



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA:** Declara **EL ARRENDADOR** que es propietario de la Finca identificada con el número de trescientos siete (307), con Código de Ubicación dos mil quinientos cinco (2505) de la Sección de Propiedad del Registro Público, con una superficie registral de diecinueve hectáreas con metros cuadrados (19 ha 239 m<sup>2</sup>), ubicada en el Corregimiento de El Coco, Distrito de Penonomé, Provincia de Coclé, República de Panamá, de la cual **EL ARRENDADOR** da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** una superficie de dos mil metros cuadrados (2,000 m<sup>2</sup>), que para los efectos de este contrato se denominará "**LA FINCA**".

Declara **EL ARRENDADOR** que se procederá a la firma del Contrato de Arrendamiento en los mismos términos y condiciones, una vez que se provean evidencias de que sobre **LA FINCA** y que no existen cargas ni gravámenes que impidan o dificulten la explotación de plantas de producción de energía abastecidas por el recurso solar ni la infraestructura relacionada con éstas.

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

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

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

**LA FINCA** que ha sido inspeccionada por **EL ARRENDATARIO** y es aceptada en el estado en que se encuentra. **EL ARRENDATARIO** reconoce y acepta que estas actividades son las únicas permitidas dentro de **LA FINCA** y que para llevar a cabo cualquier otra actividad se requerirá del consentimiento previo y por escrito de **EL**





**ARRENDADOR.**

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

**FASE I: ESTUDIOS Y PERMISOS:**

Esta etapa iniciará a partir de la firma del presente 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 aproximadamente veinticuatro (24) meses (en adelante el "Término de la Etapa de Estudios y Permisos"). Durante esta etapa **EL ARRENDATARIO** tendrá libre acceso a **LA FINCA**, previa notificación a **EL ARRENDADOR** con veinticuatro (24) horas de antelación. Queda entendido que, durante este período, **EL 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 ARRENDATARIO** tendrá la opción de: i) terminar el presente Contrato, ii) solicitar a **EL ARRENDADOR** la prórroga de la Etapa de Estudios y Permisos hasta por un máximo de doce (12) meses (en adelante la "Prórroga de la Etapa de Estudios y Permisos"), o iii) notificar a **EL 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 ARRENDATARIO** disfrutando de **LA FINCA** con aquiescencia de **EL ARRENDADOR**, se entiende que hay tácita reconducción y, por tanto, el Contrato se entenderá prorrogado de mes a mes, pudiendo **EL ARRENDATARIO** darlo por terminado mediante aviso escrito cursado con una antelación de quince (15) 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 ARRENDADOR** de la notificación previa y por escrito por parte de **EL 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, tiempo de vigencia del presente contrato. Queda entendido que la fecha de acuse de recibo por parte de **EL ARRENDADOR** de la referida Notificación de Inicio de Obras dará inicio al pago del canon de arrendamiento correspondiente por el término de este contrato. A partir de la notificación del inicio de las obras de construcción, **EL ARRENDADOR** suspenderá cualquier y toda actividad productiva que realice sobre el área arrendada, incluyendo, pero sin limitarse a, actividades agrícolas, agroindustriales, ganadería y similares. Durante la Etapa de Operación, **EL ARRENDADOR** no podrá realizar actividades de ningún tipo dentro del área arrendada, garantizando el goce pacífico de **EL ARRENDATARIO** del área arrendada.

La fecha de Inicio de Construcción será la fecha en que se realice la notificación escrita de **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** para tal fin.

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

Igualmente, **EL ARRENDATARIO**, se reserva el derecho de terminación si no logra obtener la licencia definitiva de generación de la **ASEP**. Para lo concerniente a este tema, notificará con quince (15) días de anticipación a **EL ARRENDADOR** su intención de finalizar el contrato en virtud de la no obtención de la licencia.





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

A partir de la firma de este Contrato y durante los veinticuatro (24) meses de la Etapa de Estudios y Permisos, el canon de arrendamiento será un pago único de **QUINIENTOS DOLARES CON 00/100 (US\$ 500.00)** (en adelante el "Canon para la Etapa de Estudios y Permisos"). Este pago será realizado dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días calendario a la fecha de firma del presente Contrato.

