

ANEXO B - PROPIEDAD O AUTORIZACIÓN DE USO DE LOS TERRENOS



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 001-2018 DE UN BIEN INMUEBLE
ENTRE LA JUNTA COMUNAL DE PUERTO OBALDÍA Y PEARL ISLAND POWER, S.A.**

Entre los suscritos a saber: **CRISTIAN LUNA SANTIZO**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad personal No. 10-28-707, en su condición de Presidente de la Junta Comunal de Puerto Obaldía, facultado para este acto mediante Resolución de la Junta Comunal de Puerto Obaldía No. 01-la-25-2018, actuando en nombre y representación de **LA JUNTA COMUNAL DE PUERTO OBALDÍA**, ambos con domicilio en COMARCA DE KUNA CORREGIMIENTO DE PUERTO OBALDIA (en adelante "**LA JUNTA COMUNAL**"), por una parte, y por la otra, **GUILLERMO DE SAINT MALO ELETA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal No. 8-455-751, quien actúa en nombre y representación de **PEARL 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, a la ficha 820888, Sigla S.A., 2514650, facultado para este acto según consta en la Escritura Pública No. 412 de 20 de enero de 2016 de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público a la ficha 820888, asiento 2, ambos con domicilio en Calle 50 y Calle 77 Este, Edificio Banistmo, Piso 2, San Francisco, Ciudad y Provincia de Panamá (en adelante "**LA ARRENDATARIA**"). hemos convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de acuerdo con las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: LA JUNTA COMUNAL se obliga estrictamente a cumplir lo siguiente:

1. Dar en arrendamiento real y efectivo a **LA ARRENDATARIA**, el siguiente inmueble, que en su totalidad reúne trescientos treinta metros cuadrados con cincuenta y seis decímetros cuadrados (330.56 mts²), con un valor mensual total de CUATROCIENTOS BALBOAS CON 00/100 (B/.400.00):
 - a. Globo de terreno, ubicado en la comunidad de Puerto Obaldía, corregimiento de Puerto Obaldía, Comarca Guna Yala, el cual tiene una superficie de trescientos treinta metros cuadrados con cincuenta y seis decímetros cuadrados (330.56 mts²), se encuentra en posesión de la Junta Comunal de Puerto Obaldía, y sobre el cual se encuentran construidas unas mejoras permanentes que consisten en un edificio de una (1) planta utilizado anteriormente como centro de acopio para la comunidad.
 - b. La superficie de trescientos treinta metros cuadrados con cincuenta y seis decímetros cuadrados (330.56 mts²) solicitada en arrendamiento tiene los siguientes linderos:
Norte: Vereda hacia el puerto de SENAFRONT, y hacia vereda principal.
Sur: Terrenos Nacionales ocupados por la Junta Comunal.
Este: Vereda principal y con Terrenos Nacionales ocupados por la Junta Comunal de Puerto Obaldía.
Oeste: Ribera Mar.
2. Asegurar a **LA ARRENDATARIA** el goce pacífico del inmueble arrendado durante todo el tiempo que dure el presente Contrato de Arrendamiento.
3. Entregar el lote de terreno y las mejoras construidas sobre este, a fin de que sean reformadas y acondicionadas, o bien permitir que se construyan nuevas mejoras, ya sean estructurales, removibles, permanentes o de cualquier otra clase en el lote de terreno, en el caso de que se requieran, para que sean utilizadas como una planta de generación de energía eléctrica, la cual se denominará PUERTO OBALDÍA POWER PLANT, 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.

SEGUNDA: LA ARRENDATARIA, podrá utilizar el inmueble sólo para la puesta en marcha de la planta de generación de energía eléctrica y sólo podrá efectuar en el lote de terreno arrendado las mejoras o cambios que se requieran para cumplir con esta finalidad. **LA ARRENDATARIA**, no obstante reconoce que todas las mejoras permanentes que se efectúen en el inmueble quedarán a beneficio de **LA JUNTA COMUNAL**, sin que esta tenga que pagar suma adicional alguna. Las mejoras temporales podrán ser removidas por **LA ARRENDATARIA** en un plazo no mayor de noventa (90) días contados a





partir de la notificación correspondiente, siempre que su remoción no ocasione daño al inmueble arrendado.

TERCERA: LA ARRENDATARIA, se obliga estrictamente a cumplir mediante el presente Contrato de Arrendamiento, con los siguientes términos y condiciones:

1. Pagar a **LA JUNTA COMUNAL**, por el período de DOCE (12) años y SIETE (7) meses el monto mensual de CUATROCIENTOS BALBOAS CON 00/100 (B/.400.00). Los pagos a los que se refiere el numeral anterior, se efectuarán dentro de los DIEZ (10) días calendario siguientes a la presentación de la cuenta.
2. Asumir, durante el período de duración del presente Contrato de Arrendamiento, los gastos en concepto de servicio energía eléctrica, gas, teléfono, agua o cualquier servicio público aplicable al inmueble. Adicionalmente pagará cualquier otro gasto directamente relacionado con el proyecto de generación de energía eléctrica que realizará **LA ARRENDATARIA** sobre el inmueble.
3. Mantener en óptimas condiciones de uso el área, las estructuras construidas y sus alrededores para garantizar su utilización efectiva y segura.
4. Cumplir las órdenes y disposiciones emanadas de las autoridades y los organismos competentes.
5. Cubrir los gastos en que incurra por el aseo y mantenimiento del área dada en concesión.
6. Realizar las operaciones de acuerdo con las prácticas de seguridad vigentes y mantener medidas preventivas para evitar la contaminación.
7. Devolver el lote de terreno arrendado y las mejoras permanentes a **LA JUNTA COMUNAL** al término del presente Contrato de Arrendamiento en condiciones operables, de acuerdo con lo establecido en la cláusula **SEGUNDA** del presente Contrato de Arrendamiento.
8. No subarrendar el bien arrendado ni destinarlo a uso distinto para el cual fue arrendado, sin el permiso previo y expreso de **LA JUNTA COMUNAL**.
9. No transferir los derechos que surjan de este Contrato de Arrendamiento, salvo por acuerdo por escrito entre las partes.
10. Comunicar a **LA JUNTA COMUNAL**, en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen en el inmueble arrendado.
11. Realizar las reparaciones urgentes o necesarias de los daños causados a las mejoras ubicadas en el inmueble arrendado, cuando éstos sean imputables a **LA ARRENDATARIA**.

