

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



Entre los suscritos, los señores **LINETH DEL CARMEN URIBE LONDOÑO DE ZEVALLOS**, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho trescientos ochenta tres ochocientos cincuenta y seis (8-383-856) con domicilio en corregimiento de San Bartolo, distrito de La Mesa, Provincia de Veraguas, actuando en su propio nombre y representación y debidamente facultado para suscribir el presente documento que en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte, y por la otra **CARLOS FRANCISCO GRAFFIGNA TAMAYO**, varón, costarricense, mayor de edad, con pasaporte personal número nueve cero cero siete cuatro cero seis cero cuatro (900740604), debidamente facultado para celebrar este acto, actuando en nombre y representación de la empresa SANTIAGO SOLAR PTY, CORP. sociedad anónima inscrita a Folio uno cinco cinco siete uno siete nueve cero cero, (155717900), en la Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá, con domicilio en la ciudad de Panamá, distrito de Panamá y Provincia de Panamá que en lo sucesivo se denominará **LA ARRENDATARIA**, y quienes en su conjunto se denominarán **LAS PARTES**, celebran el presente **CONTRATO** de conformidad con la ley panameña y por las siguientes consideraciones y cláusulas:

CONSIDERANDO:

a). **EL ARRENDADOR** declara que es propietario de la Finca diecisiete tres siete cero (17370), la cual tiene una superficie total de veintidós (22) hectáreas, con siete mil ciento setenta y uno metros cuadrados (7171), con cincuenta y nueve (59) decímetros cuadrados, con Código de Ubicación nueve tres cero cinco (9305) de la Sección de Propiedad de la Provincia de Veraguas, del Registro Público de la República de Panamá, cuyas medidas, linderos y demás detalles constan en el Registro Público, en adelante **LA FINCA MADRE**, con las medidas y colindancias reflejadas en el plano de la Finca que se adjunta como Anexo I, y que forma parte íntegra del presente **CONTRATO**.

b). Que **LA ARRENDATARIA** está interesada en arrendar doce (12) hectáreas, de **LA FINCA MADRE**, y que ha obtenido todas las autorizaciones corporativas necesarias para suscribir el presente **CONTRATO**.



c). Que **EL ARRENDADOR** desea dar doce (12) hectáreas, de **LA FINCA MADRE** en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA** para que en la misma **LA ARRENDATARIA** desarrolle, construya y opere de la planta de generación eléctrica solar fotovoltaica, denominada Campo Solar Santiago 3, con capacidad de diez (10) mega watts (10 MW), estas doce (12) hectáreas se denominarán en lo sucesivo LA FINCA.

d). LA FINCA tiene las medidas, superficie y área que se detalla en el plano conceptual que se adjunta al presente **CONTRATO** y que forma parte integral del mismo como Anexo II y que forma parte íntegra del presente **CONTRATO**.

e). Que LA FINCA MADRE y LA FINCA cuentan con acceso a vialidades y caminos de acceso públicos.

f). Que LA FINCA MADRE y LA FINCA se encuentra libre de todo gravamen, limitación de dominio y de uso, que la propiedad no cuenta con servicios de agua, ni de energía eléctrica, ni se encuentra comprometida de forma tal que se pretenda imponer un gravamen o limitación de dominio o de uso.

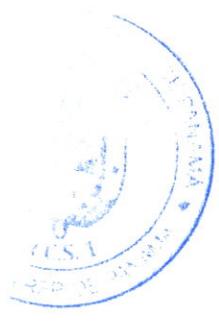
g). Que **LA ARRENDATARIA** acepta y reconoce que el cumplimiento cabal y absoluto del alcance de este **CONTRATO** en cuanto a los procesos que se desarrollen (planificación, construcción y operación) o que puedan desarrollarse, como también el abandono en la implementación del proyecto es de su única y exclusiva responsabilidad y exonera de cualquier responsabilidad a **EL ARRENDADOR**.

CLÁUSULAS:

PRIMERA: Declara **EL ARRENDADOR** que da LA FINCA en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA**, en consideración de las declaraciones anteriores y en los términos y condiciones contenidos y pactados en este **CONTRATO**.

