



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Quienes suscriben, Anel Flores, varón, panameño, con cédula 4-144-157, actuando en su condición de Apoderado General¹ de **CENTRAL AZUCARERO DE ALANJE, S.A.**, sociedad inscrita en el folio N°345377 (S) en el Registro Público de Panamá y Representante Legal de **JARQUIN ALANJE, No.2, S.A.**, sociedad inscrita en el folio N° 155701089 en el Registro Público de Panamá, todos con domicilio en el Corregimiento de El Tejar, Distrito de Alanje, con teléfono 507-772-7103, 507-772-7105, 507-772-7119 y correo electrónico aflores@baselinepanama.com, en adelante "**LA ARRENDADORA**", por una parte; y, por la otra, Esteban Isaac Ortiz Arrocha, varón, panameño, con cédula 8-723-1940, actuando en su condición de Representante Legal de **ELECTRO OUTSOURCING SERVICES, S.A.**, inscrita en el folio N° 155610773 en el Registro Público de Panamá, ambos con domicilio para notificaciones personales en el Edificio 0795X, Avenida Julio Linares, La Boca, Ancón, Distrito, Provincia y República de Panamá, con teléfono +507 211-7878, +507 228-7077, y correo electrónico eortiz@ets-pma.com, estando debidamente facultado para este acto, en adelante "**LA ARRENDATARIA**", a quienes también se aludirá al actuar individualmente en este contrato como "**Parte**", y en conjunto como las "**Partes**"; convienen celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, sujeto a las siguientes **CLÁUSULAS**:

PRIMERA: LA ARRENDADORA da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA, quien acepta tal arrendamiento, sujeto a las disposiciones del presente contrato, un lote de terreno de 10.37 hectáreas en los predios de LA ARRENDADORA los cuales se distribuyen a través de las siguientes fincas: 765 (6 Has + 8548.37m2) propiedad de CENTRAL AZUCARERO DE ALANJE, S.A. y 79467 (3 Has + 5116.59 m2) propiedad de JARQUIN ALANJE, No.2, S.A., todas con código de ubicación 4003, inscritas en la sección de Propiedad de la Provincia de Chiriquí, Distrito de Alanje, en adelante "**EL LOTE**". El polígono de EL LOTE se encuentra delimitado en el ANEXO 1 de este contrato, y tal anexo es parte integral de este contrato.

SEGUNDA: LA ARRENDATARIA declara que sobre EL LOTE desarrollará un parque fotovoltaico denominado PLANTA SOLAR EL TEJAR (la "**Central**"), para lo cual, procurará todos los permisos, licencias y la concesión necesaria de parte de las autoridades gubernamentales de la República de Panamá; y, con motivo de este contrato, LA ARRENDADORA facilitará a LA ARRENDATARIA todas las autorizaciones que sean necesarias para la procurar tales permisos, licencias y concesión. Conforme a lo anterior, LAS PARTES firmarán, entre otras, un contrato de acceso a la red (circuito 34-154), así como un acuerdo operativo a fin de que LA ARRENDATARIA pueda realizar los trámites de puesta en servicio y operación de la central con Empresa de Transmisión Eléctrica S.A. ("**ETESA**"). Los costos de acceso a la red ya están contemplados en los cánones arrendamiento que se pactan más adelante en este contrato.

TERCERA: Este contrato tendrá una vigencia de treinta (30) años. LAS PARTES convienen que el término de este contrato empezará a correr a partir del día 1 de junio de 2023.

CUARTA: LAS PARTES acuerdan que el canon de arrendamiento por EL LOTE será el siguiente:

- (a) Del primer al quinto año de arrendamiento, la suma anual de CIENTO CINCO MIL DÓLARES CON CERO CENTAVOS (USD 105,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividida en doce (12) pagos mensuales de OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES CON CERO CENTAVOS (USD 8,750.00).
- (b) Del sexto al décimo año de arrendamiento, la suma anual de CIENTO DIEZ MIL DÓLARES CON CERO CENTAVOS (USD 110,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividida en doce (12) pagos mensuales de NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS DÓLARES CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (USD9,166.66).
- (c) Del undécimo al decimoquinto año de arrendamiento, la suma anual de CIENTO QUINCE MIL DÓLARES CON CERO CENTAVOS (USD 115,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividida en doce (12) pagos mensuales de NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (USD9,583.33).
- (d) Del decimosexto al vigésimo año de arrendamiento, la suma anual de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES CON CERO CENTAVOS (USD 175,000.00) moneda de curso legal

¹ Escritura Pública N°9,486 de 4 de julio de 2019 de la Notaria Cuarta de Circuito de Panamá, inscrita como asiento N°5 en el Folio N°345377 (S) desde el 18/07/2019.



