



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



De una parte, el Señor Pablo Elías Guerra Díaz, de nacionalidad panameña, mayor de edad, Cédula de Identidad No. 9-731-2173, domiciliado y residente en provincia de Veraguas, distrito de La Mesa, corregimiento de San Bartolo; el Señor Elieser Elías Guerra Díaz, Cédula de Identidad No. 9-749-1908, domiciliado y residente en provincia de Veraguas, distrito de La Mesa, corregimiento de San Bartolo; y la Señora Elissa María Guerra Díaz, Cédula de Identidad No. 9-735-1921, domiciliado y residente en provincia de Veraguas, distrito de La Mesa, corregimiento de San Bartolo, quienes en dicha calidad y con sus declarados poderes y mandatos, en lo adelante, para todos los fines del presente acto se denominarán y conocerá como EL ARRENDADOR, o por su nombre completo; y

De la otra parte, la sociedad Ecoener Productora Panama S.A., entidad comercial organizada y existente bajo las leyes de Panamá, con su domicilio social en la Provincia de Panamá, Distrito de Panamá, Corregimiento de San Francisco, Urbanización Punta Pacífica, Calle Isaac Hanono Misri, Edificio P.H. Oceania Business Plaza, Apartamento/Local Torre 1000, debidamente registrada bajo las leyes de la República de Panamá, con Folio N° 155692781, de la Sección Mercantil de Registro Público de Panamá, representada por su representante legal Señora PATRICIA ALVARINA FORJAN GERPE, portadora de la cédula de identidad y electoral E-8-130042, con domicilio social sito en la Provincia de Panamá, Distrito de Panamá, Corregimiento de San Francisco, Urbanización Punta Pacífica, Calle Isaac Hanono Misri, Edificio P.H. Oceania Business Plaza, Apartamento/Local Torre 1000, quien en lo adelante, para los fines de este contrato, se denominará y conocerá como LA ARRENDATARIA, o por su nombre completo;

Quienes, actuando de manera conjunta se denominarán y reconocerán como LAS PARTES,

PREÁMBULO:

POR CUANTO (1): EL ARRENDADOR es propietario de un espacio que se encuentra ubicado en la designación geográfica y catastral que se establece y precisa en el Artículo Primero de este contrato, propiedad sobre la cual LA ARRENDATARIA ha manifestado su interés en desarrollar, construir, instalar y explotar un PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, para la generación de energía eléctrica, a lo cual EL ARRENDADOR ha manifestado su interés común conforme los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

POR CUANTO (2): Las Partes declaran y garantizan que: (a) Tienen el poder, autoridad y derecho legal total para asumir las obligaciones, ejecutar, entregar y cumplir con los términos y disposiciones del presente Acuerdo; (b) Este Acuerdo constituye obligaciones legales válidas, obligatorias y exigibles a Las Partes, de conformidad con sus términos; (c) Son personas y entidades jurídicas debidamente organizadas y existentes de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

POR CUANTO (3): Cada una de las Partes en virtud de la evidencia presentada, da por buena y válida dichas garantías, bajo el entendido de que se han embarcado en la presente transacción en vista de las declaraciones ofrecidas por cada una de las partes en este contrato. Que en consecuencia, de resultar falsas o erróneas una o varias de las afirmaciones, declaraciones o garantías ofrecidas en el presente contrato, cada una de las partes o cualquier tercero por la vía oblicua o amparado en derechos otorgándole por este último, ocasione, formule o dirija demandas u oposiciones legales o extrajudiciales que afecten o mengüen los derechos de cualquiera de las partes, tendrá la facultad de pedir la ejecución del presente contrato con todas sus garantías, o en su defecto la devolución total de las sumas envueltas y el abono de los daños y perjuicios morales y materiales sufridos;

POR TANTO y bajo el entendido de que el preámbulo forma parte integral y sustancial del presente contrato, Las Partes, actuando de manera libre y voluntaria,

LAS PARTES HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE

ARTÍCULO PRIMERO (1º): DEL OBJETO DEL CONTRATO. EL ARRENDAMIENTO

1.1 EL ARRENDADOR cede en arrendamiento, por la duración consignada en párrafos descritos más adelante y sujeto a las condiciones convenidas en este contrato y en las disposiciones del Código Civil, que no se modifican, a LA ARRENDATARIA, quien acepta sin reservas, los derechos de posesión, uso, disfrute y explotación comercial, sobre el/los siguiente (s) Inmueble (s) que se detallan a continuación, así como sus mejoras existentes.

En este caso, EL ARRENDADOR acepta dar en arrendamiento una parcela con una superficie aproximada de dieciocho (18) hectáreas, además de una extensión superficial del terreno requerido para la instalación de postes y la línea de evacuación eléctrica según se detalla en el plano ilustrativo descrito como Anexo 1, que se encuentran dentro de la Finca con Folio Real No. 5830, Código de Ubicación No. 9301 de la Sección de Propiedad, Provincia de Veraguas ubicada registralmente en el Corregimiento y Distrito de La Mesa, Provincia de Veraguas, la cual se denominará "LA PROPIEDAD. La extensión superficial de terreno se encuentra descrita

Pablo E. Guerra



16
15

en el plano indicado como Anexo 1 del presente contrato, la cual forma parte integral del mismo y su cuadrante, linderos y georreferenciación se encuentran indicados en el Anexo 2 de este contrato.