En el evento de que **EL ARRENDATARIO** opte por prorrogar la Etapa de Estudios y Permisos, el canon de arrendamiento durante la Prórroga de la Etapa de Estudios y Permisos será de **MIL DOLARES CON 00/100 (US\$ 1,000.00)**, en pago único (en adelante el "Canon para la Prórroga de la Etapa de Estudios y Permisos"), pagaderos dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días calendario a partir de la aceptación de la solicitud.

A partir de que **EL ARRENDATARIO** notifique el inicio de las obras de construcción sobre **LA FINCA** y durante la Etapa de Operación, el canon de arrendamiento será de **DOS MIL CIENTOS DOLARES CON 00/100 (US\$ 2,100.00)** anual por dos mil metros cuadrados (2,000 m<sup>2</sup>) arrendados, superficie que constituye el área efectiva definida para la **ACTIVIDAD PERMITIDA** (en adelante el "Canon para la Etapa de Operación"). Este pago será realizado dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días calendario desde la fecha de notificación de inicio de construcción, y cada año en su aniversario correspondiente, durante el periodo de vigencia.

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

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

**SEXTA:** Los pagos realizados por **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** por las obligaciones objeto de este Contrato serán realizadas mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria que **EL ARRENDADOR** ha de proporcionar a **EL ARRENDATARIO**, o en su defecto, mediante cheque que deberá ser retirado en las oficinas de **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDATARIO** pagará un recargo por morosidad de dos por ciento (2%) anual de la cantidad morosa, que será repercutido de manera proporcional a cada día que dure la mora. Para el cálculo de los intereses moratorios, se multiplicará la tasa de interés anual moratorio por el monto del pago vencido y se divide este monto entre 365 días, el resultado se multiplica por el número de días de atraso en el pago. Si la morosidad excede de sesenta (60) días, **EL ARRENDADOR** notificará por escrito de la situación al **ARRENDATARIO** quien deberá realizar el pago correspondiente para evitar la cancelación del contrato en un máximo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la confirmación de recibo de la notificación física o electrónica.

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

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 ARRENDATARIO**. En el momento de la expiración o terminación del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** se obliga a remover todas las mejoras construidas o instaladas sobre **LA FINCA**, objeto del presente contrato, y a devolver **LA FINCA** a **EL ARRENDADOR**, en condiciones razonablemente buenas y en buen estado de conservación.

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

Igualmente, **EL 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, con previa notificación a **EL ARRENDADOR**.

**NOVENA:** **EL ARRENDATARIO** conviene en:

- a) Usar **LA FINCA** con el debido cuidado y diligencia, conforme el artículo 1307 del Código Civil,
- b) Pagar puntualmente todos los montos estipulados en el presente contrato de arrendamiento, bien sea el **CANON ANUAL PARA LA FASE I**, el canon mensual de la Prórroga de la Etapa de Estudios y Permisos o el **CANON ANUAL PARA LA FASE II**, lo que corresponda.
- c) Mantener en buenas condiciones **LA FINCA** arrendada, de acorde a la actividad a realizarse como objeto del presente contrato.
- d) Devolver **LA FINCA**, libre de estructuras, soportes, paneles, infraestructuras, equipos, cercados, casetas, instalaciones y demás edificaciones construidas o instaladas en **LA FINCA**, por el desarrollo de la **ACTIVIDAD PERMITIDA**, según lo dispuesto en la cláusula **SÉPTIMA**.
- e) Comunicar a **EL ARRENDADOR** oportunamente sobre cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen a **LA FINCA**.
- f) 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**.
- g) 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**.
- h) Entregar a **EL ARRENDADOR**, previo inicio de construcción, el plano aprobado de las instalaciones a ser construidas, el cual debe corresponder con **LA ACTIVIDAD PERMITIDA**.
- i) Suministrar a **EL ARRENDADOR** copia de todos los permisos y autorizaciones de construcción, gestionados por **EL ARRENDATARIO** ante las autoridades correspondientes, para el desarrollo de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA**.
- j) No usar **LA FINCA** para negocios o actividades distintas a las expresamente relacionadas con las autorizadas en el presente Contrato

**DÉCIMA:** **EL ARRENDADOR** garantiza a **EL ARRENDATARIO** lo siguiente:

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

Igualmente, **EL 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 ARRENDATARIO**. En caso de que existiera un aumento en el costo de dichos impuestos por razón de la **ACTIVIDAD PERMITIDA** ejecutadas por **EL ARRENDATARIO**, éste deberá adicionar dicha diferencia en el pago de **EL CANON ANUAL**. **EL ARRENDADOR** a su vez se comprometerá a suministrar evidencia del pago efectivo de dichos impuestos una vez ejecutado las veces que sea requerido razonablemente por **EL ARRENDATARIO**.

