaciones que EL ESTADO no asuma serán terminadas por LA EMPRESA en el último día de la concesión o de cualquier prórroga de la misma.

2.14.2 Terminación del contrato por LA EMPRESA

- a. Este contrato podrá ser terminado por LA EMPRESA por el

anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato.

- m. En el supuesto de que EL ESTADO no llegue a un acuerdo con Los Trabajadores en relación al pago de las indemnizaciones a ser canceladas antes del día efectivo de este contrato, según lo contemplado en la cláusula 2.6.1, EL ESTADO garantizará a LA EMPRESA la posesión y uso pacífico de Los Puertos a partir de la fecha efectiva de este contrato, a fin de permitirle la operación efectiva y competitiva de Los Puertos. En este supuesto, y no obstante lo establecido en la cláusula 2.6.2, el préstamo a que se refiere dicha cláusula 2.6.2 se mantendrá en la cuenta de garantía (escrow account) por un plazo máximo de un año, contado desde la fecha efectiva de este contrato. Si luego de transcurrido el referido plazo EL ESTADO no llega a un acuerdo con Los Trabajadores, y por tanto no hubiese utilizado el préstamo para pagarles las indemnizaciones, LA EMPRESA tendrá el derecho de retirar el mismo de la cuenta de garantía, y por ende recibir la totalidad del monto del préstamo, en adición a todos los intereses generados en la referida cuenta.
- n. Emitir en favor de LA EMPRESA los documentos pertinentes que le permitan la explotación de las concesiones, derechos y privilegios otorgados en virtud de este contrato, cumpliendo en todo momento con las regulaciones legales y administrativas aplicables, para que LA EMPRESA pueda realizar sus actividades y ejercer sus derechos en debida forma, sin interferencia o impedimento que pueda afectar el goce pleno de sus derechos.
- ñ. Realizar los trámites administrativos y legales necesarios para transferir a LA EMPRESA, antes de la fecha efectiva de

referido costo. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a la Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago. Si EL ESTADO no hubiese pagado a LA EMPRESA la suma correspondiente dentro de un período de noventa (90) días calendario contados a partir del recibo por parte de la Autoridad Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dicho costo de la anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato.

- i. Garantizar a elección de los clientes de LA EMPRESA, y sobre una base no discriminatoria, los servicios de cualesquiera pilotos autorizados por la Autoridad Portuaria Nacional o aquellos designados por la Comisión del Canal de Panamá o sus sucesores, luego de la terminación de los Tratados del Canal de Panamá, y suministrar tales servicios de pilotaje de acuerdo con las reglas establecidas. Dichas reglas requerirán que un piloto aborde la nave dentro de los 30 minutos luego de ser dado el aviso de requerimiento del servicio, pero las mismas podrán ser cambiadas de tiempo en tiempo para adaptarlas a la práctica comercial. Si los niveles de servicio no son obtenidos los clientes de LA EMPRESA tienen el derecho de contratar directamente los pilotos que consideren necesarios para prestar ese servicio.
- j. Coordinar con la Comisión del Canal de Panamá o con cualquiera otra entidad, hasta la terminación de los Tratados del Canal de Panamá, el servicio de prácticos (pilotos) en Los Puertos y asegurar que tales servicios se presten de acuerdo con las reglas establecidas. Dichas reglas requerirán que un práctico aborde la nave dentro de los 30 minutos luego de ser dado el

(RA)

dependencias del Gobierno de Panamá, que puedan requerirse para ejercer los derechos otorgados a LA EMPRESA bajo este contrato para la operación de Los Puertos. Este otorgamiento se efectuará si LA EMPRESA cumple con la documentación normalmente requerida para esos trámites, incluyendo la emisión de visas y permisos de trabajo para el personal de LA EMPRESA que arribe a Panamá.

- c. Suministrar en Los Puertos, cuando fuere necesario, servicios tales como, control de tránsito marítimo, salud y cuarentena, aduanas, migración y otros servicios públicos. LA EMPRESA asumirá el costo de los salarios del personal necesario para ofrecer los servicios públicos enunciados anteriormente, quienes serán contratados previa consulta y aprobación de LA EMPRESA con respecto al número de personal y al monto de sus salarios. Queda entendido que tales funcionarios serán funcionarios de EL ESTADO y bajo ningún concepto serán considerados como empleados de LA EMPRESA.
- d. No otorgar ninguna nueva concesión en El Puerto Existente, desde la fecha de publicación de este contrato en la Gaceta Oficial, sin consultar y obtener autorización previa por parte de LA EMPRESA. Queda entendido que la Autoridad Portuaria Nacional podrá renovar u otorgar nuevas concesiones, sobre aquellas retenidas por EL ESTADO en El Puerto Existente, sin embargo queda acordado que el concesionario propuesto en cada caso específico, LA EMPRESA y la Autoridad Portuaria Nacional deberán celebrar un acuerdo operativo, previo a la contratación de esas concesiones, el cual regulará la relación operativa entre las partes.
- e. Permitir acceso a El Puerto Existente, sin restricciones, a los empleados de LA EMPRESA, a partir del momento en que el presente contrato se publique en la Gaceta Oficial.
Desocupar físicamente, antes de la fecha efectiva de este

AD

obras civiles en Los Puertos y pagar los derechos correspondientes, los cuales serán los derechos usuales para la obtención de tales permisos.

- d. Permitir el uso de las instalaciones en El Puerto Existente a las naves del Ejército de los Estados Unidos de Norteamérica, de acuerdo con lo establecido en El Tratado del Canal de Panamá, hasta la terminación de dicho tratado al inicio del año 2,000, y a aquellas naves amparadas por convenios y acuerdos de asistencia y cooperación técnica internacionales (según se detallan en el anexo VII), siempre y cuando tal uso no interfiera con la operación diaria de los negocios de LA EMPRESA en El Puerto Existente. Queda entendido que estas naves gozarán de excepción en el pago de tarifas de muellaje y estadía en El Puerto Existente, pero LA EMPRESA tendrá el derecho a cobrar los servicios que les preste a tarifas comerciales similares a aquellas que LA EMPRESA aplica a sus clientes.
- e. Realizar obras de mantenimiento correctivo y de reparación; o a opción de LA EMPRESA, reemplazar cualquiera facilidad o instalación, si esta lo considera más conveniente por razones técnicas y/o económicas. Dicho mantenimiento incluye trabajos de dragado a ser realizados por LA EMPRESA en el área marina de El Puerto Existente y en el acceso marino hacia el Canal de Panamá, según se detalla en el Anexo I, que permite a LA EMPRESA cobrar derechos de atraque y de fondeadero o anclaje.
- f. Mantener operando Los Puertos en buen estado de operación y condiciones de uso.
- g. LA EMPRESA garantizará el cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo al presente contrato, mediante la constitución de un bono de cumplimiento a favor de EL ESTADO por la suma de quinientos mil balboas (B/. 500,000.00), a ser emitido por una institución financiera de primera clase seleccionada por LA

(AH)

ni obtener otras licencias, permisos, aprobaciones o autorizaciones que no sean de aplicación general en la República de Panamá.

- p. Dedicarse directamente o por medio de contratistas a operar, administrar, dirigir, transportar, poseer, embarcar, suministrar, adquirir, vender, reparar, excavar, dragar, rellenar, reforzar y llevar a cabo todas las demás actividades necesarias para la adecuada administración y explotación de Los Puertos.
- q. Obtener aquellas partidas de ingresos a ser facturadas por LA EMPRESA, algunas de las cuales se listan en el Anexo IV como ejemplo, las cuales no deben ser consideradas en forma alguna como una limitación.
- r. fijar y cobrar a su entera libertad, las tarifas, importes y derechos que estime conveniente por todas las operaciones y actividades de LA EMPRESA en Los Puertos, tales como, pero sin limitarse, al manejo, transporte, transbordo de toda clase de carga y la prestación de cualesquiera servicios realizados, suministrados o ejecutados por LA EMPRESA, sus afiliadas, subsidiarias o subcontratistas. Las tarifas deberán establecerse sobre una base comercial no discriminatoria. LA EMPRESA podrá establecer reducciones a las tarifas en base a un descuento por volumen o de acuerdo con las prácticas comerciales aplicables a este tipo de actividad.
- s. Almacenar en Los Puertos o áreas adyacentes los contenedores descargados cuando las necesidades de espacio así lo requieran, luego de cumplir con las disposiciones legales vigentes y aquellas que se establezcan en el futuro.
- t. Alquilar edificios, instalaciones y terrenos a terceros en Los Puertos.
- u. Subcontratar todos sus derechos y actividades otorgadas mediante este contrato de concesión, sin necesidad de aprobación.

(A2)

Portuaria Nacional del referido requerimiento de pago, LA EMPRESA tendrá derecho a deducir el monto por dicho costo de la anualidad variable, pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.2 de este contrato y cualesquiera saldo pendiente luego de tal deducción será deducido por LA EMPRESA de la anualidad fija pagadera a EL ESTADO de acuerdo con la cláusula 2.3.1 de este contrato, hasta tanto este costo sea recuperado por LA EMPRESA.

LA EMPRESA deberá celebrar acuerdos operacionales con el operador del ferrocarril, bajo términos aceptables para LA EMPRESA, concernientes al acceso al tornamesa (round house) en el puerto de Balboa y a cualesquiera rieles de apartaderos (pulloff line), en el Puerto de Cristóbal, a fin de asegurar la continua y efectiva operación de Los Puertos.

- f. Operar las instalaciones y facilidades de Los Puertos.
- g. Continuar con la práctica actual que permite a cualquier nave en el puerto de Cristóbal mantener su cupo de tránsito pre-reservado en el itinerario de tránsito por el Canal de Panamá.
- h. Celebrar contratos con terceros para el transporte, manejo de carga y de contenedores, y para cualquier otro servicio o actividad lícita.
- i. Prestar servicios a terceros y cobrar los cargos, importes y tarifas que LA EMPRESA señale.
- j. Utilizar bajo su propia dirección, pero sujeto a la supervisión de EL ESTADO, los muelles y demás facilidades que LA EMPRESA construya en relación con las actividades contempladas en el contrato.
- k. Utilizar, para la construcción y operación de Los Puertos, sin costo alguno para LA EMPRESA, todos los materiales que se encuentren en Los Puertos tales como tierra, grava, arena, piedra y otros elementos. En caso de que los materiales se encuentren en áreas adyacentes bajo el control de EL ESTADO,

Cuando la cesión o traspaso sea a favor de un tercero, que no sea subsidiaria o afiliada de LA EMPRESA, se necesitará autorización previa por escrito por parte del Consejo de Gabinete, la cual no podrá ser negada sin justificación razonable.

La cesión, traspaso o subcontratación de este contrato no generará a favor de EL ESTADO ningún tipo de impuesto, derecho, contribución, tasa o gravamen.

Para los efectos del presente contrato, se incluye como empresas subsidiarias o afiliadas de LA EMPRESA, sin limitación, aquellas que, aún cuando mantengan su personalidad individual, se dediquen dentro de Los Puertos, a las mismas actividades a que se dedica LA EMPRESA o bien a las actividades complementarias relacionadas a la operación de Los Puertos.

2.9 Duración de la Concesión

Este Contrato tendrá una duración de veinticinco (25) años, contados a partir de la fecha de su entrada en vigencia. Las partes convienen que este Contrato se prorrogará automáticamente por un período adicional de veinticinco (25) años bajo los mismos términos y condiciones, siempre y cuando LA EMPRESA haya cumplido con todas sus obligaciones básicas de acuerdo con este contrato.

2.10 Derechos de LA EMPRESA

Sin perjuicio de los derechos generales de concesión aquí otorgados, y con el propósito de facilitar la ejecución de este contrato, EL ESTADO concede a LA EMPRESA, sus subsidiarias, afiliadas y cessionarias todos los derechos inherentes y auxiliares a las operaciones portuarias, en Los Puertos, incluyendo los siguientes derechos, sin que esto signifique una limitación:

- a. Llevar a cabo las mejoras en Los Puertos de acuerdo a lo dispuesto en este contrato, incluyendo el diseño, ingeniería, estudios, análisis, evaluación, construcción, desarrollo,

(A)

Tesoro Nacional, a través de La Autoridad Portuaria Nacional, luego de la publicación de este contrato en la Gaceta Oficial y luego de recibir LA EMPRESA evidencia escrita que los pagos correspondientes a la compensación total y final hubiesen sido recibidos por Los Trabajadores, por razón de su relación previa de trabajo.

Las partes acuerdan que, a efecto de reembolsar a LA EMPRESA el monto adelantado en concepto de préstamo, esta última podrá deducir de aquellos pagos que realizará a EL ESTADO, sumas mensuales iguales, durante un período de siete (7) años, contados desde la fecha de publicación de este contrato en la Gaceta Oficial.

2.6.3 Programa de entrenamiento

LA EMPRESA se compromete a establecer un programa de entrenamiento para aquellos trabajadores identificados por LA EMPRESA como necesarios para la operación de El Puerto Existente.

2.7 Adquisición de Equipo

LA EMPRESA se compromete a comprarle a EL ESTADO, libre de impuestos, deudas y/o gravámenes y totalmente pagado, todo el equipo existente en EL Puerto Existente, por la suma total de DIEZ MILLONES DE BALBOAS (B/.10,000,000.00) que será pagada el día en que entre en vigencia el presente contrato. Este equipo aparece listado en el Anexo II de este contrato, el cual forma parte integrante del mismo.

En caso que LA EMPRESA incurriera en pérdidas, daños o gastos como resultado de cualesquiera obligación gravamen o deuda existente relacionada con el equipo, determinadas por LA EMPRESA en consulta con EL ESTADO, éste último deberá reembolsar a LA EMPRESA las sumas correspondientes por dichas pérdidas, daños o gastos. En ese sentido, LA EMPRESA presentará a la Autoridad Portuaria Nacional requerimiento escrito de pago. Si EL ESTADO no hubiese

(AB)

con sus trabajadores, que incluirá programas de entrenamiento e incentivos a la productividad, desde el día de la publicación de este contrato en la Gaceta Oficial, luego de su aprobación por la Asamblea Legislativa, quedarán derogados el Decreto No. 20 de 25 de septiembre de 1980, que estableció el salario mínimo en los corregimientos de Ancón y Cristóbal; las leyes 39 y 40 de 1979 y todas aquellas otras normas que regulan las relaciones laborales en los Puertos de Cristóbal y Balboa. El Estado y LA EMPRESA entrarán en negociaciones para presentar a la Asamblea Legislativa modificaciones a la Ley 34 de 1979, a fin de que contenga los requisitos propios para una operación portuaria eficiente.

- g. EL ESTADO es responsable de la continua operación de El Puerto Existente, hasta la fecha efectiva del contrato, lo que significa que los trabajadores de El Puerto Existente que sean necesarios deberán continuar trabajando para el Gobierno hasta ese momento a fin de garantizar la eficiente continuidad de la operación.

2.6.2 Préstamos por parte de LA EMPRESA

LA EMPRESA acuerda adelantar a EL ESTADO, al momento en que este contrato se publique en la Gaceta Oficial, un préstamo, libre de intereses, por una suma de hasta TREINTA MILLONES DE BALBOAS (B/. 30,000,000.00), cuyo monto será utilizado exclusivamente para contribuir a sufragar las indemnizaciones correspondientes a Los Trabajadores. Dicha suma será depositada por LA EMPRESA en una cuenta de depósito de garantía (Escrow Account) en el Banco Nacional de Panamá, con la condición de que dichos dineros se utilicen exclusivamente para compensar a Los Trabajadores, de acuerdo con los cálculos de indemnización preparados, caso por caso, por la Autoridad Portuaria Nacional, con la aprobación del



LEASE AGREEMENT

This Lease Agreement (the "Lease Agreement") is made and entered into on August 27th, 2015 (the "Execution Date"), by and among (i) PANAMA PORTS COMPANY, S.A., a corporation organized and existing pursuant to the laws of the Republic of Panama, registered at Microjacket Number 319669, Roll 50940, Frame 0002 of the Public Registry of Panama (the "Lessor"); and (ii) AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A., a corporation organized and existing pursuant to the laws of the Republic of Panama, registered at Microjacket 507200, Document 861087 of the Public Registry of Panama (the "Lessee"). Lessor and Lessee shall be individually referred to herein as a "Party" or collectively as the "Parties".

RECITALS

WHEREAS, Lessor has entered into a Concession Agreement (defined below) with the Government of the Republic of Panama (the "State"), for the development, construction, operation and administration of the Ports of Balboa and Cristobal and other expansion areas (the "PPC Concession Areas") by virtue of Contract Law No. 5 of January 16, 1997, subscribed with the State and duly signed, endorsed, approved and published in the Official Gazette No. 23,208 dated January 21, 1997;

WHEREAS, pursuant to Clause 2.10(t) of the Concession Agreement, Lessor has the right to lease to third parties, areas, buildings or premises within the PPC Concession Areas;

WHEREAS, Lessor has agreed to lease to Lessee the Leased Premises (defined below), subject to the terms of this Lease Agreement; and

WHEREAS, Lessee wishes to participate in the Public Tender Bids (the "Public Tender Bids"), issued by *Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A.* ("ETESA") with the State identified as LPI No. ETESA 01-15 and LPI No. ETESA 02.15, for the awarding of contracts for a new thermal energy generation plant, under which the Lessee will construct and operate a Power Generation Terminal (defined below) on the Leased Premises (as defined below), all in accordance with the terms and conditions set forth herein.

AGREEMENT

NOW THEREFORE, in consideration of the mutual covenants and agreements contained herein and other good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which are hereby acknowledged, and incorporating the recitals into this Lease Agreement, the Parties hereby agree as follows:

Section I Definitions

For purposes of this Lease Agreement, the following terms shall mean:

"Affiliates" of any Person shall mean (a) any Person which, directly or indirectly, is in control of, is controlled by, or is under common control with such Person; (b) any Person who is a director or duly authorized officer (i) of such Person or (ii) of any Person described in clause (a) above; or (c) if such Person is an individual, any member of the immediate family of such individual and any trust whose principal beneficiary is such individual or one or more members of such immediate family and any Person who is controlled by any such member or trust. For purposes of this definition, "control" of a Person shall mean the power, direct or indirect, to (x) direct or cause the

Handwritten signatures in black ink, likely belonging to the parties to the agreement.



