



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON
ALVARADO
FECHA: 2023.08.29 17:18:37 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 357950/2023 (0) DE FECHA 28/08/2023. YALBO

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PENONOMÉ CÓDIGO DE UBICACIÓN 2501, FOLIO REAL Nº 8461 (F) UBICADO EN CORREGIMIENTO PENONOMÉ, DISTRITO PENONOMÉ, PROVINCIA COCLÉ
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 22 ha 3000 m² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 22 ha 3000 m²
COLINDANCIAS: NORTE- SUR- ESTE Y OESTE: CON TERRENOS LIBRES ACTUALIZADA POR: ANA C. 05-04-2006
CON UN VALOR DE B/.100.00 (CIEN BALBOAS)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

JOSE DOLORES AMAYA CAMARGO(CÉDULA 8-158-342)TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE: A FAVOR DE UEP PENONOME I,S.A. CLÁUSULAS DEL CONTRATO: DADA EN ARRENDAMIENTO ESTA FINCA A FAVOR DE UEP PENONOME I,S.A. CON UN PLAZO DE 25 AÑOS, CON UN CANON DE ARRENDAMIENTO DE B/ 6,000.00 ANUAL, EL PREDIO A ARRENDAR ES LA FINCA EN SU TOTALIDAD.....PARA MAS VEASE DOCUMENTO REDI 2255100 TOMO 2012 ASIENTO 185907. INSCRITO EL 01/10/2012, EN LA ENTRADA TOMO DIARIO: 2012 ASIENTO DIARIO: 185907

MODIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE QUE NO AUMENTE EL CANON: CLÁUSULAS DEL CONTRATO: PRIMERA: SE MODIFICA LA CLÁUSULA TIRCIERA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO (2.674) DC DIECIOCHO (18) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DOCE (2012) DEBIDAMENTE OTORGADA ANTE LA NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE COCLÉ Y DEBIDAMENTE INSCRITA REGISTRADA EN EL REGISTRO PÚBLICO EL PRIMERO (1ERO) DE OCTUBRE DE DOS MIL DOCE (2012) AL DOCUMENTO NÚMERO DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MII CIEN (2255100), A FIN DE QUE LA MISMA LEA DE LA SIGUIENTE MANERA: "TERCERA: EL CONTRARIO DE ARRENDAMIENTO SERÁ EFECTIVO A PUNIR DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO (2.674,) DE DIECIOCHO (18) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DOCE (2012) DEBIDAMENTE OTORGADA UNTE LA NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE COCLÉ Y DEBIDAMENTE INSCRITA Y REGISTRADA EN EL REGISTRO PÚBLICO EL PRIMERO (1 ERO,) DE OCTUBRE DE DOS MIL DOCE (2012) AL DOCUMENTO NÚMERO DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIEN (2255100,), Y CONTINUARÁ EN PLENO VIGOR Y EFECTO HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE DOS MIL CUARENTA Y TRES (2043), PLAZO QUE SERÁ PRORROGABLE POR MUTUO ACUERDO DE LAS PARTES POR UN PERIODO ADICIONAL DE HASTA VEINTE (20) AÑOS. EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO SE HARÁ EFECTIVO A! MOMENTO DEL INICIO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS. SE ENTENDERÁ COMO FECHA DE INICIO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS LA INDICADA EN LA NOTIFICACIÓN DE INICIO QUE A ESTOS EFECTOS REMETA POR ESCRITO EL ARRENDATARIO A EL ARRENDADOR. ". INSCRITO AL ASIENTO 3, EL 14/06/2021, EN LA ENTRADA 187611/2021

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 29 DE AGOSTO DE 2023 12:11 P. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404227548



