

CC

11

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA FINCA No. 257

Entre los suscritos, a saber:

ALFREDO ANTONIO CASTILLO MORA, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cedula de identidad personal número cuatro guion ciento cincuenta y dos guion ochocientos veinte uno (4-152-821), con domicilio en El Quiteño, Corregimiento Las Lomas, distrito David, provincia de Chiriquí, República de Panamá, quien en adelante se denominará **"EL ARRENDADOR"** por una parte; y, por la otra,

YOSIAHOU MICHAAN BTESH, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho guion setecientos noventa y uno guion ochocientos cincuenta y cinco (8-791-855), quien actúa en representación de la sociedad **SOLAR POWER ASSETS INC.**, sociedad debidamente inscrita al folio 155728515 de la Sección Mercantil del Registro Público, debidamente autorizado para el presente acto, ambos con domicilio en P.H. Torre de Las Américas, Calle Punta Darién, Punta Pacífica, ciudad de Panamá, República de Panamá, quien en adelante se denominará **"EL ARRENDATARIO"**, y en conjunto con **EL ARRENDADOR** se denominarán **"LAS PARTES"**, convienen en celebrar el siguiente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de acuerdo con las siguientes

DECLARACIONES

Que **EL ARRENDADOR** es el legítimo dueño de la finca folio real número doscientos cincuenta y siete (257), Código de ubicación cuatro mil quinientos seis (4506), ubicada en el Corregimiento de Las Lomas, Distrito de David, Provincia de Chiriquí, con una superficie registrada de diecisiete hectáreas (17ha), cuatro mil ochocientos cincuenta y siete metros cuadrados, treinta y seis decímetros cuadrados (17ha, 4857m², 36dm²), cuyos planos catastrales se adjuntan al presente contrato, en adelante **"LA FINCA"**.

Que **EL ARRENDADOR** declara que **LA FINCA** mantiene una limitación de dominio como garantía hipotecaria y anticrética. Aparte del gravamen antes mencionado **EL ARRENDADOR** declara que **LA FINCA** y su titularidad no se encuentran siendo cuestionados o forman parte de un reclamo o queja.

Que **EL ARRENDADOR** desea dar en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** una superficie de doce (12) hectáreas ubicadas dentro de **LA FINCA** y delimitadas en un plano que se adjunta al presente contrato como Anexo A (en adelante, **"EL TERRENO"**), por un término de veinte (20) años prorrogables.

Que **EL ARRENDATARIO** es una persona jurídica interesada en la actividad de desarrollo de infraestructura de generación de energía fotovoltaica en la República de Panamá, y por ende, ha manifestado su interés de arrendar **EL TERRENO** a **EL ARRENDADOR** a largo plazo.

Que la actividad de generación de energía fotovoltaica requiere un alto grado de inversión económica y tiempo para su desarrollo, por lo que **LAS PARTES** contratantes reconocen la necesidad de ejecución de un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** cónsono a tales circunstancias.

En atención con las declaraciones anteriormente expuestas, **LAS PARTES** acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que en adelante se denominará **"EL CONTRATO"**, bajo las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA: (ARRENDAMIENTO DE EL TERRENO)

Por este medio **EL ARRENDADOR** da en arrendamiento **EL TERRENO** a **EL ARRENDATARIO** y, éste último, por este medio acepta el arrendamiento de **EL TERRENO**, en las condiciones que se establecen en el presente contrato.

SEGUNDA: (USOS DEL TERRENO)



AC

12

EL ARRENDATARIO utilizará **EL TERRENO** para el estudio, la instalación y la operación de un sistema de generación de energía fotovoltaica, así como toda la infraestructura requerida para lograr lo anterior, incluyendo, pero no limitado a, calles, conexiones, componentes y cualquier otra infraestructura requerida (en adelante, "**EL PROYECTO**") al único y solo criterio de **EL ARRENDATARIO**, lo cual es aceptado por **EL ARRENDADOR**.

TERCERA: (DURACIÓN DEL CONTRATO)

LAS PARTES acuerdan que el término de duración de este contrato será de veinte (20) años, contados a partir de la firma del mismo.

No obstante, por la naturaleza de la actividad económica de **EL ARRENDATARIO**, el término de vigencia estará dividido en tres (3) etapas, una primera etapa de doce (12) meses prorrogables hasta por veinticuatro (24) meses más; una segunda etapa de doce (12) meses prorrogables hasta por veinticuatro (24) meses más; y una tercera etapa de dieciocho (18) años prorrogable conforme a lo descrito en la siguiente cláusula.

CUARTA: (ETAPAS DEL CONTRATO)

En atención a lo dispuesto en la cláusula anterior, **LAS PARTES** acuerdan que las tres etapas tendrán las siguientes condiciones:

A. PRIMERA ETAPA:

La presente etapa **EL CONTRATO** tendrá un plazo de doce (12) meses, contados a partir del día de firma de **EL CONTRATO**, prorrogable unilateralmente por **EL ARRENDATARIO** por un periodo adicional de hasta veinticuatro (24) meses (en adelante la "**PRIMERA ETAPA**").