"Loss" means any loss, disbursement, fine, fee, penalty, settlement, award, damages, cost, expense, liability, obligation or claim of any kind (including reasonable legal, accounting and other professional fees and costs).

"Movable" shall mean any properties regarding equipment or machinery that can be moved from one location to another.

"Parties" has the meaning set forth in the first paragraph of this Lease Agreement.

"Performance Bond" has the meaning set forth in Section 6.3.1 of this Lease Agreement.

"Person" means any of: an individual, corporation, partnership, trust, limited liability company, a branch of any legal entity, unincorporated organization, joint stock company, joint venture, association, other entity or Governmental Entity.

"Power Generation Contract" shall mean the contract or contracts that may be awarded to the Lessee by ETESA pursuant to the Public Tender Bids.

"Power Generation Terminal" shall mean a power generation plant and LNG terminal to be built and operated by the Lessee, within the Leased Premises, for purposes of generation of electricity and businesses and commercial adjacencies which shall be comprised of the following ancillary facilities:

- (i) LNG Pipeline, piers, tanks, pipelines, loading/unloading system for LNG and compressed natural gas, offices; and
- (ii) any and all equipment, machinery, trade fixtures, improvements, pipelines, power lines, pumps, power generation stations and any and all facilities to be constructed, operated and used in connection with the operation of the Power Generation Terminal (the "Ancillary Facilities").

"PPC Concession Areas" has the meaning set forth in the Recitals herein.

"Project Company" shall mean Gas Natural Atlántico, S. de R. L., which is the company filing the Public Tender Bids on behalf of the Lessee and it is an indirect subsidiary of The AES Corp.

"Public Tender Bids" has the meaning set forth in the Recitals herein.

"Signing Fee" has the meaning set forth in Section 4.1 of this Agreement.

"State" has the meaning set forth in the Recitals herein.

"Subsidiary" of any Person shall mean a corporation, partnership, joint venture, trust, estate or other entity of which (or in which) more than 50% of (a) the equity interests issued by, or in, such corporation or other entity; (b) the interest in the capital or profits of such partnership or joint venture; or (c) the beneficial interest in such trust or estate, is at the time directly or indirectly owned or controlled by such Person, by such Person and one or more of its other Subsidiaries or by one or more of such Person's other Subsidiaries. For purposes of this definition, "control" of a Person shall mean the power, direct or indirect, to (x) direct or cause the direction of the management or policies of such Person, including operating and maintenance decisions, whether through ownership of securities or partnership or other equity interests, by contract or otherwise; or (y) vote more than 50% of the voting interests in such Person, whether by ownership of equity

J EAO



48

(8) Rent"). The Rent shall be paid by Lessee free from any deduction, withholding or setoff, and if any such deduction, withholding or setoff is required by Applicable Law to be made by the Lessee, Lessee shall top up the amount to ensure that eventually the amount actually received by Lessor shall be the same as the amount it would otherwise receive from Lessee had there been no such deduction, withholding or setoff.

4.3 Method and Form of Payment. Lessee shall pay the Rent to Lessor on a monthly basis, on or before the tenth (10th) day of each month, for the duration of this Lease Agreement. The Rent shall be paid by Lessee to Lessor by means of electronic transfers, to the bank account established by Lessor for that purpose.

4.4 Audit or Auditor Certificate. During the term of the Lease Agreement and only in the event that Lessee utilizes Lessor's Berth No. 16, Lessor has the right, at its option, either to conduct an audit to the accounting books of the Lessee upon previous written notice of five (5) Business Days, or to written request Lessee to provide within five (5) Business Days, a sworn declaration to be issued by Lessee auditors quarterly to confirm the volume of LNG flow managed by the Lessee to enable Lessor to verify the volume and the calculation of the fee to collect.

It is understood between the Parties that in the event of any difference between the amount paid by Lessee and the one resulting from the audit or the auditor's certificate, Lessee shall pay Lessor said difference together with an interest thereon at 5% p.a., since the day such amount was due until the total amount is settled without limitation to Lessor to terminate the agreement as per Section 13.2.1 (a) herein.

Notwithstanding the foregoing, the Rent payable for the first month shall be paid within ten (10) Business Day of the notification of fulfillment of the condition stated in Section 3.1 herein. If the Effective Date is different from the first day of the corresponding month, the Rent corresponding to the first month shall be prorated.

Section 5 Use of the Leased Premises; Construction and Operation of the Power Generation Terminal and Improvements

5.1 Use of the Leased Premises. (a) Lessee shall, from the Execution Date of this Agreement, have the right to access the Leased Premises to carry out visits and studies, including soil/foundation studies, but in no event shall be allowed to make any type of works and movement of land in the Leased Premises.

(b) Subject to Lessee obtaining the necessary permits and licenses under this Lease Agreement and all Applicable Laws, Lessee shall, from the Effective Date, have the right to use the Leased Premises for the purposes described below:

- (i) constructing, developing, establishing, managing, administering and operating the Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities;
- (ii) receiving, unloading, loading, pumping, storing, supplying and delivering LNG products; and
- (iii) selling, marketing and distributing natural gas products to: (1) vessels transiting the Panama Canal or Panamanian waters; (2) vessels using the port facilities of the Republic of Panama; (3) the domestic or international markets; (4) power/energy plants; and (5) other users of natural gas products stored by Lessee in accordance with Applicable Law.



49

demolition of any or all improvements now or hereafter located on the Leased Premises and replacement thereof, as Lessee shall deem necessary for the safe operation of the Power Generation Terminal.

5.3 Operation of the Power Generation Terminal. The Parties agree that Lessee shall have, subject to any restrictions imposed under Applicable Law, this Lease Agreement and the Concession Agreement, unfettered control over the operations and management of the Power Generation Terminal.

Lessee shall be solely responsible for providing the required facilities to accommodate local government authorities and any related expenses as required under Applicable Law, including, customs, quarantine, immigration and hydrocarbons. The Parties agree that Lessee, and not Lessor, shall be solely responsible for any and all fees and/or costs incurred as a result of Lessee's compliance with the provisions under this Section 5.3 as the same is required by Applicable Law.

5.4 Improvements. Lessee, at its own risk, shall be entitled to make any new improvements to the Leased Premises desirable or necessary for the development of the activities Lessee carries out in accordance with this Lease Agreement and subject always to the Lessor's rights reserved under this Lease Agreement; provided, however, that no structural work shall be performed without Lessor's prior written consent which consent shall not be unreasonably withheld if such improvements are in compliance with Applicable Law and the Concession Agreement.

5.5 Lessor's Operation. It is agreed by the Parties that Lessee's operation of the Power Generation Terminal and/or the construction of improvements by Lessee in the Leased Premises shall not affect Lessor's operations in the Cristobal Port.

Section 6 Lessee's Obligations, Indemnification and Guarantees

6.1 Lessee's Obligations. Lessee shall have the following obligations:

6.1.1 Taxes. Lessee agrees to pay and discharge during the Term all taxes, levies, fees and other charges, which are or during the Term be levied, charged, assessed or imposed upon or against it and/or the Leased Premises by virtue of Lessee's occupation of the Leased Premises and/or its activities in relation thereto. In addition, Lessee agrees to pay and discharge during the Term all taxes, levies or other charges, which are or may during the Term be levied, charged, assessed or imposed upon or against the Leased Premises by virtue of buildings or improvements which are new or hereafter located thereon, provided, however, that the Lessor shall pay any taxes, levies, fees and other charges (if any) arising from the Concession Agreement.

Except as otherwise provided herein, if Lessee fails to pay or discharge such taxes or other charges, Lessor shall have the right, but not the obligation, at all times and during the Term to pay on behalf of the Lessee any taxes, or other charges levied upon or against the Lessee or the Leased Premises or any buildings or improvements which are now or hereafter located thereon, and to pay, cancel and clear off all tax liens, charges and claims upon or against the Leased Premises or any buildings or improvements. Any sum paid by Lessor pursuant to this Section 6.1 shall become due and payable by Lessee after five (5) business days from the day Lessee receives the following from Lessor (i) written notification that such payment has been made; and (ii) evidence of the amount of such payment made by Lessor.



50

knowledge, of any environmental damage caused in or to the Leased Premises and/or as a consequence of the operation of the Power Generation Terminal.

6.1.7 Expenses paid by Lessee; Reimbursement for Lessor's Expenses. Lessee shall pay for notary expenses and for the fiscal stamps that should be affixed to this Lease Agreement, if applicable and all other costs in relation to the registration or otherwise formalization of this Lease Agreement. Lessee shall reimburse Lessor as soon as reasonably practicable and upon Lessor's request, for any expense herein mentioned that the Lessor pays on behalf of Lessee, subject to the expenses being reasonable and to Lessor providing Lessee, to Lessee's reasonable satisfaction, with evidence of such invoices and/or payment made by Lessor. Each Party shall bear their respective legal costs in the preparation of this Lease Agreement.

6.1.8 Inspection. From time to time during the Term, and upon 72 hours advance written notice, Lessor may, during business hours (Mon-Fri from 8am to 5pm), enter upon the Leased Premises to carry out inspections for purposes as may be necessary or proper for the reasonable protection of its interests. Such inspections shall be conducted in a manner so as to minimize the disruption of Lessee's operations or activities within the Leased Premises. Notwithstanding the foregoing, in the event of an emergency, Lessor is allowed to enter the Leased Premises without notice.

6.1.9 Insurance Policies. (a) Construction Phase. During the period of the construction of the Power Generation Terminal in the Leased Premises, Lessee shall, at its sole expense, obtain and keep the insurance policies set forth in Exhibit B-1, including but not limited to keep in force Construction All Risk insurance, insuring Lessee, Lessor, and such other parties as Lessee may designate as an additional insured hereunder, against all risks of physical loss, third party liability and/or damage from any cause (subject to usual policy exclusions) to all buildings, structures, materials and real property to be improved located on or forming a part of the Leased Premises under improvement. Lessee shall furnish copies to the Lessor of the insurance policies set forth in Exhibit B-1.

(b) Insurance Requirements during the Operation of the Power Generation Terminal. Lessee shall, at its sole expense, obtain and keep in force during the Term, after substantial completion of any improvements upon the Leased Premises, the insurance policies on terms and conditions acceptable to lessor as set forth in Exhibit B-2, insuring Lessee, Lessor, and such other parties as Lessee may designate as an additional insured hereunder. If Lessee fails to do so, Lessor may, at its option, effect and maintain such insurance and in such event Lessee shall reimburse Lessor the cost thereof. Lessee shall furnish, within a reasonable time and in any event within fifteen (15) Business Days from the Effective Date or before the expiry of the then existing insurance policy, copies to the Lessor of the insurance policies set forth in Exhibit B-2. Lessee hereby agrees to indemnify and hold Lessor harmless from and against any and all obligations, claims, damages, penalties, fines and costs and expenses suffered by the Lessor arising out or as a result of any claim including but not limited to accident, fire, explosion, oil spill and damage to a third party or the Leased Premises which are not covered by the insurance policies under Exhibit B-1 and Exhibit B-2 herein.

(c) Except as otherwise provided herein, if Lessee fails to obtain and keep in the insurance policies set forth in Exhibit B-1 and Exhibit B-2, in accordance with paragraphs (a) and (b) of this Section 6.1.9 and the aforementioned Exhibits, Lessor shall have the right, but not the obligation, at all times and during the Term to pay on behalf of the Lessee the corresponding insurance policies, or other charges related to such insurance policies. Any sum paid by Lessor pursuant to this paragraph (c) shall become due and payable by Lessee after five (5)

8/26



(61)

Loss pursuant to the terms of any policy of insurance, agreement or through any other means.

Except as required by Sections (a), (b) and (c), or pursuant to, or for breach of, this Lease Agreement, neither Party shall be liable to the other Party for any indirect, consequential, incidental, punitive or exemplary damages; provided, however, that this provision is not intended to constitute a waiver of any rights of one Party against the other with regard to matters unrelated to this Lease Agreement or any activity not contemplated by this Lease Agreement.

(e) At the sole expense of Lessee, an independent environmental study shall be conducted by a Person mutually agreed by the Parties, prior to construction of the Power Generation Terminal that will establish a "baseline" of pre-existing contamination on the Leased Premises and the LNG Pipeline Area (the "Report"). Lessee shall provide Lessor with a copy of such Report. The Parties hereby agree that thereafter, any environmental contamination in excess of the "baseline" established by the Report shall be the responsibility of Lessee, for which Lessee are required to provide remediation pursuant to Applicable Law.

(f) Lessee represents and warrants that, (i) save for the use of products, chemicals and fuels, required for the operation and maintenance of the Power Generation Terminal and in compliance with Applicable Law, the Leased Premises and the LNG Pipeline Area shall not be used for the use, manufacturing, storage, discharge, release or disposal of Hazardous Materials, (ii) neither the Leased Premises, the LNG Pipeline Area nor any part thereof shall be in breach of any applicable environmental laws, and (iii) the Leased Premises and the LNG Pipeline Area shall be free of any Hazardous Materials, that if present, would trigger response or remedial action under any applicable environmental laws. If any such representation is in any manner breached during the Term ("Breach"), and if a Breach gives rise to or results in liability (including, but not limited to, a response action, remedial action or removal action) under any Applicable Laws, or causes a significant effect on public health, Lessee will promptly take any and all remedial and removal action as required by Applicable Law to clean up the Leased Premises and the LNG Pipeline Area, mitigate exposure to liability arising from, and keep the Leased Premises and the LNG Pipeline Area free of any lien imposed pursuant to, any applicable environmental laws as a result of a Breach.

In addition, Lessee agrees to indemnify, defend and hold harmless Lessor, its officers, partners, successors and assigns from and against any and all Losses, suffered or incurred by Lessor as a result of (a) any Breach, or (b) any matter, condition or state of fact involving any Applicable Law related to Hazardous Materials which existed on or arose during the Term and which the Lessee failed to comply with.

(g) Lessee hereby assumes all risk of damage to Leased Premises and the LNG Pipeline Area including, but not limited to, Lessee's Fixtures and Movables on the Leased Premises and the LNG Pipeline Area, arising from any cause except if resulting from any negligent or intentional act or omission of Lessor (or its officers, directors, and employees), and Lessee hereby expressly releases Lessor and waives all claims in respect thereof against Lessor. Lessee hereby agrees that Lessor shall not be liable for affection to Lessee's business or any loss of income or for damage to the property of Lessee, or injury, illness or death of any person in the Leased Premises and the LNG Pipeline Area, whether such damage, illness or injury is caused by fire, steam, electricity, gas, water or rain, or from the breakage, leakage or other defects of sprinklers, wires, appliances, ventilation, plumbing, air conditioning or

(62)

letter covering its obligations under this Section 6.3.2 at the Execution Date, substantially in the form attached as Exhibit E of this Lease Agreement.

Section 7 Subordination to the Concession Agreement

7.1 This Lease Agreement and all rights of Lessee hereunder are and shall remain subject and subordinate to the terms and conditions of the Concession Agreement attached in Exhibit C.

7.2 To the extent applicable, the terms and conditions of the Concession Agreement as set out in Exhibit C are incorporated herein by reference. If any of the express provisions of this Lease Agreement shall conflict with the Concession Agreement, the express provisions of the Concession Agreement shall prevail.

7.3 Except as otherwise expressly provided in this Lease Agreement, Lessee shall keep, observe and perform every term and condition on Lessor's part pertaining to the Leased Premises which is required to be kept, observed or performed pursuant to the Concession Agreement. Lessee shall not do or permit to be done any act or thing which may constitute a breach of any term or condition of the Concession Agreement.

7.4 Except as otherwise expressly provided in this Lease Agreement, and subject to the Lessee observing in all respects the terms of this Lease Agreement, Lessor shall keep, observe and perform every term and condition on Lessor's part pertaining to the Leased Premises which is required to be kept, observed or performed pursuant to the Concession Agreement, and Lessor shall not do or permit to be done any act or thing which may constitute a breach of any term or condition of the Concession Agreement.

Section 8 Lessor's Representations, Warranties and Additional Covenants

In accordance with the Concession Agreement and Applicable Law, Lessor represents and warrants to Lessee as follows:

8.1 Authority. That it has full right and lawful authority under the terms of the Concession Agreement to enter into this Lease Agreement for the Term hereof, and Lessor has good title over the Leased Premises, free and clear of any tenancies or rights which would impair Lessee's use and occupancy of the Leased Premises under this Lease Agreement.

8.2 Compliance with Law. That it complies on the date hereof, and will comply with and abide by all laws and regulations affecting the Leased Premises.

8.3 Quiet Enjoyment. That during the term of this Lease Agreement, subject to the Lessee's compliance of all its obligations hereunder and subject to the other terms of this Lease Agreement, Lessee's quiet enjoyment of the Leased Premises shall not be disturbed by any hindrance, ejection, interruption or any other acts of Lessor or of its agents. Notwithstanding the foregoing, the Lessee's right of quiet enjoyment shall be limited to the extent permitted by Applicable Law and/or the Concession Agreement.

8.4 For the avoidance of doubt, the Lessor makes no representation or warranty that the Leased Premises are fit for the use as described under Section 5.1.

Section 9




(d) Municipal Construction Permits; and
(e) Environment Department Construction Permits.

11.2 Notwithstanding Section 3.2, the Parties agree that Lessor has the right to terminate this Lease Agreement in the event Lessee is unable to obtain the: (a) Environmental Impact Studies from *Ministerio de Ambiente* and *Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá* (if required); (b) the ACP Compatibility Permit; (c) the AMP Concession or (d) any other governmental permit that, in turn, produces a default by Lessee of the Power Generation Contracts, within twelve 12 months period from the Effective Date.