CUARTA: El término de duración de este Contrato de Arrendamiento es de DOCE (12) años y SIETE (7) meses, contados a partir del 1 de mayo de 2018 al 30 de noviembre de 2030.

QUINTA: Los conflictos que surjan entre **LA JUNTA COMUNAL** y **LA ARRENDATARIA** quedan sujetos a las leyes y a la jurisdicción de los tribunales de la República de Panamá.

SEXTA: **LA JUNTA COMUNAL** 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 a **LA JUNTA COMUNAL** 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, visitantes, y que deberá mantener vigente durante todo el plazo del presente contrato.



46

SÉPTIMA: Queda entendido y así lo aceptan las partes de la presente relación contractual, que la Póliza de Seguro de Incendio sobre las mejoras construidas sobre el inmueble arrendado será cubierta por **LA ARRENDATARIA**, lo que incluye seguro sobre materiales, instalaciones particulares, equipos, y demás objetos o especies que conserve **LA ARRENDATARIA**, por razón de sus actividades, gastos que pagará única y exclusivamente **LA ARRENDATARIA**.

OCTAVA: Cualquier modificación, adenda, renovación o prórroga al presente Contrato de Arrendamiento deberá ser notificada por **LA ARRENDATARIA** en un plazo no menor a treinta (30) días calendario.

LA JUNTA COMUNAL aprobará mediante Resolución motivada la solicitud de prórroga siempre que **LA ARRENDATARIA** no haya incurrido en violación de las leyes.

Toda modificación, adenda, renovación o prórroga al presente Contrato de Arrendamiento deberá constar por escrito, estar firmado por ambas Partes, y estará sujeta al refrendo de la Contraloría General de la República.

NOVENA: **LA ARRENDATARIA** y **LA JUNTA COMUNAL** podrán por mutuo acuerdo dar por terminado contrato en cualquier tiempo, cumpliendo con las formalidades previstas en la Ley.

DÉCIMA: Serán causales de resolución del presente Contrato de Arrendamiento, las siguientes:

1. El incumplimiento de las cláusulas pactadas.
2. La quiebra o el concurso de acreedores de **LA ARRENDATARIA**, o por encontrarse éste en estado de suspensión o cesación de pagos sin que se haya producido la declaratoria de quiebra correspondiente.
3. La disolución de **LA ARRENDATARIA**, cuando se trate de persona jurídica, o de alguna de las sociedades que integran un consorcio o asociación accidental, salvo que los miembros del consorcio o asociación puedan cumplir el contrato.
4. Si por caso fortuito o fuerza mayor se destruye el inmueble de tal forma que haga imposible la ejecución del proyecto de de generación de energía eléctrica.

UNDÉCIMA: **LA ARRENDATARIA**, en caso de ser extranjero(a), renuncia a presentar reclamación diplomática, en lo referente a este contrato, salvo el caso de denegación de justicia (Artículo 78 del Texto Único de la Ley 22 de 2006).

Lo anterior es sin perjuicio de lo que establezca la Ley 58 de 2002, sobre medidas de retorsión.

DUODÉCIMA: El presente contrato no genera impuestos de Timbres, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 973, numeral 26 del Código Fiscal de la República de Panamá.

DÉCIMO TERCERA: Para su validez, el presente Contrato de Arrendamiento requiere de la firma de **LA JUNTA COMUNAL**, **LA ARRENDATARIA** y del refrendo de la Contraloría General de la República.

DÉCIMO CUARTA: Las Partes constituyen domicilio especial, a todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que diere lugar este contrato, los domicilios especificados para **LA JUNTA COMUNAL** y para **LA ARRENDATARIA** en el encabezamiento del presente contrato.

Para constancia de lo convenido, se expide y se firma el presente Contrato de Arrendamiento, a los diecinueve (19) días del mes de abril del año dos mil dieciocho (2018).

**LA JUNTA COMUNAL DE
PUERTO OBALDÍA**


H.R. Cristian Luna Santizo
Presidente de la Junta Comunal
C.I.P. No. 10-28-707

**LA ARRENDATARIA
PEARL ISLAND POWER, S.A.**


Guillermo de Saint Malo Eleta
Representante Legal
C.I.P. No. 8-455-751



47

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. **LA JUNTA COMUNAL DE PUERTO OBALDIA**, posee un globo de terreno de una superficie aproximada de 0 Has + 330.56 m2.
2. Que el globo de terreno antes descrito tiene los siguientes linderos:
 - a. Norte: Vereda hacia el puerto de SENAFRONT, y hacia vereda principal.
 - b. Sur: Terrenos Nacionales ocupados por la Junta Comunal.
 - c. Este: Vereda principal y con terrenos ocupados por Cable & Wireless.
 - d. Oeste: Ribera Mar.

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

[Signature]

Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.
Notaria Pública Duodécima

