

ANEXO B PROPIEDAD O AUTORIZACIÓN DE USO DE LOS TERRENOS

5.9 16

DECLARACION DE ANUENCIA

Yo, **GURMERCINDO LUNA DE ORTA**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, agricultor, vecino de La Miel, Puerto Obaldía, Comarca Guna Yala, con cédula de identidad personal número diez - veintidós - setecientos sesenta y siete (10-22-767), actuando en mi propio nombre y representación, por este medio declaro lo siguiente:

1. Que ostento los derechos posesorios sobre un globo de terreno, cuya superficie, medidas, linderos y demás detalles constan en la Certificación de la Junta Comunal de Puerto Obaldía que forma parte del presente documento, en adelante el **Anexo A**; globo de terreno que está localizado en La Miel, Puerto Obaldía, Comarca Guna Yala; en adelante el **Globo de Terreno**.
2. Que por la presente, doy consentimiento a **PEARL ISLAND POWER, S.A.**, sociedad anónima panameña, inscrita a la ficha ochocientos veinte mil ochocientos ochenta y ocho (820888), Sigla S.A., documento dos millones quinientos catorce mil seiscientos cincuenta (2514650), sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, para que sobre un área no menor de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), ni mayor de dos mil metros cuadrados (2,000.00 m²) del **Globo de Terreno**, realice los estudios ambientales y cualesquiera otros estudios necesarios para la ejecución de cualesquiera proyectos de Generación de Energía Eléctrica en el sitio aislado de La Miel, lo que incluye, entre otros, la autorización para que **PEARL ISLAND POWER, S.A.**, gestione, tramite y obtenga, la aprobación de Estudio de Impacto Ambiental ante el Ministerio de Ambiente y de Licencia de Generación ante la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos; área ésta que se detalla según plano demostrativo que forma parte del presente documento, en adelante el **Anexo B**.
3. Que la Autorización comprendida en la presente Anuencia, se mantendrá vigente hasta que **PEARL ISLAND POWER, S.A.**, formalice con el suscrito, su condición de Arrendataria o bien de Propietaria sobre la **Finca** que nazca producto de la formalización de derechos posesorios y titulación de tierra, en razón a que emprenderá en la misma, proyectos de Generación de Energía Eléctrica.

Suscrito en la Ciudad de Panamá, Provincia de Panamá a los veinticinco (25) días del mes de julio de dos mil diecisiete (2017).

GURMERCINDO LUNA DE ORTA
C.I.P. No. 10-22-767



La suscrita, **NORMA MARLENIS VELASCO C.**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

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

Panamá,

25 AGO 2017

Testigo

Testigo

Licda. **NORMA MARLENIS VELASCO C.**
Notaria Pública Duodécima

5b
13



50

REPUBLICA DE PANAMÁ
COMARCA GUNA YALA
.JUNTA COMUNAL DE PUERTO OBALDÍA
H.R. CRISTIAN LUNA SANTIZO

El presidente de la Junta Comunal de Puerto Obaldía en pleno uso de las facultades legales que le confiere la ley:

CERTIFICA:

Que el señor **Gumerindo Luna De Orta**, con cédula de identidad No.10-22-767, es el real tenedor de los derechos posesorios de un globo de terreno ubicado en la comunidad de La Miel, del corregimiento de Puerto Obaldía y tiene una dimensión aproximada de 7.000 mts cuadrados y limita al este con la familia Montenegro, oeste cuartel Policial, norte con el mar, sur con montaña divisoria.

Dado en la ciudad de Panamá a los 26 días del mes de julio de 2017.



H.R.

Cristian Luna Santizo
Presidente de la Junta Comunal
De Puerto Obaldía





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: **GUMERCINDO LUNA DE ORTA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, agricultor, con cédula de identidad personal No.10-22-767, con domicilio en Puerto Obaldía, Comarca de Guna Yala, actuando en su propio nombre y representación, en adelante el **Arrendador** por una parte; y por la otra **Guillermo de Saint Malo Eleta**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, con cédula de identidad personal No. 8-455-751, con domicilio en ciudad de Panamá, actuando en nombre y representación de **ISLAND POWER, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, e inscrita en el Registro Público, Sección de Mercantil, al Folio (mercantil) 155663125, Asiento No. 1, facultado para este acto, ambos actualmente con domicilio en Calle 50 y Calle 77 Este, Edificio Banistmo, Piso, San Francisco, Ciudad y Provincia de Panamá, facultado para este acto, en adelante la **Arrendataria**, han convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de acuerdo con las siguientes cláusulas y condiciones: ----

PRIMERA: (Declaraciones Iniciales) Declara el **Arrendador** que ostenta los derechos posesorios sobre un lote de un área aproximada de 70,000.00 m², localizado en la Miel, Comarca de Guna Yala, el cual colinda al Norte con el mar, al sur con montaña divisoria, al este con la familia Montenegro, y al oeste con cuartel de Policía, según consta en la Certificación de la Junta Comunal de Puerto Obaldía; globo de terreno que está localizado en La Miel, Puerto Obaldía, Comarca de Guna Yala y actualmente es utilizado para cultivos de plátanos. ----