En esta primera etapa, **EL ARRENDATARIO** realizará lo siguiente:


- Analizará si **EL TERRENO** cumple con las características técnicas requeridas para el desarrollo de **EL PROYECTO**.
- Obtendrá la licencia definitiva de construcción y explotación de plantas de generación de energía eléctrica para **EL PROYECTO**.
- EL ARRENDATARIO** deberá obtener una aprobación para que **EL PROYECTO** se conecte a un punto de interconexión de una distribuidora o una empresa de transmisión eléctrica.
- EL ARRENDATARIO** trabajará en obtener la financiación para construir **EL PROYECTO**

LAS PARTES convienen que si durante la **PRIMERA ETAPA**, **EL ARRENDATARIO** no alcanza a cumplir con los requisitos anteriores, al solo y único criterio de **EL ARRENDATARIO**, éste último podría optar por darlo por terminado de manera anticipada. Ahora bien, por más que no se cumplan los cuatro (4) requisitos antes indicados durante el plazo de doce (12) meses, **EL ARRENDATARIO** podría optar unilateralmente a prorrogar la primera etapa por un periodo adicional de hasta veinticuatro (24) meses. Adicionalmente, antes del vencimiento de la primera etapa y su prórroga (si hubiere), **EL ARRENDATARIO** le podrá notificar a **EL ARRENDADOR** que se dará inicio a la **SEGUNDA ETAPA** (conforme dicho término se define más adelante), aun cuando no se hayan logrado los cuatro (4) requisitos antes indicados.

En caso de que antes del término de los doce (12) meses de la **PRIMERA ETAPA** o su prórroga, se cumplan los requisitos indicados, se entenderá que se iniciará con la **SEGUNDA ETAPA**, y por lo tanto, se deberá cumplir con los compromisos y obligaciones para la **SEGUNDA ETAPA**. La **SEGUNDA ETAPA** comenzará a contar desde la fecha de inicio de obras de construcción, notificada por escrito por **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** y que deberá coincidir con la fecha de inicio efectivo de las obras de construcción.

Durante la vigencia de la **PRIMERA ETAPA**, **EL ARRENDADOR** podrá continuar utilizando **EL TERRENO** en actividades ganaderas y agrícolas, manteniendo la superficie de **EL TERRENO** en las condiciones naturales y físicas existentes, a fin de que **EL ARRENDATARIO** pueda realizar los estudios requeridos para el desarrollo de **EL PROYECTO**.

AC



EL ARRENDADOR se compromete en todo momento a permitir el acceso a **EL TERRENO** a **EL ARRENDATARIO** y a las personas que éste designe, incluso **EL ARRENDADOR** le permite la entrada a **EL ARRENDATARIO** a través de otras fincas de su propiedad en caso de que se requiera para facilitar la construcción de **EL PROYECTO**.

En caso de que **EL ARRENDATARIO** requiera dar por terminado anticipadamente **EL CONTRATO** en cualquier momento durante su **PRIMERA ETAPA**, deberá notificarlo con quince (15) días calendarios de anticipación a **EL ARRENDADOR**. **LAS PARTES** acuerdan que la terminación anticipada por parte de **EL ARRENDATARIO** facultará a **EL ARRENDADOR** a retener para sí el abono que entregó **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** como reserva, en concepto de única indemnización.

Queda entendido y lo aceptan expresamente **LAS PARTES** que desde la firma del presente contrato, **EL ARRENDADOR** no podrá arrendar o dar en uso **EL TERRENO** a un tercero.

B. SEGUNDA ETAPA:

La segunda etapa comprenderá el periodo de construcción de **EL PROYECTO**, así como todas las obras requeridas para operar la misma.

A partir del inicio de la segunda etapa, **EL ARRENDADOR** no podrá continuar utilizando **EL TERRENO**, ya que **EL ARRENDATARIO** iniciará sus obras de construcción, por lo tanto, deberá retirar cualquier equipo, ganado o insumo que se encuentre en **EL TERRENO**, para lo cual **EL ARRENDATARIO** le dará una notificación a **EL ARRENDADOR** para que dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la fecha de notificación **EL ARRENDADOR** retire cualquier equipo, ganado o insumo que se encuentre en **EL TERRENO**.

LAS PARTES convienen que si durante la **SEGUNDA ETAPA**, **EL ARRENDATARIO** no alcanza a cumplir con la finalización de la construcción, **EL ARRENDATARIO** podrá unilateralmente prorrogar la segunda etapa por un periodo adicional de hasta veinticuatro (24) meses. Adicionalmente, antes del vencimiento de la segunda etapa y su prórroga (si hubiere), **EL ARRENDATARIO** le podrá notificar a **EL ARRENDADOR** que se dará inicio a la **TERCERA ETAPA** (conforme dicho término se define más adelante), aun cuando no se haya culminado los trabajos de construcción.

En caso de que antes del término de los doce (12) meses de la **SEGUNDA ETAPA** o su prórroga, se inicie la operación de **EL SISTEMA**, es decir **EL SISTEMA** comience a inyectar energía eléctrica a la red, se entenderá que se iniciará con la **TERCERA ETAPA**, y por lo tanto, se deberá cumplir con los compromisos y obligaciones para la **TERCERA ETAPA**.

En caso de que **EL ARRENDATARIO** requiera dar por terminado anticipadamente **EL CONTRATO** en cualquier momento durante su **SEGUNDA ETAPA**, deberá notificarlo con tres (3) meses (de anticipación a **EL ARRENDADOR** y pagar durante dicho plazo el canon de arrendamiento correspondiente y no habrá lugar para indemnización adicional alguna.

