

ANEXO B

PROPIEDAD O AUTORIZACIÓN DE USO DE LOS TERRENOS

RESOLUCIÓN AN No. 11717 Elec de 20 de octubre de 2017

195

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE UN BIEN INMUEBLE
CELEBRADO ENTRE HACIENDA SAN JOSÉ, S.A., Y BAJO FRIO PV, S.A.**

Entre los suscritos, **GABRIELA FÁBREGA DE VAKRATSAS**, mujer, panameña, casada, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos veintisiete-doscientos diez (8-227-210), actuando en nombre y representación de la sociedad **HACIENDA SAN JOSÉ, S.A.**, debidamente constituida bajo las leyes de la República de Panamá, e inscrita al Folio 326342(S) de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, con domicilio en el Local 1-A, P.H. Plaza Pacific, Calle 66 Este y Vía Israel, Distrito y Provincia Panamá, (que en adelante se denominará el “**ARRENDADOR**”), por una parte, y por la otra el señor **MAX J. HARARI**, varón, panameño, casado, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal ocho-doscientos ochenta-seiscientos treinta y siete (8-280-637), actuando en nombre y representación de la sociedad **BAJO FRIO PV, S.A.**, debidamente constituida bajo las leyes de la República de Panamá, e inscrita al Folio 812291(S), de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, con domicilio en Calle 50, P.H. Credicorp Bank, Piso 7, Distrito y Provincia de Panamá (que en adelante se denominará el “**ARRENDATARIO**”, y en conjunto con el **ARRENDADOR**, se denominarán las “**Partes**” y en singular a cualquiera de ellas se denominará la “**Parte**”), quienes comparecen libre y voluntariamente y me pidieron hacer constar en esta escritura la celebración del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE UN BIEN INMUEBLE**, (en adelante el “**Contrato**”), de conformidad con la legislación vigente en la República de Panamá que regula esta materia y sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

CONSIDERACIONES:

Que el **ARRENDATARIO** es una empresa constituida en la República de Panamá desde el pasado 26 de agosto del año dos mil trece (2013).

Que el objetivo principal de dicha empresa es desarrollar, financiar, construir y operar centrales de electricidad renovable.

Que el **ARRENDATARIO** va a presentar una solicitud de licencia de generación definitiva ante la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos, ASEP, y un estudio de impacto ambiental y social ante la Autoridad Nacional del Ambiente, ANAM, con el objeto de solicitar el debido financiamiento para el desarrollo de un proyecto de generación eléctrica a través de la instalación de una central solar fotovoltaica.

CLÁUSULAS:

PRIMERA: DE LA FINCA.

Declara el **ARRENDADOR** que es el propietario único y exclusivo de la Finca No.156975, inscrita al Rollo 21626, Asiento 1 de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, ubicada en el corregimiento de Chepo, cabecera del distrito de Chepo, provincia de Panamá, con código de ubicación 8401, la cual cuenta con una superficie real e inscrita de doscientos cincuenta y ocho hectáreas más tres mil un metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados (258Has + 3001.60Mts²), (en adelante “**LA FINCA**”).



1016

Declara el ARRENDADOR que sobre LA FINCA se mantiene inscrita y vigente primera hipoteca y anticresis con limitación de dominio a favor de ISTHMIAN INVESTMENT CORPORATION, tal como consta inscrita a ficha 615237, documento 2658293 de la Sección de Hipotecas del Registro Público.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.

Declara el ARRENDADOR que de LA FINCA en este acto da en arrendamiento exclusivo al ARRENDATARIO, conforme a los términos de este Contrato, una parcela de terreno con una superficie de aproximadamente 60 hectáreas la cual se ubica en la esquina nororiental del potrero ubicado entre las coordenadas geodésicas 692656E/1003189N, 693518E/1002826N, 692228E/1001939N y 692968E/1001635N. Los linderos exactos y la posición geodésica de la parcela a ser arrendada serán sometidos con posterioridad y anexados a este Contrato. Esta parcela de terreno se denominará para efectos de este Contrato la "Finca Arrendada".

