



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Quienes suscriben: por una parte, **JOSE ANGEL SAEZ**, varón, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 8-103-418, con domicilio en Penonomé, Provincia de Coclé, República de Panamá, actuando en nombre y representación en su capacidad de Fundador de la **FUNDACIÓN EL TOLLAO**, debidamente inscrita al folio 25044373, debidamente autorizado mediante acta de los miembros del consejo de la fundación, en lo sucesivo **EL PROMITENTE ARRENDADOR**; y por la otra, **AES PANAMÁ, S.R.L.**, sociedad de Responsabilidad Limitada panameña, inscrita al Folio Electrónico 2584 (L), de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, representada legalmente por **MIGUEL BOLINAGA SERFATY**, varón, español, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. E-8-119227, con domicilio en Costa del Este, Avenida La Rotonda, Business Park II, Torre V, piso 11, Ciudad de Panamá, República de Panamá, en lo sucesivo **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**, y en conjunto **LAS PARTES**, convienen en suscribir el presente contrato de arrendamiento de acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: Declara **EL ARRENDADOR** que es propietario de la Finca identificada con el número de diecisiete mil doscientos treinta y tres (17233), con Código de Ubicación dos mil quinientos cinco (2505) de la Sección de Propiedad del Registro Público, con una superficie registral de veintiún hectáreas con cuatro mil trescientos un metros cuadrados (21 ha 4301 m²), ubicada en el Corregimiento de El Coco, Distrito de Penonomé, Provincia de Coclé, República de Panamá, de la cual **EL ARRENDADOR** da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** una superficie de doce hectáreas (12 Ha), que para los efectos de este contrato se denominará "**LA FINCA**".

Declara **EL ARRENDADOR** que se procederá a la firma del Contrato de Arrendamiento en los mismos términos y condiciones, una vez que se provean evidencias de que sobre **LA FINCA** y que no existen cargas ni gravámenes que impidan o dificulten la explotación de plantas de producción de energía abastecidas por el recurso solar ni la infraestructura relacionada con éstas. No obstante, la firma del Contrato de Arrendamiento también estará supeditada a la aprobación de las Licencias de Generación de **EL ARRENDATARIO** por parte de la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos descrita en la cláusula **TERCERA**.

SEGUNDA: (*Intención*) Declara **EL ARRENDATARIO** que tiene la intención de desarrollar un proyecto de servicio público de generación de energía eléctrica, en el Corregimiento de El Coco, Distrito de Penonomé, Provincia de Coclé, República de Panamá, conforme a los requisitos establecidos por la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos, en lo sucesivo la ASEP, para lo cual requiere el arrendamiento de **LA FINCA**, toda vez que **LA FINCA** presenta condiciones idóneas para el desarrollo de proyectos de generación de energía, en particular, por consistir en un terreno llano, de fácil acceso, en un área con condiciones ideales para la generación de energía renovable, sin construcciones o edificaciones sobre el mismo.

TERCERA: **EL ARRENDADOR** por este medio, da **LA FINCA** en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, quien así la acepta en los términos y condiciones del presente contrato. **EL ARRENDATARIO** podrá utilizar **LA FINCA** exclusivamente para llevar a cabo el proyecto de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar, y cualesquiera otras actividades conexas e inherentes a este tipo de negocio, obligándose a cumplir con todas las normas legales inherentes a esta materia, así como también se obliga a cumplir con las ordenanzas municipales y/o reglamentarias vigentes en la República de Panamá.

Dichas actividades que, en adelante se denominarán "**LA ACTIVIDAD PERMITIDA**" y que consiste en: estudios y evaluaciones requeridas para la ingeniería y construcción de un parque fotovoltaico, así como todas las facilidades requeridas para su operación (cercado, interconexión a la red eléctrica de distribución, casetas para sistemas de inversores, estructuras mecánicas de soporte para el montaje de los paneles solares y estación de control), instalación y operación de paneles fotovoltaicos y cualquiera infraestructura y equipos que sean necesarios o convenientes para la explotación de plantas de generación de energía solar, con el fin de transformar la energía solar en energía eléctrica para su posterior venta.



notificará con quince (15) días de anticipación a **EL ARRENDADOR** su intención de finalizar el contrato en virtud de la no obtención de la licencia.