SEGUNDA: (Intención) Declara la **Arrendataria** que tiene la intención de desarrollar un proyecto de servicio público de generación de energía eléctrica, en el sitio aislado de La Miel, Comarca de Guna Yala, conforme a los requisitos establecidos en el Documento de Licitación LPI No. ETESA 01-17, para la Contratación de Potencia Firme y Energía Requerida para los Sistemas Aislados ubicados en la Provincia de Darién, Comarca Guna Yala, Archipiélago de Las Perlas y Archipiélago de San Blas, para lo cual requiere un área de MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS METROS CUADRADOS CON VEINTICUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (1,223.24 m²). ----

TERCERA: (Objeto) Declara el **Arrendador** que por este medio da en **Arrendamiento** a la **Arrendataria** un globo de terreno con una superficie de MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS METROS CUADRADOS CON VEINTICUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (1,223.24 m²), el cual se describe según plano demostrativo que se identifica como Anexo A que se adjunta como parte integral del presente contrato, en adelante el **Globo de Terreno**, para la instalación de una Planta de Generación de energía solar y térmica, cuya descripción consta en el Anexo B que se adjunta como parte integral del presente contrato, globo de terreno que ha sido inspeccionado por la **Arrendataria** y es aceptado en el estado en que se encuentra. ----

CUARTA: (Uso del Globo de Terreno) Las Partes convienen en que la **Arrendataria** sólo podrá utilizar el **Globo de Terreno** dado en arrendamiento para llevar a cabo el proyecto de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica, 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. ----

La **Arrendataria** reconoce y acepta que estas actividades son las únicas permitidas dentro del **Globo de Terreno** y que para llevar a cabo cualquier otra actividad se requerirá consentimiento previo por escrito del **Arrendador**. ----

QUINTA: (Duración) Declaran las Partes que este contrato tendrá una duración de doce (12) años y siete (7) meses, contados a partir del **1 de mayo de 2018**, es decir, hasta el **30 de noviembre de 2030** el cual podrá ser renovado por periodos iguales a su vencimiento mediante acuerdo por escrito firmado por ambas Partes, ya sea a través de una adenda o un contrato nuevo. ----

La **Arrendataria** deberá comunicar por escrito al **Arrendador** su deseo de renovarlo a su vencimiento o al de su renovación con una anticipación no menor de sesenta (60) días calendario a la fecha de vencimiento del mismo. En ese momento, las Partes negociarán los términos y condiciones para su prórroga y el nuevo canon de arrendamiento que regirá para el periodo renovado. ----

Si la **Arrendataria** no expresa su deseo de renovarlo en el plazo aquí establecido o si las Partes no se pusieran de acuerdo en los términos y condiciones para su renovación, este vencerá al finalizar el periodo de duración antes señalado. ----

SEXTA: (Canon de Arrendamiento) Declara la **Arrendataria** que se obliga a pagar al **Arrendador**, en concepto de canon de arrendamiento del **Globo de Terreno**, la suma mensual de **TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES (US\$**

375.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más I.T.B.M.S. y los impuestos que las leyes de la República de Panamá establezcan, siempre que fuesen aplicables. -----

La **Arrendataria** se compromete a pagar el canon de arrendamiento objeto de esta cláusula dentro de los diez (10) primeros días de cada mes de arrendamiento. En caso que la **Arrendataria** no cumpla con el pago correspondiente dentro de los diez (10) primeros días, a partir del décimo primer (11) día se le cobrará un diez por ciento (10 %) de recargo sobre la suma adeudada. El canon de arrendamiento y su recargo deberán ser cancelados por la **Arrendataria** al **Arrendador** dentro del mismo mes del incumplimiento. Esta medida se aplicará, sin perjuicio de los derechos del **Arrendador** de interponer las acciones judiciales que le correspondan. -----

SÉPTIMA: (Depósito) Declara la **Arrendataria** que se obliga a entregar al **Arrendador** a la firma del presente contrato, **TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES (US\$ 375.00)**, en el entendimiento que este depósito no devengará interés alguno. Esta suma será devuelta a la **Arrendataria** al terminar el presente contrato de arrendamiento o su(s) prórroga(s) si la(s) hubiere, salvo en caso de reclamo por parte del **Arrendador** de cánones adeudados o daños causados por la **Arrendataria**, distinto de aquellos debido al uso y desgaste normal del **Globo de Terreno**. -----

OCTAVA: (Gastos) Las Partes convienen que los gastos de mantenimiento del **Globo de Terreno**, y los gastos de gastos de servicios de utilidad correrán por cuenta de la **Arrendataria**. -----

La **Arrendataria** también cubrirá los impuestos, tasas y gravámenes que tengan relación directa e indirecta con el negocio que se desarrolle en el **Globo de Terreno**. -----

NOVENA: (Obligaciones del Arrendador) Declara el **Arrendador** que se obliga a: -----

1. Garantizar a la **Arrendataria** el goce pacífico de las **Instalaciones** arrendadas por todo el tiempo que dure el contrato. -----
2. Asegurar el libre acceso al **Globo de Terreno**. -----
3. Permitir la instalación de cualesquiera estructuras necesarias para llevar a cabo el proyecto de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica, y cualesquiera otras actividades conexas e inherentes a este tipo de negocio. -----
4. Permitir la utilización de recursos naturales necesarios para llevar a cabo el proyecto de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica, y cualesquiera otras actividades conexas e inherentes a este tipo de negocio, en caso de que aplique y siempre y cuando la **Arrendataria** obtenga las autorizaciones necesarias por las autoridades competentes. -----
5. Pagar todos los impuestos, tasas, contribuciones que correspondan al bien dado en arrendamiento.
6. Pagar los timbres que correspondan por ley por motivo de la firma del presente contrato de arrendamiento.