- de los Estados Unidos de América, dividida en doce (12) pagos mensuales de CATORCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (USD14,583.00).
- (e) Del vigesimoprimer al vigesimoquinto año de arrendamiento, la suma anual de CIENTO OCHENTA MIL DÓLARES CON CERO CENTAVOS (USD 185,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividida en doce (12) pagos mensuales de QUINCE MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DÓLARES CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (USD 15,416.66).
- (f) Del vigesimosexto al trigésimo año de arrendamiento, la suma anual de CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES CON CERO CENTAVOS (USD 195,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividida en doce (12) pagos mensuales de DIECISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES CON CERO CENTAVOS (USD 16,250.00).

Los pagos mensuales arriba descritos deberán realizarse por LA ARRENDATARIA durante los diez (10) primeros días de cada mes a LA ARRENDADORA. Estos podrán hacerse mediante cheque o transferencia bancaria electrónica a la cuenta que LA ARRENDADORA le indique por escrito a LA ARRENDATARIA.

QUINTA: En adición al canon de arrendamiento pactado en la cláusula anterior, LAS PARTES convienen una compensación extraordinaria que consiste en lo siguiente: Del undécimo año de arrendamiento en adelante, y sólo para el caso que el promedio de la venta mensual de la energía producida por la Central, exceda los CIENTO CINCUENTA DÓLARES CON CERO CENTAVOS POR MEGAWATT HORA (USD150/MWh), LA ARRENDATARIA realizará un pago mensual extraordinario a LA ARRENDADORA del uno por ciento (1%) de la venta bruta de energía para el mes en cuestión, y del dos por ciento (2%) en caso de que el promedio de venta de la energía exceda los DOSCIENTOS DÓLARES CON CERO CENTAVOS POR MEGAWATT HORA (USD200/MWh).

SEXTA: La falta de pago por tres (3) meses consecutivos del canon de arrendamiento correspondiente será causal de resolución de este contrato de arrendamiento por parte de LA ARRENDADORA.

SÉPTIMA: LAS PARTES no podrán ceder el presente Contrato, o los derechos, obligaciones e intereses de este sin el previo consentimiento y autorización por escrito de la otra Parte. Para que En caso de que EL ARRENDATARIO, ceda el presente contrato, previa autorización escrita por LA ARRENDADORA; el cesionario, debe cumplir con todos los derechos y obligaciones, dimanantes del presente Contrato. Será otra causal de resolución de este contrato por parte de LA ARRENDADORA la ocurrencia de un cambio accionario de LA ARRENDATARIA, que no le sea previamente notificado con al menos noventa (90) días de anticipación. Aún en caso de que se dé la notificación con la antelación descrita, LA ARRENDADORA tendrá el derecho de resolver el presente contrato si considera que los nuevos accionistas no tienen la solvencia financiera o moral para honrar las cláusulas de este contrato.

OCTAVA: LAS PARTES acuerdan que LA ARRENDATARIA correrá con todos los costos de desarrollar la Central, pagará todos los gastos y realizará todas las gestiones necesarias para conectarse a la línea de transmisión de ETESA y al Sistema Interconectado Nacional ("SIN"). En consecuencia, nada de lo dispuesto en este contrato obliga, ni puede interpretarse en el sentido de que LA ARRENDADORA está obligada a asumir o a adelantar costos o gastos para viabilizar la conexión y puesta en marcha de la Central.

NOVENA: LA ARRENDATARIA se obliga por este medio a:

- (a) Pagar puntualmente el canon de arrendamiento.
- (b) Dar exclusivamente el uso aquí pactado a EL LOTE.
- (c) Cumplir con todas las normas y códigos técnicos requeridos para desarrollar, poner en marcha y operar la Central.
- (d) Cumplir las normas y códigos de seguridad, medioambiente y salud ocupacional, por las cuales LA ARRENDADORA se rige y/o que sean aplicables en Panamá.

(e) A su costo, obtener todas las aprobaciones y permisos gubernamentales requeridos y someterá, para la aprobación de LA ARRENDADORA, los diseños y planos de instalación de equipos, incluyendo, sin limitación, los diseños y planos para la conexión, aprobación que no será negada injustificadamente.

(f) Indemnizar a LA ARRENDADORA y a mantenerle indemne en caso que, producto de la construcción, puesta en marcha u operación de la Central, esta sea objeto de alguna multa o reclamación.

(g) Garantizar que la conexión de LA ARRENDATARIA al SIN en ninguna manera violará las leyes, decretos, reglamentos, metodologías y reglas que rigen el Mercado Eléctrico Nacional.