Section 12 Damage or Destruction

12.1 Notwithstanding the application of any law and /or regulation, the Parties expressly agree that in the event of total or partial damage and/or destruction of the Lessee's Property, this Lease Agreement may not be terminated and other action and/or compensation shall not be permitted, and in case of damage to or destruction of the Lessee's Property or any part thereof by fire or other cause, Lessee, at Lessee's sole cost and expense, whether or not the insurance proceeds, if any, shall be sufficient for the purpose, and irrespective of the amount of any loss, shall restore, repair, replace, rebuild the same as nearly as possible to their condition and character immediately prior to such damage or destruction or with such alterations as may be made at Lessee's election subject to the conditions of this Lease Agreement. Such repairs, replacements, rebuilding or alterations shall be commenced within sixty (60) days following the occurrence of such damage or destruction, subject to receipt of requisite permits to allow for such reconstruction (the "Reconstruction Permits"), and prosecuted to completion with due diligence and in good faith. Lessee shall continue the operation of its business to the extent reasonably practicable and the obligation of Lessee to pay Rent shall remain in full force and effect. Lessee shall not be entitled to any compensation or damages from Lessor for loss of use of the whole or any part of the Leased Premises or for any inconvenience or annoyance occasioned by such damage.

Section 13 Termination

13.1 Termination of the Lease Agreement.

13.1.1 Unless otherwise expressly provided for herein to the contrary, the Lease Agreement may be terminated without any further responsibility to either Party in the event of:

- (a) Mutual agreement by the Parties;
- (b) Expiration of the Term (without prejudice to the responsibility of the Lessee under Section 10 herein);
- (c) Resumption of the Leased Premises by the State; and
- (d) Subject to Section 13.4 of this Lease Agreement, if the Concession Agreement is terminated under Clause 2.14 of the Concession Agreement.

13.2 Termination by an Event of Default.





Agreement, remove any and all Movables and not to cause any damage to the Leased Premises within six (6) months after the termination of this Lease Agreement.

(b) If so mandated by the Lessor, Lessee shall remove any Fixtures, at its own costs and expenses within a reasonable time as may be required by the Lessor. If not required by the Lessor to remove any of those Fixtures it is understood that shall become the property of the Lessor without the right of any type of compensation, in accordance with Section 13.3(a) above.

13.4 Termination of the Concession Agreement.

(a) In the event of termination of the Concession Agreement in accordance with Clause 2.14.1 (expiration of the term) or in accordance with Clause 2.14.3 (Lessor default) of the Concession Agreement, (i) Lessee shall, subject to the terms of the Concession Agreement, have the right to remove from the Leased Premises the Movables within a reasonable period of time, unless the State, in accordance with the terms of the Concession Agreement, exercises its option to acquire such Movables for their fair market value as determined by an international independent accounting firm; provided, however, that if the State chooses to purchase the Movables of the Lessee and pay the purchase price of such Movables to the Lessor, the Lessor shall promptly transfer to the Lessee said purchase price paid by the State; and (ii) the Fixtures of the Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities shall become property of the State, and the Lessee agree and acknowledges that title of all Fixtures of the Power Generation Terminal and the Ancillary Facilities shall be transferred to the State, in accordance with Clause 2.14.1 of the Concession Agreement.

(b) In the event Lessor terminates the Concession Agreement for any of the reasons stated in Clause 2.14.2 (State default) of the Concession Agreement, Lessor shall promptly transfer to the Lessee the purchase price corresponding to the purchase by the State of the Fixtures of the Power Generation Plant and Ancillary Facilities and the Movables owned by Lessee located at the Leased Premises, only in the event the State pays the purchase price for the Fixtures of the Power Generation Plant and Ancillary Facilities and the Movables owned by Lessee located at the Leased Premises to the Lessor. For the avoidance of doubt, if Lessor does not receive any payment from the State in accordance with this paragraph, there is no obligation for the Lessor to pay any amounts to the Lessee.

13.5 Condition of Land Upon Termination. Upon termination of this Lease Agreement as stated in this Section 13 and subject to the terms of the Concession Agreement, Lessee shall have reasonable time to remove the Movables located at the Leased Premises, and, in case the Lessor requests the removal of Fixtures pursuant section 13.6 and any Applicable Laws, shall return the Leased Premises to Lessor in the conditions in which the Lessee was allowed access to the Leased Premises pursuant to the terms of the Lease Agreement and to conditions reasonably satisfactory to Lessor, the Lessor notwithstanding acknowledging, that the Leased Premises will have the normal wear and tear that accompanies the movement, processing, and storage of natural gas-related products and the general operation of the Power Generation Terminal, Ancillary Facilities and related activities, as measured pursuant to international industry standards and any preexisting condition or contamination of the land excepted. Should any remediation be required for contamination damage in excess of the "baseline" of pre-existing contamination as determined by the Report provided for under Section 6.2(e), such remediation will be commenced and paid solely by Lessee upon determination of the existence of the same and be continued until the same is remedied to the mutual satisfaction of both Parties, and should not exceed the "baseline".

13.6 For the avoidance of doubt, unless expressly provided for to the contrary in this Lease Agreement, Fixtures that are built or installed on the Leased Premises shall upon termination of the Lease Agreement due to default of the Lessee as prescribed in section 13.3 and Section 13.1.1(a),

D EAS

PRIMERA

Arbitration Center of the Chamber of Commerce of Panama. The party in whose favor an award is published in such arbitration shall be entitled to, in addition to such other relief as may be granted, reasonable attorney's fees. The award rendered by the arbitrator shall be final and binding. The arbitration proceedings shall be conducted by three arbitrators appointed in accordance with the rules of the Conciliation and Arbitration Center of the Chamber of Commerce of Panama. The proceedings shall be conducted in the Republic of Panama and in the English language. The arbitration proceedings shall be conducted in law and not in equity.

15.6 Notices. All notices and other communications under this Lease Agreement shall be in writing and shall be deemed to have been duly given: (i) if delivered personally, upon delivery; (ii) one business day after being sent by a recognized overnight courier service (charges prepaid); (iii) one business day after being sent to the recipient by electronic mail, receipt of which has been confirmed; and (iv) addressed to the intended recipient as set forth below:

If to Lessor:

Attention: Aitor Ibarreche
Address: Avenida Arnulfo Arias Madrid, Edificio 1501, Puerto de Balboa, Ancon, Panama City, Panama.
Email: ibarreche.aitor@ppc.com.pa

If to Lessee:

Attention: Miguel Bolinaga
Address: Business Park II, Tower V, 11 floor, Costa del Este, Panama City, Panama.
Email: miguel.bolinaga@aes.com.

Any Party may change the address to which notices and other communications hereunder are to be delivered by giving the other Party notice with the next five (5) days, otherwise notices shall be delivered to the original address included in this Lease Agreement.

15.7 Construction of Lease Agreement. The language in all parts of this Lease Agreement shall be in all cases construed as a whole according to its fair meaning, and not strictly for nor against either Lessor or Lessee.

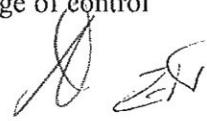
15.8 No Partnership. It is expressly understood and agreed by the Parties that neither Lessor or Lessee, in any way or for any purpose by executing this Lease Agreement, become a partner of the other Party in the conduct of the other Party's business, or otherwise, or a joint venture, or a member of a joint enterprise with the other Party.

15.9 Labor relations. The Lessor shall not be in any way liable in respect to labor matters as a result of the labor relations between the Lessee and its employees and in case of any claim against the Lessor, the Lessee shall keep the Lessor totally indemnify.

15.10 Non-waiver. To be effective, waivers shall be in writing and signed by the party issuing the waiver. No waiver of any default under this Lease Agreement shall operate as a waiver of any subsequent default hereunder and no delay, failure or omission in exercising or enforcing any right shall constitute a waiver, thereof or prohibit or prevent the enforcement or exercise of any right hereunder.

15.11 Amendments. This Lease Agreement may be modified only in writing and only if signed by both Parties at the time of the modification.

15.12 Change of Control. Lessee shall notify Lessor thirty (30) days prior to any change of control





56

[Traducción Oficial]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Este Contrato de Arrendamiento (El "Contrato de Arrendamiento") se celebra y entra en vigor el 27 de agosto de 2015 (la "Fecha de Otorgamiento"), por y entre (i) PANAMA PORTS COMPANY, S.A., sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Ficha Número 319669, Rollo 50940, Imagen 0002 del Registro Público de Panamá (el "Arrendador"); y (ii) AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A., sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá (el "Arrendatario"). El Arrendador y el Arrendatario se denominarán de forma individual en la presente como una "Parte" o colectivamente como las "Partes".

CONSIDERANDOS

CONSIDERANDO, que el Arrendador ha celebrado un Contrato de Concesión (definido a continuación) con el Gobierno de la República de Panamá (el "Estado"), para el desarrollo, construcción, operación y administración de los Puertos de Balboa y Cristóbal y otras áreas de expansión (las "Áreas de Concesión de PPC") en virtud de la Ley de Contrato No. 5 de 16 de enero de 1997, suscrita con el Estado y debidamente firmada, endosada, aprobada y publicada en la Gaceta Oficial No. 23.208 de 21 de enero de 1997;

CONSIDERANDO que, de conformidad con la Cláusula 2.10(t) del Contrato de Concesión, el Arrendador tiene el derecho de arrendar a terceros, zonas, edificios o locales dentro de las Áreas de Concesión de PPC;

CONSIDERANDO, que el Arrendador ha acordado arrendar al Arrendatario el Local Arrendado (definido a continuación), sujeto a los términos de este Contrato de Arrendamiento; y

CONSIDERANDO, que el Arrendatario desee participar en las Licitaciones Públicas (las "Ofertas de Licitación Pública"), emitidas por la Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A. ("ETESA") con el Estado identificadas como LPI No. ETESA 1-15 y LPI No. ETESA 02-15, para la adjudicación de contratos para una nueva planta de generación de energía térmica, en virtud del cual el Arrendatario construirá y operará una Terminal de Generación de Energía (definida más adelante) en el Local Arrendado (como se define más adelante), todo ello de conformidad con los términos y condiciones establecidos en este documento.

CONTRATO

POR LO TANTO, en consideración de los pactos y acuerdos mutuos aquí contenidos y otra buena y valiosa consideración, cuyo recibo y suficiencia se reconoce e incorpora los considerandos en este Contrato de Arrendamiento, las Partes acuerdan lo siguiente:

Sección I Definiciones





57

"ITBMS" significa impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios.

"Contrato de Arrendamiento" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"Local Arrendado" consistirá de un área de aproximadamente veinte mil (20.000) metros cuadrados de terreno y diez mil (10.000) metros cuadrados de frente de agua, ubicada en la isla de Telfers, Colón, República de Panamá, como se describe en el Anexo A del presente Contrato de Arrendamiento que se utilizará para la construcción, desarrollo y operación de la Terminal de Generación de Energía.

"Arrendatario" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"Arrendador" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"GNL" significará el gas natural licuado.

"Gasoducto de GNL" significará una tubería que pueda construirse entre el Amarre No. 16 y el Local Arrendado y operado por el Arrendatario para el transporte de GNL.

"Área de la Tubería de GNL" consistirá de un área de aproximadamente 5.000 metros cuadrados de terreno ubicado en las Áreas de Concesión de PPC que puedan usarse para la construcción y operación del Gasoducto de GNL.

"Pérdida" significa cualquier pérdida, desembolso, cargo, multa, penalidad, liquidación, adjudicación, daños, costo, gasto, responsabilidad, obligación o reclamación de cualquier tipo (incluyendo honorarios profesionales y costos razonables legales, contables y otros).

"Bienes Muebles" significará cualquier propiedad en relación con equipo o maquinaria que pueda moverse de un lugar a otro.

"Partes" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"Fianza de Cumplimiento" tiene el significado que se establece en la Sección 6.3.1 de este Contrato de Arrendamiento.

"Persona" significa cualquiera de: un individuo, corporación, sociedad, fideicomiso, sociedad de responsabilidad limitada, una sucursal de una entidad jurídica, organización no incorporada, sociedad anónima, sociedad conjunta, asociación, otro organismo o Entidad Gubernamental.

"Contrato de Generación Eléctrica" significará el contrato o contratos que puedan ser adjudicados al Arrendatario por ETESA conformidad con las Ofertas de Licitación Pública.





El Arrendador por la presente arrienda y transfiere al Arrendatario, y el Arrendatario por este medio arrienda y toma del Arrendador, el Local Arrendado por los términos y bajo los contratos, pactos y condiciones que se establecen en este Contrato de Arrendamiento.

Sección 3 Condiciones y Plazo

3.1 Condición. El contrato de arrendamiento en el presente documento está condicionado al otorgamiento del Contrato de Generación de Energía por el Arrendatario o la Compañía de Proyecto, como sea el caso, dentro de los ciento ochenta (180) días a partir de la Fecha de Otorgamiento. En caso de que tal condición no se produzca en el plazo anteriormente indicado, el presente Contrato de Arrendamiento se considerará terminado sin consecuencias, pasivos o responsabilidades para las Partes. En caso de que tal condición no se produzca en el plazo anteriormente indicado, el Arrendatario deberá notificar inmediatamente al Arrendador del cumplimiento de dicha condición, con los documentos de apoyo, razonablemente satisfactorios para el Arrendador, confirmando dicho cumplimiento, pero en ningún caso después de dos (2) días hábiles una vez que se cumpla la condición.

3.2 Plazo. El plazo de este Contrato de Arrendamiento comenzará en la Fecha Efectiva y continuará corriendo simultáneamente con el plazo del Contrato de Concesión (incluyendo cualquier prórroga del mismo), como se establece en la Cláusula 2.9 del Contrato de Concesión (el "Plazo"). No obstante lo anterior, se permitirá al Arrendatario acceder al Local Arrendado a partir de la Fecha de Otorgamiento, de conformidad con la Sección 5.1(a) en el presente documento.

Durante el Plazo, cualquier transacción o negociación relacionada con arrendar, gravar o disponer, en cualquier capacidad, de la totalidad o parte del Local Arrendado estará sujeta al Contrato de Arrendamiento y los derechos otorgados por la presente al Arrendatario. El uso del Local Arrendado por el Arrendatario en virtud del presente Contrato de Arrendamiento no debe verse afectado, directa o indirectamente, por la transacción propuesta.

3.3 Rescisión Anticipada o No Extensión del Contrato de Concesión. Las Partes en el presente Contrato de Arrendamiento convienen que en caso de rescisión anticipada o la no extensión del Contrato de Concesión, el presente Contrato de Arrendamiento se dará por rescindido de forma automática sin ningún tipo de obligación del Arrendador de indemnizar o compensar al Arrendatario por la rescisión de este Contrato de Arrendamiento. No obstante, el Arrendador hará sus mejores esfuerzos comerciales para asegurar la renovación del plazo actual del Contrato de Concesión; siempre que, sin embargo, dicha renovación sea en el mejor interés del Arrendador.

Sección 4 Comisiones y Alquiler

4.1 Comisión de Contratación. No obstante cualquier rescisión de este Contrato de Arrendamiento bajo la Sección 3.1 o de otra manera, o de cualquier otra disposición en el presente documento por el contrario, las Partes convienen que el Arrendatario deberá pagar al





incluidos los estudios de suelos / fundaciones, pero en ningún caso se les permitirá hacer cualquier tipo de obras y movimiento de tierra en el Local Arrendado.

(b) Sujeto a que el Arrendatario obtenga los permisos y licencias necesarias en virtud de este Contrato de Arrendamiento y todas las Leyes Aplicables, el Arrendatario, a partir de la Fecha Efectiva, tendrá derecho a usar el Local Arrendado para los fines descritos a continuación:

(i) construir, desarrollar, establecer, gestionar, administrar y operar la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares;

(ii) recepción, descarga, carga, bombeo, almacenamiento, suministro y distribución de productos de GNL; y

(iii) venta, comercialización y distribución de productos de gas natural a: (1) los buques que transitan el Canal de Panamá o aguas panameñas; (2) los buques que utilicen las instalaciones portuarias de la República de Panamá; (3) los mercados nacionales o internacionales; (4) centrales de potencia / energía; y (5) otros usuarios de productos de gas natural almacenado por el Arrendatario de conformidad con la Ley Aplicable.

(c) No obstante lo anterior, el Arrendatario no podrá:

(i) utilizar el Local Arrendado como residencia o para cualquier actividad que sea peligrosa, ofensiva, nociva o ilegal o que pueda convertirse en una molestia para cualquier propiedad vecina u otros ocupantes de los terrenos colindantes incluyendo el Arrendador;

(ii) dañar el Local Arrendado o cualquier infraestructura externa al servicio del Local Arrendado;

(iii) usar o almacenar materiales inflamables o explosivos, líquidos o gas en el Local Arrendado que no sean para el uso permitido en la Cláusula 5.1(a) y (b) anterior, y sólo en la medida permitida en virtud de cualquier Ley Aplicable;

(iv) hacer nada que pueda perjudicar, invalidar o aumentar la prima a pagar por una póliza de seguro que cubra el Local Arrendado;

(v) permitir que cualquier aceite, combustible, basura u otro material sea lanzado o descargado en o sobre el sistema de drenaje de aguas pluviales o terrenos circundantes;

(vi) permitir que el agua de lluvia del Local Arrendado sea descargado de otra manera que en el sistema de drenaje de aguas pluviales;

(vii) inapropiadamente interferir con los accesorios, equipos y servicios que atiendan al local arrendado o de otro modo proporcionados por el Arrendador; o

(viii) lanzar, colocar o permitir que caiga o se quemen residuos, basura o escombros en el Local Arrendado.





60

embargo, no se realice trabajo estructural alguno sin previo consentimiento por escrito del Arrendador, cuyo consentimiento no será negado irrazonablemente si dichas mejoras están en conformidad con la Ley Aplicable y el Contrato de Concesión.

5.5 Funcionamiento del Arrendador. Se ha acordado por las Partes que el funcionamiento del Arrendatario de la Terminal de Generación de Energía y / o la construcción de mejoras por el Arrendatario en el Local Arrendado no podrá afectar las operaciones del Arrendador en el Puerto Cristóbal.