DÉCIMA: (Obligaciones de la Arrendataria) Declara la **Arrendataria** que se obliga a: -----

1. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado. -----
2. Usar el **Globo de Terreno** como diligente padre de familia. -----
3. Mantener en buenas condiciones el **Globo de Terreno** arrendado. -----
4. Pagar todos los gastos de servicios de utilidad que se generen. -----
5. No efectuar mejoras o cambios en el **Globo de Terreno**, sin el consentimiento previo y expreso del **Arrendador**, que no guarden relación con la actividad de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica, y cualesquiera otras actividades conexas e inherentes a este tipo de negocio. -----
6. No usar el **Globo de Terreno** para negocios o actividades distintas a las expresamente autorizadas en el presente contrato. -----
7. Obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarias según las normas vigentes en la República de Panamá, para desarrollar su actividad de generación de electricidad en el **Globo de Terreno**. -----

DÉCIMA PRIMERA: (Mejoras) La **Arrendataria** queda expresamente autorizada para hacer mejoras o alteraciones, ya sean estructurales, removibles, permanentes o de cualquier otra clase en el **Globo de Terreno** que guarden relación con la actividad de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica, y cualesquiera otras actividades conexas e inherentes a este tipo de negocio. -----

Estas mejoras se harán por cuenta y riesgo de la **Arrendataria**. Al vencimiento del contrato, la **Arrendataria** podrá retirar las mejoras removibles o no permanentes, salvo en el caso de que dicha terminación sea por razón del incumplimiento del presente contrato por parte de la **Arrendataria**. -----



44

Las Partes convienen que el **Arrendador** no tendrá que pagar compensación alguna por todas o cualesquiera mejoras que permaneciesen en el **Globo de Terreno** a beneficio de él. No obstante, el **Arrendador** podrá siempre exigir que se le devuelva el **Globo de Terreno** arrendado en las condiciones necesarias para que vuelva a ser utilizado para siembra, salvo el desgaste causado por el uso y el transcurso del tiempo. -----

DÉCIMA SEGUNDA: (*Responsabilidades*) El **Arrendador** no será responsable ante la **Arrendataria**, sus empleados, o agentes, ni terceras personas que hiciesen uso del bien arrendado, por cualesquiera daños causados por cualquier acto, omisión, o negligencia de la **Arrendataria**, 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 la **Arrendataria**.

La **Arrendataria** será la única 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, la **Arrendataria** se obliga a mantener indemne y libre de toda responsabilidad al **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 la **Arrendataria**, sus actividades, sus empleados, clientes, contratistas o visitantes, y que deberá mantener vigente durante todo el plazo del presente contrato. -----

DÉCIMA TERCERA: (*Uso de Suelo y Zonificación*) Declara el **Arrendador** que luego de concretada la firma del presente contrato, la **Arrendataria** podrá realizar todos los trámites relacionados con la aprobación de la propuesta de uso de suelo y zonificación necesarios para llevar a cabo el proyecto de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica sobre el **Globo de Terreno** objeto del presente contrato, para lo cual el **Arrendador** se compromete a firmar todos las autorizaciones y/o documentos que sobre el particular sean necesarios para llevar a cabo los trámites que estén relacionados con la aprobación de dichos estudios. -----

DÉCIMA CUARTA: (*Venta del Globo de Terreno*) En caso de venta del **Globo de Terreno**, o del lote de terreno que contiene el globo objeto de arrendamiento, el **Arrendador** se compromete a notificar a los terceros interesados en adquirirlo de la existencia del presente Contrato de Arrendamiento e incluir en el contrato de compraventa o cualquier documento que involucre la disposición del **Globo de Terreno**, o del lote de terreno que contiene el globo objeto de arrendamiento, una cláusula por la cual el adquiriente se obliga a respetar los términos del presente Contrato de Arrendamiento. -----

DÉCIMA QUINTA: (*Cesión*) Queda entendido entre las Partes que la **Arrendataria** podrá subarrendar total o parcialmente el globo de terreno, así como transferir o ceder parcial o totalmente los deberes y derechos dimanantes del presente Contrato, sin necesidad de aprobación previa del **Arrendador**, siempre y cuando la **Arrendataria** se encuentre al día en las obligaciones que contrae por el mismo. -----
En caso de subarrendamiento o cesión parcial, la **Arrendataria** seguirá siendo responsable por las obligaciones que surgen del presente contrato ante el **Arrendador**. De darse la cesión o subarrendamiento total, el cesionario o subarrendatario asume todos los derechos y obligaciones que por este medio contrae la **Arrendataria**. -----

DÉCIMA SEXTA: (*Causales de Recisión del Contrato*) Serán causales de recisión del presente contrato las que se señalan a continuación, siempre y cuando no sean subsanadas dentro de los quince (15) días calendarios contados a partir de la notificación por escrito de la contraparte: -----

1. El no pago por la **Arrendataria** de dos (2) meses de cánones mensuales consecutivos.
2. El incumplimiento por la **Arrendataria** con cualquiera de las obligaciones que le impone el contrato y demás documentos del contrato. -----
3. La utilización del **Globo de Terreno** por parte de la **Arrendataria** para fines distintos a los pactados en el presente contrato o que sean contrarios a la ley o a las buenas costumbres. -----