Las Partes acuerdan que el ARRENDADOR podrá segregar para sí la Finca Arrendada de LA FINCA cuando este así lo considere conveniente y sin previa autorización del ARRENDATARIO. El ARRENDADOR acepta y reconoce que dicha segregación no podrá afectar los derechos adquiridos por el ARRENDATARIO en virtud del presente Contrato.

No obstante, las Partes reconocen que la superficie de la Finca Arrendada, requerida por el ARRENDATARIO, puede variar, disminuyendo o aumentando la misma, en caso de que la licencia de generación que obtenga el ARRENDATARIO para el Proyecto (conforme dicho término se define más adelante) sea por menos o más de veinte Megawatts (20MW). De ocurrir lo anterior, las Partes en este acto se obligan a suscribir una adenda al presente Contrato a fin de modificar el área total arrendada y definir el polígono respectivo, de conformidad con los requerimientos del ARRENDATARIO, pero nunca variando más de veinte por ciento (20%) del polígono actual de la Finca Arrendada, y por consiguiente modificar el monto a cancelar en concepto de Canon de Arrendamiento que se establece en el presente Contrato.

Declara el ARRENDATARIO conocer y aceptar las condiciones de la Finca Arrendada, la cual será entregada sin mejora alguna. El ARRENDATARIO será responsable de construir, por su cuenta y costo, aquellas Mejoras Permitidas (como el término se define más adelante).

TERCERA: DEL USO DE LA FINCA ARRENDADA.

De conformidad con el presente Contrato, el ARRENDATARIO podrá utilizar la Finca Arrendada para el desarrollo de un proyecto de generación eléctrica, el cual comprende la construcción, operación y mantenimiento de una planta de generación eléctrica a base del aprovechamiento de la energía solar (en adelante el "Proyecto"), y para cualquier otra actividad que beneficie o coadyuve directa o indirectamente al desarrollo del Proyecto,

AK

197

debiendo cumplir con las leyes que regulan tales actividades dentro de la República de Panamá.

El ARRENDATARIO se compromete a solamente utilizar el camino descrito por el ARRENDADOR para el ingreso a la Finca Arrendada a través de LA FINCA, en el Anexo 2 del Contrato. EL ARRENDATARIO deberá realizar las reparaciones y en todo momento dar el mantenimiento que sea necesario para el uso del camino descrito en el Anexo 2. El camino descrito en el Anexo 2 antes mencionado, será de uso exclusivo del ARRENDATARIO y del ARRENDADOR.

En caso que el ARRENDATARIO utilice un camino distinto al señalado en el Anexo 2 para ingresar a la Finca Arrendada a través de LA FINCA sin la autorización del ARRENDADOR, será responsable de realizar todas las reparaciones correspondientes, de haberlas, en un plazo no mayor de quince (15) días calendario y adicionalmente pagará una multa de quinientos Dólares de Estados Unidos de América (US\$500.00) dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación por escrito del incumplimiento. En caso que el ARRENDATARIO no haga las reparaciones correspondientes o no pague la multa antes descrita dentro del plazo aquí establecido, el ARRENDADOR podrá proceder a impedir al ARRENDATARIO el acceso a LA FINCA sin necesidad de una orden judicial previa, hasta tanto el ARRENDATARIO pague al ARRENDADOR la reparación y la multa correspondiente.

El ARRENDATARIO se compromete a cerrar todos los portones que tenga que abrir para pasar dentro de LA FINCA y así llegar a la Finca Arrendada. El ARRENDATARIO por este medio acepta que el dejar portones abiertos puede causar graves perjuicios al ARRENDADOR ya que el ganado se sale del área de pastoreo designada y se mezcla de forma que es perjudicial para su manejo. Las Partes convienen que queda terminante prohibido que el ARRENDATARIO y su personal circulen por los demás terrenos de LA FINCA que no estén autorizados de tiempo en tiempo bajo este Contrato y sus anexos.

Adicionalmente, el ARRENDATARIO se compromete a no causar daños ecológicos (tala de árboles), ni daños al ganado del ARRENDADOR. La tala de árboles será permitida siempre y cuando el ARRENDATARIO tenga los permisos y autorizaciones correspondientes para dicha actividad. El ARRENDATARIO acepta que será responsable, de manera directa y solidaria, por los daños que éste, sus trabajadores, acompañantes o cualquier otra persona natural o jurídica que le brinde servicios de la naturaleza que sea, puedan causar a LA FINCA y a cualesquiera otros bienes muebles, inmuebles o semovientes propiedad del ARRENDADOR durante su permanencia y o tránsito por LA FINCA.