C. TERCERA ETAPA

Una vez inicie la **TERCERA ETAPA** de conformidad con lo previsto en el presente contrato, el plazo de la **TERCERA ETAPA** será de dieciocho (18) años. En caso de que las dos etapas anteriores no sumen veinticuatro (24) meses, entonces se le añadirán al plazo de la **TERCERA ETAPA** los meses remanentes (los que faltaban para llegar a 24 meses) de dicha **PRIMERA ETAPA** y **SEGUNDA ETAPA**.

En caso que **EL ARRENDATARIO** requiera dar por terminado anticipadamente **EL CONTRATO** en cualquier momento durante su **TERCERA ETAPA**, deberá notificarlo con seis (6) meses (de anticipación a **EL ARRENDADOR** y pagar durante dicho plazo el canon de arrendamiento correspondiente y no habrá lugar para indemnización adicional alguna.

LAS PARTES acuerdan que debido a las actividades que realizará **EL ARRENDATARIO** en **EL**

AC



TERRENO. EL ARRENDADOR no podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato en ningún momento, es decir no podrá darlo por terminado en la **PRIMERA ETAPA, SEGUNDA ETAPA o TERCERA ETAPA** y cualesquiera de sus prórrogas.

QUINTA: (CANON DE ARRENDAMIENTO)

El canon de arrendamiento será distinto dependiendo de la etapa de **EL CONTRATO**, de la siguiente manera:

Durante la **PRIMERA ETAPA**, **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** en concepto de reserva la suma total de **DOS MIL DÓLARES (US\$2,000.00)**. En caso de que hubiere una prórroga, se pagará una suma igual a la anterior por cada doce (12) meses que dure la prórroga. Es decir, si se prorroga la **PRIMERA ETAPA** por un periodo de doce (12) meses **EL ARRENDATARIO** deberá pagar a **EL ARRENDADOR** un total de **DOS MIL DÓLARES (US\$2,000.00)** por ese año adicional.

Al momento de la firma del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** adelantará a **EL ARRENDADOR** la suma de **DOS MIL DÓLARES (US\$2,000.00)** en concepto de reserva por los primeros doce (12) meses del presente contrato. Luego de la firma del presente contrato, **LAS PARTES** deberán inscribir el presente contrato en el Registro Público de Panamá, para lo cual se necesitará una autorización del banco a favor del cual se mantiene una garantía hipotecaria sobre la finca 257.

Una vez inicie la **SEGUNDA ETAPA** de **EL CONTRATO**, **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** la suma total de **MIL SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES (US\$1,750.00)** anualmente hasta que inicie la **TERCERA ETAPA**.

Una vez inicie la **TERCERA ETAPA** de **EL CONTRATO**, **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** en concepto de canon de arrendamiento mensual la suma de **MIL OCHOCIENTOS DÓLARES (US\$1,800.00)** por hectárea. A partir del segundo año contado a partir del inicio de la **TERCERA ETAPA**, se darán incrementos anuales de cincuenta dólares (US\$50.00) hasta el cuarto año (es decir el segundo año el canon de arrendamiento mensual por hectárea será de US\$1,850.00, el tercero de US\$1,900.00, el cuarto de US\$1,950.00 y el quinto de US\$2,000.00) y a partir del sexto año desde que inició la **TERCERA ETAPA** se incrementará el canon de arrendamiento anual a razón de lo dispuesto en la cláusula sexta. Los subsiguientes pagos serán efectuados mensualmente por adelantado, dentro de los diez (10) primeros días del mes en curso.

Queda entendido que **EL ARRENDATARIO** podrá contratar a un agrimensor a fin de que el mismo revise la superficie que efectivamente se está utilizando con el fin de que se pague el canon de arrendamiento mensual basado en la superficie real que se está utilizando.

ALQUILER ADICIONAL.

LAS PARTES acuerdan que, durante la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA**, **EL ARRENDADOR** no podrá alquilar a terceros la superficie restante de **LA FINCA** y **EL ARRENDATARIO** mantendrá una opción de alquilar dicha superficie adicional, al mismo precio y en las mismas condiciones que está alquilando la superficie de **EL TERRENO**.

Luego de finalizada la **PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA**, en caso de que **EL ARRENDADOR** tenga interés en alquilar el resto de la superficie de **LA FINCA** (que no está alquilando **EL ARRENDATARIO**) y tenga una oferta en firme comprobable, **EL ARRENDADOR** deberá darle a **EL ARRENDATARIO** un plazo de sesenta (60) días calendarios para que evalúe si desea ejercer su opción de alquiler adicional del resto de la superficie de **LA FINCA** (que no tiene alquilada). En caso de que **EL ARRENDATARIO** decida ejercer la opción de alquiler adicional, la misma será al mismo precio y en las mismas condiciones que se encuentra alquilando la superficie de **EL TERRENO**.

SEXTA: (INCREMENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO)

LAS PARTES acuerdan que a partir del inicio del sexto (6to) año de la **TERCERA ETAPA**, el canon de arrendamiento anual aumentará a razón de dos por ciento (2%) anual con respecto al pago del

Es.
AC



canon de arrendamiento anterior.

SÉPTIMA: (PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO)

LAS PARTES acuerdan que antes del vencimiento de **EL CONTRATO**, es decir antes del vencimiento de la **TERCERA ETAPA** de **EL CONTRATO**, **EL ARRENDATARIO** podrá prorrogar **EL CONTRATO** unilateralmente hasta por dos plazos adicionales de diez (10) años cada uno. Es decir, para lograr estas prórrogas, **EL ARRENDATARIO** no requerirá el consentimiento o la aprobación de **EL ARRENDADOR**, ya que la prórroga es unilateral. Ahora bien, el valor inicial del canon de arrendamiento anual de la prórroga será el mismo valor del último año pagado por **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** más el incremento del canon de arrendamiento indicado en la cláusula sexta de **EL CONTRATO**.