A efectos del presente contrato la superficie exacta del inmueble que se cederá en arrendamiento se determinará una vez fijada la superficie de ocupación efectiva en adelante "la superficie" de la citada Parcela por el PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO y LÍNEA DE EVACUACIÓN ELÉCTRICA, dicha superficie de ocupación efectiva será establecida por el ARRENDATARIO una vez se dispongan de los datos de las coordenadas UTM de la misma y se incorporará por medio de plano que procederá a confeccionar el ARRENDATARIO y que se incorporará al presente contrato como documento Anexo Que suscribirán ambas partes.

- 1.2 Que EL ARRENDADOR acepta y reconoce que el uso principal que dará a dicha área será la construcción, operación, mantenimiento y explotación de un desarrollo de un parque solar fotovoltaico para la producción de energía eléctrica, por parte directa o indirecta por parte de LA ARRENDATARIA, con facultad de establecer en el lugar las oficinas administrativas y demás construcciones que fuesen necesarias desarrollar o usar para el desarrollo de la misma.
- 1.3 Este contrato incluye el derecho a uso del suelo, es decir comprende la superficie, y el uso de las excavaciones necesarias para la adecuada instalación del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO y LÍNEA DE EVACUACIÓN ELÉCTRICA, por lo que LA ARRENDATARIA puede hacer en la superficie todas las construcciones, plantaciones y obras que crea convenientes. Puede hacer todas las fábricas y excavaciones que juzgue oportunas, con sujeción siempre a las modificaciones establecidas en las leyes y reglamentos de las leyes particulares sobre minas y aguas. Así mismo se incluye en el objeto y alcance del presente contrato el derecho por la ARRENDATARIA de uso del vuelo o subsuelo del terreno arrendado, permitiéndose la instalación o acceso de líneas eléctricas de suministro o evacuación de energía a través del mismo y la constitución en caso de ser necesarias de las consiguientes servidumbres de paso para dichas líneas.
- 1.4 Las Partes acuerdan establecer el derecho de LA ARRENDATARIA de realizar construcciones, plantaciones y obras hechas en EL INMUEBLE, y las mismas quedarán en beneficio de LA ARRENDATARIA, dado que se presumen realizadas por esta última, a quien pertenecen su propiedad y su derecho a retirar las mejoras o de ceder las mismas.
- 1.5 LAS PARTES acuerdan que LA PROPIEDAD precedentemente descrito ha sido debidamente vista y examinada por LA ARRENDATARIA en las condiciones que se encuentra en la fecha de suscripción del presente contrato, y acuerdan que LA ARRENDATARIA podrá adecuarlo bajo su propio riesgo, costo y responsabilidad y según lo pactado por LAS PARTES, conforme las necesidades de sus operaciones.
- 1.6 EL ARRENDADOR consiente expresamente que el contrato de arrendamiento incluye el derecho de corte de la vegetación, taludes, desmontes, zanjas, así como cualquier otra alteración física de la línea necesaria para la realización de las labores de construcción, mantenimiento y reparación y/o explotación del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, sin que por tales conceptos LA ARRENDATARIA deba entregar o satisfacer ningún tipo de indemnización.
- 1.7 EL ARRENDADOR confiere el derecho a LA ARRENDATARIA de llevar a cabo sobre LA PROPIEDAD todas aquellas obras y actuaciones necesarias para lograr los accesos a los fines de construir, reparar, reconstruir en caso de destrucción, operar y mantener el PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO con las facilidades de tránsito y construcción de caminos internos, así como aquellas otras precisas para dar cumplimiento a las normativas y exigencias impuestas por el Estado Panameño en materia de Energía Renovable y competente a esta industria y cuyo objeto sea la implementación y explotación de Parque Solar Fotovoltaico y sus estructuras y operaciones asociadas.
- 1.8 LA ARRENDATARIA se obliga luego de haber recibido LA PROPIEDAD, a construir, desarrollar y explotar comercialmente su proyecto, bajo su propio riesgo, costo y responsabilidad, iniciando inmediatamente sea efectuada la entrega de la misma.

ARTÍCULO SEGUNDO (2º): DE LA CAUSA DEL CONTRATO. EL PAGO DEL ALQUILER

- 2.1 LA ARRENDATARIA efectuará todos los pagos acordados de forma anual contra la entrega previa de la factura correspondiente por parte de EL ARRENDADOR.
- 2.2 EL ARRENDADOR acuerda fijar en concepto de canon de arrendamiento por el uso de LA PROPIEDAD, una suma anual de MIL DOLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$ 1,000.00) por cada Hectárea de superficie de ocupación efectiva establecida conforme a lo establecido en el último párrafo del apartado 1.1 del ARTÍCULO PRIMERO de este contrato. Sobre superficies inferiores a una Hectárea se aplicará el criterio de proporcionalidad sobre la cantidad pactada.
- 2.3 Se pagará en un plazo de 15 días contados a partir de la firma del presente contrato, el veinte por ciento (20%) del monto anual establecido como canon de arrendamiento, cancelándose el monto restante una vez inicien las obras de construcción del proyecto PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO. En ese sentido, EL ARRENDADOR

Rafael E. Guerra



14
14

concederá un periodo de gracia para el pago del canon de arrendamiento a favor de LA ARRENDATARIA, que comenzará a regir a partir de la firma de este contrato y hasta el momento que inicien los trabajos de construcción de este proyecto, en la cual no se realizarán los cobros bajo ningún concepto del canon de arrendamiento pactado según los términos indicados en el punto 2.2-ARTÍCULO SEGUNDO.