Sección 6

Obligaciones, Indemnización y Garantías del Arrendatario

6.1 Obligaciones del Arrendatario. El Arrendatario tendrá las siguientes obligaciones:

6.1.1 Impuestos. El Arrendatario se compromete a pagar y sufragar durante el Plazo todos los impuestos, gravámenes, tasas y otros cargos, que son o durante el Plazo sean gravados, cargados, creados o impuestos sobre o en contra del mismo y / o el Local Arrendado en virtud de la ocupación del Arrendatario del Local Arrendado y / o sus actividades en relación con ello. Además, el Arrendatario se compromete a pagar y sufragar durante el Plazo todos los impuestos, gravámenes u otros cargos, que son o durante el Plazo sean gravados, cargados, creados o impuestos sobre o contra el Local Arrendado en virtud de los edificios o mejoras que sean nuevos o en el futuro establecidos al respecto, siempre que, sin embargo, el Arrendador pague todos los impuestos, tasas, cargos y otros cargos (si los hay) que surjan del Contrato de Concesión.

Salvo disposición en contrario en el presente documento, si el Arrendatario no paga o sufraga dichos impuestos u otros cargos, el Arrendador tendrá el derecho, pero no la obligación, en todo momento y durante el Plazo a pagar a nombre del Arrendatario los impuestos u otros cargos aplicados en o en contra del Arrendatario o el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras que ahora o en el futuro se establezcan en ella, y a pagar, cancelar y despejar todos los impuestos gravámenes, cargas y reclamaciones sobre o contra el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras. Cualquier suma pagada por el Arrendador de conformidad con esta Sección 6.1 será exigible y pagadera por el Arrendatario después de cinco (5) días hábiles a partir del día en que el Arrendatario reciba lo siguiente del Arrendador (i) notificación escrita que dicho pago se ha hecho; y (ii) evidencia de la cantidad de dicho pago efectuado por el Arrendador.

En caso de que el Arrendatario no pague cualquier monto exigible conforme a esta Sección 6.1, se acepta expresamente por el Arrendatario que el Arrendador está plenamente autorizado para descontar y compensar de tiempo en tiempo directamente de cualquier suma adeudada por el Arrendador al Arrendatario (el "Descuento"), los montos pagados por el Arrendador a nombre del Arrendatario para cubrir los impuestos, u otros cargos impuestos sobre o contra el Arrendatario o el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras que ahora o en el futuro se construyan allí, y para pagar, cancelar y despejar todos los impuestos gravámenes, cargas y reclamaciones sobre o contra el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras. No obstante lo anterior, se ha acordado por las





(61)

mantendrá, en todo momento, las medidas adecuadas y suficientes de seguridad vigentes y las medidas para evitar derrames y contaminación. En tal sentido el Arrendatario debe cumplir con todas las Leyes Aplicables.

El Arrendatario se compromete expresamente a reparar o contratar dicha reparación, tan pronto como tenga conocimiento de cualquier daño ambiental causado en o al Local Arrendado y / o como consecuencia de la operación de la Terminal de Generación de Energía.

6.1.7 Gastos pagados por el Arrendatario; Reembolso de los Gastos del Arrendador. El Arrendatario deberá pagar los gastos notariales y de los timbres fiscales que deban colocarse en este Contrato de Arrendamiento, en su caso y todos los demás costos en relación con el registro o de otro modo la formalización de este Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario reembolsará al Arrendador tan pronto como sea razonablemente posible y previa solicitud del Arrendador, cualquier gasto mencionado en el presente documento que el Arrendador pague a nombre del Arrendatario, siempre que los gastos sean razonables y que el Arrendador proporcione al Arrendatario, a satisfacción razonable del Arrendatario, la evidencia de dichas facturas y / o pago realizado por el Arrendador. Cada Parte sufragará sus respectivos costos legales en la preparación de este Contrato de Arrendamiento.

6.1.8 Inspección. De tiempo en tiempo durante el Plazo, y con 72 horas de aviso previo por escrito, el Arrendador podrá, en horario de oficina (de lunes a viernes 8 a.m. a 5 p.m.), entrar al Local Arrendado para llevar a cabo inspecciones para fines que sean necesarios o convenientes para la protección razonable de sus intereses. Estas inspecciones se llevarán a cabo de una manera que reduzca al mínimo la interrupción de las operaciones o actividades del Arrendatario en el Local Arrendado. No obstante lo anterior, en caso de una emergencia, se le permite al Arrendador entrar al Local Arrendado sin previo aviso.

6.1.9 Pólizas de Seguro. (a) **Fase de Construcción.** Durante el período de la construcción de la Terminal de Generación de Energía en el Local Arrendado, el Arrendatario deberá, a su exclusivo cargo, obtener y mantener las pólizas de seguros establecidas en el Anexo B-1, incluyendo, pero no limitado a mantener en vigor un seguro de Construcción Contra Todo Riesgo, asegurando al Arrendatario, Arrendador, y las demás partes que el Arrendatario designe como un asegurado adicional bajo el presente, contra todos los riesgos de pérdida física, responsabilidad civil ante terceros y / o daño por cualquier causa (sujeto a las exclusiones políticas habituales) para todos los edificios, estructuras, materiales y bienes inmuebles a mejorarse ubicados en o que forman parte del Local Arrendado en mejora. El Arrendatario deberá presentar copias al Arrendador de las pólizas de seguros establecidas en el Anexo B-1.

(b) **Requisitos de Seguro durante la Operación de la Terminal de Generación de Energía.** El Arrendatario deberá, con sus propios recursos, obtener y mantener en vigor durante el Plazo, después de la finalización sustancial de cualquier mejora en el Local Arrendado, las pólizas de seguro en términos y condiciones aceptables para arrendador como se





(62)

respecto de la cual, y en la medida que, el Arrendador sea totalmente compensado de dicha Pérdida de conformidad con los términos de cualquier póliza de seguros, contrato o por cualquier otro medio.

(b) En la medida en que no haya sido causado por cualquier acto u omisión del Arrendador, o sus Subsidiarias, Filiales, ejecutivos, directores, funcionarios, empleados y personal (i) el Arrendador se mantendrá indemne por el Arrendatario de toda responsabilidad (incluido el reembolso de los honorarios razonables de abogado y todos los costos) por daños y perjuicios a cualquier persona o cualquier propiedad en o sobre el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL a invitación del Arrendatario, o por daños a cualquier persona o propiedad como resultado de las acciones del Arrendatario en el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL, (ii) el Arrendador no será responsable de Pérdida alguna de bienes o equipos propiedad de Arrendatario que pudiera derivarse de tornados, rayos, tormentas de viento u otras causas de fuerza mayor, ya que se entiende y acuerda que todos los bienes mantenidos, instalados, almacenados o preservados en o sobre el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL por el Arrendatario se instalarán, mantendrán, almacenarán o preservarán a riesgo del Arrendatario, y (iii) el Arrendador no será en ningún caso responsable por daños y perjuicios por pérdida de negocios del Arrendatario, interrupción del negocio o daños consecuentes de cualquier tipo o naturaleza, independientemente de la causa de los daños.

(c) El Arrendador deberá indemnizar y mantener indemne al Arrendatario y sus Subsidiarias, Filiales, ejecutivos, directores, funcionarios, empleados y personal por las Pérdidas sufridas por el Arrendatario como resultado de cualquier acto u omisión del Arrendador o sus respectivos funcionarios, directores y empleados durante la ocupación del Local Arrendado y / o la construcción y / o explotación de la Terminal de Generación de Energía por el Arrendatario. La obligación del Arrendador bajo el presente incluirá un reembolso de todos los costos y gastos incurridos por el Arrendatario en la defensa y / o protección frente a cualquier reclamo y / o acciones que se presenten como resultado de o en conexión con este Contrato de Arrendamiento. Esta indemnización no se extenderá a ninguna Pérdida en la medida en que haya sido causada por un acto u omisión del Arrendatario. No obstante cualquier disposición en contrario contenida en la frase anterior, nada en esta Sección 6.2 (c) aplicará a cualquier Pérdida respecto de la cual, y en la medida que, el Arrendatario sea totalmente compensado por dicha Pérdida de conformidad con los términos de cualquier política de seguros, contrato o por cualquier otro medio.

(d) A excepción de lo requerido por las Secciones (a), (b) y (c), o en virtud de, o por el incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, ninguna de las Partes será responsable ante la otra Parte por daños indirectos, consecuenciales, incidentales, punitivos o ejemplares; siempre que, sin embargo, esta disposición no pretenda constituir una renuncia de los derechos de una Parte contra la otra con respecto a cuestiones no relacionadas con este Contrato de Arrendamiento o cualquier actividad no contemplada en este Contrato de Arrendamiento.

(e) A exclusive cargo del arrendatario, un estudio ambiental independiente se llevará a





defectos de los aspersores, cables, aparatos, ventilación, plomería, aire acondicionado o luces del alumbrado, o por cualquier otra causa salvo que resulte de cualquier acto u omisión negligente o intencional del Arrendador (o sus funcionarios, directores y empleados), y si dicho daño, enfermedad o lesión resulta de condiciones que surjan en el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL, o de otras fuentes o lugares, y con independencia de que la causa de dicho daño, enfermedad o lesión, o los medios de reparación del mismo sea inaccesible al Arrendatario. El Arrendador no será responsable de los daños derivados de cualquier acto o negligencia de cualquier contratista del Arrendatario.

(h) El Arrendatario no podrá hacer ninguna reclamación contra el Arrendador y libera al Arrendador y lo indemniza contra todas las reclamaciones por daños y perjuicios, pérdidas, lesiones o muerte, a no ser que resulte de cualquier acto u omisión negligente o intencional de Arrendador (o sus funcionarios, directores, y empleados), que: (i) se produzca en o alrededor del Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL; (ii) se derive de la utilización del Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL por el Arrendatario o cualquier otra persona relacionada o autorizada por el Arrendatario; o (iii) se produzca en relación con todas las obras de construcción u otras obras realizadas por el Arrendatario en el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL.

(i) Los convenios de esta Sección 6.2 sobrevivirán y serán exigibles y seguirán en pleno vigor y efecto en beneficio de las Partes y sus subsiguientes cesionarios, sucesores y beneficiarios y sobrevivirán el Plazo o renovación del plazo de este Contrato de Arrendamiento.

6.3 Garantías.

6.3.1 Garantía de Cumplimiento. El Arrendatario se compromete a proporcionar y mantener una fianza de cumplimiento (la "Fianza de Cumplimiento") por un monto equivalente a QUINCE MILLONES de Dólares (US\$ 15,000,000.00) a favor del Arrendador de una compañía de seguros o banco de buena reputación en la República de Panamá aceptable para el Arrendador, para cubrir cualquier monto adeudado por el Arrendatario al Arrendador bajo este Contrato de Arrendamiento, y para cubrir los daños o pérdidas realmente sufridas por el Arrendador bajo este Contrato de Arrendamiento, incluyendo, pero no limitado, como consecuencia de un Caso de Incumplimiento por el Arrendatario. La Fianza de Cumplimiento debe ser válida y efectiva por un máximo de sesenta (60) días después del Plazo de este Contrato de Arrendamiento (para lo cual se aceptarán renovaciones anuales por el Arrendador) y todos los costos y gastos de dicha Fianza de Cumplimiento serán asumidos por el Arrendatario. Las Partes convienen que el importe de la Fianza de Cumplimiento se incrementará proporcionalmente con el aumento del Alquiler a lo largo del Plazo de este Contrato de Arrendamiento. Como consecuencia, la Fianza de Cumplimiento deberá ser actualizada e incrementada cada tres (3) años a la cantidad que figura en la tabla que se detalla en el Anexo E.

La Fianza de Cumplimiento deberá ser entregada por el Arrendatario a favor del





condición del Contrato de Concesión.

Sección 8

Representaciones, Garantías y Convenios Adicionales del Arrendador

De acuerdo con el Contrato de Concesión y la Ley Aplicable, el Arrendador declara y garantiza al Arrendatario de la siguiente manera:

8.1 Autoridad. Que tiene pleno derecho y autoridad legal bajo los términos del Contrato de Concesión para celebrar el presente Contrato de Arrendamiento por el Plazo del mismo, y el Arrendador tiene buen título sobre el Local Arrendado, libre y limpio de cualesquiera arrendamientos o derechos que puedan menoscabar el uso y ocupación del Arrendatario del Local Arrendado en virtud de este Contrato de Arrendamiento.

8.2 Cumplimiento de la Ley. Que cumple en la fecha del presente, y cumplirá y hará cumplir todas las leyes y regulaciones que afectan al Local Arrendado.

8.3 Disfrute Tranquilo. Que durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento, sujeto al cumplimiento del Arrendatario de todas sus obligaciones bajo el presente y sin perjuicio de las demás condiciones del presente Contrato de Arrendamiento, el disfrute tranquilo del Arrendatario del Local Arrendado no deberá ser afectado por ningún obstáculo, expulsión, interrupción o cualquier otro acto de Arrendador o de sus agentes. No obstante lo anterior, el derecho de disfrute tranquilo del Arrendatario se limitará a la medida permitida por la Ley Aplicable y / o el Contrato de Concesión.

8.4 Para evitar dudas, el Arrendador no hace ninguna representación o garantía de que el Local Arrendado es apto para el uso como se describe en la Sección 5.1.

Sección 9

Representaciones, Garantías y Convenios Adicionales del Arrendatario

El Arrendatario declara y garantiza al Arrendador de la siguiente manera:

9.1 Autoridad. Que tiene plena capacidad jurídica, poder y autoridad para otorgar y entregar este Contrato de Arrendamiento y para cumplir sus obligaciones en virtud del presente.

9.2 Buen Estado. Que durante el Plazo de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá mantener cualquier y todos los accesorios que puedan en cualquier momento instalarse en el Local Arrendado y todos los accesorios al mismo en buena condición y estado de conformidad con la Ley Aplicable y el Contrato de Concesión.

9.3 Cumplimiento de la Ley. Que hará cumplir y acatará todas las leyes y regulaciones que afecten al Local Arrendado o cualquier actividad o condición sobre o en el Local Arrendado, y que no permitirá ningún uso o la ocupación del Local Arrendado contrario a cualquier Ley Aplicable ahora o en el futuro en efecto.



de 15 de Noviembre
de 1990.
Panamá, R. de Pan.

PRIMERAS EDITIONS

Estudio de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente y la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá (si es necesario); (b) el Permiso de Compatibilidad de la ACP; (c) la Concesión de la AMP o (d) cualquier otro permiso gubernamental que, a su vez, produzca un incumplimiento por el Arrendatario de los Contratos de Generación de Energía, dentro del periodo de doce meses a partir de la Fecha Efectiva.

Sección 12 Daños o Destrucción

12.1 Sin perjuicio de la aplicación de cualquier ley y / o reglamento, las Partes convienen expresamente que, en caso de daños y / o destrucción de la Propiedad del Arrendatario, total o parcial, este Contrato de Arrendamiento no podrá ser terminado y otras acciones y / o compensación no podrá ser permitida, y en caso de daño o destrucción de la Propiedad del Arrendatario o parte de ella por un incendio u otra causa, el Arrendatario, a único costo y gasto del Arrendatario, si los beneficios del seguro, en su caso, sean suficiente para el propósito, y con independencia de la cantidad de cualquier pérdida, deberá restaurar, reparar, reemplazar, reconstruir el mismo lo más cerca posible a su condición y carácter inmediatamente antes de tal daño o destrucción o con las modificaciones que se puedan hacer a elección del Arrendatario con sujeción a las condiciones de este Contrato de Arrendamiento. Tales reparaciones, reemplazos, reconstrucción o alteraciones se iniciarán dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ocurrencia de tales daños o destrucción, sujeto a la recepción de los permisos necesarios para permitir tal reconstrucción (los "Permisos de Reconstrucción"), y procesado por completo con la debida diligencia y de buena fe. El Arrendatario continuará la operación de su negocio en la medida razonablemente posible y la obligación del Arrendatario de pagar alquiler permanecerá en pleno vigor y efecto. El Arrendatario no tendrá derecho a ninguna compensación o indemnización del Arrendador por la pérdida de uso de la totalidad o parte del Local Arrendado o por cualquier inconveniente o molestia ocasionada por tales daños.

Sección 13 Rescisión

13.1 Rescisión del Contrato de Arrendamiento.

13.1.1 Salvo que se disponga expresamente lo contrario en el presente documento, el Contrato de Arrendamiento podrá rescindirse sin ninguna responsabilidad adicional a cualquiera de las Partes en caso de:

- (a) Mutuo acuerdo por las Partes;
- (b) Vencimiento del Plazo (sin perjuicio de la responsabilidad del Arrendatario en virtud de la Sección 10 de este documento);
- (c) Reanudación del Local Arrendado por el Estado; y



(66)

cumplir y proteger sus derechos a continuación a través de un arbitraje vinculante conforme a lo dispuesto en la Sección 15.5, para el cumplimiento específico de cualquier convenio o acuerdo aquí contenido.

(b) Se conviene que una de las Partes tendrá derecho a reclamar un Caso de Incumplimiento en la medida en que el incumplimiento de la otra Parte de sus obligaciones en virtud de este Contrato de Arrendamiento no se subsanen según lo dispuesto en la Sección 13.2.1(c), a menos que sea el Caso de Incumplimiento en la Sección 13.2.1(a), donde no se aplicará tiempo de subsanación alguno.

13.3 Rescisión anticipada del Contrato de Arrendamiento por el Arrendador. (a) La Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares que se construirán en el Local Arrendado serán y seguirán siendo propiedad del Arrendatario en todo momento hasta la terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento por el Arrendador conforme a la Sección 13.2 de este Contrato de Arrendamiento. Una vez que este Contrato de Arrendamiento sea rescindido por el Arrendador conforme a la Sección 13.2 de este Contrato de Arrendamiento, (i) los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares pasarán a ser propiedad del Arrendador y el Arrendatario conviene y reconoce que el título de todos los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares deberán ser transferidas al Arrendador; y (ii) el Arrendatario, con sujeción a los términos del Contrato de Concesión, removerá cualquier y todos los bienes muebles y no causará daño alguno al Local Arrendado dentro de los seis (6) meses después de la rescisión de este Contrato de Arrendamiento.