OCTAVA: (OBLIGACIONES DE LAS PARTES)

Se pactan las siguientes obligaciones para **LAS PARTES**:

- A. **EL ARRENDADOR** se obliga a:
- a. Respetar la libre disposición de **EL TERRENO**, evitando en todo momento cualquier perturbación de las condiciones establecidas en **EL CONTRATO**.
 - b. Que luego de suscribir **EL CONTRATO**, no: Hipotecará **EL TERRENO**; Generará cualquier tipo de limitaciones de dominio sobre **EL TERRENO**; Alquilará **EL TERRENO**; Adquirirá o promoverá compromisos financieros que puedan afectar **EL TERRENO**; Suscribirá promesas de venta o ventas con terceros, salvo que sea con **EL ARRENDATARIO**; Suscribirá préstamos, arrendamientos, gravará, pignorará y en fin, cualquier tipo de contrato, obligación o acción que pueda poner en riesgo el libre uso de **EL TERRENO**.
 - c. **EL ARRENDADOR** se obliga a tramitar con el banco al cual actualmente mantiene hipotecada la finca 257, una minuta de consentimiento dirigida a favor de **EL ARRENDATARIO** en la cual se indica que en caso de falta de pago del capital y/o intereses bancarios por parte de **EL ARRENDADOR**, el banco deberá notificar a **EL ARRENDATARIO** y éste último estará facultado para hacer dichos pagos directamente, asimismo la minuta de consentimiento debe permitir que se inscriba el presente contrato en el Registro Público de Panamá. En el evento de que **EL ARRENDATARIO** proceda a efectuar dichos pagos de ese o cualquier otro compromiso financiero incumplido de parte de **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDADOR** aceptará sin restricción que **EL ARRENDATARIO** le descuente todos los pagos realizados, del canon de arrendamiento pendiente hasta compensar las sumas pagadas a terceros (adelantadas).
 - d. Respetar de forma íntegra las condiciones de **EL CONTRATO**.
 - e. No ceder, transferir **EL CONTRATO** o el uso o disfrute de los derechos que se deriven de **EL CONTRATO** a favor de otra persona natural o jurídica, a menos que cuente con el consentimiento expreso y por escrito de **EL ARRENDATARIO**. En caso de que se diera una cesión o transferencia de conformidad con este párrafo, el cesionario quedará subrogado de todos los términos y condiciones del presente contrato y deberá cumplir con los mismos a plenitud. En caso de fallecimiento de **EL ARRENDADOR**, sus herederos y/o acreedores quedan obligados a respetar los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
 - f. Guardar confidencialidad y discreción sobre la naturaleza de **EL PROYECTO**. Ello no supone que el proyecto no pueda ser público por otras fuentes distintas a **EL ARRENDADOR** y sus allegados.
 - g. Pagar los impuestos que correspondan al inmueble.
- B. **EL ARRENDATARIO** se obliga a:
- a. Utilizar **EL TERRENO** arrendado únicamente para los propósitos descritos en **EL CONTRATO**.
 - b. Pagar el canon de arrendamiento anual de conformidad a las condiciones pactadas en **EL CONTRATO**.
 - c. Comunicar a **EL ARRENDADOR** de cualquier situación que pueda requerir su especial interés.
 - d. Pagar todos los servicios públicos a requerir dentro de **EL TERRENO** incluyendo servicio de agua potable, electricidad, internet, teléfono, etcétera.
 - e. Pagar las tasas o tributos públicos que puedan surgir a partir de la actividad a desarrollar en **EL TERRENO**, atribuibles a **EL ARRENDATARIO**.
 - f. Suscribir **EL CONTRATO** y pagar los gastos notariales, timbres fiscales, protocolización e inscripción en el Registro Público de la Escritura Pública que protocoliza **EL CONTRATO**.

AC

16

NOVENA: (DERECHOS DE LAS PARTES)

Se pactan los siguientes derechos para **LAS PARTES**:

- A. **EL ARRENDADOR** tiene derecho a:
- Recibir el pago de canon de arrendamiento de conformidad a lo establecido en **EL CONTRATO**.
 - Que **EL TERRENO** no sufra desmejoramiento y que el mismo sea utilizado para los propósitos expuestos en el contrato. Este incluye el compromiso de **EL ARRENDATARIO** sobre el desmantelamiento y retiro de los equipos sobre **EL TERRENO**, una vez finalice el plazo del presente contrato.
 - Ser indemnizado por cualquier tipo de penalización, multa o litigio que pueda surgir a partir de las actividades de **EL ARRENDATARIO** en **EL TERRENO** objeto **DEL CONTRATO**, siempre y cuando dicha penalización, multa o litigio afecte a **EL ARRENDADOR**.
- B. **EL ARRENDATARIO** tiene derecho a:
- Utilizar **EL TERRENO** para las actividades descritas en este contrato, así como el uso goce y disfrute del mismo durante todo el plazo del presente contrato.
 - Recibir por parte de **EL ARRENDADOR** toda la documentación preexistente (planos, copia de Escrituras, certificaciones) que pueda ser requerida para el desarrollo **EL PROYECTO** en **EL TERRENO** objeto **DEL CONTRATO**, así como de su requerimiento y consentimiento para obtener su autorización para gestionar certificaciones, notas o refrendo de documentos y demás documentos oficiales y autorizaciones de las autoridades correspondientes. **EL ARRENDATARIO** acepta y se obliga a sufragar íntegramente el costo (honorarios, gastos, etc.) que se ocasionen para desarrollar **EL PROYECTO**.
 - Que se respeten los términos estipulados en **EL CONTRATO**.
 - Ceder, transferir o permitir el uso o disfrute de los derechos de uso, con las mismas condiciones de **EL CONTRATO**, sin requerir autorización de **EL ARRENDADOR**.
 - Que de existir incumplimiento por parte de **EL ARRENDADOR** en el pago de su préstamo hipotecario, **EL ARRENDATARIO** podrá subrogarse en los pagos pendientes que puedan existir, reservándose el derecho inobjetable de descontarse del canon de arrendamiento la totalidad de los montos pagados en relación con la obligación propia de **EL ARRENDADOR**. En el evento de que **EL ARRENDATARIO** efectúe dichos pagos se obliga a entregarle a **EL ARRENDADOR** una justificación de los pagos.
 - Podrá tramitar y obtener cuantos permisos sean requeridos para llevar a cabo **EL PROYECTO** y su operación.