- 2.4 El pago del precio fijado entre LAS PARTES compensará de forma plena y por todos los conceptos a EL ARRENDADOR por los cultivos, frutos o bienes, si existieran en LA PROPIEDAD arrendada y que hubieren sido retirados a consecuencia de la instalación del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, sus caminos de accesos, trazados de las líneas de evacuación destinadas a su nuevo uso o de cualquier otro cambio comprometido al objeto y fin de este contrato.
- 2.5 Todos los pagos resultantes de las obligaciones contraídas por LA ARRENDATARIA deberán realizarse mediante transferencia, cheque o depósito bancario en las cuentas de EL ARRENDADOR comunicadas por escrito al efecto.

ARTÍCULO TERCERO (3º): DEL USO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA.

EL ARRENDADOR entrega LA PROPIEDAD en arrendamiento para el uso exclusivo que ha sido descrito en este contrato, tal cual como se encuentra bajo posesión pacífica tanto física como jurídica y bajo el uso de los derechos que la misma posee sobre esta.

- 3.1 EL ARRENDADOR autoriza a LA ARRENDATARIA a utilizar el inmueble arrendado, en particular a ejercer los usos mencionados en este contrato, en particular para la construcción, explotación y mantenimiento de un PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO que desarrollara en dicha área, incluyendo entre otros los derechos a construir, reparar cercas, reconstruir en caso de destrucción, operar, mantener, modificar o cualquier otro derecho cuyo ejercicio pudiera ser necesario para la adecuada operación, mantenimiento, funcionamiento y explotación pacífica de la instalación de generación de energía.
- 3.2 Se entiende que a dichos efectos el PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, conlleva la instalación de un conjunto de equipos de generación solar, que incluye la instalación de infraestructuras eléctricas cuya finalidad básica consiste en la entrega de energía eléctrica desde dicho parque "strictu sensu" a la red eléctrica u otro sistema, incluyendo sin límite alguno, transformadores, líneas eléctricas y cualquier otro necesario para la implementación del servicio, así como las zonas o lugares de acopio para uso exclusivo de las instalaciones.
- 3.3 Asimismo, LA ARRENDATARIA reconoce y acepta que, en LA PROPIEDAD arrendada mediante el presente contrato, no podrá realizar, ni permitir que se realicen actividades ilícitas, reñidas con la moral y las buenas costumbres o contrarias al orden público o que, de alguna forma, se demuestre judicialmente que violenten, transgredan o contradigan las disposiciones legales vigentes en el territorio de la República de Panamá.
- 3.4 LA ARRENDATARIA podrá utilizar las carreteras, caminos y servidumbres de paso privadas existentes en LA PROPIEDAD para lo que EL ARRENDADOR autoriza a LA ARRENDATARIA de la forma más amplia posible en derecho para la utilización de dichos caminos y servidumbres, tanto los que están dentro de LA PROPIEDAD como las que sirven en la actualidad a la misma.
- 3.5 Igualmente el derecho conferido a LA ARRENDATARIA incluye el derecho de ésta para la ejecución de mejoras en cualquiera de dichos caminos en caso de que estas resulten necesarias para construir, explotar o mantener la explotación del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO. No obstante, si por cualesquiera circunstancias técnicas o fácticas la utilización de dichas servidumbres de paso existentes, carreteras y caminos deviniere imposible para LA ARRENDATARIA, por este contrato, EL ARRENDADOR consiente expresamente la construcción de un camino de acceso nuevo al PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO por los terrenos de EL ARRENDADOR, sin que por tal motivo sea susceptible de indemnización o compensación.
- 3.6 EL ARRENDADOR se compromete en caso de ser requerida la servidumbre de paso a través de algún colindante, de llevar a cabo las gestiones que sean necesarias con los mismos para materializar y facilitar dichos accesos y tramitar los permisos que sean requeridos.
- 3.7 LA ARRENDATARIA podrá en virtud de este acuerdo utilizar LA PROPIEDAD para construir, instalar e implantar las líneas de energía eléctrica subterránea y/o aérea, además de las infraestructuras de transformación asociadas que resulten precisas para el correcto funcionamiento del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO.
- 3.8 LA ARRENDATARIA, en su persona como en la de aquellos terceros contratados por ésta, se encuentra facultada con base en este contrato para ejercer el derecho de libre paso o acceso del personal, maquinaria y equipos para el acceso, la construcción, montaje, mantenimiento, operación, reparación, explotación y conservación de todas las instalaciones del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO.
- 3.9 LAS PARTES convienen y aceptan que EL ARRENDADOR se encuentra excluida de toda reclamación realizada por terceros y de indemnizar a éstos, en ocasión y con motivo de todo eventual daño moral y/o material experimentado en el espacio arrendado objeto del presente contrato y ocasionado por la actividad comercial



que LA ARRENDATARIA realice, por ser la explotación de LA PROPIEDAD de la responsabilidad y beneficio exclusivo de LA ARRENDATARIA.