(b) Si es así dispuesto por el Arrendador, el Arrendatario deberá remover cualquier Accesorio, a su propio costo y gasto en un plazo razonable según sea requerido por el Arrendador. Si no es requerido por el Arrendador remover cualquiera de esos Accesorios se entiende que los mismos pasarán a ser propiedad del Arrendador sin derecho a ningún tipo de indemnización, de conformidad con la Sección 13.3(a) anterior.

13.4 Rescisión del Contrato de Concesión.

(a) En caso de rescisión del Contrato de Concesión de conformidad con la Cláusula 2.14.1 (vencimiento del plazo) o de conformidad con la Cláusula 2.14.3 (por incumplimiento del Arrendador) del Contrato de Concesión, (i) el Arrendatario, con sujeción a los términos de el Contrato de Concesión, tienen el derecho de remover del Local Arrendado los bienes muebles en un plazo de tiempo razonable, a menos que el Estado, de acuerdo con los términos del Contrato de Concesión, ejerza su opción para adquirir dichos bienes muebles por su valor razonable de mercado determinado por una firma de contabilidad independiente internacional; siempre que, sin embargo, si el Estado opta por comprar los bienes muebles del Arrendatario y pagar el precio de compra de tales bienes muebles al Arrendador, el Arrendador deberá transferir sin demora al Arrendatario dicho precio de compra pagado por el Estado; y (ii) los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares pasarán a ser propiedad del Estado, y el Arrendatario conviene y reconoce que el título de todos los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares deberán ser transferidas al Estado, de conformidad con la Cláusula 2.14.1 del Contrato de Concesión.



(62)

virtud del artículo 1770 del Código Civil y el artículo 1444 del Código Judicial de la República de Panamá como resultado de la construcción de las mejoras en el Local Arrendado.



Sección 15 Disposiciones Varias

15.1 Contrato Completo. Este Contrato de Arrendamiento contiene el contrato completo del Arrendador y el Arrendatario con respecto a las materias reguladas por el presente y reemplaza cualquier acuerdo anterior ya sea oral o escrito.

15.2 Divisibilidad. En caso de que una o más de las disposiciones contenidas en el presente Contrato de Arrendamiento se consideren por cualquier razón inválidas, ilegales o no ejecutables en cualquier aspecto, dicha invalidez, ilegalidad o inaplicabilidad no afectará a las demás disposiciones del presente Contrato de Arrendamiento, pero este Contrato de Arrendamiento se interpretará como si tales disposiciones inválidas, ilegales o inejecutables no estuvieran incluidas en el mismo.

15.3 Cesión y Subarriendo. El Arrendatario por el presente autoriza expresamente a ceder, total o parcialmente, los derechos u obligaciones adquiridas en virtud de este Contrato de Arrendamiento a la Compañía del Proyecto y los prestamistas y acreedores que financian el proyecto de la Terminal de Generación de Energía, por lo cual debe dar aviso previo por escrito al Arrendador acompañado de documentos que acrediten dicha capacidad. Se entiende que en caso de cualquier cesión todos los cesionarios necesitarán igualmente proporcionar al Arrendador, un reemplazo de la Fianza de Cumplimiento y de la garantía de la casa matriz (en la Sección 6.3.2) en un plazo de diez (10) Días Hábiles después la respectiva cesión, antes de la Fianza de Cumplimiento pre-existente proporcionada por el Arrendatario y la garantía de la casa matriz prevista por la casa matriz del cedente Arrendatario se devuelvan o liberen. A excepción de lo anterior, se acordó que el Arrendatario no podrá ceder, subarrendar o de otro modo transferir, ya sea voluntaria o involuntariamente o por ministerio de la ley, el Local Arrendado o cualquier parte del mismo sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador, cuyo consentimiento no podrá denegarse sin fundamento. El Arrendador podrá ceder los derechos de este Contrato de Arrendamiento solamente mediante notificación por escrito al Arrendatario y de acuerdo con el Contrato de Concesión.

15.4 Disputas Sobre el Pago del Alquiler. Las Partes convienen que cualquier controversia que surja de o relacionada con el pago del Alquiler descrito en la Sección 4, deberá ser resuelta en un tribunal de jurisdicción competente en la República de Panamá. Cualquier otra disputa, reclamo, acción o controversia que surja de la interpretación, ejecución o incumplimiento de las disposiciones restantes de este Contrato de Arrendamiento se resolverán de conformidad con la Sección 15.5 a continuación.

15.5 Arbitraje. Salvo lo dispuesto en la Sección 15.4 anterior, cualquier controversia, reclamación o disputa que surja de este Contrato de Arrendamiento o el incumplimiento de



15.9 Relac
asuntos de
empleados
al Arrendad

15.9 Relaciones laborales. El Arrendador no será en ningún caso responsable en lo que respecta a asuntos laborales como resultado de las relaciones de trabajo entre el Arrendatario y sus empleados y en caso de cualquier reclamación contra el Arrendador, el Arrendatario mantendrá al Arrendador totalmente indemne.

15.10 No renuncia. Para ser eficaces, las renuncias deberán ser por escrito y firmadas por la parte que emite la renuncia. Ninguna renuncia de cualquier incumplimiento en virtud de este Contrato de Arrendamiento operará como una renuncia de cualquier incumplimiento posterior a continuación y ninguna demora, falta u omisión en el ejercicio o hacer cumplir cualquier derecho constituirá una renuncia, del mismo o prohibirá o impedirá el cumplimiento o el ejercicio de cualquier derecho.

15.11 Enmiendas. Este Contrato de Arrendamiento podrá ser modificado solamente por escrito y sólo si es firmado por ambas partes en el momento de la modificación.

15.12 Cambio de Control. El Arrendatario notificará al Arrendador treinta (30) días antes de cualquier cambio en el control del Arrendatario, y en el caso de dicho cambio de control del Arrendatario, la nueva casa matriz del Arrendatario (cuya casa matriz deberá ser una entidad razonablemente satisfactoria para el Arrendador en cuanto a su capacidad financiera a largo plazo para llevar a cabo las obligaciones derivadas que la garantía de la casa matriz requiere), en un plazo de cinco (5) Días Hábiles después del cambio de control al Arrendatario deberá reemplazar la garantía de la casa matriz (en la Sección 6.3.2) antes de que la garantía de la casa matriz ya existente proporcionada por la casa matriz anterior del Arrendatario se libere. Además, el Arrendador podrá solicitar una garantía adicional o el reemplazo completo de la Fianza de Cumplimiento. El término "control" como se usa con respecto a cualquier persona, se entenderá como poseer, directa o indirectamente, la facultad de elegir a la mayoría de la junta directiva (u otro órgano de gobierno) o para dirigir o causar la dirección de la administración y las políticas de dicha persona, ya sea a través de la propiedad de los valores con derecho a voto, por contrato o de otra manera. En todo caso, y sin limitar la generalidad de lo anterior, se considerará que cualquier persona que posea un 50% o más de los valores de voto de otra persona controlará a dicha Persona.

15.13 Idioma. Este Contrato de Arrendamiento podrá ser traducido al idioma español para facilitar su consulta. En caso de conflicto entre la versión en español e inglés de este Contrato de Arrendamiento, las Partes convienen que la versión en inglés prevalecerá.

15.14 Ley Aplicable. Este Contrato de Arrendamiento y los derechos y obligaciones de las Partes a continuación se interpretarán y aplicarán de acuerdo con y regidos por las leyes de la República de Panamá.

[A CONTINUACIÓN PÁGINA DE FIRMAS]





[Traducción Oficial]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Este Contrato de Arrendamiento (El "Contrato de Arrendamiento") se celebra y entra en vigor el 27 de agosto de 2015 (la "Fecha de Otorgamiento"), por y entre (i) PANAMA PORTS COMPANY, S.A., sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Ficha Número 319669, Rollo 50940, Imagen 0002 del Registro Público de Panamá (el "Arrendador"); y (ii) AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A., sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá (el "Arrendatario"). El Arrendador y el Arrendatario se denominarán de forma individual en la presente como una "Parte" o colectivamente como las "Partes".

CONSIDERANDOS

CONSIDERANDO, que el Arrendador ha celebrado un Contrato de Concesión (definido a continuación) con el Gobierno de la República de Panamá (el "Estado"), para el desarrollo, construcción, operación y administración de los Puertos de Balboa y Cristóbal y otras áreas de expansión (las "Áreas de Concesión de PPC") en virtud de la Ley de Contrato No. 5 de 16 de enero de 1997, suscrita con el Estado y debidamente firmada, endosada, aprobada y publicada en la Gaceta Oficial No. 23.208 de 21 de enero de 1997;

CONSIDERANDO que, de conformidad con la Cláusula 2.10(t) del Contrato de Concesión, el Arrendador tiene el derecho de arrendar a terceros, zonas, edificios o locales dentro de las Áreas de Concesión de PPC;

CONSIDERANDO, que el Arrendador ha acordado arrendar al Arrendatario el Local Arrendado (definido a continuación), sujeto a los términos de este Contrato de Arrendamiento; y

CONSIDERANDO, que el Arrendatario desee participar en las Licitaciones Públicas (las "Ofertas de Licitación Pública"), emitidas por la Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A. ("ETESA") con el Estado identificadas como LPI No. ETESA 1-15 y LPI No. ETESA 02-15, para la adjudicación de contratos para una nueva planta de generación de energía térmica, en virtud del cual el Arrendatario construirá y operará una Terminal de Generación de Energía (definida más adelante) en el Local Arrendado (como se define más adelante), todo ello de conformidad con los términos y condiciones establecidos en este documento.

CONTRATO

POR LO TANTO, en consideración de los pactos y acuerdos mutuos aquí contenidos y otra buena y valiosa consideración, cuyo recibo y suficiencia se reconoce e incorpora los considerandos en este Contrato de Arrendamiento, las Partes acuerdan lo siguiente:

Sección I Definiciones



"ITBMS" significa impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios.

"Contrato de Arrendamiento" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"Local Arrendado" consistirá de un área de aproximadamente veinte mil (20.000) metros cuadrados de terreno y diez mil (10.000) metros cuadrados de frente de agua, ubicada en la isla de Telfers, Colón, República de Panamá, como se describe en el Anexo A del presente Contrato de Arrendamiento que se utilizará para la construcción, desarrollo y operación de la Terminal de Generación de Energía.

"Arrendatario" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"Arrendador" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"GNL" significará el gas natural licuado.

"Gasoducto de GNL" significará una tubería que pueda construirse entre el Amarre No. 16 y el Local Arrendado y operado por el Arrendatario para el transporte de GNL.

"Área de la Tubería de GNL" consistirá de un área de aproximadamente 5.000 metros cuadrados de terreno ubicado en las Áreas de Concesión de PPC que puedan usarse para la construcción y operación del Gasoducto de GNL.

"Pérdida" significa cualquier pérdida, desembolso, cargo, multa, penalidad, liquidación, adjudicación, daños, costo, gasto, responsabilidad, obligación o reclamación de cualquier tipo (incluyendo honorarios profesionales y costos razonables legales, contables y otros).

"Bienes Muebles" significará cualquier propiedad en relación con equipo o maquinaria que pueda moverse de un lugar a otro.

"Partes" tiene el significado que se establece en el primer párrafo de este Contrato de Arrendamiento.

"Fianza de Cumplimiento" tiene el significado que se establece en la Sección 6.3.1 de este Contrato de Arrendamiento.

"Persona" significa cualquiera de: un individuo, corporación, sociedad, fideicomiso, sociedad de responsabilidad limitada, una sucursal de una entidad jurídica, organización no incorporada, sociedad anónima, sociedad conjunta, asociación, otro organismo o Entidad Gubernamental.

"Contrato de Generación Eléctrica" significará el contrato o contratos que puedan ser adjudicados al Arrendatario por ETESA conformidad con las Ofertas de Licitación Pública.





71

El Arrendador por la presente arrienda y transfiere al Arrendatario, y el Arrendatario por este medio arrienda y toma del Arrendador, el Local Arrendado por los términos y bajo los contratos, pactos y condiciones que se establecen en este Contrato de Arrendamiento.

Sección 3 Condiciones y Plazo

3.1 Condición. El contrato de arrendamiento en el presente documento está condicionado al otorgamiento del Contrato de Generación de Energía por el Arrendatario o la Compañía de Proyecto, como sea el caso, dentro de los ciento ochenta (180) días a partir de la Fecha de Otorgamiento. En caso de que tal condición no se produzca en el plazo anteriormente indicado, el presente Contrato de Arrendamiento se considerará terminado sin consecuencias, pasivos o responsabilidades para las Partes. En caso de que tal condición no se produzca en el plazo anteriormente indicado, el Arrendatario deberá notificar inmediatamente al Arrendador del cumplimiento de dicha condición, con los documentos de apoyo, razonablemente satisfactorios para el Arrendador, confirmando dicho cumplimiento, pero en ningún caso después de dos (2) días hábiles una vez que se cumpla la condición.

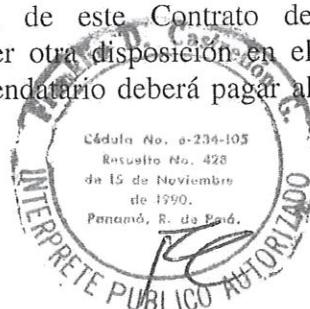
3.2 Plazo. El plazo de este Contrato de Arrendamiento comenzará en la Fecha Efectiva y continuará corriendo simultáneamente con el plazo del Contrato de Concesión (incluyendo cualquier prórroga del mismo), como se establece en la Cláusula 2.9 del Contrato de Concesión (el "Plazo"). No obstante lo anterior, se permitirá al Arrendatario acceder al Local Arrendado a partir de la Fecha de Otorgamiento, de conformidad con la Sección 5.1(a) en el presente documento.

Durante el Plazo, cualquier transacción o negociación relacionada con arrendar, gravar o disponer, en cualquier capacidad, de la totalidad o parte del Local Arrendado estará sujeta al Contrato de Arrendamiento y los derechos otorgados por la presente al Arrendatario. El uso del Local Arrendado por el Arrendatario en virtud del presente Contrato de Arrendamiento no debe verse afectado, directa o indirectamente, por la transacción propuesta.

3.3 Rescisión Anticipada o No Extensión del Contrato de Concesión. Las Partes en el presente Contrato de Arrendamiento convienen que en caso de rescisión anticipada o la no extensión del Contrato de Concesión, el presente Contrato de Arrendamiento se dará por rescindido de forma automática sin ningún tipo de obligación del Arrendador de indemnizar o compensar al Arrendatario por la rescisión de este Contrato de Arrendamiento. No obstante, el Arrendador hará sus mejores esfuerzos comerciales para asegurar la renovación del plazo actual del Contrato de Concesión; siempre que, sin embargo, dicha renovación sea en el mejor interés del Arrendador.

Sección 4 Comisiones y Alquiler

4.1 Comisión de Contratación. No obstante cualquier rescisión de este Contrato de Arrendamiento bajo la Sección 3.1 o de otra manera, o de cualquier otra disposición en el presente documento por el contrario, las Partes convienen que el Arrendatario deberá pagar al





72

incluidos los estudios de suelos / fundaciones, pero en ningún caso se les permitirá hacer cualquier tipo de obras y movimiento de tierra en el Local Arrendado.

(b) Sujeto a que el Arrendatario obtenga los permisos y licencias necesarias en virtud de este Contrato de Arrendamiento y todas las Leyes Aplicables, el Arrendatario, a partir de la Fecha Efectiva, tendrá derecho a usar el Local Arrendado para los fines descritos a continuación:

(i) construir, desarrollar, establecer, gestionar, administrar y operar la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares;

(ii) recepción, descarga, carga, bombeo, almacenamiento, suministro y distribución de productos de GNL; y

(iii) venta, comercialización y distribución de productos de gas natural a: (1) los buques que transitan el Canal de Panamá o aguas panameñas; (2) los buques que utilicen las instalaciones portuarias de la República de Panamá; (3) los mercados nacionales o internacionales; (4) centrales de potencia / energía; y (5) otros usuarios de productos de gas natural almacenado por el Arrendatario de conformidad con la Ley Aplicable.

(c) No obstante lo anterior, el Arrendatario no podrá:

(i) utilizar el Local Arrendado como residencia o para cualquier actividad que sea peligrosa, ofensiva, nociva o ilegal o que pueda convertirse en una molestia para cualquier propiedad vecina u otros ocupantes de los terrenos colindantes incluyendo el Arrendador;

(ii) dañar el Local Arrendado o cualquier infraestructura externa al servicio del Local Arrendado;

(iii) usar o almacenar materiales inflamables o explosivos, líquidos o gas en el Local Arrendado que no sean para el uso permitido en la Cláusula 5.1(a) y (b) anterior, y sólo en la medida permitida en virtud de cualquier Ley Aplicable;

(iv) hacer nada que pueda perjudicar, invalidar o aumentar la prima a pagar por una póliza de seguro que cubra el Local Arrendado;

(v) permitir que cualquier aceite, combustible, basura u otro material sea lanzado o descargado en o sobre el sistema de drenaje de aguas pluviales o terrenos circundantes;

(vi) permitir que el agua de lluvia del Local Arrendado sea descargado de otra manera que en el sistema de drenaje de aguas pluviales;

(vii) inapropiadamente interferir con los accesorios, equipos y servicios que atiendan al local arrendado o de otro modo proporcionados por el Arrendador; o

(viii) lanzar, colocar o permitir que caiga o se quemen residuos, basura o escombros en el Local Arrendado.





93

sin embargo, no se realice trabajo estructural alguno sin previo consentimiento por escrito del Arrendador, cuyo consentimiento no será negado irrazonablemente si dichas mejoras están en conformidad con la Ley Aplicable y el Contrato de Concesión.

5.5 Funcionamiento del Arrendador. Se ha acordado por las Partes que el funcionamiento del Arrendatario de la Terminal de Generación de Energía y / o la construcción de mejoras por el Arrendatario en el Local Arrendado no podrá afectar las operaciones del Arrendador en el Puerto Cristóbal.