DÉCIMA: (INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO)

Incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO**:

En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento anual, más allá de sesenta (60) días calendarios posteriores a la fecha en que se debía realizar el pago del canon de arrendamiento mensual, **EL ARRENDADOR** podrá exigir de **EL ARRENDATARIO** intereses moratorios por un valor de dos puntos porcentuales (2%) anuales sobre el canon de arrendamiento mensual impago. En caso de que **EL ARRENDATARIO** incumpla el pago del canon de arrendamiento mensual más allá de ciento ochenta (180) días calendarios posteriores a la fecha en que se debía realizar el pago del canon de arrendamiento mensual, **EL ARRENDADOR** no solamente podrá requerir el pago de los intereses moratorios antes mencionados si no también la rescisión de **EL CONTRATO**. Salvo por la falta de pago descrita en el presente párrafo, **EL ARRENDADOR** no podrá dar por terminado el presente contrato.

El incumplimiento de cualquier otra de las cláusulas de **EL CONTRATO** por parte de **EL ARRENDATARIO** ocasionará que **EL ARRENDADOR** le tenga que notificar a **EL ARRENDATARIO** el incumplimiento y **EL ARRENDATARIO** contará con un plazo de treinta (30) días calendarios para corregir el incumplimiento.

Incumplimiento por parte de **EL ARRENDADOR**:

En caso de incumplimiento por parte de **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** deberá notificar a **EL ARRENDADOR** respecto al incumplimiento del contrato y **EL ARRENDADOR** tendrá un plazo de treinta (30) días calendarios para corregir el incumplimiento. En caso de que **EL ARRENDADOR** no corrija el incumplimiento durante dicho plazo de treinta (30) días calendarios, entonces **EL ARRENDATARIO** podrá

es.
AC

17

corregirlo directamente y deducir cualquier gasto requerido del pago del canon de arrendamiento mensual siguiente y/o exigirle a **EL ARRENDADOR** el cumplimiento de **EL CONTRATO**.

DECIMOPRIMERA: (LAS MEJORAS)

Las mejoras que **EL ARRENDATARIO** efectúe y no retire quedarán a beneficio de **EL ARRENDADOR** al expirar el término de este contrato por las razones que fuere.

DÉCIMO SEGUNDA: (INSPECCIONES)

EL ARRENDATARIO se compromete a permitir a **EL ARRENDADOR** durante la Etapa Dos, previa notificación verbal o escrita diez (10) días hábiles antes, que realice inspecciones periódicas durante las horas diurnas a **EL TERRENO** y verificar sus condiciones.

DECIMOTERCERA: (CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN)

El hecho de que **LAS PARTES** permitan una o varias veces que se incumplan las obligaciones de **EL CONTRATO**, ya sea en forma distinta de la pactada 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 de **EL CONTRATO** ni obstará en ningún caso para que **LAS PARTES** en el futuro, insistan en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de ellos.

DECIMOCUARTA: (COMUNICACIONES)

LAS PARTES establecen que para efectos de comunicaciones se tendrá como direcciones las siguientes:

EL ARRENDADOR:

Nombre: Alfredo Antonio Castillo Mora
Dirección: Quiteño – Las Lomas
Teléfono: 6574-5070

EL ARRENDATARIO:

Nombre: Solar Power Assets Inc.
Atención: Yosiahou Michaan
Domicilio: Torre de las Américas, Torre A, 2001, Punta Pacífica, Panamá
Teléfono: 204-5719

DECIMOQUINTA: (NULIDADES Y SUBSANCIONES)

Queda entendido y convenido que, si algunas de las cláusulas o párrafos **DEL CONTRATO** resultaren nula según las Leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará **EL CONTRATO** en su totalidad, sino que éste se interpretará como si no incluyera dicha cláusula o párrafo y los derechos y obligaciones de **LAS PARTES** contratantes serán interpretadas y observadas en la forma que en derecho proceda.

DÉCIMO SEXTA: (FINANCIACIÓN DEL PROYECTO)

EL PROYECTO que será construida en **EL TERRENO** está sujeta a la aprobación por parte de entidades financieras, lo que implica que dichas entidades financieras deberán aprobar **EL CONTRATO**. En ese sentido, el banco puede sugerir alguna modificación a **EL CONTRATO**, por lo que **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR** se comprometen de mutuo acuerdo y por escrito a incorporar dichas modificaciones en **EL CONTRATO**, sin alterar el resto de los puntos del presente contrato.