- 3.10 LAS PARTES han acordado que no se realizará ningún tipo de plantación de árboles o vegetación alguna, que afecte o pueda afectar las operaciones de LA ARRENDATARIA, ni EL ARRENDADOR podrá levantar edificaciones dentro del área de la parcela no utilizada o parcelas anexas a la propiedad y espacios arrendados, y/o realizar cualquier tipo de actividad que pueda afectar la regulación, permisos y operación del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, en particular de sus instalaciones de producción de la planta solar fotovoltaica a ser instalada.
- 3.11 Desde el momento de suscripción del presente acuerdo, EL ARRENDADOR se compromete a permitir la entrada y salida continua al EL INMUEBLE, por parte de LA ARRENDATARIA y terceros relacionados a ella, con el propósito de realizar estudios, levantamientos y demás actuaciones de geotecnia, que se requieran en ocasión al desarrollo, que sean requeridos por las autoridades regulatorias panameñas o los financistas del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO sin necesidad de notificación previa ni autorización. EL ARRENDADOR no será responsable de maquinarias ni equipos u otros bienes muebles que sean dejados dentro de LA PROPIEDAD para fines de realización de estudios técnicos o para otros fines, siendo responsable LA ARRENDATARIA de la seguridad de dichos bienes.
- 3.12 LA ARRENDATARIA no necesitará de su consentimiento previo ni de su aprobación para realizar ninguna de las construcciones que se requieran sobre EL INMUEBLE, necesarias para la ejecución y puesta en funcionamiento del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO. LAS PARTES han acordado que LA ARRENDATARIA será la responsable de desbrozar LA PROPIEDAD previo a la ejecución del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, y EL ARRENDADOR se compromete asistir en cualquier gestión o requerimiento que sea necesario para obtener el permiso de desbroce correspondiente.
- 3.13 Las mejoras realizadas por LA ARRENDATARIA que no puedan ser retiradas sin causar daños evidentes a LA PROPIEDAD, o conlleven costos elevados, podrán permanecer en el lugar de su construcción y quedarán como propiedad de EL ARRENDADOR sin costo alguno por su parte. EL ARRENDADOR declara y reconoce que no podrá llevar a cabo reclamación alguna contra LA ARRENDATARIA por aquellas mejoras, edificaciones, construcciones, trabajos y reparaciones realizadas que no puedan ser retiradas al momento de la terminación del presente contrato de alquiler y que se hayan llevado a cabo con el propósito de ejecutar EL PROYECTO.
- 3.14 A partir de la fecha de firma del presente contrato, EL ARRENDADOR se compromete a cooperar y facilitar a LA ARRENDATARIA, cualquier documentación de índole administrativa, fiscal, corporativa, o técnica que EL ARRENDADOR deba proporcionar como dueño de LA PROPIEDAD, para completar cualquier trámite de proceso de obtención de permisos ante las autoridades panameñas necesario para previo a la ejecución del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO. De igual forma, EL ARRENDADOR se compromete como dueño de LA PROPIEDAD a solicitar y obtener los permisos ante las empresas privadas, así como autoridades municipales y del gobierno central o entidades descentralizadas que se requieran para el desarrollo del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, en el caso de que estos trámites no puedan ser gestionados por EL ARRENDATARIO.
- 3.15 EL ARRENDADOR se compromete a respetar el término de este contrato de arrendamiento, así como exigirles a terceras personas a cumplir con la vigencia de este contrato, en el caso de que se traspase las fincas donde se encuentra LA PROPIEDAD. En ese sentido, EL ARRENDADOR deberá comunicar a EL ARRENDATARIO su intención de traspasar o vender a un tercero, para lo cual, a fin de proceder con el perfeccionamiento de dicha venta, se deberá contar con el consentimiento expreso de EL ARRENDATARIO, sin perjuicio de que EL ARRENDATARIO pueda optar por la facultad de rescisión de contrato e indemnización tal como lo establece el punto 12.2-ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO de este contrato. De igual forma, EL ARRENDADOR deberá contar con el consentimiento expreso de EL ARRENDATARIO en caso de que decida suscribir algún gravamen sobre las fincas donde se encuentra LA PROPIEDAD ya sea con entidades financieras privadas y/o públicas. EL ARRENDADOR deberá responder frente a EL ARRENDATARIO por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de lo pactado en este párrafo.

ARTÍCULO CUARTO (4º): VIGENCIA DEL CONTRATO Y TÁCTA RECONDUCCIÓN.

- 4.1 El término del arrendamiento se establece por una duración inicial de cincuenta (50) años fijados por Las Partes, a partir de Fecha de Firma del presente contrato. Este contrato estará sujeto a la renovación automática por igual periodo de tiempo a disposición de ambas partes en caso de que LA ARRENDATARIA opte por la renovación, salvo renuncia expresa por parte de LA ARRENDATARIA y con al menos un (1) año anterior a su término.
- 4.2 En caso de que LA ARRENDATARIA desista de su intención de poner en operación EL PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, o no le sean concedidos los permisos o licencias necesarias para la ejecución de la citada instalación, el mismo podrá ser terminado anticipadamente, con la notificación por escrito a LA ARRENDADORA con por lo menos dos (2) meses antes del término, debiendo en ese momento, otorgarse un plazo de tres (3) meses completos, para el desmantelamiento de cualquier equipo que se encuentre allí y la entrega formal a EL ARRENDADOR, dando el contrato por terminado de manera automática y sin ningún tipo



de indemnización o penalidad para ninguna de las partes.