DÉCIMA SÉPTIMA: (*Acciones en Caso de Incumplimiento del Arrendatario*). El incumplimiento por parte de la **Arrendataria** de cualquiera disposiciones legales vigentes o de cualquiera de las cláusulas del presente contrato o la falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas de canon de arrendamiento, cuando no sean subsanadas dentro del término de quince (15) días calendarios contados a partir de su notificación por escrito por parte del **Arrendador**, faculta a la **Arrendador** para declarar terminado el contrato y reclamar la devolución del **Globo de Terreno** sin necesidad de recurrir a los tribunales de justicia y sin perjuicio a la indemnización de los daños y perjuicios a que tenga lugar, que las partes pactan en la suma equivalente al importe que corresponda a 3 meses de renta del bien dado en arrendamiento, como indemnización única, total y definitiva. -----

DÉCIMA OCTAVA: (*Acciones en Caso de Incumplimiento del Arrendador*). El incumplimiento por parte del **Arrendador** de cualquiera de las disposiciones legales o de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, cuando no sean



susceptadas dentro del término de quince (15) días calendarios contados a partir de su notificación por escrito por parte de la **Arrendataria**, faculta a la **Arrendataria** para declarar terminado el contrato y devolver el **Globo de Terreno**, sin pago por parte de la **Arrendataria** de indemnización alguna por la terminación, para lo cual dará un aviso previo por escrito al **Arrendador**, con treinta (30) días calendarios de anticipación. ----

DÉCIMA NOVENA: (Notificaciones) Todas las notificaciones entre las Partes que se requieran conforme al presente contrato serán por escrito y entregadas personalmente o enviadas por correo, a la siguiente dirección: ----

Datos	El Arrendador	La Arrendataria
Atención:	Gumercindo Luna De Orta	James Woolford
Dirección:	La Miel	Piso 1, Edificio Banistmo, Calle 50 y Calle 77 Este, San Francisco, Panamá, República de Panamá
Teléfono	(+57) 310-592-3081	(+507)395-0000

VIGÉSIMA: (Modificaciones) Cualquier modificación, adenda, renovación o prórroga al presente Contrato de Arrendamiento deberá constar por escrito y estar firmado por ambas Partes. ----

VIGÉSIMA PRIMERA: (Gastos del Contrato) Las Partes convienen en que serán por cuenta de la **Arrendataria** todos los gastos notariales, de timbres, formularios y otros que se originen con motivo de la celebración del presente Contrato de Arrendamiento. De igual forma las Partes convienen que cada una asumirá los gastos de abogados por ellas contratados. ----

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

VIGÉSIMA TERCERA: (Nulidad) Queda entendido y convenido entre las Partes contratantes que si alguna de las estipulaciones del presente contrato resultante 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 la estipulación o estipulaciones que se declaren nulas y los derechos y obligaciones de las Partes contratantes serán interpretadas y observadas en la forma en que en derecho se proceda. ----

VIGÉSIMA CUARTA: (Legislación Aplicable y Controversias) Este Contrato se regirá por, y será interpretado de conformidad con, las leyes de la República de Panamá. Cualquier litigio o controversia provenientes de, o relacionados con este Contrato de Arrendamiento, así como la interpretación, aplicación, ejecución y terminación del mismo, deberán resolverse por medio de Arbitraje en Derecho, previo intento de Conciliación, por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Agricultura de Panamá, conforme a sus reglas de procedimiento. ----

VIGÉSIMA QUINTA: (Aceptación) Declaran el **Arrendador** y la **Arrendataria** que aceptan en todas sus partes las condiciones y términos expuestos en el presente contrato. ----

Como constancia y en señal de aceptación, se firma en dos (2) ejemplares de igual tenor, en las fechas y lugares indicados bajo cada firma, y se adopta como fecha del Contrato la de la última firma. ----

El Arrendador


Gumercindo Luna De Orta
 C.I.P. 10-22-767
 Lugar y fecha en que firma:
 La Miel,
 Puerto Obaldía,
 Comarca Guna Yala


La Arrendataria
ISLAND POWER, S.A.
Guillermo de Saint Malo Eleta
 C.I.P. 8-455-751
 Lugar y fecha en que firma:

Es suscrita, NORMA MARLENIS VELASCO C., Notaria Pública,
 Duodécima del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

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



Página 4 de 4

21 MAY 2018

Testigo

Testigo

Linda, NORMA MARLENIS VELASCO C.,
 Notaria Pública Duodécima

48

ACUERDO DE PAGO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: **GUMERCINDO LUNA DE ORTA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, agricultor, con cédula de identidad personal No.10-22-767, con domicilio en Puerto Obaldía, Comarca de Guna Yala, actuando en su propio nombre y representación, en adelante el **Arrendador** por una parte; y por la otra **Guillermo de Saint Malo Eleta**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, con cédula de identidad personal No. 8-455-751, con domicilio en ciudad de Panamá, actuando en nombre y representación de **ISLAND POWER, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, e inscrita en el Registro Público, Sección de Mercantil, al Folio (mercantil) 155663125, Asiento No. 1, facultado para este acto, ambos actualmente con domicilio en Calle 50 y Calle 77 Este, Edificio Banistmo, Piso, San Francisco, Ciudad y Provincia de Panamá, facultado para este acto, en adelante la **Arrendataria**, y en su conjunto las **Partes**, han convenido en celebrar el presente Acuerdo de Pago de Cánones de Arrendamiento causados por Contrato de Arrendamiento de un bien inmueble de acuerdo con las siguientes cláusulas y condiciones: -----