EL ARRENDATARIO entiende y acepta que EL ARRENDADOR se dedica a actividades de ganadería en LA FINCA. En virtud de lo anterior, EL ARRENDATARIO tendrá la obligación de erigir o levantar una cerca alrededor de Finca Arrendada y tomar todas las medidas de seguridad que sean necesarias a fin de evitar la entrada del ganado o terceros a la Finca Arrendada. LAS PARTES acuerdan que bajo ninguna circunstancia EL ARRENDADOR se hará responsable de la entrada del ganado o terceros a la Finca Arrendada.

AF

192

CUARTA: SUBARRIENDO Y USO POR PARTE DEL ARRENDADOR.

Declaran las Partes que el ARRENDATARIO acepta y reconoce que no podrá subarrendar la Finca Arrendada, sin la autorización previa y escrita del ARRENDADOR. Se exceptúa de esta disposición el subarriendo a Partes Relacionadas, el cual está permitido sin necesidad de aprobación previa del ARRENDADOR.

Se entienden como Partes Relacionadas del ARRENDATARIO: (a) sus subsidiarias directas o indirectas, y (b) las sociedades que se encuentren bajo el control común del accionista que tenga el control accionario o administrativo del ARRENDATARIO (para efectos del presente Contrato las subsidiarias y las sociedades bajo control común, se denominan "**Partes Relacionadas**").

Para el buen cumplimiento de esta cláusula, el ARRENDATARIO comunicará por escrito al ARRENDADOR esta decisión y expondrá de forma clara la relación de la sub-arrendataria con el ARRENDADOR.

Desde la firma del Contrato el ARRENDADOR se obliga a no negociar ni suscribir contratos con terceros para el arrendamiento de la Finca Arrendada, ni para conceder su uso o disfrute bajo ningún otro título o concepto a terceros. De igual forma, el ARRENDADOR se obliga a no utilizar por sí mismo o por interpuesta persona LA FINCA ni la Finca Arrendada de manera que impida, afecte o perjudique el ejercicio de los derechos que este Contrato confiere al ARRENDATARIO. Lo anterior sin perjuicio de lo señalado en el Parágrafo 1 de la presente cláusula respecto a las actividades de ganadería del ARRENDADOR.

Parágrafo 1: Desde la firma del Contrato y hasta la ocurrencia de la Condición, pero indistintamente hasta un máximo de veinticuatro (24) meses contados desde la firma del presente Contrato, el ARRENDADOR podrá mantenerse utilizando la Finca Arrendada para actividades de ganadería sin necesidad de requerir la autorización de EL ARRENDATARIO. En el evento que EL ARRENDATARIO necesite ingresar a la Finca Arrendada previo a la ocurrencia de la Condición, deberá comunicarle por escrito a EL ARRENDADOR con por lo menos cinco (5) días calendario de anticipación a fin que EL ARRENDADOR pueda tomar las medidas necesarias para el ingreso de EL ARRENDATARIO a la Finca Arrendada.

QUINTA: MEJORAS PERMITIDAS.

El ARRENDADOR reconoce y acepta que el ARRENDATARIO podrá realizar todas las mejoras que estime necesarias para el Proyecto sin necesidad de contar con el permiso previo del ARRENDADOR, incluyendo, pero sin limitarse a, caminos, cercas, cualquiera tipo de estructura para instalar paneles solares, unidades de protección de material eléctrico, habitaciones y facilidades relacionadas para el alojamiento de personas vinculadas al Proyecto, siempre y cuando el ARRENDATARIO cuente con los permisos requeridos por la Ley (las "**Mejoras Permitidas**"). El ARRENDATARIO deberá notificarle por escrito a EL ARRENDADOR sobre la construcción de las Mejoras Permitidas. La construcción de las Mejoras Permitidas sin los permisos requeridos por la Ley constituirá un incumplimiento del presente Contrato.