DECIMOSEPTIMA: (OPCIÓN DE COMPRA DE EL ARRENDATARIO)

Conviene **LAS PARTES** que **EL ARRENDADOR** otorgará a **EL ARRENDATARIO** primera opción de compra de **EL TERRENO** durante al plazo completo del presente contrato y sus prórrogas. Dicha primera opción de compra obliga a **EL ARRENDADOR** a presentarle a **EL ARRENDATARIO** cualquier oferta que haga un tercero para comprar **EL TERRENO** y **EL ARRENDATARIO** tendrá la posibilidad de igualar los términos de dicha oferta y adquirir **EL TERRENO**. En caso tal que **EL ARRENDATARIO** no ejecute la opción de compra en los términos planteados, **EL ARRENDADOR** no podrá mejorarle los términos al tercero, en caso de que **EL ARRENDADOR** se los quiera mejorar al tercero, se lo debe presentar nuevamente a **EL ARRENDATARIO**.

AC

18

Cualquier venta o enajenación de cualquier tipo que haga **EL ARRENDADOR** sin cumplir con lo dispuesto en el presente contrato y específicamente lo dispuesto en la presente cláusula, será nulo y no será válido de ninguna manera.

DECIMO OCTAVA (JURISDICCIÓN Y CONTROVERSIAS)

Ante cualquiera controversia que surja por razón de interpretación, ejecución o cumplimiento **DEL CONTRATO**, **LAS PARTES** deberán intentar que sea resuelta entre las partes en un lapso de quince (15) días hábiles luego de que **LA PARTE** agraviada le comunique a la otra del agravio. Si no pueden encontrar una solución amigable, en el lapso antes señalado, la controversia deberá resolverse por medio de arbitraje en derecho por el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá conforme a las reglas de procedimiento.

EL CONTRATO se interpretará de conformidad con las Leyes de la República de Panamá.

DECIMO NOVENA: (ACEPTACIÓN DEL CONTRATO)

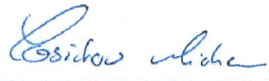
Declaran **LAS PARTES** que aceptan los términos y condiciones que establece **EL CONTRATO**, en virtud de lo cual firman dos ejemplares del mismo tenor legal en la Ciudad de David, a los diez (10) días del mes de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Por **EL ARRENDADOR**:


ALFREDO ANTONIO CASTILLO MORA
Cédula No. 4-152-821



Por **EL ARRENDATARIO**:

SOLAR POWER ASSETS INC.

YOSIAHOU MICHAAN BTESH
Cédula No. 8-791-855

Yo Licdo. Gilberto Enrique Cruz Rodríguez, Notario Público Quinto del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-287-89

CERTIFICO:

Que hemos cotejado la (s) firma anterior (es) con la que aparece en la copia de la cédula o pasaporte del (los) firmante (s) y a mi parecer son similares por consiguiente dicha (s) firma es (son) auténtica (s)

1 6 AGO 2023

Panamá

Testigos

Testigos

Licdo. Gilberto Enrique Cruz Rodríguez
Notario Público Quinto



El Suscrito, **SERGIO GONZÁLEZ RUIZ O.** Notario Público
Primero del Circuito de Chiriquí, con cédula N° 4-110-999
CERTIFICO Que este documento es copia de copia

Chiriquí, 25/02/2025

Testigos

Testigos

Licdo. Sergio González Ruiz O.
Notario Público Primero



NOTARIA PRIMERA
Esta autenticación no implica
responsabilidad alguna de nuestra parte.
en cuanto al contenido del documento.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Alfredo Antonio
Castillo Mora



4-152-821

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 04-FEB-1986
LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUÍ, DAVID
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 23-NOV-2021 EXPIRA: 23-NOV-2036



Alfredo A. Castillo

Yo Lcdo. Erick Barciela Chambers, Notario Público Octavo del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Notariedad No. 8-711-691.

CERTIFICO:

Que hemos cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original que se me presentó y la he encontrado en su todo conforme.

20 FEB 2024

Panamá _____

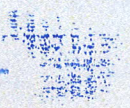


[Signature]
Lcdo. Erick Barciela Chambers
Notario Público Octavo

El Suscrito, SERGIO GONZÁLEZ RUIZ O. Notario Público
Primero del Circuito de Chiriquí, con cédula N° 4-110-999
CERTIFICO; Que este documento es copia de copia

Chiriquí, 25/02/2025

[Signature]
Testigos



[Signature]
Testigos

Lcdo. Sergio González Ruiz O.
Notario Público Primero

[Signature]



NOTARIA PRIMERA
Esta autenticación no implica
responsabilidad alguna de nuestra parte,
en cuanto al contenido del documento.



República de Panamá
Provincia de Chiriquí

MUNICIPIO DE DAVID

JUNTA DE PLANIFICACION MUNICIPAL DE DAVID

JPMD- 2024-08-02

David, 09 de agosto del 2024

Arquitecto
Edwin I. Molina S.
Ciudad de David

Respetada Arquitecta. Salvatierra:

Reciba un cordial y respetuoso saludo de Junta de Planificación Municipal de David (JPMD).