- b) **EL ARRENDATARIO** podrá para solicitar, tramitar y gestionar los permisos, aprobaciones y licencias respectivas ante las diferentes autoridades o entidades correspondientes que **EL ARRENDATARIO** requiera para realizar **LA ACTIVIDAD PERMITIDA** en **LA FINCA**, en cuyo caso **EL ARRENDADOR** suscribirá los documentos o instrumentos públicos requeridos para tal fin, previa revisión de su contenido y de que no impliquen renuncia o alteración alguna de sus derechos como propietario de **LA FINCA**, ni de los términos y condiciones del presente contrato de arrendamiento.
- c) Permitir a **EL ARRENDATARIO** realizar los estudios y trabajos necesarios para la debida instalación, funcionamiento y mantenimiento de los paneles solares fotovoltaicos y demás mejoras, adecuaciones, e instalaciones de equipos propios de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA**, que se ubiquen sobre **LA FINCA**
- d) Permitir la realización de obras civiles y mecánicas que sean necesarias para la realización de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA** en **LA FINCA**, para las operaciones de **EL ARRENDATARIO**.
- e) Permitir el acceso al personal de **EL ARRENDATARIO** que sea necesario para realizar estudios, instalación, inspección y mantenimiento de los equipos y mejoras relacionadas a **LA ACTIVIDAD PERMITIDA**, ubicadas en **LA FINCA**.
- f) Permitir la instalación de los servicios públicos o privados que sean necesarios para el efectivo funcionamiento de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA** de **EL ARRENDATARIO**.
- g) En la medida que sea necesario, **EL ARRENDADOR** solicitará y obtendrá, a costo de **EL ARRENDATARIO**, las asignaciones de uso de suelo que fueren requeridas para el desarrollo de **LA ACTIVIDAD PERMITIDA** dentro de **LA FINCA**.

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

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

**DÉCIMA TERCERA:** **EL 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 ARRENDATARIO**, quien podrá rechazar dicha segregación a su discreción.





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

**DÉCIMA QUINTA:** El presente contrato tiene carácter exclusivo para generación de energía. **EL 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 ARRENDATARIO** será responsable directamente por daños y perjuicios ocurridos durante este periodo frente a **EL ARRENDADOR** o a terceros afectados, siempre y cuando, dichos daños sean ocasionados por **EL ARRENDATARIO** o empresas subcontratadas por o relacionadas con **EL ARRENDATARIO**.

**EL ARRENDADOR** no será responsable ante **EL ARRENDATARIO**, sus empleados, o agentes, ni terceras personas que hiciesen uso del bien arrendado, por cualesquiera daños causados por cualquier acto, omisión, o negligencia de **EL ARRENDATARIO** a, sus empleados, o agentes, o terceras personas. La vigilancia y la seguridad del mobiliario, equipos, instalaciones, u otros objetos de su propiedad serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**.

**EL ARRENDATARIO** será el único responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a empleados, o agentes, o terceras personas, ya sean consecuencia directa o indirecta de sus actividades y, por lo tanto, **EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener indemne y libre de toda responsabilidad a **EL ARRENDADOR** contra cualquier reclamo que se origine, así como a contratar los seguros necesarios oportunamente, al igual que un seguro de responsabilidad civil frente a terceros por daños que pudiera ocasionar **EL ARRENDATARIO**, sus actividades, sus empleados, clientes, contratistas o visitantes, y que deberá mantener vigente durante todo el plazo del presente Contrato.