Sin perjuicio de lo antes indicado, las obligaciones de LA ARRENDATARIA persistirán hasta el momento en que notifique y haga entrega a EL ARRENDADOR de la posesión real de la propiedad arrendada.

- 4.4 LAS PARTES reconocen como parte condición necesaria para la realización del presente Contrato de Arrendamiento cuando entre en vigencia el respeto del término acordado, por lo que EL ARRENDADOR declara y reconoce que el presente contrato obligará y beneficiará tanto a las partes contratantes como a sus herederos, causahabientes y continuadores jurídicos y que los mismos respetaran el término de vigencia y las condiciones establecidas en el presente contrato.

ARTÍCULO QUINTO (5º): CONDICIONES DE LA PROPIEDAD.

- 5.1 LA ARRENDATARIA se compromete a usar LA PROPIEDAD como un buen padre de familia. No podrá depositar ni permitir que se depositen en el suelo, sin la debida protección o permiso, materiales o sustancias susceptibles de dañar o afectar el subsuelo, salvo que tenga la autorización escrita expresa de EL ARRENDADOR. Tampoco deberá consentir bajo ninguna circunstancia la ocurrencia de actos verificados y declarados judicialmente como reñidos con las buenas costumbres o de aquellas actividades impropias, sin las previas autorizaciones de lugar.
- 5.2 Las instalaciones, equipos, estructuras e infraestructuras que por cualquier concepto conformen el PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO y sus infraestructuras de conexión, y que con carácter enunciativo y no limitativo se describen, entre otros apartados, en el presente contrato, en todo momento serán propiedad de LA ARRENDATARIA, sus sucesores o cesionarios, en consecuencia, EL ARRENDADOR no gozará de ningún derecho, de propiedad, dominio, posesión, título o interés sobre ellas, ni incluso a la finalización del presente Contrato.
- 5.3 Durante la vigencia de este contrato, y sus renovaciones, si la hubiese, las instalaciones, equipos, estructuras e infraestructuras, podrán ser reparadas, operadas, mantenidas, reemplazadas o modificadas por LA ARRENDATARIA o por la persona o entidad que ésta contrate al efecto, sin necesidad de requerir autorización o permiso de EL ARRENDADOR.
- 5.4 Salvo pacto en contrario entre LAS PARTES, a la finalización del Contrato, LA ARRENDATARIA llevará a cabo el desmantelamiento y retiro de sus mejoras conforme a las obligaciones de desmantelamiento previstas en la autorización administrativa del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, dejando LA PROPIEDAD en las mismas condiciones en que se encontraba con anterioridad, salvo aquellas afectaciones, desbroce, zanjas y cambios en la vegetación y el suelo, que por la vocación del proyecto a ser instalado hayan sido removidas oportunamente y al momento de la suscripción de este contrato.
- 5.5 Los caminos y servidumbres de paso constituidas que, en todo caso, permanecerán en LA PROPIEDAD una vez concluida la explotación del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO sin que esta permanencia genere derecho a indemnización alguna.

ARTÍCULO SÉXTO (6º): REGISTRO DEL PRESENTE CONTRATO.

- 6.1 Las Partes acuerdan que el presente contrato de arrendamiento será formalizado en escritura pública y protocolizado ante Notario Público tal como lo establece el numeral 2 del artículo 1131 del Código Civil y se procederá a su inscripción en el Registro Público, para que sea oponible a terceros, por lo que LAS PARTES se comprometen a entregar la documentación necesaria para la formalización e inscripción de este contrato.

ARTÍCULO SÉPTIMO (7º): DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

- 7.1 LA ARRENDATARIA se compromete a suscribir y pagar todos los contratos relativos a los servicios que requiera para el uso, disfrute y explotación de LA PROPIEDAD, incluyendo los que existan o sean establecidos por LA ARRENDATARIA. Declarando LA ARRENDATARIA que dichos servicios y sus pagos son de personal y exclusiva responsabilidad, por lo que podrán ser cancelados por LA ARRENDATARIA a su discreción.

ARTÍCULO OCTAVO (8º): SOBRE LETREROS Y ANUNCIOS.

- 8.1 LA ARRENDATARIA podrá colocar anuncios y letreros en LA PROPIEDAD. Estas colocaciones no afectarán en ninguna forma el precio del arrendamiento convenido en el presente contrato. Queda expresamente convenido, que LA ARRENDATARIA, es a partir de la entrega de la posesión del inmueble arrendado, la responsable del pago de todos los arbitrios e impuestos municipales por la instalación, uso o retiro de estos anuncios o letreros, generados a partir de esa fecha.

ARTÍCULO NOVENO (9º): TRANSFERIBILIDAD.



LA ARRENDATARIA podrá ceder en todo o en parte, sus derechos al presente arrendamiento, así como subarrendar LA PROPIEDAD, total o parcialmente, sin el consentimiento de EL ARRENDADOR, pero sí deberá notificarle e informarle de dicha cesión y/o subarriendo.

Adicionalmente y en todo caso, LA ARRENDATARIA podrá ceder y/o subarrendar a empresas de su mismo Grupo Empresarial, sean o no filiales o subsidiaria de la misma, lo anterior sin necesidad de notificación a LA PROPIEDAD.