PRIMERA: Declaran las **Partes** reconocer y aceptar que el 30 de abril de 2018 celebraron un contrato de arrendamiento con el propósito de dar en arrendamiento a la **Arrendataria** un globo de terreno con una superficie de MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS METROS CUADRADOS CON VEINTICUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (1,223.24 m2), para la instalación de una Planta de Generación de energía solar y térmica, en adelante el Contrato, obligándose la **Arrendataria** a pagar al Arrendador, en concepto de canon de arrendamiento del globo de terreno, la suma mensual de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES (US\$ 375.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más I.T.B.M.S. y los impuestos que las leyes de la República de Panamá establezcan, siempre que fuesen aplicables. -----

SEGUNDA: Declara y acepta el **Arrendador** que por este medio le solicita a la **Arrendataria**, quien a su vez entrega al **Arrendador** la suma de **NUEVE MIL DÓLARES (US\$ 9,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que corresponde a veinticuatro (24) cánones mensuales de arrendamiento anticipados, pagadero a la fecha de firma del presente acuerdo, a razón de que el **Arrendador** requiere la suma de dinero antes citada para realizar mejoras en su vivienda, a cambio utilizar el Globo de Terreno dado en arrendamiento para llevar a cabo el proyecto de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica, y cualesquiera otras actividades conexas e inherentes a este tipo de negocio, por el término de veinticuatro (24) meses, comprometiéndose el **Arrendador** al garantizar a la **Arrendataria** el goce pacífico del globo de terreno objeto de arrendamiento por todo el tiempo antes establecido, así como todas aquellas obligaciones descritas en el Contrato. -----

TERCERA: Declaran y aceptan las **Partes** que están conformes con las acciones y compromisos adquiridos en el presente documento, así como todos los derechos y obligaciones establecidos en el Contrato. -----

CUARTA: Las **Partes** declaran que los demás términos y condiciones del Contrato que no hayan sido modificados o adicionados por el presente acuerdo permanecerán vigentes en su totalidad.

Como constancia y en señal de aceptación, se firma en dos (2) ejemplares de igual tenor, en las fechas y lugares indicados bajo cada firma, y se adopta como fecha del Contrato la de la última firma.

El Arrendador

La Arrendataria
ISLAND POWER, S.A.


Gumerindo Luna De Orta

C.I.P. 10-22-767

Lugar y fecha en que firma:

La Miel,

Puerto Obaldía,

Comarca Guna Yala


Guillermo de Saint Malo Eleta

C.I.P. 8-455-751

Lugar y fecha en que firma:

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber, **Guillermo de Roux García de Paredes**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, con cédula de identidad personal número 8-725-361, actuando en calidad de Vicepresidente y Representante Legal de **ISLAND POWER, S.A. (IPSA)**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, e inscrita al Folio Electrónico 155663125 (S), ambos con domicilio en Piso 1, Edificio Banistmo, Calle 50 y 77 Este, San Francisco Ciudad de Panamá, República de Panamá, debidamente facultado para este acto según consta en Acta de Junta Directiva de la sociedad, en adelante la **Subarrendadora**; y, **Guillermo de Saint Malo Eleta**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, con cédula de identidad personal número 8-455-751, actuando en calidad de Presidente y Representante Legal de **PEARL ISLAND POWER, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, e inscrita al Folio Electrónico 820888 (S), sección de Mercantil del Registro Público, ambos con domicilio en Piso 1, Edificio Banistmo, Calle 50 y 77 Este, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá, debidamente facultado para este acto según consta en Poder General otorgado a su favor por la Sociedad mediante Escritura Pública No. 412 de 20 de enero de 2016, inscrita al Folio Electrónico 820888 (S), Asiento No. 2 desde el 25 de enero de 2016, sección de Mercantil del Registro Público, en adelante la **Subarrendataria**.

CONSIDERANDO:

Que el 9 de mayo de 2018, la **Subarrendadora**, en calidad de Arrendataria, celebró Contrato de Arrendamiento sobre un globo de terreno con una superficie de MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS METROS CUADRADOS CON VEINTICUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (1,223.24 m²), ubicado en la comunidad de La Miel, corregimiento de Puerto Obaldía, Comarca Guna Yala, en posesión del señor GUMERCINDO LUNA DE ORTA, sobre el cual se están construyendo mejoras con la finalidad de instalar una planta de generación solar y térmica, obligándose el Arrendador a cumplir con todas las normas legales, municipales y reglamentarias vigentes en la República de Panamá, en adelante el **Globo de Terreno**.

Que la **Subarrendataria** tiene la obligación de suministrar Potencia Firme y Energía Requerida a partir del 1 de septiembre de 2018 para el sistema aislado de La Miel, asumida a través del Contrato DME-001-18, celebrado el 1 de marzo de 2018 con Elektra Noreste, S.A. (ENSA), a razón de que es la adjudicataria de la Licitación de Libre Concurrencia No. ETESA 01-17, según consta en la Resolución No. GC-01-2018 de 19 de enero de 2018 de la Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A. (ETESA).