(h) Cumplir con todas las leyes y reglamentos relativos a la instalación, operación, mantenimiento, interconexión y remoción de equipos de generación de energía eléctrica.

(i) Procurar los seguros y fianzas que sean necesarias para la construcción y puesta en marcha de la Central.

(j) Utilizar EL LOTE con la diligencia y cuidado que emplea un buen padre de familia.

(k) A notificar a LA ARRENDADORA de todo hecho susceptible de afectar EL LOTE, y/o los derechos y obligaciones de LA ARRENDADORA como propietaria de las fincas donde este está ubicado, así como de todo siniestro que sufra EL LOTE o que fuera causado dentro de éste, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a haber tenido conocimiento del mismo.

DÉCIMA: LA ARRENDADORA se obliga por este medio a:

(a) Garantizar el uso y goce pacífico e ininterrumpido de EL LOTE a LA ARRENDATARIA por toda la duración de este contrato.

(b) Mantenerse al día en el pago del impuesto de inmueble de todas las fincas en donde se ubica EL LOTE, así como pagar todos los impuestos que le correspondan con respecto a los cánones que percibirá con motivo de este contrato, incluyendo cualquier compensación adicional.

(c) A inscribir este contrato en el Registro Público de Panamá, y en caso de su omisión en hacerlo, su mera firma en el presente contrato se interpretará como plena autorización a LA ARRENDATARIA para hacerlo.

(d) A no comprometer las fincas donde se ubica EL LOTE, ni realizar acciones que las hagan susceptibles de alguna medida cautelar o embargo que pueda afectar la operación ininterrumpida de la Central, y para el caso que, de forma irremediable, alguna medida cautelar o embargo caiga sobre estas fincas, LA ARRENDADORA se obliga a levantar tal medida cautelar o embargo, mediante la consignación de un depósito judicial, fianza, garantía bancaria o alternativa en un periodo no superior a diez (10) días calendario.

(e) A indemnizar a LA ARRENDATARIA si alguna acción u omisión suya causa daños a la Central, sus equipos, personal, o esta causa la interrupción de su operación o de la conexión de esta al SIN, salvo por casos fortuitos o de fuerza mayor.

(f) Brindar el servicio de seguridad y control de acceso al predio exterior que circunscribe EL LOTE.

(g) Brindar el servicio de limpieza de las áreas verdes que se encuentran colindantes con EL LOTE.

(h) Liberar cualquier gravamen sobre la porción de terreno que por medio del presente contrato se le otorga a LA ARRENDADORA, que pese sobre la finca 51559, en un periodo no mayor a ciento ochenta días calendario (180), posterior a la firma del presente contrato.

UNDÉCIMA: LA ARRENDADORA no asumirá ni tendrá responsabilidad ante la ASEP, ETESA, CND y/o terceros actores del Mercado Eléctrico Nacional por actos u omisiones de LA ARRENDATARIA, relacionadas directa o indirectamente con este contrato, o por incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA de normas del sector eléctrico y otras normas aplicables.

LA ARRENDATARIA se compromete por este medio a indemnizar y a mantener indemne a LA ARRENDADORA, sus accionistas, subsidiarias, afiliadas, directores, dignatarios, apoderados, agentes, empleados y contratistas, por cualesquiera daños, reclamos, demandas, multas o acciones administrativas, policivas o judiciales de cualquier clase, que tengan origen en actos u omisiones de LA ARRENDATARIA relacionadas directa o indirectamente con los temas que se regulan en este contrato.

DUODÉCIMA: Sin perjuicio de las ya indicadas, este contrato se resolverá por las siguientes causas o razones:



- (a) Vencimiento del plazo del contrato y sus prórrogas.
- (b) Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, acuerdos o declaraciones de este contrato por alguna de LAS PARTES;
- (c) Quiebra, insolvencia, concurso de acreedores, embargo o secuestro que nos sea oportunamente levantado de la Central, o de las fincas en donde se encuentra EL LOTE y/o cualquier otra circunstancia que impida materialmente el cumplimiento del presente contrato.

Para resolver el presente contrato por estas causales, LA PARTE afectada deberá primero notificar, por escrito a LA PARTE que se encuentra en situación de incumplimiento, para que, dentro de un plazo no mayor a diez (10) días calendario, proceda a corregir o enmendar la falta que se señale en la notificación. Ante la omisión o imposibilidad de corregir o enmendar lo requerido en el señalado plazo, el contrato se considerará terminado, sin perjuicio de que LA PARTE afectada por el incumplimiento pueda reclamar la reparación o indemnización correspondiente por la terminación anticipada.