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 1B1F7DF1-D9C5-4EA8-8FBE-11F485F961FB
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Quienes suscriben: por una parte, **JOSE DOLORES AMAYA CAMARGO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 8-158-342 con domicilio en Arraiján Cabecera, Ave. Omar Torrijos, Barrio San Nicolás, Calle U, No.3707, República de Panamá 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 **EDGAR IVANKOVICH**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 8-349-287, con domicilio en Costa del Este, Avenida La Rotonda, Business Park II, Torre V, piso 11, Ciudad de Panamá, República de Panamá, en los sucesivos **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 PROMITENTE ARRENDADOR** que es propietario de la Finca identificada con el número de Folio 8461, Código de Ubicación 2501, con una superficie registral de aproximadamente 23 Has; registradas en la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá y que se encuentra ubicada en el Corregimiento de Penonomé, República de Panamá, que a efectos de este contrato se denominará "**LA FINCA**".

Declara **EL PROMITENTE 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** 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 PROMITENTE ARRENDATARIO** por parte de la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos descrita en la Cláusula Tercera.

Declara **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** 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.

SEGUNDA: **EL PROMITENTE ARRENDADOR** por este medio, da **LA FINCA** en arrendamiento a **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**, quien así las acepta en los términos y condiciones del presente contrato. **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** podrá utilizar **LA FINCA** exclusivamente para las 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. A tales efectos, al menos treinta (30) días calendario antes de la notificación de inicio de construcción **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** deberá presentar a **EL PROMITENTE ARRENDADOR** los planos de los trabajos e infraestructuras a ser construidas en las mismas, las cuales deberán ser autorizadas por **EL PROMITENTE ARRENDADOR** en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario.

Como consecuencia de lo anterior, **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** podrá realizar trabajos de toma de datos de irradiación y meteorológicos, así como la instalación y explotación de paneles fotovoltaicos y sistemas de interconexión a la red de cualquiera empresa de transmisión o distribución de energía eléctrica, tales como líneas eléctricas y centros de seccionamiento, y desarrollar otras actividades complementarias que se precisen, tales como caminos de acceso,



imentaciones, zanjas de conducciones eléctricas y de comunicaciones, bien por sí misma o por subcontratación a terceros, durante el plazo de vigencia del presente contrato de arrendamiento.

TERCERA: El presente contrato de arrendamiento será efectivo a partir de la firma de este instrumento y estará estructurado en dos Fases:

FASE I: ESTUDIOS Y PERMISOS:

Esta etapa iniciará a partir de la firma del contrato y está sujeto a la determinación de viabilidad técnica, jurídica y económica por parte de **EL ARRENDATARIO**, así como de la obtención de los permisos, licencias y autorizaciones para el desarrollo del Proyecto (la "**Etapas de Estudios y Permisos**") y tendrá un término de veinticuatro (24) meses (en adelante el "Término de la Etapa de Estudios y Permisos"), es decir del 16 de diciembre del 2022 al 15 diciembre de 2024. Durante esta etapa **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** tendrá libre acceso a **LA FINCA**, previa notificación a **EL PROMITENTE ARRENDADOR** con veinticuatro (24) horas de antelación. Queda entendido que, durante este período, **EL PROMITENTE ARRENDADOR** podrá realizar actividades productivas (agrícolas, agroindustriales, ganadería y similares) en **LA FINCA**, objeto del presente contrato.

Vencido el Término de la Etapa de Estudios y Permisos, **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** tendrá la opción de: i) terminar el Contrato, ii) solicitar a **EL PROMITENTE ARRENDADOR** la prórroga de la Etapa de Estudios y Permisos de mes a mes, hasta por un máximo de doce (12) meses (en adelante la "Prórroga de la Etapa de Estudios y Permisos"), o iii) notificar a **EL PROMITENTE ARRENDADOR** del inicio de la Etapa de Operación y dar continuidad al Contrato de Arrendamiento.

Si al culminar el plazo de doce (12) meses de Prórroga de la Etapa de Estudios y Permisos, permanece **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** disfrutando de **LA FINCA** con aquiescencia de **EL PROMITENTE ARRENDADOR**, se entiende que hay tácita reconducción y, por tanto, el Contrato se entenderá prorrogado de mes a mes, pudiendo cualquiera de **LAS PARTES** darlo por terminado mediante aviso escrito cursado con una antelación de treinta (30) días calendarios.