SEGUNDA: Declara **EL ARRENDADOR**, y así lo acepta **LA ARRENDATARIA**, que destinará LA FINCA al desarrollo, construcción y operación de la planta de generación eléctrica solar fotovoltaica con capacidad de diez (10) mega watts (10 MW), en lo sucesivo las actividades, para lo cual se obliga a cumplir con todas las normas legales inherentes a esa actividad o cualquier otra que realice en LA

FINCA.



TERCERA: LA ARRENDATARIA podrá efectuar a su costo, en LA FINCA, las mejoras y adecuaciones que estime necesarias para poder llevar a cabo las actividades que a bien tenga.

CUARTA: Declara **EL ARRENDADOR** que el término de duración del arrendamiento será de veinticinco (25) años, contados a partir de la firma del presente **CONTRATO**. Este plazo podrá ser prorrogado por veinticinco (25) años, mediante notificación escrita por parte de **LA ARRENDATARIA**, donde le manifieste a **EL ARRENDADOR** su decisión de prorrogar el presente **CONTRATO** y la misma deberá ser enviada a más tardar dos (2) meses, es decir sesenta (60) días antes de vencer el término inicial. El término inicial de veinticinco (25) años es irrenunciable tanto para **EL ARRENDADOR** como para **LA ARRENDATARIA**.

Una vez suscrito el presente **CONTRATO** se le dará acceso y uso de LA FINCA a **LA ARRENDATARIA** para que pueda iniciar los trabajos que considere necesarios para su adecuación y acondicionamiento para llevar a cabo las actividades.

QUINTA: EL ARRENDADOR declara, y así lo acepta **LA ARRENDATARIA**, que el canon de arrendamiento anual de LA FINCA será de DOCE MIL DOLARES, (USD\$12,000), esto a razón de MIL DÓLARES (USD\$1,000.00) anuales por hectárea (en adelante "Canon de Arrendamiento"). **LAS PARTES** acuerdan que el canon de arrendamiento incrementará, anualmente, en una tasa fija del uno por ciento (1%).

SEXTA: LA ARRENDATARIA tendrá la obligación de cancelar el Canon de Arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada año a partir del inicio de la construcción de las actividades.

A la firma del presente **CONTRATO** se pagará la suma de MIL QUINIENTOS DIEZ DOLARES (USD\$1,510).

A la obtención de la Licencia Definitiva emitida por la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos (ASEP), se pagará la suma de MIL QUINIENTOS DIEZ DOLARES (USD\$1,510).

Los pagos antes mencionados serán descontados del total del Canon de Arrendamiento del primer año. El saldo del Canon del primer año se pagará a inicio de la construcción de las actividades.

El canon de arrendamiento será realizado por medio de transferencia electrónica a la cuenta e institución bancaria que **EL ARRENDADOR** designe.

En el caso que **LA ARRENDATARIA**, transcurridos doce (12) meses de la obtención de la Licencia Definitiva, no inicie con la construcción de las actividades, las sumas pagadas serán retenidas por **EL ARRENDADOR** en concepto de indemnización.

En caso de que **LA ARRENDATARIA** no pague el Canon de Arrendamiento dentro del término aquí establecido, **EL ARRENDADOR** cobrará un cargo de dos por ciento (2%) mensual en concepto de penalización hasta que el Canon de Arrendamiento haya sido pagado.

SEPTIMA: Todos los gastos relacionados con electricidad, teléfono, agua, gas, seguros, y otros servicios públicos o privados que utilice **LA ARRENDATARIA**, o que sea gravado por razón de las leyes en relación con las actividades que se lleven a cabo en LA FINCA, inclusive el Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS), serán sufragados por **LA ARRENDATARIA**, el cual también deberá pagar cualquier incremento que sobre dicho impuesto establezca la Ley. **EL ARRENDADOR**, se exime de responsabilidad por cualquier fallo que pueda ocurrir en el suministro de agua o electricidad y demás servicios públicos o privados.

EL ARRENDADOR será responsable por el pago de los impuestos nacionales (impuesto de inmueble y/o valorización por mejoras) que gravan LA FINCA, así como cualquier tasa y contribución que le sea aplicable. Será por cuenta de **LA ARRENDATARIA** todos los impuestos, tasas, o contribuciones fiscales y municipales establecidas en leyes y reglamentos que graven a las actividades.