Durante la **Etapas de Operación** del contrato, **EL ARRENDATARIO** se compromete a contratar una póliza de daños a terceros para cubrir los incidentes que pueden suscitarse, por motivo de los trabajos realizados o el ejercicio en si de la actividad objeto de este contrato, y dará copia a **EL ARRENDADOR** de la referida póliza.

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

**DÉCIMA SEXTA:** **EL 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** sufre deterioro o daño material sustancial, causado por el incumplimiento de **EL 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 ARRENDATARIO** de cualquiera de las responsabilidades y obligaciones materiales establecidas en el presente contrato, como lo es, entre cualesquiera otras, el no pago total y puntual de los montos establecidos en el presente contrato y/o el canon de arrendamiento pactado.
- c) Salvo lo dispuesto en el acápite a) y b) anterior, **EL 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 ARRENDADOR** deberá notificar a **EL ARRENDATARIO** de tal situación, quien tendrá derecho a subsanar el incumplimiento dentro de un plazo de sesenta (60) días





calendarios siguientes a la notificación referida. Si **EL ARRENDATARIO** subsana el incumplimiento, no procede la terminación del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Atención: Emmy Janette Sáez Del Mar De Flores

Dirección: Dorado Lake, Calle I, Casa Lakeview 96, Corregimiento de

27





Ancón, Distrito de Panamá, República de Panamá

Correo electrónico: emmydeflores@gmail.com

Teléfono 6672-1016

Si se dirige a EL ARRENDATARIO:

Atención: Roderick Chavarría

Dirección: Costa del Este, Avenida La Rotonda, Business Park II, Torre V (Bladex), Piso 11, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Correo electrónico: [roderick.chavarria@aes.com](mailto:roderick.chavarria@aes.com)

cc: [Carlos.adiaz@aes.com](mailto:Carlos.adiaz@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 PRIMERA:** Queda expresamente entendido y acordado entre las partes que, por el otorgamiento del presente contrato ni **EL ARRENDADOR** ni **EL ARRENDATARIO**, de ninguna forma o para cualquier fin, se convierten en socios de la otra parte.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** 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 TERCERA:** Este contrato solamente se podrá modificar en todo o en parte, mediante acuerdo válido entre las partes, plasmado en un documento por escrito suscrito por las partes.

**VIGÉSIMA CUARTA:** Este contrato será presentado para su inscripción en el Registro Público por **EL ARRENDATARIO**, con la comparecencia ante Notario Público de ambas partes. Los gastos originados por la protocolización notarial de dicha escritura pública, así como los derechos de inscripción, serán sufragados, en su totalidad por **EL ARRENDATARIO**.

**VIGÉSIMA QUINTA:** (Aceptación) Declaran **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** que aceptan en todas sus partes las condiciones y términos expuestos en el presente Contrato de arrendamiento.

EN FE DE LO CUAL, LAS PARTES suscriben el presente contrato, en tres (3) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá a los trece (13) días del mes de Julio de dos mil veintitrés (2024).

**EL ARRENDADOR:**

**JOSE ANGEL SAEZ**

Cédula No. 8-103-418

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

**MIGUEL BOLINAGA SERFATY**

Cédula No. E-8-119227

**EMMY EDIXA DEL MAR DE SÁEZ**

CIP 8-196-179

USUFRUCTUARIA



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.

04 OCT 2024

Panamá

Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S.  
Notario Público Primero



REPÚBLICA DE PANAMÁ

TRIBUNAL ELECTORAL

Emmy Edixa

Del Mar Vargas de Saez

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 06-FEB-1938

LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ

SEXO: F

EXPEDIDA: 14-OCT-2022

TIPO DE SANGRE:

EXPIRA: 14-OCT-2052

8-196-179

*Emmy E. del M. de Saez*





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. 04 OCT 2024  
Panamá \_\_\_\_\_  
Testigo \_\_\_\_\_ Testigo \_\_\_\_\_  
Lcdo. Jorge E. Gantes S.  
Notario Público Primero ①



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Jose Angel  
Saez

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 10-DIC-1941  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+  
EXPEDIDA: 18-FEB-2022 EXPIRA: 18-FEB-2052

8-103-418



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.

04 OCT 2024

Panamá

Testigos

Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S.  
Notario Público Primero

①