QUINTA: Las partes, de mutuo acuerdo fijan el canon de arrendamiento de la siguiente forma:

A partir de la firma de este Contrato y durante los doce (12) meses de la Etapa de Estudios y Permisos, el canon de arrendamiento será un pago único de NOVECIENTOS CINCUENTA DÓLARES CON 00/100 (USD \$950.00) (en adelante el “Canon para la Etapa de Estudios y Permisos”). Este pago será realizado dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días calendario a la fecha de firma del presente Contrato.

En el evento de que **EL ARRENDATARIO** opte por prorrogar la Etapa de Estudios y Permisos, el canon de arrendamiento durante la Prórroga de la Etapa de Estudios y Permisos será de TRESCIENTOS DÓLARES CON 00/100 (US\$ 300.00) mensuales (en adelante el “Canon para la Prórroga de la Etapa de Estudios y Permisos”), pagaderos dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días calendario de cada mes.

A partir de que **EL ARRENDATARIO** notifique el inicio de las obras de construcción sobre **LA FINCA** y durante la Etapa de Operación, el canon de arrendamiento será de MIL CUATROCIENTOS DÓLARES CON 00/100 (US\$ 1,400.00) anual por las doce (12 Ha) hectáreas arrendadas, superficie que constituye el área efectiva definida para la ACTIVIDAD PERMITIDA, es decir, que será por un total de DIEZ Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES CON 00/100 (US\$ 16,800.00) anuales (en adelante el “Canon para la Etapa de Operación”). Este pago será realizado dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días calendario desde la fecha de notificación de inicio de construcción, y cada año en su aniversario correspondiente, durante el periodo de vigencia.

EL ARRENDADOR suministrará recibos o facturas a más tardar cinco (5) días hábiles contados desde la recepción de los pagos descritos en los párrafos anteriores. De requerirse factura fiscal por parte de alguna autoridad competente en Panamá, **EL ARRENDADOR** se compromete a suministrar la misma, a requerimiento de **EL ARRENDATARIO**.

Convienen **LAS PARTES** y así lo establecen que el canon de arrendamiento para la Etapa de Operación (Canon para la Etapa de Operación) será actualizado al alza en su valor cada año, al uno por ciento (1%) del precio del año anterior.

SEXTA: Los pagos realizados por **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** por las obligaciones objeto de este Contrato serán realizadas mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria que **EL ARRENDADOR** ha de proporcionar a **EL ARRENDATARIO**, o en su defecto, mediante cheque que deberá ser retirado en las oficinas de **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDATARIO** pagará un recargo por morosidad de diez por ciento (10%) anual de la cantidad morosa, que será repercutido de manera proporcional a cada día que dure la mora. Para el cálculo de los intereses moratorios, se multiplicará la tasa de interés anual moratorio por el monto del pago vencido y se divide este monto entre 365 días, el resultado se multiplica por el número de días de atraso en el pago. Si la morosidad excede de sesenta (60) días, **EL ARRENDADOR** notificará por escrito de la situación al **ARRENDATARIO** quien deberá realizar el pago correspondiente para evitar la cancelación del contrato en un máximo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la confirmación de recibo de la notificación física o electrónica.

SÉPTIMA: **EL ARRENDADOR** autoriza a **EL ARRENDATARIO** a efectuar las mejoras, reparaciones, instalaciones, cambios o modificaciones que sean necesarias para adecuar **LA FINCA** para la ACTIVIDAD PERMITIDA y a declarar dichas mejoras de acuerdo con lo dispuesto en el artículo mil cuatrocientos cuarenta y cuatro (1444) y subsiguientes del Código Judicial de la República de Panamá. Todos los gastos relacionados con dichas obras correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDATARIO** no incrementará el valor catastral del terreno en ningún caso por iniciativa propia, sin la aprobación expresa de **EL ARRENDADOR**, exceptuando en aquellas ocasiones en que sea requerido por alguna autoridad gubernamental o institución estatal para la realización la obtención de algún permiso o autorización para el desarrollo y operación del proyecto. En aquellos casos en que sea requerido por alguna autoridad gubernamental o institución estatal, **EL ARRENDATARIO** solo deberá notificar



contrato y, (ii) cualquier violación u omisión a la ley por parte de **EL ARRENDADOR**.

