



CONTRATO DE USUFRUCTO

Entre los suscritos a saber: **OGUEL FRANCISCO SUERO ESPINOSA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No.8-738-380, actuando en su nombre y debidamente autorizado para este acto, en adelante, **EL PROPIETARIO**; y por la otra, **DANIEL HERNANDEZ RODRIGUEZ**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. E-8-134304, actuando en nombre y representación de **ORO SOLAR, S.A.** sociedad anónima constituida según las leyes de la República de Panamá e inscrita a la FOLIO No. 155692442 de la Sección Mercantil del Registro Público, debidamente autorizado para este acto, en adelante **LA USUFRUCTUARIA**, se ha acordado el presente contrato de usufructo (en adelante, el **CONTRATO**) de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA: Declara **EL PROPIETARIO** que es actualmente y exclusivamente propietario de la Finca inscrita al Folio Real 23617, con código de ubicación 6401, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Herrera, ubicada en Parita, Corregimiento de Parita, cuya descripción, medidas, superficie, linderos y demás detalles constan en el Registro Público (en adelante, la "Finca").

SEGUNDA: Declara **LA PROPIETARIA** que por este medio otorga en usufructo, a favor de **EL USUFRUCTUARIO** la Finca de 15 hectáreas, para la instalación y operación de un sistema fotovoltaico y todo aquello cuanto de hecho o por derecho acceda o forme parte integrante de la misma, en adelante, el **ÁREA USUFRUCTUADA**, por un término de cuarenta años (40) años o por el plazo que se mantenga vigente la licencia de operación de un sistema fotovoltaico otorgada por ASEP a favor de **EL USUFRUCTUARIO**.

EL USUFRUCTUARIO se obliga a pagar a **LA PROPIETARIA**, a partir del primer año la suma de Veinticuatro mil dólares (\$24,000.00) anual, y con un incremento anual del 1.5%. El primer pago sera en el mes de Mayo 2022. Y por el término de duración de este contrato.

Acuerdan las partes que el presente CONTRATO tendrá una opción de compra por un periodo de los primeros 10 años por la cifra de Seis cientos cincuenta mil dólares (\$650,000.00).

TERCERA: Declara **LA PROPIETARIA** que el Área Usufructuada está libre de gravámenes, pero sujeta a las cargas o restricciones que consten inscritas en el Registro Público o que resulten por la aplicación de las leyes vigentes en la República de Panamá.

CUARTA: **LA PROPIETARIA** otorga el uso y goce del Área Usufructuada (15 hectáreas) a **EL USUFRUCTUARIO**, quien podrá usarla y gozarla a su solo juicio y criterio. A su vez, declara **EL USUFRUCTUARIO** que acepta el usufructo que se le otorga por medio del presente contrato, en los términos arriba expresados.

EL USUFRUCTUARIO acuerda y reconoce que la operación de las actividades que realice en el Área Usufructuada será de su exclusiva responsabilidad, y por consiguiente, conviene expresamente en que **LA PROPIETARIA** no responderá por ninguna obligación legal, contractual o con terceros por razón del uso y disfrute de la Finca por parte de **EL USUFRUCTUARIO**. **LA PROPIETARIA** podrá recurrir contra **EL USUFRUCTUARIO** en caso de que las autoridades competentes le impusieran tal responsabilidad a **LA PROPIETARIA**, siendo responsabilidad de **EL USUFRUCTUARIO**.

LA PROPIETARIA no será responsable por pérdidas, incendio, explosión, ni por los daños al ambiente o a la salud humana que se produzcan por razón de las actividades que realice **EL USUFRUCTUARIO** en el Área Usufructuada, ni por los perjuicios ocasionados a cualquier persona o a sus propiedades por tal razón, quedando éste obligado a reparar el daño causado.

QUINTA: EL USUFRUCTUARIO conviene en:

- a) Usar el Área Usufructuada como un diligente padre de familia.
- b) Comunicar a **LA PROPIETARIA** en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen al Área Usufructuada.
- c) Correr con los gastos ordinarios o extraordinarios de conservación, mantenimiento o de reparación del Área Usufructuada que sean necesarios para que se mantenga en el mismo estado en que la recibió **EL USUFRUCTUARIO**.
- d) Correr con los gastos de electricidad, agua y cualquier otro servicio público que utilice en el Área Usufructuada y el pago de cualesquiera tasas, contribuciones o gravámenes nacionales o municipales que incidan sobre la actividad comercial que realice **EL USUFRUCTUARIO** en el Área Usufructuada.
- e) Al vencimiento de este contrato, las mejoras efectuadas en el Área Usufructuada deberán ser removidas por **EL USUFRUCTUARIO**.