Sección 6

Obligaciones, Indemnización y Garantías del Arrendatario

6.1 Obligaciones del Arrendatario. El Arrendatario tendrá las siguientes obligaciones:

6.1.1 Impuestos. El Arrendatario se compromete a pagar y sufragar durante el Plazo todos los impuestos, gravámenes, tasas y otros cargos, que son o durante el Plazo sean gravados, cargados, creados o impuestos sobre o en contra del mismo y / o el Local Arrendado en virtud de la ocupación del Arrendatario del Local Arrendado y / o sus actividades en relación con ello. Además, el Arrendatario se compromete a pagar y sufragar durante el Plazo todos los impuestos, gravámenes u otros cargos, que son o durante el Plazo sean gravados, cargados, creados o impuestos sobre o contra el Local Arrendado en virtud de los edificios o mejoras que sean nuevos o en el futuro establecidos al respecto, siempre que, sin embargo, el Arrendador pague todos los impuestos, tasas, cargos y otros cargos (si los hay) que surjan del Contrato de Concesión.

Salvo disposición en contrario en el presente documento, si el Arrendatario no paga o sufraga dichos impuestos u otros cargos, el Arrendador tendrá el derecho, pero no la obligación, en todo momento y durante el Plazo a pagar a nombre del Arrendatario los impuestos u otros cargos aplicados en o en contra del Arrendatario o el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras que ahora o en el futuro se establezcan en ella, y a pagar, cancelar y despejar todos los impuestos gravámenes, cargas y reclamaciones sobre o contra el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras. Cualquier suma pagada por el Arrendador de conformidad con esta Sección 6.1 será exigible y pagadera por el Arrendatario después de cinco (5) días hábiles a partir del día en que el Arrendatario reciba lo siguiente del Arrendador (i) notificación escrita que dicho pago se ha hecho; y (ii) evidencia de la cantidad de dicho pago efectuado por el Arrendador.

En caso de que el Arrendatario no pague cualquier monto exigible conforme a esta Sección 6.1, se acepta expresamente por el Arrendatario que el Arrendador está plenamente autorizado para descontar y compensar de tiempo en tiempo directamente de cualquier suma adeudada por el Arrendador al Arrendatario (el "Descuento"), los montos pagados por el Arrendador a nombre del Arrendatario para cubrir los impuestos, u otros cargos impuestos sobre o contra el Arrendatario o el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras que ahora o en el futuro se construyan allí, y para pagar, cancelar y despejar todos los impuestos gravámenes, cargas y reclamaciones sobre o contra el Local Arrendado o cualquier edificio o mejoras. No obstante lo anterior, se ha acordado por las





74

mantendrá, en todo momento, las medidas adecuadas y suficientes de seguridad vigentes y las medidas para evitar derrames y contaminación. En tal sentido el Arrendatario debe cumplir con todas las Leyes Aplicables.

El Arrendatario se compromete expresamente a reparar o contratar dicha reparación, tan pronto como tenga conocimiento de cualquier daño ambiental causado en o al Local Arrendado y / o como consecuencia de la operación de la Terminal de Generación de Energía.

6.1.7 Gastos pagados por el Arrendatario; Reembolso de los Gastos del Arrendador. El Arrendatario deberá pagar los gastos notariales y de los timbres fiscales que deban colocarse en este Contrato de Arrendamiento, en su caso y todos los demás costos en relación con el registro o de otro modo la formalización de este Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario reembolsará al Arrendador tan pronto como sea razonablemente posible y previa solicitud del Arrendador, cualquier gasto mencionado en el presente documento que el Arrendador pague a nombre del Arrendatario, siempre que los gastos sean razonables y que el Arrendador proporcione al Arrendatario, a satisfacción razonable del Arrendatario, la evidencia de dichas facturas y / o pago realizado por el Arrendador. Cada Parte sufragará sus respectivos costos legales en la preparación de este Contrato de Arrendamiento.

6.1.8 Inspección. De tiempo en tiempo durante el Plazo, y con 72 horas de aviso previo por escrito, el Arrendador podrá, en horario de oficina (de lunes a viernes 8 a.m. a 5 p.m.), entrar al Local Arrendado para llevar a cabo inspecciones para fines que sean necesarios o convenientes para la protección razonable de sus intereses. Estas inspecciones se llevarán a cabo de una manera que reduzca al mínimo la interrupción de las operaciones o actividades del Arrendatario en el Local Arrendado. No obstante lo anterior, en caso de una emergencia, se le permite al Arrendador entrar al Local Arrendado sin previo aviso.

6.1.9 Pólizas de Seguro. (a) Fase de Construcción. Durante el período de la construcción de la Terminal de Generación de Energía en el Local Arrendado, el Arrendatario deberá, a su exclusivo cargo, obtener y mantener las pólizas de seguros establecidas en el Anexo B-1, incluyendo, pero no limitado a mantener en vigor un seguro de Construcción Contra Todo Riesgo, asegurando al Arrendatario, Arrendador, y las demás partes que el Arrendatario designe como un asegurado adicional bajo el presente, contra todos los riesgos de pérdida física, responsabilidad civil ante terceros y / o daño por cualquier causa (sujeto a las exclusiones políticas habituales) para todos los edificios, estructuras, materiales y bienes inmuebles a mejorarse ubicados en o que forman parte del Local Arrendado en mejora. El Arrendatario deberá presentar copias al Arrendador de las pólizas de seguros establecidas en el Anexo B-1.

(b) Requisitos de Seguro durante la Operación de la Terminal de Generación de Energía. El Arrendatario deberá, con sus propios recursos, obtener y mantener en vigor durante el Plazo, después de la finalización sustancial de cualquier mejora en el Local Arrendado, las pólizas de seguro en términos y condiciones aceptables para arrendador como se





26

respecto de la cual, y en la medida que, el Arrendador sea totalmente compensado de dicha Pérdida de conformidad con los términos de cualquier póliza de seguros, contrato o por cualquier otro medio.

(b) En la medida en que no haya sido causado por cualquier acto u omisión del Arrendador, o sus Subsidiarias, Filiales, ejecutivos, directores, funcionarios, empleados y personal (i) el Arrendador se mantendrá indemne por el Arrendatario de toda responsabilidad (incluido el reembolso de los honorarios razonables de abogado y todos los costos) por daños y perjuicios a cualquier persona o cualquier propiedad en o sobre el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL a invitación del Arrendatario, o por daños a cualquier persona o propiedad como resultado de las acciones del Arrendatario en el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL, (ii) el Arrendador no será responsable de Pérdida alguna de bienes o equipos propiedad de Arrendatario que pudiera derivarse de tornados, rayos, tormentas de viento u otras causas de fuerza mayor, ya que se entiende y acuerda que todos los bienes mantenidos, instalados, almacenados o preservados en o sobre el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL por el Arrendatario se instalarán, mantendrán, almacenarán o preservarán a riesgo del Arrendatario, y (iii) el Arrendador no será en ningún caso responsable por daños y perjuicios por pérdida de negocios del Arrendatario, interrupción del negocio o daños consecuentes de cualquier tipo o naturaleza, independientemente de la causa de los daños.

(c) El Arrendador deberá indemnizar y mantener indemne al Arrendatario y sus Subsidiarias, Filiales, ejecutivos, directores, funcionarios, empleados y personal por las Pérdidas sufridas por el Arrendatario como resultado de cualquier acto u omisión del Arrendador o sus respectivos funcionarios, directores y empleados durante la ocupación del Local Arrendado y / o la construcción y / o explotación de la Terminal de Generación de Energía por el Arrendatario. La obligación del Arrendador bajo el presente incluirá un reembolso de todos los costos y gastos incurridos por el Arrendatario en la defensa y / o protección frente a cualquier reclamo y / o acciones que se presenten como resultado de o en conexión con este Contrato de Arrendamiento. Esta indemnización no se extenderá a ninguna Pérdida en la medida en que haya sido causada por un acto u omisión del Arrendatario. No obstante cualquier disposición en contrario contenida en la frase anterior, nada en esta Sección 6.2 (c) aplicará a cualquier Pérdida respecto de la cual, y en la medida que, el Arrendatario sea totalmente compensado por dicha Pérdida de conformidad con los términos de cualquier política de seguros, contrato o por cualquier otro medio.

(d) A excepción de lo requerido por las Secciones (a), (b) y (c), o en virtud de, o por el incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, ninguna de las Partes será responsable ante la otra Parte por daños indirectos, consecuenciales, incidentales, punitivos o ejemplares; siempre que, sin embargo, esta disposición no pretenda constituir una renuncia de los derechos de una Parte contra la otra con respecto a cuestiones no relacionadas con este Contrato de Arrendamiento o cualquier actividad no contemplada en este Contrato de Arrendamiento.

(e) A exclusive cargo del arrendatario, un estudio ambiental independiente se llevará a





76

defectos de los aspersores, cables, aparatos, ventilación, plomería, aire acondicionado o luces del alumbrado, o por cualquier otra causa salvo que resulte de cualquier acto u omisión negligente o intencional del Arrendador (o sus funcionarios, directores y empleados), y si dicho daño, enfermedad o lesión resulta de condiciones que surjan en el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL, o de otras fuentes o lugares, y con independencia de que la causa de dicho daño, enfermedad o lesión, o los medios de reparación del mismo sea inaccesible al Arrendatario. El Arrendador no será responsable de los daños derivados de cualquier acto o negligencia de cualquier contratista del Arrendatario.

(h) El Arrendatario no podrá hacer ninguna reclamación contra el Arrendador y libera al Arrendador y lo indemniza contra todas las reclamaciones por daños y perjuicios, pérdidas, lesiones o muerte, a no ser que resulte de cualquier acto u omisión negligente o intencional de Arrendador (o sus funcionarios, directores, y empleados), que: (i) se produzca en o alrededor del Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL; (ii) se derive de la utilización del Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL por el Arrendatario o cualquier otra persona relacionada o autorizada por el Arrendatario; o (iii) se produzca en relación con todas las obras de construcción u otras obras realizadas por el Arrendatario en el Local Arrendado y el Área del Gasoducto de GNL.

(i) Los convenios de esta Sección 6.2 sobrevivirán y serán exigibles y seguirán en pleno vigor y efecto en beneficio de las Partes y sus subsiguientes cesionarios, sucesores y beneficiarios y sobrevivirán el Plazo o renovación del plazo de este Contrato de Arrendamiento.

6.3 Garantías.

6.3.1 Garantía de Cumplimiento. El Arrendatario se compromete a proporcionar y mantener una fianza de cumplimiento (la "Fianza de Cumplimiento") por un monto equivalente a QUINCE MILLONES de Dólares (US\$ 15,000,000.00) a favor del Arrendador de una compañía de seguros o banco de buena reputación en la República de Panamá aceptable para el Arrendador, para cubrir cualquier monto adeudado por el Arrendatario al Arrendador bajo este Contrato de Arrendamiento, y para cubrir los daños o pérdidas realmente sufridas por el Arrendador bajo este Contrato de Arrendamiento, incluyendo, pero no limitado, como consecuencia de un Caso de Incumplimiento por el Arrendatario. La Fianza de Cumplimiento debe ser válida y efectiva por un máximo de sesenta (60) días después del Plazo de este Contrato de Arrendamiento (para lo cual se aceptarán renovaciones anuales por el Arrendador) y todos los costos y gastos de dicha Fianza de Cumplimiento serán asumidos por el Arrendatario. Las Partes convienen que el importe de la Fianza de Cumplimiento se incrementará proporcionalmente con el aumento del Alquiler a lo largo del Plazo de este Contrato de Arrendamiento. Como consecuencia, la Fianza de Cumplimiento deberá ser actualizada e incrementada cada tres (3) años a la cantidad que figura en la tabla que se detalla en el Anexo E.

La Fianza de Cumplimiento deberá ser entregada por el Arrendatario a favor del





67

condición del Contrato de Concesión.

Sección 8

De acuerdo con el Contrato de Concesión y la Ley Aplicable, el Arrendador declara y garantiza al Arrendatario de la siguiente manera:

8.1 Autoridad. Que tiene pleno derecho y autoridad legal bajo los términos del Contrato de Concesión para celebrar el presente Contrato de Arrendamiento por el Plazo del mismo, y el Arrendador tiene buen título sobre el Local Arrendado, libre y limpio de cualesquiera arrendamientos o derechos que puedan menoscabar el uso y ocupación del Arrendatario del Local Arrendado en virtud de este Contrato de Arrendamiento.

8.2 Cumplimiento de la Ley. Que cumple en la fecha del presente, y cumplirá y hará cumplir todas las leyes y regulaciones que afectan al Local Arrendado.

8.3 Disfrute Tranquilo. Que durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento, sujeto al cumplimiento del Arrendatario de todas sus obligaciones bajo el presente y sin perjuicio de las demás condiciones del presente Contrato de Arrendamiento, el disfrute tranquilo del Arrendatario del Local Arrendado no deberá ser afectado por ningún obstáculo, expulsión, interrupción o cualquier otro acto de Arrendador o de sus agentes. No obstante lo anterior, el derecho de disfrute tranquilo del Arrendatario se limitará a la medida permitida por la Ley Aplicable y / o el Contrato de Concesión.

8.4 Para evitar dudas, el Arrendador no hace ninguna representación o garantía de que el Local Arrendado es apto para el uso como se describe en la Sección 5.1.

Sección 9

El Arrendatario declara y garantiza al Arrendador de la siguiente manera:

9.1 Autoridad. Que tiene plena capacidad jurídica, poder y autoridad para otorgar y entregar este Contrato de Arrendamiento y para cumplir sus obligaciones en virtud del presente.

9.2 Buen Estado. Que durante el Plazo de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá mantener cualquier y todos los accesorios que puedan en cualquier momento instalarse en el Local Arrendado y todos los accesorios al mismo en buena condición y estado de conformidad con la Ley Aplicable y el Contrato de Concesión.

9.3 Cumplimiento de la Ley. Que hará cumplir y acatará todas las leyes y regulaciones que afecten al Local Arrendado o cualquier actividad o condición sobre o en el Local Arrendado, y que no permitirá ningún uso o la ocupación del Local Arrendado contrario a cualquier Ley Aplicable ahora o en el futuro en efecto.





(78)

Estudio de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente y la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá (si es necesario); (b) el Permiso de Compatibilidad de la ACP; (c) la Concesión de la AMP o (d) cualquier otro permiso gubernamental que, a su vez, produzca un incumplimiento por el Arrendatario de los Contratos de Generación de Energía, dentro del periodo de doce meses a partir de la Fecha Efectiva.

Sección 12 Daños o Destrucción

12.1 Sin perjuicio de la aplicación de cualquier ley y / o reglamento, las Partes convienen expresamente que, en caso de daños y / o destrucción de la Propiedad del Arrendatario, total o parcial, este Contrato de Arrendamiento no podrá ser terminado y otras acciones y / o compensación no podrá ser permitida, y en caso de daño o destrucción de la Propiedad del Arrendatario o parte de ella por un incendio u otra causa, el Arrendatario, a único costo y gasto del Arrendatario, si los beneficios del seguro, en su caso, sean suficiente para el propósito, y con independencia de la cantidad de cualquier pérdida, deberá restaurar, reparar, reemplazar, reconstruir el mismo lo más cerca posible a su condición y carácter inmediatamente antes de tal daño o destrucción o con las modificaciones que se puedan hacer a elección del Arrendatario con sujeción a las condiciones de este Contrato de Arrendamiento. Tales reparaciones, reemplazos, reconstrucción o alteraciones se iniciarán dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ocurrencia de tales daños o destrucción, sujeto a la recepción de los permisos necesarios para permitir tal reconstrucción (los "Permisos de Reconstrucción"), y procesado por completo con la debida diligencia y de buena fe. El Arrendatario continuará la operación de su negocio en la medida razonablemente posible y la obligación del Arrendatario de pagar alquiler permanecerá en pleno vigor y efecto. El Arrendatario no tendrá derecho a ninguna compensación o indemnización del Arrendador por la pérdida de uso de la totalidad o parte del Local Arrendado o por cualquier inconveniente o molestia ocasionada por tales daños.

Sección 13 Rescisión

13.1 Rescisión del Contrato de Arrendamiento.

13.1.1 Salvo que se disponga expresamente lo contrario en el presente documento, el Contrato de Arrendamiento podrá rescindirse sin ninguna responsabilidad adicional a cualquiera de las Partes en caso de:

- (a) Mutuo acuerdo por las Partes;
- (b) Vencimiento del Plazo (sin perjuicio de la responsabilidad del Arrendatario en virtud de la Sección 10 de este documento);
- (c) Reanudación del Local Arrendado por el Estado; y





PR

cumplir y proteger sus derechos a continuación a través de un arbitraje vinculante conforme a lo dispuesto en la Sección 15.5, para el cumplimiento específico de cualquier convenio o acuerdo aquí contenido.

(b) Se conviene que una de las Partes tendrá derecho a reclamar un Caso de Incumplimiento en la medida en que el incumplimiento de la otra Parte de sus obligaciones en virtud de este Contrato de Arrendamiento no se subsanen según lo dispuesto en la Sección 13.2.1(c), a menos que sea el Caso de Incumplimiento en la Sección 13.2.1(a), donde no se aplicará tiempo de subsanación alguno.

13.3 Rescisión anticipada del Contrato de Arrendamiento por el Arrendador. (a) La Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares que se construirán en el Local Arrendado serán y seguirán siendo propiedad del Arrendatario en todo momento hasta la terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento por el Arrendador conforme a la Sección 13.2 de este Contrato de Arrendamiento. Una vez que este Contrato de Arrendamiento sea rescindido por el Arrendador conforme a la Sección 13.2 de este Contrato de Arrendamiento, (i) los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares pasarán a ser propiedad del Arrendador y el Arrendatario conviene y reconoce que el título de todos los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares deberán ser transferidas al Arrendador; y (ii) el Arrendatario, con sujeción a los términos del Contrato de Concesión, removerá cualquier y todos los bienes muebles y no causará daño alguno al Local Arrendado dentro de los seis (6) meses después de la rescisión de este Contrato de Arrendamiento.