EL ARRENDATARIO podrá terminar el Contrato al culminar la Etapa de Estudios y Permisos y durante cualesquiera de sus prórrogas mediante aviso escrito cursado con una antelación de quince (15) días calendario.

FASE II: ETAPA DE OPERACIÓN:

La Etapa de Operación se refiere a la construcción, operación, mantenimiento y explotación del Proyecto por parte de **EL ARRENDATARIO** o de un tercero, por la vigencia del presente Contrato (la "**Etapas de Operación**")

La Etapa de Operación iniciará en la fecha de recibo por parte de **EL PROMITENTE ARRENDADOR** de la notificación previa y por escrito por parte de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** del inicio de las obras de construcción en **LA FINCA** y continuará en pleno vigor y efecto por el término de treinta (30) años. Queda entendido que la fecha de acuse de recibo por parte de **EL PROMITENTE ARRENDADOR** de la referida Notificación de Inicio de Obras dará inicio al pago del arrendamiento correspondiente al término de este contrato.

La fecha de Inicio de Construcción será posterior a la obtención de la Licencia Definitiva de Generación por parte de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**.

Vencido el término de la Etapa de Operación, **LAS PARTES** podrán acordar la prórroga del término por mutuo acuerdo o dar por terminado el Contrato.

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

A partir de la firma de este Contrato y durante los veinticuatro veinticuatro (24) meses de la Etapa de Estudios y Permisos, el canon de arrendamiento será un pago único de TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS (USD\$3,450.00) (en adelante el "Canon para la Etapa de Estudios y Permisos"). Este pago será realizado dentro de los siguientes treinta (30) días calendario a la fecha de firma del Contrato.



En el evento de que **EL PROMITENTE 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 MIL DOLARES NOVECIENTOS DIECISIETE CON 00/100 (US\$ 1,917.00) mensuales (en adelante el "Canon para la Prórroga de la Etapa de Estudios y Permisos"), pagaderos dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes.

En el evento de que **EL PROMITENTE 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 DOLARES CON 00/100 (US\$ 1,000.00) anual por hectárea arrendada, es decir que será por un total de VEINTITRES MIL DOLARES CON 00/100 (US\$ 23,000) anuales (en adelante el "Canon para la Etapa de Operación"). Este pago será realizado dentro de los primeros treinta (30) días calendario del año que corresponda.

Queda entendido entre **LAS PARTES** que si en el futuro, se genera alguna obligación de pago de impuesto sobre el arrendamiento de la propiedad, dicho valor deberá ser incrementado al valor del canon de arrendamiento.

QUINTA: Los pagos realizados por **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** a **EL PROMITENTE ARRENDADOR** por las obligaciones objeto de este Contrato serán realizadas mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente que este ha de proporcionar a **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**, o en su defecto, mediante cheque que deberá ser retirado en las oficinas de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**. **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** pagará un recargo por morosidad del cinco por ciento (2%) anual de la cantidad morosa, por cada día que dure la mora. Si la morosidad excede de noventa (90) días, **EL PROMITENTE 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 30 días calendarios, contados a partir de la confirmación de recibo de la notificación física o electrónica.

SEXTA: **EL PROMITENTE ARRENDADOR** autoriza a **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** a efectuar las mejoras, reparaciones, instalaciones, cambios o modificaciones que sean necesarias para adecuar **LA FINCA** para a **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 PROMITENTE ARRENDATARIO**.

Durante el término del presente contrato, las edificaciones, infraestructuras, accesorios, maquinarias y equipos instalados en **LA FINCA**, para el desarrollo del parque fotovoltaico, así como todas las facilidades (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), paneles fotovoltaicos y similares, serán propiedad de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**. En el momento de la expiración o terminación del presente contrato, **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** se obliga a remover todas las mejoras construidas o instaladas sobre **LA FINCA**, objeto del presente contrato, y a devolver a **EL PROMITENTE ARRENDADOR LA FINCA** en condiciones razonablemente buenas y en buen estado de conservación.