En cualquier de los casos citados en los dos párrafos precedentes, la cesionaria vendrá obligada a asumir en su totalidad y en las mismas condiciones, las obligaciones pactadas con EL ARRENDADOR en el presente contrato. Por lo anterior, deberá de notificarlo con por lo menos treinta (30) días calendario de anticipación, a EL ARRENDADOR.

- 9.2 EL ARRENDADOR reconoce que LA ARRENDATARIA estará llevando a cabo financiamientos con diversas Entidades Financieras del país o del extranjero, y que por tanto, en caso de no llevarse a cabo el resultado esperado con las mismas y estas a su vez se conviertan en adjudicatarios del proyecto, dichas entidades continuarán con los derechos y obligaciones, que le fueron otorgados a LA ARRENDATARIA en el presente contrato, debiendo en ese sentido EL ARRENDADOR otorgar los descargos formales a LA ARRENDATARIA de los efectos y consecuencias de dicho acuerdo, sin limitaciones ni reservas.

ARTICULO DECIMO (10º): REGLAMENTOS Y PERMISOS.

LA ARRENDATARIA se compromete a velar fielmente el cumplimiento de los reglamentos y permisos legales vigentes, asumiendo la responsabilidad y costo de los mismos.

- 10.1 LA ARRENDATARIA, se obliga a tramitar, obtener y mantener a su sólo costo, todas las licencias, permisos, fianzas, autorizaciones y pólizas de seguros que sean necesarias y requeridas por las autoridades gubernamentales para la instalación y operación de este tipo de negocios y de que es objeto el presente contrato. El arrendador colaborará en la preparación de los documentos necesarios para las mismas, en la medida en que su cooperación resulte necesaria.
- 10.2 De igual manera, se compromete y obliga al pago de todos los impuestos, arbitrios, cargos y tributos, así como las sanciones que pudieran ser impuestas en relación con estas actividades.

ARTICULO DECIMO PRIMERO (11º): DEFINICIÓN DE LA RELACIÓN. CLAUSULA DE INDEMNIDAD.

LAS PARTES reconocen que EL ARRENDADOR no tiene ninguna relación laboral con LA ARRENDATARIA, ni con el personal que esta última contrate para la explotación del negocio en LA PROPIEDAD que se arrenda por el presente contrato.

- 11.1 Cualquier tipo de reclamación, pago o indemnización a cualquier persona contratada por LA ARRENDATARIA, en materia laboral o relacionadas, será responsabilidad única y exclusiva de LA ARRENDATARIA, quien asumirá, además, con motivo de la ejecución de los trabajos a su cargo, toda responsabilidad civil, laboral y penal en detrimento a las leyes vigentes de la República de Panamá, y las reclamaciones de toda índole que se fundamenten en las actuaciones de LA ARRENDATARIA, sus representantes, contratadas, empleados, obreros o quienes actúen o laboren por su cuenta, en este evento LA ARRENDATARIA, se obliga y compromete a dejar liberada a EL ARRENDADOR, de toda responsabilidad proveniente de las obligaciones que surjan de esas relaciones laborales.
- 11.2 Cada una de LAS PARTES indemnizará a la otra parte, mantendrá a la otra libre e indemne, y defenderá a la otra parte de cualquier y todas las pérdidas, daños, reclamaciones, acciones, obligaciones o gastos (incluyendo sin limitación los honorarios de abogado) que surjan de o con relación a cualquier falta en el cumplimiento de sus compromisos, convenios u obligaciones que se requiera realizarse bajo el presente o como consecuencia del presente o por cualquier equívoco o inexactitud material en cualquier seguridad o garantía hecha bajo el presente contrato o como consecuencia del mismo.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO (12º): CARGAS Y GRAVAMENES

- 12.1 EL ARRENDADOR declara que sobre el presente inmueble no se encuentra inscrito ninguna carga o gravamen que pueda seguir o perturbar la libre disposición del inmueble otorgado en arrendamiento y de los derechos que por efectos del mismo le son consentidos a LA ARRENDATARIA.
- 12.2 EL ARRENDADOR se compromete a no arrendar o transmitir de algún modo el inmueble, en lo personal o mediante alguna tercera persona, otorgado en arrendamiento a LA ARRENDATARIA. De lo contrario, LA ARRENDATARIA tendrá derecho de rescindir el Contrato y solicitar indemnización en los casos pertinentes.

ARTICULO DECIMO TERCERO (13º): SOBRE LA TERMINACIÓN.

Pablo E. Guerra



Este contrato sólo podrá ser terminado antes de su vencimiento, si LAS PARTES lo pactan por mutuo acuerdo por la posibilidad del desistimiento unilateral que se le otorgue a LA ARRENDATARIA antes de la Fecha de Puesta en Operación del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO citada en el Artículo 4.2, así como por el incumplimiento por parte de EL ARRENDADOR de los términos pactados en los puntos 3.15-ARTÍCULO TERCERO Y 12.2 ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. De no mediar tal acuerdo o tal desistimiento, el mismo permanecerá en pleno vigor y efecto hasta la llegada del término, salvo las extensiones de dicho término y las causas de rescisión aquí acordadas por las partes.