OCTAVA: LA ARRENDATARIA se obliga a:

a). Usar LA FINCA como diligente padre de familia, mantenerlos en buenas condiciones sanitarias e higiénicas y a devolverlos en buen estado;

b). Permitir a **EL ARRENDADOR**, previa notificación y aprobación de **LA ARRENDATARIA**, que realice inspecciones periódicas, no más de dos al año, durante las horas diurnas, en LA FINCA, a fin de verificar sus condiciones;

c). No utilizar LA FINCA para actividades ilícitas.



NOVENA: Declara **EL ARRENDADOR** que por este medio conviene en garantizar a **LA ARRENDATARIA** el goce pacífico de LA FINCA por todo el tiempo que dure el **CONTRATO**.

Además, **EL ARRENDADOR** se obliga a mantener una servidumbre de paso en el resto libre de LA FINCA MADRE, para que **LA ARRENDATARIA** tenga acceso a LA FINCA durante toda la vigencia del presente **CONTRATO**.

DÉCIMA: Serán causales de terminación del presente **CONTRATO**, por parte de **EL ARRENDADOR**, la ocurrencia de cualquiera de las siguientes situaciones:

- a). El incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** de cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente **CONTRATO**;
- b). Por expiración del plazo pactado, salvo que hubiera sido prorrogado;
- c). Mutuo acuerdo entre **LAS PARTES**.

EL ARRENDADOR le notificará por escrito a **LA ARRENDATARIA** que ha incurrido en una violación del **CONTRATO**, que podría resultar en la terminación de este, identificando la violación en cuestión y exigiendo el remedio de esta (cura), en un plazo no mayor a de 60 días calendario.

En el caso que **LA ARRENDATARIA** no haya remediado el incumplimiento de acuerdo con lo previsto en este **CONTRATO EL ARRENDADOR** quedará facultado, de pleno derecho, para resolver este **CONTRATO**.

Por su parte, **LA ARRENDATARIA** podrá dar por terminado el presente **CONTRATO**, sin responsabilidad alguna por ello, cuando ocurra cualquiera de las siguientes situaciones:

- a). El incumplimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este **CONTRATO**;



- b). En caso de disolución, dejar de existir, quiebra, concurso de acreedores, fracaso empresarial o el nombramiento de un interventor o administrador de cualquier parte de sus activos, llamado a asamblea de acreedores o el inicio de procedimientos de insolvencia o quiebra en contra de **EL ARRENDADOR**, si no pudieren ser desestimados en el término de noventa (90) días contados desde el inicio de cualquier proceso; esto será considerado como causal de terminación del presente contrato.
- c). La no aprobación de la conexión al Sistema Interconectado Nacional (SIN) por parte de NATURGY (EDEMET) y/o ETESA.
- d). Dando un aviso previo de treinta (30) días calendarios a **EL ARRENDADOR**.

LAS PARTES no serán responsables por ningún tipo de daño causado por fuerza mayor o caso fortuito, según lo establecido en el Artículo 34-D, del Código Civil.

DÉCIMA PRIMERA: Ninguna renuncia a disposiciones de, ni excepción a los términos y condiciones del presente **CONTRATO** será eficaz salvo que conste por escrito y haya sido firmada por la parte que quede vinculada por la misma y, aun así, únicamente lo será para el propósito, ámbito e instancia específicos según se establezca.

Este **CONTRATO** es vinculante para cada una de **LAS PARTES** suscriptoras y sus respectivos sucesores, de darse el caso.

DÉCIMA SEGUNDA: Cualquier notificación o comunicación de conformidad con el **CONTRATO** deberá ser entregada por escrito y (a). entregada en persona o a la dirección estipulada abajo; (b). transmitida por email u otro mecanismo de telecomunicaciones como sigue:

Para **EL ARRENDADOR:**

Contacto: Lineth Del Carmen Uribe Londoño de Zevallos

Dirección: Atalaya, Dist. Atalaya, Prov. Veraguas

Teléfono: (+507) 6891 7315

Email: uribelineth@gmail.com

Para **LA ARRENDATARIA:**

Contacto: Raffaele Giunta

Dirección: PH Street Mall, oficina 405

Teléfono: (+507) 6679 1159

Email: rgiunta@pmasolar.com



LAS PARTES convienen que las notificaciones contempladas en este **CONTRATO** podrán ser efectuadas personalmente o por email a las **PARTES** o a sus abogados designados en esta cláusula, o a cualquier otra persona que posteriormente una Parte le notifique a la otra por escrito, con acuse de recibo, y se entenderán recibidas en la fecha en que fueron entregadas en el lugar indicado o enviadas por email.