Que la **Subarrendadora** está debidamente autorizada para subarrendar total o parcialmente el globo de terreno, así como transferir o ceder parcial o totalmente los deberes y derechos dimanantes del presente Contrato, sin necesidad de aprobación previa del Arrendador, según se describe en la cláusula DÉCIMA QUINTA del Contrato de Arrendamiento.

Que, habida cuenta de lo anterior y todas dichas declaraciones formando parte integrante de este Contrato, las Partes han convenido en celebrar, como en efecto celebran, el presente Contrato de Subarrendamiento de conformidad con lo convenido en las siguientes Cláusulas:

PRIMERA: (Objeto) Declara la **Subarrendadora** que por este medio da en **Subarrendamiento** a la **Subarrendataria** el **Globo de Terreno** para la instalación de una Planta de Generación de energía solar y térmica, el cual ha sido inspeccionado por la **Subarrendataria** y es aceptado en el estado en que se encuentra.

SEGUNDA: (Uso del Globo de Terreno) Las Partes convienen en que la **Subarrendataria** sólo podrá utilizar el **Globo de Terreno** dado en subarrendamiento para llevar a cabo el proyecto de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica, 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.

La **Subarrendataria** reconoce y acepta que estas actividades son las únicas permitidas dentro del **Globo de Terreno** y que para llevar a cabo cualquier otra actividad se requerirá consentimiento previo por escrito de la **Subarrendadora**.

TERCERA: (Duración) Declaran las Partes que este Contrato tendrá una duración de cinco (5) meses, contados a partir del **1 de agosto de 2018**, es decir, hasta el **1 de enero de 2019**.

Este Contrato podrá ser renovado mediante acuerdo por escrito firmado por ambas Partes, ya sea a través de una adenda o un contrato nuevo, para lo cual la **Subarrendataria** deberá comunicar por escrito a la **Subarrendadora** su deseo de renovarlo a su vencimiento o al de su renovación con una anticipación no menor de sesenta (60) días calendario a la fecha de vencimiento del mismo. En ese momento, las Partes negociarán los términos y condiciones para su prórroga y el nuevo canon de subarrendamiento que regirá para el período renovado.

Si la **Subarrendataria** no expresa su deseo de renovarlo en el plazo aquí establecido o si las Partes no se pusieran de acuerdo en los términos y condiciones para su renovación, este vencerá al finalizar el período de duración antes señalado.

CUARTA: (Canon de Arrendamiento) Declara la **Subarrendataria** que se obliga a pagar a la **Subarrendadora**, en concepto de canon de subarrendamiento del **Globo de Terreno**, la suma mensual de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES (US\$ 375.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más I.T.B.M.S. y los impuestos que las leyes de la República de Panamá establezcan, siempre que fuesen aplicables. La **Subarrendataria** gozará de un periodo de gracia de noventa (90) días en el pago del canon de arrendamiento, contados a partir de la fecha de inicio de este Contrato.

La **Subarrendataria** se compromete a pagar el canon de arrendamiento objeto de esta cláusula dentro de los diez (10) primeros días de cada mes de subarrendamiento. En caso de que la **Subarrendataria** no cumpla con el pago correspondiente dentro de los diez (10) primeros días, a partir del décimo primer (11) día se le cobrará un diez por ciento (10 %) de recargo sobre la suma adeudada. El canon de subarrendamiento y su recargo deberán ser cancelados por la **Subarrendataria** a la **Subarrendadora** dentro del mismo mes del incumplimiento. Esta medida se aplicará, sin perjuicio de los derechos de la **Subarrendadora** de interponer las acciones judiciales que le correspondan.

QUINTA: (Depósito) Declara la **Subarrendataria** que se obliga a entregar a la **Subarrendadora** a la firma del presente Contrato, **TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES (US\$ 375.00)**, en el entendimiento que este depósito no devengará interés alguno. Esta suma será devuelta a la **Subarrendataria** al terminar el presente contrato de subarrendamiento o su(s) prórroga(s) si la(s) hubiere, salvo en caso de reclamo por parte de la **Subarrendadora** de cánones adeudados o daños causados por la **Subarrendataria**, distinto de aquellos debido al uso y desgaste normal del **Globo de Terreno**.

SEXTA: (Gastos) Las Partes convienen que los gastos de mantenimiento del **Globo de Terreno**, y los gastos de gastos de servicios de utilidad correrán por cuenta de la **Subarrendataria**.

La **Subarrendataria** también cubrirá los impuestos, tasas y gravámenes que tengan relación directa e indirecta con el negocio que se desarrolle en el **Globo de Terreno**.

SÉPTIMA: (Obligaciones de la Subarrendadora) Declara la **Subarrendadora** que se obliga a:

51

Garantizar a la **Subarrendataria** el goce pacífico del **Globo de Terreno** por todo el tiempo que dure el contrato.

Asegurar el libre acceso al **Globo de Terreno**.

Permitir la instalación de cualesquiera estructuras necesarias para llevar a cabo el proyecto de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica, y cualesquiera otras actividades conexas e inherentes a este tipo de negocio.

4. Permitir la utilización de recursos naturales necesarios para llevar a cabo el proyecto de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica, y cualesquiera otras actividades conexas e inherentes a este tipo de negocio, en caso de que aplique y siempre y cuando la **Subarrendataria** obtenga las autorizaciones necesarias por las autoridades competentes.
5. Pagar todos los impuestos, tasas, contribuciones que correspondan al bien dado en arrendamiento.
6. Pagar los timbres que correspondan por ley por motivo de la firma del presente contrato de subarrendamiento.