199

SEXTA: CONDICIÓN SUSPENSIVA, VIGENCIA Y TÉRMINO DE DURACIÓN.

Este Contrato comenzará a regir desde la fecha de su firma, pero quedan suspendidos todos sus efectos, con excepción de lo dispuesto en el Parágrafo 1 de esta cláusula, hasta que se cumpla la siguiente condición (la "**Condición**"): Que el ARRENDATARIO haya suscrito un contrato de financiamiento para el diseño y construcción del Proyecto, lo cual deberá ocurrir a más tardar dentro de los doce (12) meses siguientes a la firma de este Contrato (el "**Período de Suspensión**").

Si transcurrido el Período de Suspensión no se ha cumplido la Condición, el ARRENDADOR podrá dar por terminado este Contrato previa notificación por escrito al ARRENDATARIO, y sin que por dicha terminación derive responsabilidad entre las Partes bajo concepto alguno.

Mientras no se cumpla la Condición, el ARRENDATARIO podrá en cualquier momento, dar por terminado el presente Contrato, de manera unilateral, sin responsabilidad alguna (salvo la de pagar el Pago Inicial y el Canon del Periodo de Suspensión correspondiente), sin necesidad de justificación y sin necesidad de resolución judicial previa, siempre y cuando lo notifique por escrito al ARRENDADOR, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha efectiva de terminación del presente Contrato.

Sin embargo, las Partes podrán mantener vigente el presente Contrato aún si al culminar el Período de Suspensión no se haya cumplido la Condición. En este caso el ARRENDATARIO le deberá pagar al ARRENDADOR dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, el Canon de Arrendamiento correspondiente a dicho mes.

Si por el contrario, se cumple la Condición dentro del Período de Suspensión, el ARRENDATARIO deberá así notificarlo por escrito al ARRENDADOR dentro del término de quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que se cumpla la Condición, para que a partir de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación, comiencen a surtirse todos los efectos del Contrato que fueron suspendidos (la "**Fecha de Inicio**").

El ARRENDATARIO, de manera unilateral, tendrá el derecho de comparecer a declarar ante Notario Público que la Condición se ha cumplido, y a declarar la Fecha de Inicio del presente Contrato, y a inscribir tales declaraciones en el Registro Público.

Declaran las Partes que el presente Contrato tendrá una vigencia de veinticinco (25) años (el "**Término del Contrato**"). El **Término del Contrato** será contado a partir de la Fecha de Inicio. La Parte que desee prorrogar el Contrato deberá solicitarlo por escrito a la otra a más tardar con treinta (30) días de anticipación a la fecha efectiva de terminación. Una vez recibida la nota por cualquiera de las Partes, estas acuerdan reunirse a fin de negociar nuevos términos y condiciones.

El ARRENDADOR toma conocimiento de que el ARRENDATARIO se propone realizar cuantiosas inversiones en la Finca Arrendada para el desarrollo del Proyecto, con lo cual el ARRENDADOR reconoce que es de la esencia de este Contrato que se respete el Término del Contrato.



20

Parágrafo 1: El ARRENDATARIO deberá realizar los siguientes pagos al ARRENDADOR antes de la Fecha de Inicio:

- (i) Un primer pago de [REDACTED] Dólares de Estados Unidos de América [REDACTED], equivalente a seis (6) veces el Canon de Arrendamiento pactado en el presente Contrato (en adelante el "Pago Inicial"). El Pago Inicial se deberá consignar al momento de la firma del presente Contrato, y cubrirá la obligación de pago del ARRENDATARIO por los primeros seis (6) meses del Contrato contados desde su firma. El Pago Inicial no será reembolsable al ARRENDATARIO en ningún caso.
- (ii) En caso de que transcurran seis (6) meses completos desde la firma del presente Contrato y no se haya dado la Condición, el ARRENDATARIO le deberá pagar al ARRENDADOR dentro de los primeros tres (3) días calendario contados desde el vencimiento de los primeros seis (6) meses iniciales, la suma de [REDACTED] Dólares de Estados Unidos de América [REDACTED], equivalente a seis (6) veces el Canon de Arrendamiento pactado en el presente Contrato, (en adelante el "Canon del Periodo de Suspensión"). El pago del Canon del Periodo de Suspensión cubrirá la obligación de pago del ARRENDATARIO bajo este Contrato, por seis (6) meses contados desde la culminación de los primeros seis (6) meses desde la firma del Contrato. El Canon del Periodo de Suspensión no será reembolsable al ARRENDATARIO en ningún caso. No obstante lo anterior, dicho pago podrá ser aplicado al Canon de Arrendamiento de acuerdo a lo establecido en la cláusula Séptima del presente Contrato.