SÉPTIMA: **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** podrá ceder el presente contrato y, por ende, todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, **LA FINCA**, sin la necesidad de autorización de **EL PROMITENTE ARRENDADOR**, en aquellos casos en que el cesionario asuma la totalidad de los derechos y obligaciones que corresponden a **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**. Para estos efectos, **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** deberá notificar a **EL PROMITENTE ARRENDADOR** de dicha cesión, dentro de los treinta (30) días hábiles previos a la celebración de tales acuerdos.

Igualmente, **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** podrá dar o ceder el presente contrato en garantía o hipotecar cualquiera de los equipos o elementos de su propiedad, ubicados en **LA FINCA** a favor de cualquier acreedor o fiduciario, sin la necesidad de autorización de parte de **EL PROMITENTE ARRENDADOR**.



OCTAVA: EL PROMITENTE ARRENDATARIO conviene en:

- a) Usar **LA FINCA** con el debido cuidado y diligencia, conforme el artículo 1307 del Código Civil,
- b) Pagar puntalmente el canon de arrendamiento conforme lo establecido en la cláusula cuarta.
- c) Devolver **LA FINCA**, libres 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**, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula SEXTA.
- d) Comunicar a **EL PROMITENTE ARRENDADOR** oportunamente sobre cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen a **LA FINCA**.
- e) Pagar los gastos que tenga que efectuar en concepto de reparaciones de los daños causados a **LA FINCA**, cuando estos sean imputables o derivados de la ejecución de la **ACTIVIDAD PERMITIDA**.
- f) Pagar los gastos que ocasione la escritura e inscripción en el Registro Público del presente contrato así como los permisos, derechos, licencias e impuestos que se deriven de la **ACTIVIDAD PERMITIDA**.
- g) Entregar a **EL PROMITENTE ARRENDADOR**, previo inicio de construcción, el plano aprobado de las instalaciones a ser construidas, el cual debe corresponder con **LA ACTIVIDAD PERMITIDA**.
- h) Suministrar a **EL PROMITENTE ARRENDADOR** copia de todos los permisos y autorizaciones de construcción, gestionados por **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** ante las autoridades correspondientes, para el desarrollo de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA**.

NOVENA: EL PROMITENTE ARRENDADOR garantiza a **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** lo siguiente:

- a) Que es legítimo dueño de **LA FINCA**.
- b) El goce pacífico a **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** de **LA FINCA** durante la vigencia de este contrato.
- c) Que mantendrá libre de toda responsabilidad a **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** por cualquier daño, pérdida, costo o gasto que surja por razón de: (i) cualquier incumplimiento de **EL PROMITENTE ARRENDADOR** de las obligaciones del presente contrato y, (ii) cualquier violación u omisión a la ley por parte de **LA ARRENDADOR**.

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

- 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 PROMITENTE ARRENDATARIO**. En caso de que existiera un aumento en el costo de dichos impuestos por razón de la **ACTIVIDAD PERMITIDA** ejecutadas por **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**, éste deberá adicionar dicha diferencia en el pago de **EL CANON ANUAL**. **EL PROMITENTE 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 PROMITENTE ARRENDATARIO**.
- b) Autorizar a **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** para solicitar, tramitar y gestionar los permisos, aprobaciones y licencias respectivas antes las diferentes autoridades o entidades correspondientes que **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** requiera para realizar **LA ACTIVIDAD PERMITIDA** en **LA FINCA**, y suscribir cualquier documento o instrumento público requeridos para tal fin, previa revisión de su contenido y de que no impliquen renuncia o alteración alguna de derechos como propietarios de **LA FINCA**, ni de los términos del presente contrato de arrendamiento.
- c) Permitir a **EL PROMITENTE 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 PROMITENTE ARRENDATARIO**.

Permitir el acceso al personal de **EL PROMITENTE 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**.