OCTAVA: (Obligaciones de la Subarrendataria) Declara la **Subarrendataria** que se obliga a:

1. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado.
2. Usar el **Globo de Terreno** como diligente padre de familia.
3. Mantener en buenas condiciones el **Globo de Terreno** arrendado.
4. Pagar todos los gastos de servicios de utilidad que se generen.
5. No efectuar mejoras o cambios en el **Globo de Terreno**, sin el consentimiento previo y expreso de la **Subarrendadora**, que no guarden relación con la actividad de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica, y cualesquiera otras actividades conexas e inherentes a este tipo de negocio.
6. No usar el **Globo de Terreno** para negocios o actividades distintas a las expresamente autorizadas en el presente contrato.
7. Obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarias según las normas vigentes en la República de Panamá, para desarrollar su actividad de generación de electricidad en el **Globo de Terreno**.

NOVENA: (Mejoras) La **Subarrendataria** queda expresamente autorizada para hacer mejoras o alteraciones, ya sean estructurales, removibles, permanentes o de cualquier otra clase en el **Globo de Terreno** que guarden relación con la actividad de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica, y cualesquiera otras actividades conexas e inherentes a este tipo de negocio.

Estas mejoras se harán por cuenta y riesgo de la **Subarrendataria**. Al vencimiento del contrato, la **Subarrendataria** podrá retirar las mejoras removibles o no permanentes, salvo en el caso de que dicha terminación sea por razón del incumplimiento del presente contrato por parte de la **Subarrendataria**.

Las Partes convienen que la **Subarrendadora** no tendrá que pagar compensación alguna por todas o cualesquiera mejoras que permaneciesen en el **Globo de Terreno** a beneficio de ella. No obstante, la **Subarrendadora** podrá siempre exigir que se le devuelva el **Globo de Terreno** subarrendado en las condiciones necesarias para que vuelva a ser utilizado para siembra, salvo el desgaste causado por el uso y el transcurso del tiempo.

DÉCIMA: (Responsabilidades) La **Subarrendadora** no será responsable ante la **Subarrendataria**, sus empleados, o agentes, ni terceras personas que hiciesen uso del bien arrendado, por cualesquiera daños causados por cualquier acto, omisión, o negligencia de la **Subarrendataria**, 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 la **Subarrendataria**.

La **Subarrendataria** será la única responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a empleados, o agentes,

52

terceras personas, ya sean consecuencia directa o indirecta de sus actividades y, por lo tanto, la **Subarrendataria** se obliga a mantener indemne y libre de toda responsabilidad a la **Subarrendadora** 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 la **Subarrendataria**, sus actividades, sus empleados, clientes, contratistas o visitantes, y que deberá mantener vigente durante todo el plazo del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA: (*Uso de Suelo y Zonificación*) Declara la **Subarrendadora** que luego de concretada la firma del presente contrato, la **Subarrendataria** podrá realizar todos los trámites relacionados con la aprobación de la propuesta de uso de suelo y zonificación necesarios para llevar a cabo el proyecto de generación de electricidad a través del aprovechamiento de energía solar y térmica sobre el **Globo de Terreno** objeto del presente contrato, para lo cual la **Subarrendadora** se compromete a firmar todos las autorizaciones y/o documentos que sobre el particular sean necesarios para llevar a cabo los trámites que estén relacionados con la aprobación de dichos estudios.

DÉCIMA SEGUNDA: (*Cesión*) Queda entendido entre las Partes que la **Subarrendataria** no podrá vender, ceder ni transferir los derechos y/o obligaciones adquiridos con arreglo a este Contrato, sin la autorización previa y por escrito de la **Subarrendadora**. Por su parte, la **Subarrendataria**, declara aceptar que no le está permitida la celebración de Contratos de subarrendamiento parcial o total subsiguientes sobre el **Globo de Terreno** con terceros.

DÉCIMA TERCERA: (*Causales de Recisión del Contrato*) Serán causales de recisión del presente contrato las que se señalan a continuación, siempre y cuando no sean subsanadas dentro de los quince (15) días calendarios contados a partir de la notificación por escrito de la contraparte:

1. El no pago por la **Subarrendataria** de dos (2) meses de cánones mensuales consecutivos.
2. El incumplimiento por la **Subarrendataria** con cualquiera de las obligaciones que le impone el contrato y demás documentos del contrato.
3. La utilización del **Globo de Terreno** por parte de la **Subarrendataria** para fines distintos a los pactados en el presente contrato o que sean contrarios a la ley o a las buenas costumbres.

DÉCIMA CUARTA: (*Acciones en Caso de Incumplimiento de la Subarrendataria*). El incumplimiento por parte de la **Subarrendataria** de cualquiera disposiciones legales vigentes o de cualquiera de las cláusulas del presente contrato o la falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas de canon de arrendamiento, cuando no sean subsanadas dentro del término de quince (15) días calendarios contados a partir de su notificación por escrito por parte de la **Subarrendadora**, faculta a la **Subarrendadora** para declarar terminado el contrato y reclamar la devolución del **Globo de Terreno** sin necesidad de recurrir a los tribunales de justicia y sin perjuicio a la indemnización de los daños y perjuicios a que tenga lugar, que las partes pactan en la suma equivalente al importe que corresponda a tres (3) meses de renta del bien dado en subarrendamiento, como indemnización única, total y definitiva.