El Pago Inicial, al igual que el pago del Canon del Periodo Suspensión deberá hacerse mediante cheque certificado o de gerencia de un banco de la localidad o transferencia bancaria a la cuenta que el ARRENDADOR, o sus representantes debidamente acreditados indiquen.

SÉPTIMA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.

Las Partes convienen en que a partir de la Fecha de Inicio el canon de arrendamiento anual de la Finca Arrendada, (en adelante el "Canon de Arrendamiento"), será de [REDACTED] Dólares de Estados Unidos de América por hectárea [REDACTED]/hectárea), más el ITBMS mientras así lo disponga la Ley.

Incremento. El Canon de Arrendamiento será incrementado en un siete por ciento (7%) anual respecto al Canon de Arrendamiento del año anterior, desde la fecha de su primer pago. (Para los efectos del cálculo del término de un año para aplicar el aumento del 7% antes mencionado, el pago del Abono Inicial ni del Canon del Periodo de Suspensión se consideran pago de Canon de Arrendamiento).

Fecha de Pagos. El ARRENDATARIO se obliga a pagar dicho Canon de Arrendamiento anual los primeros (5) días de cada período de seis (6) meses, empezando desde la Fecha de Inicio, mediante cheque certificado o de gerencia de un banco de la localidad o transferencia bancaria a la cuenta que el ARRENDADOR, o sus representantes debidamente acreditados

indiquen. Desde ese momento en adelante el ARRENDATARIO pagará cada seis (6) meses, la mitad del Canon de Arrendamiento anual correspondiente, teniendo siempre cinco (5) días hábiles para hacerlo contados desde el vencimiento del periodo de seis (6) meses anterior. Dicho Canon de Arrendamiento será pagado por adelantado al ARRENDADOR.

Cuenta Bancaria. El ARRENDADOR establece como cuenta bancaria donde se deberán depositar todos los pagos que le deba hacer el ARRENDATARIO bajo el presente Contrato, la siguiente:

Banco General
Cuenta corriente
03-24-01-006175-7
Hacienda San José, S.A

Queda entendido que los pagos que el ARRENDATARIO haga a la cuenta bancaria arriba descrita, como ésta cambie de tiempo en tiempo, será considerado válido y buen pago de sus obligaciones frente al ARRENDADOR bajo el presente Contrato, aunque no sea una cuenta a nombre del ARRENDADOR.

El ARRENDADOR deberá comunicar por escrito al ARRENDATARIO cualquier cambio en esta cuenta por lo menos dos (2) semanas antes de la fecha del pago correspondiente.

Habiendo pagado el ARRENDATARIO el Pago Inicial o el Canon del Período de Suspensión correspondiente, y previo a la conclusión del respectivo periodo pagado, hubiere llegado la Fecha de Inicio, el monto del Canon de Arrendamiento a pagar de conformidad con esta cláusula se reducirá y ajustará en la cantidad que resulte de dividir entre ciento ochenta y dos (182) días el monto pagado en concepto de Pago Inicial o Canon del Período de Suspensión, y multiplicar dicha cantidad por el número de días calendario que faltaren por transcurrir de dicho periodo ya pagado. A partir del vencimiento de dicho periodo ya pagado (ya sea el correspondiente al Pago Inicial o el correspondiente al del Canon del Período de Suspensión), el ARRENDATARIO pagará el Canon de Arrendamiento completo tal cual se señala en esta cláusula.

OCTAVA: ENTREGA DEL BIEN ARRENDADO

El ARRENDADOR entregará la Finca Arrendada al ARRENDATARIO para su uso conforme a los términos de este Contrato, a más tardar en la Fecha de Inicio. Para constancia, las Partes levantarán un acta suscrita por ambos, y que formará parte integral del Contrato como Anexo 3 del mismo (el "Acta de Entrega").