Permitir la instalación de los servicios públicos o privados que sean necesarios para el efectivo funcionamiento de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA** de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**.

- g) En la medida que sea necesario, **EL PROMITENTE ARRENDADOR** solicitará y obtendrá, a costo de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**, las asignaciones de uso de suelo que fueren requeridas para el desarrollo de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA** dentro de **LA FINCA**.

DÉCIMA: **EL PROMITENTE ARRENDADOR** no podrá ceder total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, sin la autorización de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**. Cualquier cesión o traspaso de los derechos y obligaciones del presente contrato por parte de **EL PROMITENTE ARRENDADOR** que haya sido aprobada por **EL PROMITENTE 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.

UNDÉCIMA: En caso de que **EL PROMITENTE ARRENDADOR** decida vender **LA FINCA**, o en caso de que **LA FINCA** sea secuestradas, embargadas o rematadas, 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 PROMITENTE 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 PROMITENTE ARRENDADOR**, deberá ser notificada de inmediato a **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**. **EL PROMITENTE ARRENDADOR** será responsable ante **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** de cualquier perjuicio que le fuere imputable, por razón de intromisión o desocupación de **LA FINCA**, debiendo **EL PROMITENTE ARRENDADOR** indemnizarlo por los daños y perjuicios ocasionados.

DÉCIMA SEGUNDA: **EL PROMITENTE ARRENDADOR** acepta que no podrá segregar alguna porción de **LA FINCA** durante la vigencia de este contrato o cualesquiera de sus prórrogas, sin el consentimiento previo y por escrito de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**, quien podrá rechazar dicha segregación a su discreción.

DÉCIMA TERCERA: Serán por cuenta de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que recaigan o recayeren en el futuro sobre cualesquiera actividades o negocios que **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** lleve a cabo en **LA FINCA**. Igualmente serán por cuenta de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** los gastos por razón de los servicios públicos que éste contrate para **LA FINCA**.

DÉCIMA CUARTA: El presente contrato tiene carácter exclusivo para generación de energía. **EL PROMITENTE ARRENDADOR** no podrá arrendar o ceder cualquier tipo de derecho a terceros para la implantación de otras estructuras en **LA FINCA**, ni realizar construcciones o actividades en **LA FINCA** que alteren las condiciones de los terrenos. Durante el periodo de construcción, el acceso será limitado a personal debidamente identificado y **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** será responsable directamente por daños y perjuicios ocurridos durante este periodo frente a **EL PROMITENTE ARRENDADOR** o a terceros afectados, siempre y cuando, dichos daños sean ocasionados por **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** o empresas subcontratadas por o relacionadas con **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**.

Para ello, durante el periodo de construcción, **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** se compromete a contratar una póliza de daños a terceros para cubrir los incidentes que pueden suscitarse, por motivo de los trabajos realizados, y dará copia a **EL PROMITENTE ARRENDADOR** de la referida póliza.



EL PROMITENTE ARRENDADOR no será responsable por actos de vandalismo, hurtos, robos, daños a la propiedad o a los bienes, equipos, instalaciones, de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**, ni por incidentes que acontezcan durante la vigencia del contrato, siempre y cuando dichos actos no sean imputables a **EL PROMITENTE ARRENDADOR**. **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** tomará las medidas que estime conveniente para asegurar el proyecto desarrollado en **LA FINCA**.