DÉCIMA QUINTA: (*Acciones en Caso de Incumplimiento de la Subarrendadora*). El incumplimiento por parte de la **Subarrendadora** de cualquiera de las disposiciones legales o de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, cuando no sean subsanadas dentro del término de quince (15) días calendarios contados a partir de su notificación por escrito por parte de la **Subarrendataria**, faculta a la **Subarrendataria** para declarar terminado el contrato y devolver el **Globo de Terreno**, sin pago por parte de la **Subarrendataria** de indemnización alguna por la terminación, para lo cual dará un aviso previo por escrito a la **Subarrendadora**, con treinta (30) días calendarios de anticipación.

DÉCIMA SEXTA: (*Modificaciones*) Cualquier modificación, adenda, renovación o prórroga al presente Contrato de Subarrendamiento deberá constar por escrito y estar firmado por ambas Partes.

DÉCIMA SÉPTIMA: (Gastos del Contrato) Las Partes convienen en que serán por cuenta de la Subarrendataria todos los gastos notariales, de timbres, formularios y otros que se originen con motivo de la celebración del presente Contrato de Subarrendamiento. De igual forma las Partes convienen que cada una asumirá los gastos de abogados por ellas contratados.

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

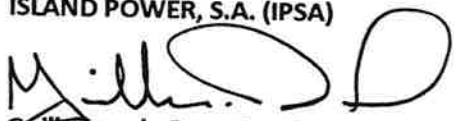
DÉCIMA NOVENA: (Nulidad) Queda entendido y convenido entre las Partes contratantes que si alguna de las estipulaciones del presente contrato resultante nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que éste se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que se declaren nulas y los derechos y obligaciones de las Partes contratantes serán interpretadas y observadas en la forma en que en derecho se proceda.

VIGÉSIMA: (Legislación Aplicable y Controversias) Este contrato se regirá por, y será interpretado de conformidad con, las leyes de la República de Panamá. Cualquier litigio o controversia provenientes de, o relacionados con este Contrato de Subarrendamiento, así como la interpretación, aplicación, ejecución y terminación del mismo, deberán resolverse por medio de Arbitraje en Derecho, previo intento de Conciliación, por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Agricultura de Panamá, conforme a sus reglas de procedimiento.

VIGÉSIMA PRIMERA: (Aceptación) Declaran el Subarrendadora y la Subarrendataria que aceptan en todas sus partes las condiciones y términos expuestos en el presente contrato.

En fe de lo expuesto firmamos el presente documento, en tres (3) ejemplares del mismo tenor, al primer (1er) días del mes de agosto de dos mil dieciocho (2018).

La Subarrendadora
ISLAND POWER, S.A. (IPSA)


Guillermo de Roux García De Paredes

Cédula No. 8-725-361

La Subarrendataria
PEARL ISLAND POWER, S.A.


Guillermo de Saint Malo Eleta

Cédula No. 8-455-751

Yo, **NORMA MARLENIS VELASCO C.**, Notaria Pública, en mi calidad de Notaria Pública del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-337,

CERTIFICO:

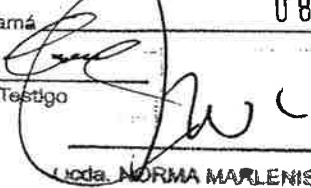
Que la(s) firma(s) anterior(es) ha(n) sido reconocida(s) como suya(s) por el(los) firmante(s), por consiguiente, dicha(s) firma(s) es(son) auténtica(s).

Panamá

08 AGO 2018

Testigo

Testigo


Yo, **NORMA MARLENIS VELASCO C.**,

Notaria Pública del Circuito de Panamá

Página 5 de 5



52

República de Panamá
Casa de Justicia Comunitaria
Puerto Obaldía
11 de abril de 2018

CERTIFICACIÓN

Quien suscribe, **ALEJANDRINA TORRES**, con cédula de identidad personal No. 10-7-601, actuando en mi calidad de Delegada Administrativa de Puerto Obaldía, certifico que:

1. **GUMERCINDO LUNA DE ORTA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, agricultor, con cédula de identidad personal No.10-22-767, posee un globo de terreno de una superficie aproximada de 0 Has + 1,223.24 m2.
2. Que el globo de terreno antes descrito tiene los siguientes linderos:
 - a. Norte: Vereda de 10 mts y terrenos nacionales ocupados por el Sr. Gumercindo Luna de Orta.
 - b. Sur: Terrenos nacionales ocupados por el Sr. Gumercindo Luna de Orta
 - c. Este: Terrenos nacionales ocupados por el Sr. Gumercindo Luna de Orta
 - d. Oeste: Vereda de 10 mts y terrenos nacionales ocupados por el Sr. Gumercindo Luna de Orta.

Sin otro particular,

Casa de Justicia Comunitaria
Corregimiento de Puerto Obaldía
Alejandrina Torres
ALEJANDRINA TORRES
Delegada Administrativa de Puerto Obaldía
Casa de Justicia Comunitaria

Yo, **NORMA MARLENIS VELASCO C.**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que he cotejado detenidamente y minuciosamente esta copia fotostática con su original y la he encontrado en todo conforme.

Panamá, 20 ABR 2018



Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.
Notaria Pública Duodécima