El Acta de Entrega se acompañará de prueba fotográfica del estado de la Finca Arrendada en la Fecha de Inicio para referencia de las Partes.

El ARRENDADOR se obliga a remover de la Finca Arrendada todo bien mueble de su propiedad o de propiedad de terceros a más tardar antes de la Fecha de Inicio. En caso que

202

no se realice esta remoción oportunamente, queda entendido que el ARRENDATARIO no tendrá responsabilidad de custodiar ni mantener dichos bienes durante la vigencia del Contrato, y por lo tanto, cualesquiera daños o pérdidas que puedan sufrir durante la vigencia del Contrato serán de exclusiva responsabilidad del ARRENDADOR. En consecuencia, el ARRENDADOR indemnizará y mantendrá indemne al ARRENDATARIO por cualquier reclamo de terceros propietarios de bienes muebles que a la Fecha de Inicio no hayan sido removidos de la Finca Arrendada, por pérdida, deterioro o cualquier otra forma de menoscabo de dichos bienes.

Ante el incumplimiento del ARRENDADOR de entregar la Finca Arrendada en el momento y en los términos señalados en el presente Contrato, y siempre que el ARRENDATARIO se encuentre en cumplimiento de su obligación de pago que corresponda, el ARRENDATARIO podrá terminar el presente Contrato sin necesidad de resolución judicial o arbitral alguna, sin necesidad de pagar indemnización alguna bajo este Contrato y en general sin responsabilidad alguna para el ARRENDATARIO.

NOVENA: GASTOS, SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS.

A partir de la Fecha de Inicio, el ARRENDATARIO se obliga a asumir todos los gastos por el uso del servicio de energía eléctrica, agua y gas dentro de la Finca Arrendada, para lo cual contratará directamente el servicio en cada caso con los proveedores respectivos. El ARRENDADOR se obliga a entregar al ARRENDATARIO, a más tardar en la Fecha de Inicio, la documentación necesaria de su parte para la firma de estos contratos de servicios. El ARRENDADOR garantiza que al momento en que el ARRENDATARIO comparezca a contratar los servicios antes mencionados, el ARRENDADOR estará a paz y salvo con los correspondientes proveedores de manera que la posibilidad de contratar los servicios no se vea afectada por la mora del ARRENDADOR.

El ARRENDATARIO se obliga a pagar cualesquiera gastos pendientes por razón de los servicios contratados por él y a cancelar la contratación de los mismos, al momento de la terminación del presente Contrato.

El ARRENDADOR será responsable por el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones existentes o que se crearen en el futuro y que graven a LA FINCA, (incluyendo la Finca Arrendada). El ARRENDATARIO será responsable por todos los impuestos que graven su actividad.

DÉCIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

En adición a las demás obligaciones dimanantes del presente Contrato y la Ley, el ARRENDADOR se obliga a:

1. Entregar la Finca Arrendada al ARRENDATARIO.
 2. Garantizar al ARRENDATARIO el uso y goce pacífico e ininterrumpido de la Finca Arrendada durante toda la vigencia del presente Contrato, y en tal sentido, se abstendrá de ingresar a la Finca Arrendada sin obtener previamente el permiso escrito del ARRENDATARIO y de realizar actividades dentro de la Finca Arrendada a partir
- 