- 13.2 Definición de Incumplimiento Sustancial: Se entenderá como incumplimiento sustancial por parte de LA ARRENDATARIA, capaz de generar la rescisión de pleno derecho de este contrato, únicamente la falta de pago del derecho de explotación establecido en el Artículo Segundo del Presente contrato, y el desarrollo de una actividad ajena a la prevista en este contrato, y siempre que esta última falta determine perjuicios serios y graves a LA ARRENDADORA.
- 13.3 Si surgiese un incumplimiento sustancial de las obligaciones por una de las partes, la contraparte afectada le notificará a la otra la existencia y los motivos de dicho incumplimiento, otorgándole diez (10) días hábiles a partir de la notificación para remediar el mismo, LAS PARTES contemplan que no habrá incumplimiento en caso de fuerza mayor.
- 13.4 Si la parte en falta no remedia su incumplimiento sustancial en el término indicado o no inicie el procedimiento necesario para remediar dicho incumplimiento sustancial durante dicho plazo, la parte agraviada podrá demandar la rescisión de este contrato.
- 13.5 El no ejercicio de dicho derecho en una ocasión determinada no presupone su renuncia para el futuro. Cualquier notificación realizada en caso de incumplimiento sustancial, deberá ser entregada por la parte afectada a un representante de aquella que sea objeto de dicha notificación.
- 13.6 Ningún otro eventual incumplimiento de LA ARRENDATARIA dará lugar a la rescisión prevista en este artículo.
- 13.7 Se entenderá como incumplimiento sustancial por parte de LA ARRENDADORA, capaz de generar la rescisión de pleno derecho, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato. La ARRENDADORA, en caso de incumplimiento de sus obligaciones contractuales quedará sujeta al resarcimiento integral de los daños y perjuicios ocasionados a la ARRENDATARIA derivados del mismo, entre los que se señalan con carácter no limitativo los costes incurridos por LA ARRENDATARIA derivados del contrato de arrendamiento, gastos de implantación, costes de permisos y licencias, sobrecostes de los contratos de reemplazo que sea necesario suscribir en sustitución del contrato de arrendamiento incumplido y cualesquiera multas o sanciones a las que pudiere estar sujeta la ARRENDATARIA derivadas de la no disponibilidad del terreno por su parte, daños emergentes e incluso el lucro cesante ocasionado por el incumplimiento del contrato.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO (14º): ENTREGA DE LA PROPIEDAD.

- 14.1 EL ARRENDADOR se compromete a entregar materialmente LA PROPIEDAD a LA ARRENDATARIA, permitiendo su disfrute de manera pacífica y en condiciones que permite el desarrollo del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO a ser construido sobre la misma, en pleno goce de los derechos que le hayan sido otorgados en virtud del presente contrato, sin ningún tipo de perturbación o interrupción por parte de EL ARRENDADOR.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO (15º): FUERZA MAYOR.

- 15.1 Para los fines del presente contrato, LAS PARTES entienden por Fuerza Mayor de forma enunciativa y no limitativa, los actos de la naturaleza como huracanes, terremotos, maremotos, tormentas, inundaciones, tornados, pandemias, u otros como huelga o paros generales de trabajadores y que efectivamente entorpezca las labores de construcción u operación; guerra, motines, hostilidades, sabotajes, actos terroristas o de guerrilla; incendios, desabastecimiento, escasez de cualquier tipo de materiales o mano de obra; incumplimiento o dilación por parte del Estado en cualquiera de sus componentes o sus organismos centralizados o descentralizados o cualquier autoridad u órgano gubernamental, provincial, municipal para la ejecución de cualquier obligación, procedimiento, actuación o trámite, relacionado con el inmueble.
- 15.2 En el caso de que existiese imposibilidad de poner en funcionamiento el PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO o bien el mismo fuere cerrado por orden de cualquier autoridad competente, el retiro temporal de sus maquinarias, equipos y materiales de operación, la cancelación o suspensión de su plantilla de empleados, hasta que la situación recobre la normalidad y se pueda ponerse en funcionamiento, sin que esto implique pérdida de la vigencia de este contrato, no obstante lo cual, los efectos económicos que esta situación conlleve deberán ser considerados equitativamente entre LAS PARTES.
- 15.3 Ambas partes convienen que si por circunstancias atribuibles a una de LAS PARTES, cualquier autoridad competente prohibiere o suspendiere el funcionamiento del PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, el término del

Pablo E. Guerra



El presente contrato quedará extendido por un período igual a la interrupción, sin que ello implique ningún costo o pago adicional.

Si la interrupción se extendiese por un plazo mayor de seis (6) meses, este convenio a opción de LA ARRENDATARIA podrá notificar a EL ARRENDADOR su terminación, sin incurrir en responsabilidad.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO (16°): ELECCIÓN DE DOMICILIO Y JURISDICCIÓN.

Para los fines y consecuencias legales de este contrato, las partes hacen elección de domicilio, así:

- 1.- EL ARRENDADOR, provincia de Veraguas, distrito de Santiago, corregimiento de San Martín
- 2.- LA ARRENDATARIA, en su domicilio social, sito en la Provincia de Panamá, Distrito de Panamá, Corregimiento de San Francisco, Urbanización Punta Pacífica, Calle Isaac Hanono Misri, Edificio P.H. Oceania Business Plaza, Apartamento/Local Torre 1000;
- 36.1 LAS PARTES acuerdan que, en caso de surgir cualquier disputa entre ellas referente a la aplicación, interpretación y ejecución del presente contrato, la solución del mismo será competencia de los Tribunales de la República de Panamá y serán aplicables las leyes de este país. Para los aspectos no estipulados taxativamente, las partes se remiten a las disposiciones del derecho común vigente en la República de Panamá.