Luego de evaluar la solicitud para visto bueno o la nota de no objeción, para la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial por parte del MIVIOT, para el proyecto denominado **MATA DEL NANCE SOLAR**, en la Finca No.257, con una superficie de 17 Has + 4857.36 m², ubicada en Nata del Nance, Corregimiento de Las Lomas, para desarrollar una Planta Fotovoltaica, la JUNTA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL solicita lo siguiente:

- Un sustento técnico más completo, analizando a fondo el entorno urbano, infraestructuras a mejorar.
- Debe sustentar el impacto de cambio de uso de suelo, como se relaciona con los usos colindantes, cuál será el impacto en el área.
- Comportamiento del entorno urbanístico en un radio de 500 m² mínimo y tendencia del lugar.
- Presentar la planificación para la red de conexión eléctrica de alta tensión y el plano de conexión.
- Análisis del sitio-en cuanto a la movilidad.
- Mitigación por estar en zona R-1.
- Como incide la línea de transmisión eléctrica, postes más líneas de cables vs. Servidumbre.
- Localizaciones-mapas más detallados
- Sustentar por qué no utiliza la vía de 15 metros.
- Presentar medidas de mitigación para las actividades del uso solicitado.

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

Atentamente,

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original, y se me presentó y la he encontrado en su todo conforme.

JUNTA DE PLANIFICACION MUNICIPAL DE DAVID.

ARQ. JUAN A. MORALES G.
Presidente



31 ENE 2025

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Cuarto



VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Panamá, 3 de junio de 2024
Nota No.14.1002.595.2024

Arquitecto
Edwin Isaac Molina Sánchez
E. S. M.

Arquitecto Molina:

Luego de analizar su solicitud para la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **MATA DEL NANCE SOLAR**, ubicado en el corregimiento de Las Lomas, distrito de David, provincia de Chiriquí, le informamos lo siguiente:

- Su polígono se encuentra ubicado dentro del Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de David y actualmente el uso de suelo o código de zona es **R1** (Residencial de baja densidad), por lo tanto, usted debe presentar el visto bueno o una nota de no objeción de la Junta de Planificación de David.
- Presentado lo solicitado en el punto anterior, procederemos con el análisis de su propuesta.

Al cumplimiento de las observaciones, debe cumplir con el proceso de participación ciudadana, según la ley 6 de 2000, ley 6 de 2006, Decreto Ejecutivo No. 23 del 2007 y Decreto Ejecutivo No.782 del 2010.

Cabe mencionar que se le advierte al interesado, que de no cumplir con el término de tres (3) meses, con las observaciones indicadas anteriormente, se procederá a decretar la caducidad de la instancia, con el correspondiente archivo de las actuaciones realizadas, las cuales podrán ser reabiertas transcurrido un (1) año contado a partir desde la fecha en que se declaró la caducidad; de conformidad con el artículo No.61 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000.

Atentamente,

ARQ. ARCELIO GONZÁLEZ / YARKELYS DE LEÓN
Analista de Planificación Territorial

ARQ. CARLA SALVATIERRA
Jefa de Planificación Territorial
Subdirectora de Ordenamiento Territorial

ARQ. DALYS DE GUEVARA
Directora de Ordenamiento Territorial

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

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original que se me presentó y la he encontrado en su todo conforme.

Panamá, **3.1 ENE 2025**
Testigos
LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Cuarto



DdeG/CS/ydl

GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DE PANAMÁ

Ave. El Paical
Edificio Edison Plaza, 4 piso
Central (507) 579-9400

David, 5 de junio del 2024

Dirección de Planificación y
Ordenamiento Territorial de
David

Respetada Arquitecta María Cortizo

Yo **EDWIN MOLINA**, panameño con cedula de identidad personal # 4-754-1155
Arquitecto (Licencia No. 2023-001-128), presento solicitud para revisión de Esquema de
Ordenamiento Territorial sobre la finca 257 propiedad de **SOLAR POWER ASSETS
INC.** ubicada en Mata del Nance, Corregimiento de Las Lomas, Distrito de David,
Provincia de Chiriquí, República de Panamá.
Según la tendencia de desarrollo solicitamos que sea según la Normativa
Industrial Liviano (IL).

Datos del Proyecto:

Nombre del Proyecto: MATA DEL NANCE SOLAR

Promotor: SOLAR POWER ASSETS INC

Representante Legal: YOSIAHOU MICHAAN BTESH, No. de 8-791-855

Finca: Folio Real N°257, área: 17Has+4,857.36m2+00dm2

Objetivo del Proyecto: Desarrollar una Planta Fotovoltaica en el sector de mata del
nance, ya que el área no cuenta con un uso de suelo establecido por su institución y
Mejorar la calidad de vida de los residentes y complementar las necesidades de la
zona.

Agradecemos evalúen nuestra solicitud y obtengamos una respuesta positiva.

Yo, **LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR**, Notario Público
Cuanto al Corregimiento de Panamá, con Cédula No. 4-157-725

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su
original que se me presentó y la he encontrado en su todo conforme.

Panamá,

31 ENE 2025

Testigos

Testigos

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Cuarta



Arquitecto

EDWIN MOLINA

CED: 4-754-1155

ID# 2023-001-128

Cel.6573-6493

emconstructionconsol@gmail.com



David, 4 de julio del 2024

Dirección De Planificación y
Ordenamiento territorial De David

Respetado Arquitecto Juan A. Morales G.