DÉCIMA TERCERA: Declaran **LAS PARTES** que en el evento de que alguna de las cláusulas del presente **CONTRATO** resulte nula, ilegal o inexecutable de conformidad con las leyes de la República de Panamá, dicha nulidad no invalidará el **CONTRATO** en su totalidad, sino que se interpretará como si dicha estipulación no se hubiese incluido en el mismo, quedando el resto del **CONTRATO** vigente, en los mismos términos y condiciones en que fue pactado originalmente.

DÉCIMA CUARTA: Cualquier modificación y/o adenda al presente **CONTRATO** deberá constar por escrito y estar firmada por ambas **PARTES**.

DÉCIMA QUINTA: Declaran **LAS PARTES** su disposición a someter este **CONTRATO** al igual que la interpretación de sus cláusulas a la Legislación vigente de la República de Panamá. En caso de controversia derivada de la interpretación o cumplimiento de este **CONTRATO**, **LAS PARTES** acuerdan someterse a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinario de Justicia de la República de Panamá.

DÉCIMA SEXTA: Cada parte pagará por su cuenta los timbres fiscales que deban adherirse al ejemplar de este **CONTRATO** que conservará en su poder.

DÉCIMA SÉPTIMA: **LAS PARTES** o cualquiera de sus filiales o directivos, personal de confianza, entre otros, mantendrán confidencialidad sobre todos los documentos y cualquiera otra información referente a los servicios prestados, salvo si lo exija la Ley o las autoridades competentes. De igual manera, **LAS PARTES** se comprometen a que cualquier información o documento intercambiado



o que se vaya a intercambiar para el desarrollo de la misma, es estrictamente confidencial y ni su existencia ni su contenido pueden ser revelados sin el consentimiento previo y escrito de **LAS PARTES**, con excepción de la revelación que pueda hacerse de manera confidencial a los administradores, directores, empleados, auditores, abogados y demás asesores de **LAS PARTES**, solamente en la medida en que sea necesario para el desarrollo de lo aquí contemplado.

DÉCIMA OCTAVA: Acuerdan **LAS PARTES**, sobre la base del Artículo 1221 del Código Civil, que convienen que es condición esencial del presente **CONTRATO** para su validez jurídica, el establecer sobre la finca objeto de este **CONTRATO**, limitación de dominio sobre **LA FINCA**, entendiéndose con ello que, durante la vigencia de este **CONTRATO** de arrendamiento, y sus consiguientes prórrogas, de ser el caso, **EL ARRENDADOR** se obliga a no arrendar, gravar, subarrendar, limitar, ni en ninguna otra forma imponerle carga alguna a **LA FINCA**, en todo o en parte. Estas prohibiciones constituyen, por acuerdo expreso de **LAS PARTES** contratantes, una limitación del dominio sobre **LA FINCA** objeto de este **CONTRATO** en cuanto a su arrendamiento y **LAS PARTES** solicitan al Registro Público la anotación de la marginal correspondiente, pues sólo con el consentimiento expreso de **LA ARRENDATARIA** podrá **EL ARRENDADOR** gravar **LA FINCA** sobre la cual recae el presente **CONTRATO**. Se advierte, y así convienen **LAS PARTES** contratantes, que, si **EL ARRENDADOR** vendiere, cediere o transmitiera a cualquier título **LA FINCA** objeto de este **CONTRATO**, que queda obligado a notificar al nuevo adquirente de la existencia de este **CONTRATO** de arrendamiento para que sea respetado en todas sus partes, subrogándose así el nuevo adquirente en todas las obligaciones y derechos del transmitente.