ARTÍCULO DECIMO SÉPTIMO (17°): MODIFICACIÓN DEL ACUERDO Y RENUNCIA DE DERECHOS:

Este contrato sólo podrá modificarse o enmendarse mediante documento escrito con firma legalizada por Notario Público con la misma formalidad de esta convención.

Hecho y firmado de Buena Fe en tantos originales como partes interesadas, en la ciudad de Panamá, a los ____ días del mes de _____ del año dos mil veintidós (2022).

POR: EL ARRENDADOR

POR: LA ARRENDATARIA

Rubén B. Guerra

Dalmaria Ojeda

Representante Legal
ECOENER PRODUCTORA PANAMA S.A.

Giovanna Libeth Santos Alveo

Licda. Giovanna Libeth Santos Alveo



La Suscrita, **Licda. María Jean Herrera**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, Primera Suplente con Cédula de Identidad No. 7-66-622.

CERTIFICO:

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

Panamá, 09 JUN 2022
Testigos: E. Jaur
Licda. **María Jean Herrera**,
Notaria Pública Duodécima



La suscrita, **LICDA. GIOVANNA LIBETH SANTOS ALVEO**,
Notaria Pública Cuarta del Circuito de Panamá, con Cédula
de Identidad Personal No. 8-712-599.

CERTIFICO: Que este documento es copia de copia de
su original.

Panamá, 13 NOV 2023

Licda. Giovanna Libeth Santos Alveo
Notaria Pública Cuarta



La suscrita, **LICDA. GIOVANNA LIBETH SANTOS ALVEDO**,
Notaria Pública Cuarta del Circuito de Panamá, con Cédula
de Identidad Personal No. 8-712-599.

CERTIFICO: Que este documento es copia auténtica de su
original.

Panamá, 13 NOV 2023



Licda. Giovanna Libeth Santos Alvedo
Notaria Pública Cuarta



La suscrita, **LICDA. GIOVANNA LIBETH SANTOS ALVEDO**,
Notaria Pública Cuarta del Circuito de Panamá, con Cédula
de Identidad Personal No. 8-712-599,

CERTIFICO: Que este documento es copia auténtica de su
original.

13 NOV 2023

Panamá,

Licda. Giovanna Libeth Santos Alvedo
Licda. Giovanna Libeth Santos Alvedo
Notaria Pública Cuarta





La suscrita, **LICDA. GIOVANNA LIBETH SANTOS ALVED**,
Notaria Pública Cuarta del Circuito de Panamá, con Cédula
de Identidad Personal No. 8-712-599.

CERTIFICO: Que este documento es copia auténtica de su
original.

13 NOV 2023

Panamá, _____

Licda. Giovanna Libeth Santos Alved
Notaria Pública Cuarta





Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON
ALVARADO
FECHA: 2023.10.18 18:15:45 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 430442/2023 (0) DE FECHA 10/17/2023./I.J.R.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) LA MESA CÓDIGO DE UBICACIÓN 9301, FOLIO REAL Nº 5830 (F)
UBICADO EN CORREGIMIENTO LA MESA, DISTRITO LA MESA, PROVINCIA VERAGUAS
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 37 HA 2387 M²
COLINDANCIAS: NORTE: AGUSTIN ABREGO MARTINEZ, RIO SAN BARTOLO.; SUR: GERMAN GUERRA, RIO SAN
BARTOLO, CAMINO.; ESTE: CAMINO DE SAN BARTOLO HACIA LA HUECA.; OESTE: ISAAC DE LEON, JOSE DE LA
ROSA NUÑEZ.
EL VALOR DE TRASPASO ES B/.10,000.00 (DIEZ MIL BALBOAS)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

PABLO ELÍAS GUERRA DÍAZ (CÉDULA 9-731-2173) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD
ELIESER ELIAS GUERRA DIAZ (CÉDULA 9-749-1908) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD
ELISSA MARIA GUERRA DIAZ (CÉDULA 9-735-1921) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

RESTRICCIONES: SUJETA A RESTRICCIONES DE LEY.

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE: A FAVOR DE ECOENER GENERADORA PANAMA, S.A. PLAZO 50 AÑOS
CANON MIL BALBOAS (B/.1,000.00) CLÁUSULAS DEL CONTRATO: HA MANIFETADO SU INTERES EN
DESARROLLAR, CONSTRUIR Y EXPLOTAR UN PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO PARA GENERACIÓN DE ENERGIA
ELECTRICA A LO CUAL EL ARRENDADOR HA MANIFESTADO SU INTERES. OBSERVACIONES: SUPERFICIE: 12
HECTÁRIAS.UTILIDAD. PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, PARA LA GENERACION DE ENRGÍA
ELECTRICA..INSCRITO AL ASIENTO 4, EL 08/09/2023, EN LA ENTRADA 323857/2023.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MIÉRCOLES, 18 DE OCTUBRE DE 2023 10:05
A. 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 1404305623



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: A5CC3F1B-6282-4457-8FE7-C65750822FDE
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000