Yo Edwin Isaac Molina Sánchez, panameño con cedula de Identidad personal # 4-754-1155

Arquitecto (Licencia No. 2023-001-128), presento solicitud para cortesía de sala para la revisión de Esquema de Ordenamiento Territorial de la finca 257 propiedad de **SOLAR POWER ASSETS INC.** ubicada en Mata del Nance, Corregimiento de Las Lomas, Distrito de David, Provincia de Chiriquí, República de Panamá.

Según la tendencia de desarrollo solicitamos que sea según la Normativa

Industrial Liviano (IL).

Datos del Proyecto:

Nombre del Proyecto: **MATA DEL NANCE SOLAR**

Promotor: **SOLAR POWER ASSETS INC**

Representante Legal: **Yosiahou Michaan Btsh, No. de 8-791-855**

Finca: Folio Real N°257, área: 17Has+4,857.36m²+00dm²

Objetivo del Proyecto: Desarrollar una Planta Fotovoltaica en el sector de mata del nance, el cual mejorar la calidad de vida de los residentes y complementar las necesidades de la zona.

Agradecemos evalúen nuestra solicitud y obtengamos una respuesta positiva.

Edwin I. Molina S.

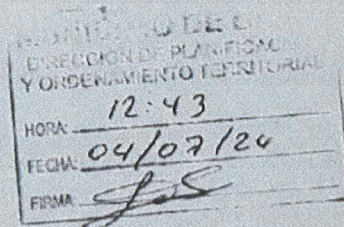
Edwin I. Molina S.

Cedula: 4-754-1155

Idoneidad: 2023-001-128

Celular: 6573-6493

Correo: emconstructionconsdi@gmail.com



NOTARIA PRIMERA
Esta autenticación no implica
responsabilidad alguna de nuestra parte,
en cuanto al contenido del documento.

El Suscrito, **SERGIO GONZÁLEZ RUIZ O.** Notario Público
Primero del Circuito de Chiriquí, con cédula N° 4-110-999
CERTIFICO: Que este documento es copia de copia

Chiriquí, 25/02/2025

Testigos

Testigos

Licdo. Sergio González Ruiz O.
Notario Público Primero



David, 14 de mayo del 2024

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

No. De Control: 345-2024

Fecha: 14-5-24

Recibido por: [Firma]

Ministerio de Vivienda
Y Ordenamiento Territorial
Arquitecta Dalys Guevara
Director Nacional de Control Y
Orientación Del Desarrollo.

Respetada Arquitecta Dalys Guevara

Yo EDWIN MOLINA, panameño con cedula de Identidad personal # 4-754-1155
Arquitecto (Licencia No. 2023-001-128), presento solicitud de Esquema de
Ordenamiento sobre la finca 257 propiedad de SOLAR POWER ASSETS INC. ubicada
en Mata del Nance, Corregimiento de Las Lomas, Distrito de David, Provincia de
Chiriquí, República de Panamá.

Según la tendencia de desarrollo solicitamos que sea según la Normativa
Industrial Liviano (IL).

Datos del Proyecto:

Nombre del Proyecto: MATA DEL NANCE SOLAR

Promotor: SOLAR POWER ASSETS INC

Representante Legal: YOSIAHOU MICHAAN BTESH, No. de 8-791-855

Finca: Folio Real N°257, área: 17Has+4,857.36m2+00dm2

Objetivo del Proyecto: Desarrollar una Planta Fotovoltaica en el sector de mata del
nance, ya que el área no cuenta con un uso de suelo establecido por su institución y
Mejorar la calidad de vida de los residentes y complementar las necesidades de la
zona.

Agradecemos evalúen nuestra solicitud y obtengamos una respuesta positiva.



[Firma de Edwin Molina]

Arquitecto

EDWIN MOLINA

CED: 4-754-1155

ID# 2023-001-128

Cel. 6573-6493

emconstructionconsdi@gmail.com

[Firma de Yosiahou Michaan Btesh]

YOSIAHOU MICHAAN BTESH

CED: 8-791-855



VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Panamá, 14 de noviembre de 2024
Nota No.14-1002-974-2024

ARQUITECTO:
EDWIN ISAAC MOLINA S.
E.S.M.

Respetado Arquitecto:

En atención a nota presentada el 18 de septiembre del presente año, emitida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de David, mediante la cual, se emite la viabilidad por la Junta de Planificación y Ordenamiento Territorial para el cambio de código de zona R1 (Residencial de Baja Densidad) a IL (Industrial Liviano), en la revisión y aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado "MATA DEL NANCE SOLAR", ubicado en el corregimiento de Las Lomas, distrito de David, provincia de Chiriquí, el cual se desarrollará sobre el siguiente folio Real: Folio Real No. 257, Código de Ubicación 4506, con una superficie de 17 Ha + 4,857 m² + 36 dm², propiedad de ALFREDO ANTONIO CASTILLO MORA.


En virtud lo de lo anterior y después de analizada la solicitud para la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial "MATA DEL NANCE SOLAR", le emitimos las siguientes observación:

- Le informamos que actualmente su proyecto se mantiene en revisiones técnicas por parte del equipo de la Dirección de Planificación Territorial y otras instancias, por lo que se le informará una vez sea resuelto.

Atentamente,


ARQ. ILEANA A. DE ARMUELLES
Departamento de Planificación Territorial


ARQ. KATHY ESCALONA
Jefa del Departamento de Planificación Territorial


ARQ. GIANINA RODRIGUEZ
Sub Directora Nacional de Ordenamiento Territorial


ARQ. GARY AMBERTUS
Director Nacional de Ordenamiento Territorial

GA/GR/KE/IDEA