- 903
- de la Fecha de Inicio, y no consentirá que terceros ingresen a la Finca Arrendada y que realicen actividades dentro de la Finca Arrendada a partir de la Fecha de Inicio. Lo anterior supone, pero no se limita a, garantizar al ARRENDATARIO que pueda realizar todas las acciones necesarias para el estudio, construcción y operación del Proyecto, y atender las solicitudes del ARRENDATARIO para dichos propósitos.
3. Tomar todas aquellas medidas que como propietario de la Finca Arrendada, deban ser ejecutadas para prevenir el uso de la Finca Arrendada o intentos de uso por parte de personas distintas al ARRENDATARIO y/o Partes Relacionadas del ARRENDATARIO.
 4. Brindar la colaboración necesaria frente a las autoridades como propietario de la Finca Arrendada para que el ARRENDATARIO pueda obtener los permisos para las Mejoras Permitidas.
 5. Abstenerse de constituir servidumbres de cualquier tipo a favor de terceros, sobre la Finca Arrendada, salvo que sean aprobadas por el ARRENDATARIO.
 6. No edificar ni fijar equipamientos en LA FINCA, las fincas adyacentes a LA FINCA, ni en los terrenos de la Finca Arrendada, que sean de propiedad del ARRENDADOR, que puedan reducir el rendimiento de la central, refiriéndose específicamente a la construcción de estructuras cuyas alturas puedan ocasionar sombras o interrumpir la función de los paneles solares, así como tampoco mantendrá plantaciones cuya altura de alguna forma perturbe dicha función. Por su parte, el ARRENDATARIO deberá mantener a su discreción, una zona de amortización dentro del perímetro de la Finca Arrendada que colinde con LA FINCA.
 7. Ser responsable, de reparar, los daños que éste, sus trabajadores, acompañantes cualquier otra persona natural o jurídica que le brinde servicios, puedan causar al camino de acceso al Finca Arrendada descrito en el presente Contrato.

DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

En adición a las demás obligaciones dimanantes del presente Contrato y la Ley, el ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar el Pago Inicial y el Canon del Periodo de Suspensión, cuando corresponda.
2. Pagar puntualmente el Canon de Arrendamiento, de conformidad con lo señalado en el presente Contrato.
3. Usar la Finca Arrendada únicamente para los fines señalados en el presente Contrato.
4. Cuidar y conservar la Finca Arrendada como un buen padre de familia y entregarla, a la terminación del Contrato, tal y como la recibió salvo por el deterioro normal, por el paso del tiempo y/o por el uso normal de las cosas. Las mejoras estructurales (obras civiles) que el ARRENDATARIO haya construido durante la vigencia de este Contrato, deberán ser removidas por el ARRENDATARIO, salvo que el ARRENDADOR acuerde adquirirlas y consigne al ARRENDATARIO el precio que ambos acuerden por dichas mejoras. En este caso el ARRENDATARIO no estará obligado a remover dichas mejoras que serán adquiridas por el ARRENDADOR. El ARRENDATARIO quedará obligado a remover de la Finca Arrendada los equipos y maquinarias de su propiedad.

DÉCIMA SEGUNDA: TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR.

El ARRENDADOR podrá terminar de manera anticipada el Contrato sin responsabilidad alguna y sin necesidad de resolución judicial, en los siguientes casos:

AK

- 909
1. La mora de más de dos (2) meses en el pago del Canon de Arrendamiento o la falta de pago del Canon del Período de Suspensión dentro del periodo para ello indicado.
 2. Cuando el ARRENDATARIO utilice la Finca Arrendada para fines distintos al Proyecto.
 3. La falta de cumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones que para él surgen del presente Contrato.

En caso de que el ARRENDATARIO objete la razón por la cual el ARRENDADOR pretende terminar anticipadamente el Contrato, el ARRENDADOR no podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato sin que la disputa entre las Partes sea resuelta por mutuo acuerdo o en un proceso arbitral de conformidad con la cláusula décima octava del presente Contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, el ARRENDADOR deberá dar un aviso previo por escrito de su intención de dar por terminado el Contrato al ARRENDATARIO (el "Aviso de Terminación") a fin de que éste último pueda, dentro de un período de cura de un (1) mes desde la notificación, curar su situación de incumplimiento y evitar así que subsista la causal de terminación (el "Período de Cura del ARRENDATARIO").

En caso que no se cure la situación de incumplimiento dentro del Período de Cura del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR podrá solicitar la terminación anticipada del presente Contrato y el ARRENDATARIO quedará obligado a pagar las sumas de dinero dejadas de pagar.