Igualmente, **EL ARRENDADOR** se obliga a:

- Pagar los impuestos, tasas o gravámenes y contribuciones nacionales y municipales que recaigan o recayeren sobre **LA FINCA**. Cualquier incremento en el valor de los impuestos que sea causado por un aumento en el valor catastral de **LA FINCA** a consecuencia de las mejoras ejecutadas en las mismas, correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**. En caso de que existiera un aumento en el costo de dichos impuestos por razón de la **ACTIVIDAD PERMITIDA** ejecutadas por **EL ARRENDATARIO**, éste deberá adicionar dicha diferencia en el pago de **EL CANON ANUAL**. **EL ARRENDADOR** a su vez se comprometerá a suministrar evidencia del pago efectivo de dichos impuestos una vez ejecutado las veces que sea requerido razonablemente por **EL ARRENDATARIO**.
- b) **EL ARRENDATARIO** podrá para solicitar, tramitar y gestionar los permisos, aprobaciones y licencias respectivas ante las diferentes autoridades o entidades correspondientes que **EL ARRENDATARIO** requiera para realizar **LA ACTIVIDAD PERMITIDA** en **LA FINCA**, en cuyo caso **EL ARRENDADOR** suscribirá los documentos o instrumentos públicos requeridos para tal fin, previa revisión de su contenido y de que no impliquen renuncia o alteración alguna de sus derechos como propietario de **LA FINCA**, ni de los términos y condiciones del presente contrato de arrendamiento.
 - c) Permitir a **EL ARRENDATARIO** realizar los estudios y trabajos necesarios para la debida instalación, funcionamiento y mantenimiento de los paneles solares fotovoltaicos y demás mejoras, adecuaciones, e instalaciones de equipos propios de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA**, que se ubiquen sobre **LA FINCA**.
 - d) Permitir la realización de obras civiles y mecánicas que sean necesarias para la realización de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA** en **LA FINCA**, para las operaciones de **EL ARRENDATARIO**.
 - e) Permitir el acceso al personal de **EL ARRENDATARIO** que sea necesario para realizar estudios, instalación, inspección y mantenimiento de los equipos y mejoras relacionadas a **LA ACTIVIDAD PERMITIDA**, ubicadas en **LA FINCA**.
 - f) Permitir la instalación de los servicios públicos o privados que sean necesarios para el efectivo funcionamiento de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA** de **EL ARRENDATARIO**.
 - g) En la medida que sea necesario, **EL ARRENDADOR** solicitará y obtendrá, a costo de **EL ARRENDATARIO**, las asignaciones de uso de suelo que fueron requeridas para el desarrollo de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA** dentro de **LA FINCA**.

UNDÉCIMA: **EL ARRENDADOR** podrá ceder total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, con la anuencia de **EL ARRENDATARIO**. Cualquier cesión o traspaso de los derechos y obligaciones del presente contrato por parte de **EL ARRENDADOR** que haya sido aprobada por **EL ARRENDATARIO**, quedará sujeto a que el cesionario se obligue al cumplimiento del presente contrato por toda su vigencia y no podrán ser modificados los términos y condiciones aquí convenidos.

DÉCIMA SEGUNDA: En caso de que **EL ARRENDADOR** decida vender **LA FINCA**, o en caso de que **LA FINCA** sea secuestrada, embargada o rematada, el nuevo propietario deberá cumplir y respetar los términos y condiciones del presente contrato, obligación ésta que se incluirá en cualquier instrumento mediante el cual se transfiera el título de propiedad de **LA FINCA**. Queda expresamente prohibido a **EL ARRENDADOR** traspasar **LA FINCA** de cualquier forma, sin la inclusión del cumplimiento de los términos y condiciones de este Contrato para el nuevo propietario en el instrumento de traspaso. Cualquier problema o contingencia que surja o que pudiera surgir en el futuro respecto a **LA FINCA**, relacionada con su titularidad, uso o dominio, que sea del conocimiento de **EL ARRENDADOR**, deberá ser notificada de inmediato a **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDADOR** será responsable ante **EL ARRENDATARIO** de cualquier perjuicio que le fuere imputable, por razón de intromisión o desocupación de **LA FINCA**, debiendo **EL ARRENDADOR** indemnizarlo por los daños y perjuicios ocasionados.



entre las partes.