(b) Si es así dispuesto por el Arrendador, el Arrendatario deberá remover cualquier Accesorio, a su propio costo y gasto en un plazo razonable según sea requerido por el Arrendador. Si no es requerido por el Arrendador remover cualquiera de esos Accesorios se entiende que los mismos pasarán a ser propiedad del Arrendador sin derecho a ningún tipo de indemnización, de conformidad con la Sección 13.3(a) anterior.

13.4 Rescisión del Contrato de Concesión.

(a) En caso de rescisión del Contrato de Concesión de conformidad con la Cláusula 2.14.1 (vencimiento del plazo) o de conformidad con la Cláusula 2.14.3 (por incumplimiento del Arrendador) del Contrato de Concesión, (i) el Arrendatario, con sujeción a los términos de el Contrato de Concesión, tienen el derecho de remover del Local Arrendado los bienes muebles en un plazo de tiempo razonable, a menos que el Estado, de acuerdo con los términos del Contrato de Concesión, ejerza su opción para adquirir dichos bienes muebles por su valor razonable de mercado determinado por una firma de contabilidad independiente internacional; siempre que, sin embargo, si el Estado opta por comprar los bienes muebles del Arrendatario y pagar el precio de compra de tales bienes muebles al Arrendador, el Arrendador deberá transferir sin demora al Arrendatario dicho precio de compra pagado por el Estado; y (ii) los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares pasarán a ser propiedad del Estado, y el Arrendatario conviene y reconoce que el título de todos los Accesorios de la Terminal de Generación de Energía y las Instalaciones Auxiliares deberán ser transferidas al Estado, de conformidad con la Cláusula 2.14.1 del Contrato de Concesión.





(80)

Venid del artículo 1770 del Código Civil y el artículo 1444 del Código Judicial de la República de Panamá, como resultado de la construcción de las mejoras en el Local Arrendado.

Sección 15 Disposiciones Varias

15.1 Contrato Completo. Este Contrato de Arrendamiento contiene el contrato completo del Arrendador y el Arrendatario con respecto a las materias reguladas por el presente y reemplaza cualquier acuerdo anterior ya sea oral o escrito.

15.2 Divisibilidad. En caso de que una o más de las disposiciones contenidas en el presente Contrato de Arrendamiento se consideren por cualquier razón inválidas, ilegales o no ejecutables en cualquier aspecto, dicha invalidez, ilegalidad o inaplicabilidad no afectará a las demás disposiciones del presente Contrato de Arrendamiento, pero este Contrato de Arrendamiento se interpretará como si tales disposiciones inválidas, ilegales o inejecutables no estuvieran incluidas en el mismo.

15.3 Cesión y Subarriendo. El Arrendatario por el presente autoriza expresamente a ceder, total o parcialmente, los derechos u obligaciones adquiridas en virtud de este Contrato de Arrendamiento a la Compañía del Proyecto y los prestamistas y acreedores que financian el proyecto de la Terminal de Generación de Energía, por lo cual debe dar aviso previo por escrito al Arrendador acompañado de documentos que acrediten dicha capacidad. Se entiende que en caso de cualquier cesión todos los cesionarios necesitarán igualmente proporcionar al Arrendador, un reemplazo de la Fianza de Cumplimiento y de la garantía de la casa matriz (en la Sección 6.3.2) en un plazo de diez (10) Días Hábiles después la respectiva cesión, antes de la Fianza de Cumplimiento pre-existente proporcionada por el Arrendatario y la garantía de la casa matriz prevista por la casa matriz del cedente Arrendatario se devuelvan o liberen. A excepción de lo anterior, se acordó que el Arrendatario no podrá ceder, subarrendar o de otro modo transferir, ya sea voluntaria o involuntariamente o por ministerio de la ley, el Local Arrendado o cualquier parte del mismo sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador, cuyo consentimiento no podrá denegarse sin fundamento. El Arrendador podrá ceder los derechos de este Contrato de Arrendamiento solamente mediante notificación por escrito al Arrendatario y de acuerdo con el Contrato de Concesión.

15.4 Disputas Sobre el Pago del Alquiler. Las Partes convienen que cualquier controversia que surja de o relacionada con el pago del Alquiler descrito en la Sección 4, deberá ser resuelta en un tribunal de jurisdicción competente en la República de Panamá. Cualquier otra disputa, reclamo, acción o controversia que surja de la interpretación, ejecución o incumplimiento de las disposiciones restantes de este Contrato de Arrendamiento se resolverán de conformidad con la Sección 15.5 a continuación.

15.5 Arbitraje. Salvo lo dispuesto en la Sección 15.4 anterior, cualquier controversia, reclamación o disputa que surja de este Contrato de Arrendamiento o el incumplimiento de





(81)

15.9 Relaciones laborales. El Arrendador no será en ningún caso responsable en lo que respecta a asuntos laborales como resultado de las relaciones de trabajo entre el Arrendatario y sus empleados y en caso de cualquier reclamación contra el Arrendador, el Arrendatario mantendrá al Arrendador totalmente indemne.

15.10 No renuncia. Para ser eficaces, las renuncias deberán ser por escrito y firmadas por la parte que emite la renuncia. Ninguna renuncia de cualquier incumplimiento en virtud de este Contrato de Arrendamiento operará como una renuncia de cualquier incumplimiento posterior a continuación y ninguna demora, falta u omisión en el ejercicio o hacer cumplir cualquier derecho constituirá una renuncia, del mismo o prohibirá o impedirá el cumplimiento o el ejercicio de cualquier derecho.

15.11 Enmiendas. Este Contrato de Arrendamiento podrá ser modificado solamente por escrito y sólo si es firmado por ambas partes en el momento de la modificación.

15.12 Cambio de Control. El Arrendatario notificará al Arrendador treinta (30) días antes de cualquier cambio en el control del Arrendatario, y en el caso de dicho cambio de control del Arrendatario, la nueva casa matriz del Arrendatario (cuya casa matriz deberá ser una entidad razonablemente satisfactoria para el Arrendador en cuanto a su capacidad financiera a largo plazo para llevar a cabo las obligaciones derivadas que la garantía de la casa matriz requiere), en un plazo de cinco (5) Días Hábiles después del cambio de control al Arrendatario deberá reemplazar la garantía de la casa matriz (en la Sección 6.3.2) antes de que la garantía de la casa matriz ya existente proporcionada por la casa matriz anterior del Arrendatario se libere. Además, el Arrendador podrá solicitar una garantía adicional o el reemplazo completo de la Fianza de Cumplimiento. El término "control" como se usa con respecto a cualquier persona, se entenderá como poseer, directa o indirectamente, la facultad de elegir a la mayoría de la junta directiva (u otro órgano de gobierno) o para dirigir o causar la dirección de la administración y las políticas de dicha persona, ya sea a través de la propiedad de los valores con derecho a voto, por contrato o de otra manera. En todo caso, y sin limitar la generalidad de lo anterior, se considerará que cualquier persona que posea un 50% o más de los valores de voto de otra persona controlará a dicha Persona.

15.13 Idioma. Este Contrato de Arrendamiento podrá ser traducido al idioma español para facilitar su consulta. En caso de conflicto entre la versión en español e inglés de este Contrato de Arrendamiento, las Partes convienen que la versión en inglés prevalecerá.

15.14 Ley Aplicable. Este Contrato de Arrendamiento y los derechos y obligaciones de las Partes a continuación se interpretarán y aplicarán de acuerdo con y regidos por las leyes de la República de Panamá.

[A CONTINUACIÓN PÁGINA DE FIRMAS]



El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario
Público Primero del Circuito de Panamá, con
cédula N° 8-509-985.
CERTIFICO Que este documento es copia
autenticada de su original.
Panamá 03 SEP 2020
Testigos
Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero (8)



ASSIGNMENT AGREEMENT

THIS ASSIGNMENT (this "Assignment"), dated as of September 14, 2015, is made by and between AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A. a corporation organized and existing pursuant to the laws of the Republic of Panama ("AES"), and GAS NATURAL ATLANTICO, S. de R.L., a *sociedad de responsabilidad limitada* organized and existing pursuant to the laws of the Republic of Panama ("ASSIGNEE"). Terms used, but not otherwise defined in this Assignment, shall have the meanings given to them in that certain Lease Agreement dated as of August 27, 2015 among AES and PANAMA PORTS COMPANY, S.A. (the "Lease Agreement").

BACKGROUND

- A. The Lease Agreement sets forth the terms and conditions pursuant to which AES will lease from PANAMA PORTS COMPANY, S.A. the Leased Premises.
- B. Pursuant to Section 15.3 of the Lease Agreement, AES is expressly authorized to assign such Lease Agreement the Project Company which for the purpose of this transaction is the Assignee (the "Assignee").
- D. In addition, AES desires to assign to ASSIGNEE, and ASSIGNEE desires to assume from AES, all of AES' rights and obligations under the Lease Agreement.

El Señor, JORGE E. GARNETTE M. Madero
Puplico Notario del Distrito de Panamá,
Cédula N.º 8-202-385.
ASSIGNMENT AND ASSUMPTION

NOW, THEREFORE, for valuable consideration, the parties hereto intending to be legally bound hereby agree as follows:

1. Assignment. AES hereby assigns and transfers to ASSIGNEE all of AES' rights and obligations under the Lease Agreement from and after the signing of this agreement.
2. Assumption. ASSIGNEE hereby accepts the assignment of the Lease Agreement and agrees to fully perform, comply with, and assume all of AES' obligations under the Lease Agreement from and after the signing of this agreement.

H A

[Traducción Oficial]

CONTRATO DE CESIÓN

ESTA CESIÓN (esta "Cesión"), de fecha de 14 de septiembre de 2015, se hace por y entre AES BOCAS DEL TORO HYDRO, S.A. una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá ("AES"), y GAS NATURAL ATLÁNTICO, S. de R.L., una sociedad de responsabilidad limitada constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá ("CESIONARIO"). Los términos utilizados, pero no definidos de otra manera en esta cesión, tendrán el significado que se les da en ese determinado Contrato de Arrendamiento de fecha 27 de agosto 2015 entre AES y PANAMA PORTS COMPANY, S.A. (el "Contrato de Arrendamiento").

ANTECEDENTES

- A. El Contrato de Arrendamiento establece los términos y condiciones conforme a los cuales AES arrendará a PANAMÁ PORTS COMPANY, S.A. el Local Arrendado.
- B. Conforme a la Sección 15.3 del Contrato de Arrendamiento, AES está expresamente autorizado para ceder tal Contrato de Arrendamiento a la Compañía del Proyecto, que para los fines de esta transacción es el Cesionario (el "Cesionario").
- C.
- D. Además, AES desea ceder al CESIONARIO, y el CESIONARIO desea asumir de AES, todos los derechos y obligaciones de AES en el marco del Contrato de Arrendamiento.

CESIÓN Y SUPUESTO

AHORA, POR TANTO, a título oneroso, las partes del presente con la intención de estar legalmente obligadas convienen en lo siguiente:

1. Cesión. AES cede y transfiere al CESIONARIO todos los derechos y obligaciones de AES en el marco del Contrato de Arrendamiento desde y después de la firma de este contrato.
2. Supuesto. El CESIONARIO por la presente acepta la cesión del Contrato de Arrendamiento y se compromete a cumplir plenamente, observar y asumir todas



84

[Traducción Oficial]

CONTRATO DE CESIÓN

Esta Cesión (en adelante la "Cesión") fechada a partir del 22 de enero de 2016 está hecha por y entre el **GAS NATURAL ATLÁNTICO S. DE R.L.** una sociedad de responsabilidad limitada constituida y existente bajo las leyes de la República de Panamá (en adelante "**GAN**") y **COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L.**, una sociedad de responsabilidad limitada constituida y existente bajo las leyes de la República de Panamá (en adelante el "**CESIONARIO**"). Los términos usados, pero no de otro modo definidos en el presente Contrato, tendrán el significado que se les atribuye en dicho Contrato de Arrendamiento entre la **GAN** y **PANAMÁ PORTS COMPANY, S.A.** (en adelante, el "Contrato de Arrendamiento").

ANTECEDENTES

- A. El 27 de agosto de 2015 AES Bocas del Toro Hydro, S.A. (AES) firmó un Contrato de Arrendamiento con **PANAMA PORTS COMPANY, S.A.** en el que se establecen los términos y condiciones para el arrendamiento de 20,000 metros cuadrados de terreno y 10,000 metros cuadrados de frente marino ubicado en la Isla de Telfers, Colón, República de Panamá.
- B. De conformidad con la Sección 15.3 del Contrato de Arrendamiento, AES fue expresamente autorizada para ceder dicho Contrato de Arrendamiento a la Empresa del Proyecto.
- C. El 14 de septiembre de 2015, AES firmó un Contrato de Cesión y cedió los derechos y obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento a **GAN**.
- D. El 15 de diciembre de 2015, **GAN** solicitó a **PANAMA PORTS COMPANY, S.A.** aprobación para la cesión del Contrato de Arrendamiento a favor del Cesionario.
- E. Mediante carta fechada el 18 de enero de 2016, **PANAMA PORTS COMPANY, S.A.** aprobó la cesión del Contrato de Arrendamiento a favor del Cesionario.
- F. Con base en lo anterior, **GAN** desea ceder al Cesionario, y el Cesionario desea aceptar de **GAN**, todos los derechos y obligaciones de **GAN** en el marco del Contrato de Arrendamiento.

CESIÓN Y ACEPTACIÓN

Ahora, por lo tanto, a título oneroso, las partes con la intención de estar legalmente obligadas y acuerdan lo siguiente:

1. Cesión. **GAN** cede y transfiere al **Cesionario** todos los derechos y obligaciones de **GAN** en el marco del Contrato de Arrendamiento desde y después de la firma de este Contrato de Cesión.
2. Aceptación. El Cesionario acepta la cesión del Contrato de Arrendamiento y se compromete a llevar a cabo plenamente, cumplir y aceptar todas las obligaciones de AES en el marco del Memorando de Entendimiento antes y después de la firma de este Contrato.



(85)

ASSIGNMENT AGREEMENT

This Assignment (hereinafter the "Assignment") dated as of January 22, 2016, is made by and between GAS NATURAL ATLÁNTICO S. DE R.L. a limited liability company organized and existing under the laws of the Republic of Panama (hereinafter "GANAS") and COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L., a limited liability company organized and existing under the laws of Panama (hereinafter the "ASSIGNEE"). Terms used, but not otherwise defined in this Assignment, shall have the meaning given to them in that a certain Lease Agreement between GANAS and PANAMA PORTS COMPANY, S.A. (hereinafter the "Lease Agreement")

BACKGROUND

- A. On August 27, 2015 AES Bocas del Toro Hydro, S.A. (AES) signed a Lease Agreement with PANAMA PORTS COMPANY, S.A. in which sets forth the terms and conditions for the lease of 20,000 square meters of land and 10,000 square meters of water front located in Telfers Island, Colón, Republic of Panama.
- B. Pursuant to Section 15.3 of the Lease Agreement, AES was expressly authorized to assign such Lease Agreement to the Project Company.
- C. On September 14, 2015 AES signed an Assignment Agreement and assigned the rights and obligations derived from the Lease Agreement to GANAS.
- D. On December 15, 2015 GANAS request PANAMA PORTS COMPANY, S.A. the approval for the assignment of the Lease Agreement in favor of the Assignee.
- E. By letter dated January 18, 2016 PANAMA PORTS COMPANY, S.A. approves the assignment of the Lease Agreement in favor of the Assignee.
- F. Based on the above, GANAS desires to assign to Assignee, and Assignee desires to assume from GANAS, all of GANAS's rights and obligations under the Lease Agreement.

ASSIGNMENT AND ASSUMPTION

Now, therefore for valuable consideration, the parties hereto intending to be legally bound and hereby agree as follows:

1. Assignment. GANAS hereby assigns and transfers to the Assignee all of GANAS' rights and obligations under the Lease Agreement from and after the signing of this Assignment Agreement.
2. Assumption. Assignee hereby accepts the assignment of the Lease Agreement and agrees to fully perform, comply with and assume all of AES' obligations under the MOU from and after the signing of this Agreement.
3. Governing Law: This Assignment shall be construed and interpreted and the rights of the parties determined in accordance with the laws of the Republic of Panama.
4. Counterparts and Effectiveness: This Assignment may be executed in multiple counterparts, each of which shall be deemed to be an original but both of which shall constitute the same instrument. This Assignment shall become effective when each party hereto shall receive counterparts thereof signed and delivered by the other parties hereto.

IT WITNESS WHEREOF, the parties has caused this Assignment to be duly executed as of the date written above,



COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L.

El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario
Público Primero del Circuito de Panamá, con
cedula N° 8-500-985 MIGUEL EDUARDO BOLINAGA SERFATY
CERTIFICO: Que este documento es copia
autenticada de su original.
03 SEP 2020
Panamá

Testigos

Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

⑧

86

PODER ESPECIAL

SEÑORES MINISTERIO DE AMBIENTE, E.S.D.

Quien suscribe, **MIGUEL EDUARDO BOLINAGA SERFATY**, varón, de nacionalidad española, mayor de edad, con cédula de identidad personal E-8-119227, debidamente autorizado para la celebración de este acto, actuando en calidad de Representante Legal de la empresa **COSTA NORTE LNG TERMINAL, S. de R.L.**, sociedad de responsabilidad limitada, inscrita bajo el Folio 155613062, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, con domicilio en Costa del Este, Edificio Business Park V (Torre Bladex), Piso 11, Avenida La Rotonda, corregimiento de Parque Lefevre, Ciudad de Panamá, Provincia de Panamá, por este medio me dirijo a usted, con el propósito de otorgar poder especial amplio y suficiente al Licdo. **CARLOS ALBERTO DÍAZ PÉREZ**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 8-765-1053, idoneidad No. 15222, correo electrónico carlos.adiaz@aes.com y a la Licda. **NAYSA MAYANÍN GARCÍA MORENO**, mujer, panameña, abogada en ejercicio, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal No. 8-763-2110, con idoneidad No. 12554, correo electrónico naysa.garcia@aes.com, ambos localizables al teléfono 6824-9841/6588-5735, y con oficina principal en Costa del Este, Edificio Business Park V (Torre Bladex), Piso 11, Avenida La Rotonda, corregimiento de Parque Lefevre, Ciudad de Panamá, Provincia de Panamá, lugar donde recibe notificaciones personales, para que en nombre y representación de la empresa, de manera individual, presenten documentación, revisen expedientes, retire notas, cartas, comunicados, consultas y en general realicen todos los trámites y gestiones ante los distintos departamentos o direcciones del Ministerio de Ambiente que se requieran para la aprobación, seguimiento y cumplimiento del Estudio de Impacto Ambiental categoría I del proyecto denominado "**PROYECTO DE VALIDACIÓN 5B COSTA NORTE SOLAR**".