SEXTA: LA PROPIETARIA conviene en:

- Garantizar a **EL USUFRUCTUARIO** el goce pacífico del Área Usufructuada por todo el tiempo que dure este contrato.
- Pagar los impuestos de inmuebles, que recaigan sobre la Finca.
- Relevar a **EL USUFRUCTUARIO** de la obligación de realizar inventario de los bienes que se encuentran en el Área Usufructuada y de otorgar fianza o caución a favor de **LA PROPIETARIA**.
- Reservarse el derecho de transferir, vender, o hipotecar el Área Usufructuada, obligándose en todo caso a obtener el compromiso del adquiriente o del acreedor hipotecario de respetar el usufructo objeto de este contrato por el plazo de vigencia pactado.

SÉPTIMA: EL USUFRUCTUARIO se obliga a cumplir las leyes y reglamentos en vigencia (incluyendo, pero no limitados a, las leyes y reglamentos ambientales) a los que el Área Usufructuada pueda estar sujeta, y asume toda la responsabilidad por los actos ejecutados por él, sus empleados, arrendatarios, visitantes, o sus agentes en el Área Usufructuada, y como consecuencia de la ejecución de dichos actos, deberá enfrentar cualquier reclamación y/o acción de carácter ambiental, civil, laboral, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza que sean interpuestas con motivo de cualquier acción o actividad que realice en el Área Usufructuada, por todo el tiempo en que mantenga el uso y goce de la misma. Igualmente, **EL USUFRUCTUARIO** se compromete a realizar los trabajos necesarios y cumplir con los requisitos establecidos por la legislación panameña, para dar estricto cumplimiento a la ley de protección del medio ambiente, y sus reglamentos, comprometiéndose adicionalmente a cumplir con las instrucciones que al respecto le impartan las autoridades competentes o **LA PROPIETARIA**.

OCTAVA: Las partes convienen en que **LA PROPIETARIA** tendrá derecho a declarar por terminado el presente contrato sin necesidad de declaración judicial y sin responsabilidad alguna, en el siguiente caso:

- En caso de que **EL USUFRUCTUARIO** incumpla lo establecido en la cláusula segunda de este contrato.

Para tal efecto, **LA PROPIETARIA** podrá poner fin a este contrato mediante aviso escrito enviado a **EL USUFRUCTUARIO** y el contrato terminará de pleno derecho dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la fecha del aviso, siempre que haya ocurrido una de las causas establecidas en el literal a y b de esta cláusula..

EL USUFRUCTUARIO podrá igualmente dar por terminado este contrato, siempre que lo notifique por escrito a **LA PROPIETARIA** con ciento veinte (120) días de anticipación, en el caso que renuncie a su derecho de usufructo.

En cualquiera de los casos antes mencionados, **EL USUFRUCTUARIO** solo pagará a **LA PROPIETARIA**, el costo anual de que trata la cláusula segunda de este contrato, por el periodo de tiempo que se requiera hasta doscientos setenta (270) días para la remoción de las instalaciones del sistema fotovoltaico de propiedad de **EL USUFRUCTUARIO**.

NOVENA: Queda entendido que si cualquiera de las partes no ejerciera algún derecho conforme a este Contrato, tal omisión no se entenderá en ningún modo como renuncia de tal derecho.

DÉCIMA: Este Contrato estará sujetos y deberán ser interpretados de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

EN FE DE LO CUAL, las Partes suscriben el presente Contrato de Usufructo, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los Treinta (30) días del mes de Marzo de dos mil veintidos (2022).

LA PROPIETARIA

Daniel Hernández
E-8-134304



EL USUFRUCTUARIO

Oguel Francisco Suero
8-738-380

Yo Lico. Gilberto Enrique Cruz Rodríguez, Notario Público Quinto del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-287-89

CERTIFICO:

Que hemos cotejado la (s) firma anterior (es) con la que aparece en la copia de la cédula o pasaporte del (los) firmante (s) y a mi parecer son similares por consiguiente dicha (s) firma es (son) auténtica (s)

10 MAY 2022

Panamá

Testigos
[Signature]
Testigos
[Signature]
Lico. Gilberto Enrique Cruz Rodríguez
Notario Público Quinto