DECIMO TERCERA: A la terminación del presente contrato, cualquiera que sea su causa, LA ARRENDATARIA se compromete a desinstalar, desconectar y remover todos los Equipos que haya instalado, conectado, construido y/o colocado en EL LOTE dentro de un plazo que no excederá de ciento ochenta (180) días calendario, contado a partir de la fecha efectiva de terminación de este contrato.

DÉCIMA CUARTA: LAS PARTES no asumen obligación alguna que no sea convenida de manera expresa en el presente contrato o en sus anexos, cuando estos sean firmados por ambas Partes; de forma que el presente contrato y sus anexos constituyen el acuerdo integral que celebraron LAS PARTES y deja sin efecto cualquier acuerdo previo, verbal o escrito, celebrado entre las mismas. Todo anexo, presente o futuro, suscrito entre LAS PARTES, se entiende incorporado al presente contrato y como tal es obligatorio para ambas partes contratantes.

DÉCIMA QUINTA: El hecho de que una de LAS PARTES permita una o varias veces que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de la pactada en este contrato o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente contrato, ni obstará, en ningún caso, para que dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y exacto de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos contractuales o legales de que sea titular.

DECIMA SEXTA: Si se determinare que cualquiera de las disposiciones de este contrato es nula o no vinculante, en todo o en parte, dicha nulidad o no obligatoriedad se tendrá únicamente respecto a la referida cláusula o parte de esta, y lo restante de la misma cláusula o la totalidad del resto de cláusulas del presente contrato continuarán plenamente válidas, vigentes y vinculantes para las partes.

DECIMA SEPTIMA: LAS PARTES acuerdan que el presente contrato de rige e interpreta conforme a la Ley panameña, y que cualquier discrepancia, reclamo o diferencia que surja entre éstas relacionadas con el objeto, la aplicación, ejecución o interpretación del Contrato, así como aquellas controversias relacionadas con la validez, el cumplimiento o la terminación del mismo serán resueltas mediante arbitraje conforme a las reglas de procedimiento del Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá (CeCAP), conforme a sus reglas de procedimiento vigentes al momento de la firma del presente Contrato y bajo su administración.

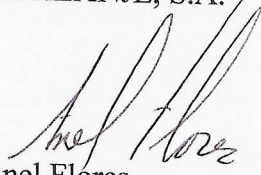
DECIMA OCTAVA: Toda comunicación o notificación que cualquiera de las partes dirija a la otra relacionada con el presente contrato deberá ser remitida por escrito y ser entregada personalmente o mediante correo electrónico a en las direcciones que cada Parte señala al inicio de este contrato. LAS PARTES quedan obligadas a notificar a la otra cualquier cambio o modificación en sus direcciones. De no hacerlo, las aquí enunciadas continuarán siendo consideradas con válidas para cualquier notificación personal. Sin perjuicio de lo previsto anteriormente, se considerará adecuadamente comunicada o notificada la respectiva parte cuando

ésta confirme o se refiera por escrito a la recepción de la comunicación o cuando la conteste, o inclusive aluda verbalmente a ella.

DECIMO NOVENA: Declaran LAS PARTES que ambas han intervenido en la negociación, revisión y preparación de este contrato y que por tanto cualquiera disposición ambigua u oscura no será interpretada en contra de alguna parte en particular.

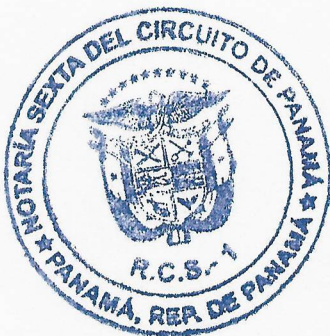
POR LO QUE, LAS PARTES manifiestan su conformidad con las cláusulas de este contrato, y lo firman en dos (2) contrapartes idénticas del mismo tenor y electo, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el 11 de mayo de 2023.

Por CENTRAL AZUCARERO
DE ALANJE, S.A.


Anel Flores
Cédula 4-144-157
Representante Legal

Por ELECTRO OUTSOURCING
SERVICES, S.A.


Esteban Isaac Ortiz Arrocha
Cédula 8-723-1940
Representante Legal



Yo, LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público
Sexto del Circuito de Panamá, con Cédula No. 4-157-725

CERTIFICO:

Que dada la certeza de la identidad de la (s) personas (s) que firma
(firmaron) el presente documento, su (s) firma (s) es (son) auténtica (s)
(Art. 1736 C.C. Art 835 C.J.) En virtud de identificación que se me presentó
Panamá, 13 OCT 2023


Testigos


Testigos


LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Sexto