Además, **EL ARRENDADOR** por este medio se compromete y se obliga que a más tardar en tres (3) meses a segregar **LA FINCA** de la **FINCA MADRE**, y **LAS PARTES** suscribieran una adenda al presente **CONTRATO** donde incluirán los datos necesarios, de conformidad al Registro Público de Panamá, para identificar **LA FINCA**. La segregación se hará de acuerdo con el plano conceptual que se adjunta al presente **CONTRATO** y que forma parte integral del mismo como **ANEXO II**. Los costos y gastos que se generen por esta segregación y su inscripción en el Registro Público de Panamá serán asumidos por **LA ARRENDATARIA**.



El incumplimiento de la obligación detallada en el párrafo anterior dará derecho a **LA ARRENDATARIA** a descontar un 2% del canon de arrendamiento, mientras dure el incumplimiento.

DÉCIMA NOVENA: LAS PARTES, se obligan a comparecer y formalizar el presente **CONTRATO** ante el Notario Público que indique **LA ARRENDATARIA**, y a inscribirlo en el Registro Público de la República de Panamá a nombre de **EL ARRENDADOR**.

EL ARRENDADOR en este acto otorga las más amplias facultades en forma de mandato con carácter de irrevocable a **LA ARRENDATARIA** para que los representantes que esta última designe, en su nombre y representación, comparezcan y realicen todos los trámites y/o actos jurídicos o administrativos necesarios ante el Registro Público de la República de Panamá, para todos los actos relacionados única y exclusivamente con el Arrendamiento otorgado en este **CONTRATO** y la segregación, descrita anteriormente, de LA FINCA; por lo que manifiesta su conformidad para que al momento de formalizar la Escritura Pública quede asentado este mandato.

Los costos y gastos que se generen por la formalización de este **CONTRATO** en Escritura Pública y su inscripción en el Registro Público de Panamá serán asumidos por **LA ARRENDATARIA**.

VIGÉSIMA: Todas las instalaciones que **LA ARRENDATARIA** fijará o colocará en **LA FINCA**, durante la vigencia del presente **CONTRATO**, serán en todo momento propiedad de **LA ARRENDATARIA**. En virtud de lo anterior, **EL ARRENDADOR**, en su carácter de propietario de LA FINCA, reconoce este derecho y autoriza a **LA ARRENDATARIA** a que los retire de LA FINCA en cualquier momento y al momento de la finalización del presente **CONTRATO**, sujeto al cumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** de sus obligaciones.

LA ARRENDATARIA podrá en todo momento instalar o remover instalaciones, en todo o en parte, de LA FINCA debiendo reparar los daños que pudiera ocasionar dicha instalación, remoción de equipo o edificación.

VIGÉSIMA PRIMERA: LA ARRENDATARIA podrá ceder el presente Contrato, o los derechos e intereses dimanantes del mismo, sin previo



consentimiento y autorización escrita de la otra **PARTE**.

LAS PARTES acuerdan que cada **PARTE** tendrá derecho, sin necesitar el consentimiento previo de la otra **PARTE**, de ceder en garantía el presente **CONTRATO** o sus derechos e intereses que surjan de éste, a favor de instituciones financieras y/o fiador(es), estando únicamente requerida de notificar a la otra **PARTE** dentro de los 5 días hábiles siguientes.

VIGÉSIMA SEGUNDA: LAS PARTES han participado conjuntamente en la negociación y redacción de este **CONTRATO**. En el caso de que surja alguna ambigüedad o duda respecto a la intención o interpretación, este **CONTRATO** se entenderá como si fuese escrito conjuntamente por **LAS PARTES**.

Este **CONTRATO** con sus anexos, recoge todos los convenios, acuerdos, entendimientos, compromisos y obligaciones relativos a los temas contemplados en el mismo y, por lo tanto, supedita, reemplaza y deja sin efecto cualquier acuerdo, convenio o entendimiento previo, ya sea verbal o escrito.

Leído y aceptado las presentes condiciones de este **CONTRATO**, se acuerda que el mismo empieza a regir a partir de su firma.

EN FE DE LO CUAL, se firma el presente **CONTRATO**, en tres (3) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los TRECE días (13) días del mes de DICIEMBRE de dos mil veintidós (2022).

CARLOS FRANCISCO GRAFFIGNA TAMAYO
LA ARRENDATARIA



LINETH DEL CARMEN URIBE LONDOÑO DE ZEVALLOS
EL ARRENDADOR