El Licdo. **Carlos Díaz** y la Licda. **Naysa García** quedan facultados para notificarse, recibir, firmar, suscribir, comprometerse, así como realizar cualquier trámite necesario para la perfección de lo arriba encomendado e igualmente interponer cualquier recurso que la Ley ponga a su alcance para el fiel cumplimiento del presente Poder.

Panamá, a la fecha de su presentación.

Otorgamos Poder:

MIGUEL EDUARDO BOLINAGA SERFATY

Cédula: E-8-119227



Yo, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de
Panamá, con cédula de identidad personal No 8-509-985
CERTIFICO: Este poder ha sido presentado personalmente
por su(s) poderdante(s) ante mí y los testigos que suscriben
por tanto, sus firmas son auténticas.

03 SEP 2020

Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

Testigos

⑧

87



El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985.
CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.
10 SEP 2020
Panamá
Testigos
Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero
①





El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985.

CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.

Panamá 10 SEP 2020

Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero ①



31 de agosto de 2020

Licenciado Miguel Bolinaga
Representante Legal
Costa Norte LNG Terminal S. de R. L.
E. S. D.

Estimado licenciado Bolinaga:

Tengo a bien dirigirme a usted en referencia a su nota No.LNG-AESCOLON-ACP-200002 de 28 de julio de 2020, recibida en nuestras oficinas el 11 de agosto, donde solicita autorización para llevar a cabo la instalación de hasta 1.250 MWn (1.99 MWp) de paneles solares en las instalaciones de Costa Norte LNG Terminal S. de R.L., localizadas en el sector de Telfers, provincia de Colón. Entendemos que este proyecto forma parte de las iniciativas de innovación e incubación de emprendimientos del Grupo AES, por lo que la instalación de los mismos será de manera temporal, por un periodo de seis meses, para realizar las pruebas correspondientes y determinar si los mantienen instalados de manera permanente.

Sobre el particular, la Autoridad del Canal de Panamá (ACP) no tiene inconveniente con la instalación de los paneles solares para realizar las pruebas de desempeño por un periodo de seis meses contados a partir del inicio de operación del sistema de generación, que de acuerdo a lo indicado en su nota debe ser a finales de este año, o en su defecto, hasta el 31 de julio de 2021. Sin embargo, en el caso de que decidan dejarlos instalados permanentemente, deberán solicitar el permiso de compatibilidad con la operación del Canal que otorga la Junta Directiva de la ACP.

Cabe señalar, que los paneles solares deberán ser instalados de manera que el deslumbramiento que puedan provocar las celdas no afecten la visibilidad de los operadores y prácticos de los buques en tránsito o impacten o dificulten las maniobras de los buques en los otros muelles del puerto de Cristóbal o de otros puertos cercanos.

Con respecto a la pruebas de desempeño, solicitamos que nos compartan los resultados de las mismas una vez concluyan los estudios.

Hacemos de su conocimiento que la ACP puede cancelar o modificar esta autorización en cualquier momento, sin responsabilidad u obligación indemnizatoria o compensatoria alguna por parte de la ACP, por motivos de alguna operación especial o cuando se estime conveniente por alguna situación en particular.

Formato EIA-FA-003

CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
CATEGORÍA I

Artículo 26. DECRETO EJECUTIVO 123 DE 14 DE AGOSTO DE 2009.

PROYECTO: PROYECTO DE VALIDACIÓN 5B COSTA NORTE SOLAR

PROMOTOR: COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L.

Nº DE EXPEDIENTE: DRCL-IF-013-2020

FECHA DE ENTRADA: 14-09-2020

REALIZADO POR: JANITZE TORRES IRC-033-2005/ ANA SANJUR IRC-012-2009

REVISADO POR: MAYBELLINE ESTRADA

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	X		
2.0	RESUMEN EJECUTIVO	X		
2.1	Datos generales del promotor, que incluya: a) Persona a contactar; b) Números de teléfonos; c) Correo electrónico; e) Página web; f) Nombre y registro del consultor	X		
3	INTRODUCCIÓN	X		
3.1	Indicar el alcance, objetivos y metodología del estudio presentado	X		
3.2	Categorización: Justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental	X		
4	INFORMACIÓN GENERAL	X		
4.1	Información sobre el Promotor (persona natural o jurídica), tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia y representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato y otros	X		
4.2	Paz y salvo emitido por la ANAM y copia del recibo de pago, por los trámites de evaluación	X		Indica que el documento está en anexo, pero no está dentro del EsIA, ya que fue entregado solo el original, al recibir el EsIA.
5	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	X		
5.1	Objetivo del proyecto, obra o actividad y su justificación	X		
5.2	Ubicación geográfica incluyendo mapa en escala 1:50, 000 y coordenadas UTM o geográficas del polígono del proyecto	X		
5.3	Legislación y normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con el proyecto, obra o actividad	X		
5.4	Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad	X		

5.4.1	Planificación	X		
5.4.2	Construcción	X		
5.4.3	Operación	X		
5.4.4	Abandono	X		
5.5	Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar	X		
5.6	Necesidades de insumos durante la construcción/ejecución y operación	X		
5.6.1	Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros)	X		
5.6.2	Mano de obra (durante la construcción y operación) empleos directos e indirectos generados	X		
5.7	Manejo y disposición de desechos en todas las fases	X		
5.7.1	Sólidos	X		
5.7.2	Líquidos	X		
5.7.3	Gaseosos	X		
5.8	Concordancia con el plan de uso de suelo	X		
5.9	Monto global de la inversión	X		
6	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO	X		
6.3	Caracterización del suelo	X	Se encuentra con numeración diferente.	
6.3.1	La descripción de uso de suelo	X	Se encuentra con numeración diferente.	
6.3.2	Deslinde de la propiedad	X	Se encuentra con numeración diferente.	
6.4	Topografía	X	Se encuentra con numeración diferente.	
6.6	Hidrología	X	Se encuentra con numeración diferente.	
6.6.1	Calidad de aguas superficiales	X	Se encuentra con numeración diferente.	
6.7	Calidad de aire	X	Se encuentra con numeración diferente.	
6.7.1	Ruido	X	Se encuentra con numeración diferente.	
6.7.2	Olores	X	Se encuentra con numeración diferente.	
7	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO	X		
7.1	Característica de la Flora	X		
7.1.1	Caracterización vegetal, inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por ANAM)	X		
7.2	Característica de la fauna	X		
8	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO	X		
8.1	Uso actual de la tierra en sitios colindantes	X		
8.3	Percepción local sobre el proyecto, obra o actividad (a través del plan de participación ciudadana). Reunión	X	Se encuentra con numeración diferente.	

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE COLÓN

Sección Operativa de Evaluación de Impacto Ambiental

92

	informativa y sus evidencias			
8.4	Sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados	X		Se encuentra con numeración diferente.
8.5	Descripción del paisaje	X		Se encuentra con numeración diferente.
9.0	IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS	X		
9.2	Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros	X		Se encuentra con numeración diferente.
9.4	Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el proyecto	X		Se encuentra con numeración diferente.
10.0	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)	X		
10.1	Descripción de las medidas de mitigación específicas	X		
10.2	Ente responsable de la ejecución de las medidas	X		
10.3	Monitoreo	X		
10.4	Cronograma de ejecución	X		
10.7	Plan de rescate y reubicación de fauna y flora	X		Se encuentra con numeración diferente.
10.11	Costos de la gestión ambiental	X		Se encuentra con numeración diferente.
12	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, FIRMA (S) Y RESPONSABILIDADES	X		
12.1	Firmas debidamente notariadas	X		
12.2	Número de registro de consultor (es)	X		
13	CONCLUSIONES RECOMENDACIONES	Y	X	
14	BIBLIOGRAFÍA	X		
15	ANEXOS	X		
SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD		SI	NO	OBSERVACIÓN
PROYECTOS HIDROELECTRICOS Certificación de conductencia remitida por la ASEP (copia autenticada).			X	
PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS Viabilidad por parte de Áreas protegidas (copia simple).			X	
PROYECTOS FORESTALES Documento con el Plan de reforestación.			X	
PROYECTOS EN ÁREA DEL CORREDOR BIOLÓGICO Análisis de compatibilidad.			X	

MINISTERIO DE AMBIENTE
SECCIÓN OPERATIVA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME DE REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL ESTUDIO DE
IMPACTO AMBIENTAL

FECHA DE INGRESO:	14 DE SEPTIEMBRE DE 2020.
FECHA DE INFORME:	24 DE SEPTIEMBRE DE 2020.
PROYECTO:	“PROYECTO DE VALIDACIÓN 5B COSTA NORTE SOLAR”
PROMOTOR:	COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L.
REPRESENTANTE LEGAL:	MIGUEL EDUARDO BOLINAGA SERFATY
CONSULTORES:	JANITZE TORRES IRC-033-2005 / ANA SANJUR IRC-012-2009
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE CRISTOBAL, DISTRITO Y PROVINCIA DE COLÓN

DESCRIPCIÓN

Este Proyecto consistirá en la instalación de un sistema de generación eléctrica basada en paneles fotovoltaicos, para el autoconsumo de la Terminal de Gas Costa Norte. La operación incluirá una etapa de prueba piloto con seis meses de duración y una etapa de operación permanente cuya duración será definida en base a los resultados de la prueba. Previo al inicio de la operación permanente la empresa COSTA NORTE LNG TERMINAL S. de R.L., promotora del proyecto, procederá a la solicitud de los permisos correspondientes principalmente ante la Autoridad del Canal de Panamá, en caso contrario, las estructuras y componentes serán desmantelados. El proyecto contempla la colocación de un aproximado de 4960 módulos solares fotovoltaicos (paneles solares) de 400 Wp (vátios pico), distribuidos en 248 estructuras plegables (bloques) a ser dispuestas en filas y conectadas en paralelo, cada una con 20 módulos conectados en serie, para una capacidad nominal máxima de hasta 1.430 MWac y una demanda pico de 1984 KWp. El área total para el desarrollo del proyecto en mención se estima en 1.64 hectáreas aproximadamente, dentro de las cuales se distribuirán los 248 bloques, un cuarto de transformadores e inversores, conexiones eléctricas, sistema de iluminación, sistema de seguridad, canales de drenajes, estructuras de anclaje de los bloques, entre otros componentes y sistemas.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Texto Único de la Ley No.41 de 1998; Ley No.38 de 2000; Decreto Ejecutivo N° 123 de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 de 05 de agosto de 2011 y demás normas complementarias y concordantes.

VERIFICACION DE CONTENIDO

Que conforme a lo establecido en el artículo 41 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el artículo 7 del Decreto Ejecutivo No.155 de 5 de agosto de 2011 se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión.

Que luego de revisado el registro de consultores ambientales, se detectó que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el **MINISTERIO DE AMBIENTE (MIAMBIENTE)**, para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Que luego de revisado el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, del proyecto denominado "**PROYECTO DE VALIDACIÓN 5B COSTA NORTE SOLAR**", se detectó que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en los artículos 26 y lo señalado en los artículos 38, 39 y 62 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009.

RECOMENDACIONES

Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto denominado "**PROYECTO DE VALIDACIÓN 5B COSTA NORTE SOLAR**", promovido por **COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L.**

FIRMAS:


MAYBELLINE ESTRADA
 Evaluadora de Proyectos


GENARO PINZÓN
 Jefe de la Sección Operativa de Evaluación de Impacto Ambiental.


GRISELDA MARTÍNEZ
 DIRECTORA REGIONAL DE COLÓN
 MINISTERIO DE AMBIENTE

“MENOS PLÁSTICO, MAS VIDA PARA EL PLANETA”

9B

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
PROVEIDO DE ADMISIÓN N° 014-2509-2020

LA SUSCRITA DIRECTORA DEL MINISTERIO DE AMBIENTE DE LA REGIONAL DE COLÓN, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, Y

C O N S I D E R A N D O:

Que el promotor **COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L.**, se propone realizar el proyecto denominado "**PROYECTO DE VALIDACIÓN 5B COSTA NORTE SOLAR**".

Que en virtud de lo anterior, el día 14 de septiembre de 2020, el promotor **COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L.**, presento ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado "**PROYECTO DE VALIDACIÓN 5B COSTA NORTE SOLAR**", ubicado en el **CORREGIMIENTO DE CRISTOBAL, DISTRITO Y PROVINCIA DE COLÓN**, elaborado bajo la responsabilidad de **JANITZE TORRES Y ANA SANJUR**, personas jurídica, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante la Resolución **IRC-033-2005 Y IRC-012-2009**.

Que conforme a lo establecido en el artículo 41 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009, se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 26 y lo establecido en los artículos 38, 39 y 62 del citado reglamento.

Que luego de revisado el documento se detectó que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 26 y lo establecido en los artículos 38, 39 y 62 del Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales se detectó que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente, para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Que el Informe de Revisión de los Contenidos Mínimos de la Sección Operativa de Evaluación de Impacto Ambiental de la Regional de Colón, con fecha del 24 de septiembre del 2020, recomienda admitir la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado "**PROYECTO DE VALIDACIÓN 5B COSTA NORTE SOLAR**", por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

R E S U E L V E:

Artículo 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado "**PROYECTO DE VALIDACIÓN 5B COSTA NORTE SOLAR**" Promovido por **COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L.**

ARTÍCULO 2: ORDENAR el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley No.41 de 1998; Ley 8 de 2015; Decreto Ejecutivo N° 123 de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 de 05 de agosto de 2011 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Colón, a los 25 (veinticinco) días, del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020).

CÚMPLASE,


GRISELDA MARTÍNEZ
DIRECTORA REGIONAL DE COLÓN
MINISTERIO DE AMBIENTE

GM/hh/gp

Sabanitas, Edificio BERASPLAZA, Planta Alta
Tel. 442-8348 / 442-8346

Dirección Regional de Colón
Colón, República de Panamá

Colón, 06 de Octubre de 2020
AL-107-0610-2020

Agrónomo
Genaro Pinzón
Jefe Encargado de la sección Operativa Evaluación Ambiental
Ministerio de Ambiente
Regional de Colón
E. S. D.

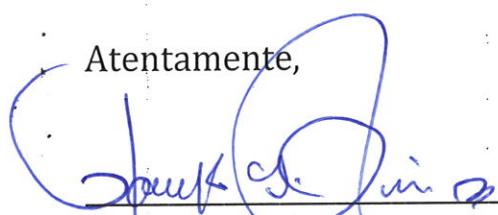
Agrónomo Pinzón:

Sean mis primeras palabras portadoras de un cordial saludo y éxito en sus delicadas funciones.

La presente es para remitir el expediente IF-013-2020, CON 89 FOJAS, Original de Estudio de Impacto Ambiental impreso, y copia digital CD, EsIA Cat I "**PROYECTO DE VALIDACION 5B COSTA NORTE SOLAR**", Promovido por **COSTA NORTE LNG TERMINAL S. de R.L.**, ubicado en el Corregimiento de Cristóbal, Distrito y Provincia de Colón; para revisión del Proveído de Admisión N°014-2509-2020

Sin otro particular, queda de usted,

Atentamente,


Licenciado Harak Abdel Him Batista
Jefe de Asesoría Legal
Regional de Colón
Ministerio de Ambiente

C.c. Archivo
Adjunto copia de Informe Técnico.

RECIBIDO

Entregado:	<i>Edilma G. Gómez</i>
Firma:	<i>Edilma G. Gómez</i>
Fecha:	<i>06/10/2020</i>
Hora:	<i>11:45 p.m.</i>

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN REGIONAL DE COLÓN

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE COLÓN
Sección Operativa de Evaluación de Impacto Ambiental
Teléfono: 442-83-48 ext. (105), Fax: 442-4346

Sabanitas, Beras Plaza Sabanitas, Planta Alta
TEL. 442-8348/46

Despacho del Director Regional
Colón, República de Panamá

Colón, 13 de octubre de 2020
SEEIA-116-1310-2020

AGR. ISABEL MELA
Jefe de la Sección de Seguridad Hídrica

E. S. D.

Respetada Agr. Mela:

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y éxito en el desempeño de sus delicadas funciones.

Por este medio le hacemos formal invitación a la inspección técnica de evaluación al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I titulado "**PROYECTO DE VALIDACIÓN 5B COSTA NORTE SOLAR**" a desarrollarse, en el Corregimiento de Cristóbal, Distrito y Provincia de Colón, presentado por **COSTA NORTE LNG TERMINAL S. DE R.L.**

Dicha inspección será el día viernes 16 de octubre del 2020, a las 09:30 a.m., partiendo desde las oficinas del Ministerio de Ambiente-Colón, ubicadas en sabanitas, Beras Plaza, frente al Restaurante Portobelo Grill, segundo alto a un costado de las oficinas del IDAAN, le agradecemos emitir sus comentarios a más tardar el día miércoles 21 de octubre 2020.

Para mayor información contar a la Ing. Maybelline Estrada, al teléfono 442-8348 / 442-8346 / 500-0855 ext. 6188.

Sin más por el momento. Se suscribe de usted,

Atentamente,


Agr. Genaro Pinzón

Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental.

GP/mce

Isabel
14/10/2020.
Adjunto, copia de Doc vía correo
c.c Archivos