Sin perjuicio de lo anterior, convienen las partes que antes de declarar resuelto el contrato por cualquiera de las causas arriba señaladas, **EL ARRENDADOR** deberá notificar a **EL ARRENDATARIO** de tal situación, quien tendrá derecho a subsanar el incumplimiento dentro de un plazo de sesenta (60) días calendarios siguientes a la notificación referida. Si **EL ARRENDATARIO** subsana el incumplimiento, no procede la terminación del contrato.

En el caso particular de incumplimiento en el pago de arrendamiento pactado se seguirá lo establecido en la cláusula **SEXTA**.

EL ARRENDATARIO, por su parte, podrá dar por terminado el presente contrato de acuerdo a las estipulaciones establecidas en el presente contrato en cualquier momento, con la entrega de **LA FINCA** en el estado en el que las recibió, sin necesidad de declaratoria judicial, dando un aviso previo y por escrito a **EL ARRENDADOR**, con ciento ochenta días (180) días de anticipación.

Igualmente, las partes podrán terminar el contrato por mutuo acuerdo, conviniendo la fecha exacta de finalización del contrato y de entrega de **LA FINCA**, en las condiciones que fue recibida por **EL ARRENDATARIO**, salvo se convenga entre las partes otra cosa.

Indistintamente de la causa de terminación del contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá devolver **LA FINCA**, libre de todo tipo de estructuras, soportes, paneles, infraestructuras, equipos, cercados, casetas, instalaciones y demás edificaciones construidas o instaladas en **LA FINCA**, en virtud del desarrollo de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA** y en un estado de mantenimiento adecuado, en ningún caso en un estado menos favorable al estado en que fue entregada **LA FINCA** por **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA SÉPTIMA: Por otro lado, durante la vigencia de este contrato, podrían presentarse Eventos de Fuerza Mayor o de Caso Fortuito que pudieran impedir a las partes cumplir de forma parcial o total las obligaciones pactadas en **EL CONTRATO**.

Se entiende por *Fuerza Mayor*, la situación producida por hechos del hombre, a los cuales no haya sido posible resistir. Siempre que se emplee el término "Fuerza Mayor", estarán incluidos en éste, guerra, revolución, huelga de terceros, huelgas ilegales, sabotaje y cualquiera otra circunstancia imprevisible. Se entiende por *Caso Fortuito*, aquél que proviene de acontecimientos de la naturaleza que no hayan podido ser previstos, como un naufragio, un terremoto, una conflagración y otras de igual o parecida índole (Artículo 34 "d" del Código Civil de la República de Panamá). Siempre que se hable de "Caso Fortuito", estarán incluidos en éste, incendios, huracanes, sismos, epidemias y cualesquiera otras circunstancias similares.

Una vez conocido el evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, la parte afectada notificará a la otra parte, de acuerdo a lo establecido en la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA**, el suceso o hecho que impida o limite cumplir de forma parcial o total este contrato. Durante la ocurrencia del hecho de fuerza mayor o caso fortuito, las partes acordarán un plan de acción a fin de poder continuar, lo antes posible, con la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA: Este Contrato se regula por las leyes de la República de Panamá. Cualquier litigio o controversia provenientes de, o relacionados con este contrato, así como la interpretación, aplicación, ejecución y terminación del mismo, deberán resolverse por medio de arbitraje en derecho en la ciudad de Panamá, previo intento de conciliación, por el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá, conforme a sus reglas de procedimiento.

DÉCIMA NOVENA: Al cumplir con sus obligaciones en virtud de este contrato, ambas partes y sus empleados, agentes y representantes cumplirán a cabalidad con todas las leyes aplicables en materia de corrupción, lavado de dinero, terrorismo, sanciones económicas y boicots, inclusive, entre otras, la U.S. Foreign Corrupt Practices Act (Ley de Estados Unidos sobre Prácticas Corruptas en el Extranjero, "FCPA").

VIGÉSIMA: Todas las notificaciones y otras comunicaciones en virtud del presente