DÉCIMA QUINTA: **EL PROMITENTE ARRENDADOR** podrá dar por terminado este contrato con justa causa, antes de su vencimiento, sin necesidad de declaratoria judicial, si tuviera lugar alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Si **LA FINCA** sufrieren deterioro o daño material sustancial, causado por el incumplimiento de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** de sus obligaciones establecidas en el presente contrato. No se reputará como daño o deterioro natural, el derivado de las labores de construcción e instalación que se requieran para el desarrollo de la **ACTIVIDAD PERMITIDA**.
- b) El incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones materiales establecidas en el presente contrato, como lo es el no pago total y puntual del canon de arrendamiento pactado.
- c) Salvo lo dispuesto en el acápite a) y b) anterior, **EL PROMITENTE ARRENDADOR** no podrá dar por terminado el presente contrato por ninguna otra causa antes de su fecha de vencimiento, exceptuando en el evento de existir mutuo acuerdo de terminación 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 PROMITENTE ARRENDADOR** deberá notificar a **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** de tal situación, quien tendrá derecho a subsanar el incumplimiento dentro de un plazo de noventa (90) días calendarios siguientes a la notificación referida. Si **EL PROMITENTE 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 **QUINTA**.

EL PROMITENTE ARRENDATARIO, por su parte, podrá dar por terminado 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 PROMITENTE 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 PROMITENTE ARRENDATARIO**, salvo se convenga entre las partes otra cosa.

Indistintamente de la causa de terminación del contrato, **EL PROMITENTE ARRENDATARIO** deberá devolver **LA FINCA**, libres 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**.

DÉCIMA SEXTA: 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 SÉPTIMA: 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 OCTAVA: Al cumplir con sus obligaciones en virtud de este contrato, EL PROMITENTE ARRENDADOR 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").

DÉCIMA NOVENA: Todas las notificaciones y otras comunicaciones en virtud del presente contrato se harán por escrito y se entenderán que han sido debidamente dadas tres (3) días hábiles después de entregado el aviso a las siguientes personas:

Si se dirige a **EL PROMITENTE ARRENDADOR:**

Atención: Jose Dolores Amaya Camargo
Dirección: Arraiján Cabecera, Ave. Omar Torrijos, Barrio San Nicolás, Calle U, No.3907
Correo electrónico: jda1326@hotmail.com
Teléfono: 6622-7838

Si se dirige a **EL PROMITENTE ARRENDATARIO:**

Atención: Miguel Bolinaga
Dirección: Costa del Este, Avenida La Rotonda, Business Park II, Torre V (Bladex), Piso 11, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico: miguel.bolinaga@aes.com
Teléfono: (507) 206-2600

Cualquier cambio en el domicilio de notificaciones de algunas de las partes deberá de ser comunicada en el plazo de treinta (30) días hábiles.

VIGÉSIMA: Queda expresamente entendido y acordado entre las partes que, por el otorgamiento del presente contrato ni **EL PROMITENTE ARRENDADOR** ni **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**, de ninguna forma o para cualquier fin, se convierten en socios de la otra parte.

VIGÉSIMA PRIMERA: Declaran **LAS PARTES** que por motivo del presente contrato no se crea relación laboral y no serán responsables de ninguna reclamación laboral que tenga una de las partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Este contrato solamente se podrá modificar mediante acuerdo entre las partes, plasmado en un documento por escrito suscrito por las partes.

VIGÉSIMA TERCERA: Este contrato será presentado para su inscripción en el Registro Público por **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**. Los gastos originados por dicha escritura pública, así como los derechos de inscripción, serán sufragados, en su totalidad por **EL PROMITENTE ARRENDATARIO**.

EN FE DE LO CUAL, LAS PARTES suscriben el presente contrato, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá a los 10 días del mes de enero de dos mil veintitrés (10/01/2023).

EL PROMITENTE ARRENDADOR:

EL PROMITENTE ARRENDATARIO
AES PANAMÁ, S.R.L.


JOSE DOLORES AMAYA CAMARGO

Cédula No. 8-158-342


EDGAR IVANKOVICH

Cédula No. 8-349-287



CD

Yo, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito De Panamá, con cédula de identidad personal No 8-509-985 CERTIFICO:

Que la(s) firma(s) anterior(es) ha(n) sido reconocida(s) como suya(s) por los firmantes por lo consiguiente dicha(s) firma(s) es (son) auténtica(s)

Panamá, 10 OCT 2023

Testigo


Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

Testigo

④



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, 13 OCT 2023

Testigo


Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

Testigo

④