DÉCIMA TERCERA: TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Contrato, el ARRENDATARIO podrá terminar de manera anticipada el Contrato y, sin que por dicha terminación derive responsabilidad, en los siguientes casos:

1. Fuerza mayor o caso fortuito cuando la misma subsista por más de ciento veinte (120) días. Para este caso fuerza mayor y caso fortuito se entenderán como se definen en el Decreto Ejecutivo Veintidós (22) de diecinueve (19) de junio de mil novecientos noventa y ocho (1998) que reglamente la Ley No. seis (6) de tres (3) de febrero de mil novecientos noventa y siete (1997).
2. Cambio legislativo y/o regulatorio y/o contractual con ETESA, que afecte las condiciones en las que el ARRENDATARIO llevó a cabo su inversión para el Proyecto.
3. El incumplimiento del ARRENDADOR, cuando dicho incumplimiento se haya dado por impedir al ARRENDATARIO el acceso a la Finca Arrendada o perturbar al ARRENDATARIO en el uso de la misma.
4. La falta de cumplimiento por parte del ARRENDADOR de cualquiera de las obligaciones que para él surgen del presente Contrato.
5. No entregar la Finca Arrendada al ARRENDATARIO cuando corresponda según este Contrato.

El ARRENDATARIO no podrá declarar la terminación anticipada del Contrato por culpa del ARRENDADOR conforme a las causales tres (3), cuatro (4) o cinco (5), sin conceder primero al ARRENDADOR el derecho de subsanar su incumplimiento dentro del mes.

AC

siguiente a la notificación que se le dé al efecto (el "Período de Cura del ARRENDADOR").

Para las causales uno (1) y dos (2) de esta cláusula, el ARRENDATARIO deberá notificar la ocurrencia de la causal que corresponda al ARRENDADOR al menos un (1) mes antes de la fecha efectiva de terminación explicando en qué consisten los hechos que la generaron.

Terminado este Contrato por cualquiera de las causales anteriores, el ARRENDADOR quedará obligado a devolver al ARRENDATARIO los cánones pagados por adelantado en la proporción que corresponda, de existir. Lo anterior es sin perjuicio de la posible obligación que tendría el ARRENDADOR, de indemnizar al ARRENDATARIO por daños y perjuicios por los supuestos tres (3), cuatro (4) y cinco (5) de la presente cláusula, en caso de que así lo determine un árbitro según el procedimiento de resolución de conflictos establecido en la cláusula Décimo Octava del presente Contrato.

DÉCIMA CUARTA: NOTIFICACIONES.

Para los efectos de este Contrato, las notificaciones que las Partes deban efectuarse se harán por escrito mediante entrega personal en las oficinas de la Parte a quien se dirija la notificación, o por correo electrónico con acuse de recibo, a las siguientes direcciones:

POR EL ARRENDADOR:

Atención: Elizabeth. Heurtematte

Dirección: Local 1-A Calle 66 Este y Via Israel, P.H. Plaza Pacific, Distrito y Provincia de Panamá.

Teléfono: 264-6952

Email: elizabeth.heurtematte@lovill.com

POR EL ARRENDATARIO:

Atención: Max Kelly

Dirección: Calle 50, P.H. Credicorp Bank, Piso 7, Distrito y Provincia de Panamá.

Teléfono: 210-1111

E-mail: mkelly@credicorpbank.com

DÉCIMA QUINTA: EFECTO DE PERMITIR INCUMPLIMIENTOS.

Conviene a las Partes que el hecho de que una de ellas permita una o varias veces, que la otra no cumpla con sus obligaciones bajo el presente Contrato, o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a lo estipulado o insista en el cumplimiento inexacto de tales obligaciones o no cumpla oportunamente con las obligaciones contractuales o legales que corresponden, no será considerado ni equivaldrá a modificación del presente Contrato ni obstaculizará en ningún caso que la Parte que no haya incumplido insista, en el futuro, en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que sean a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o legales de los cuales sea titular.

DÉCIMA SEXTA: EFECTO DE ESTIPULACIÓN NULA.

AK

202

Si alguna de las estipulaciones del presente Contrato resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el documento 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 serán interpretados y observados en la forma en que en derecho proceda.

DÉCIMA SÉPTIMA: NO COMPETENCIA.

El ARRENDADOR por este medio se obliga a no construir ni desarrollar, ni autorizar la construcción y el desarrollo de plantas eléctricas de cualquier tipo, en los terrenos adyacentes a LA FINCA ni a la Finca Arrendada, de los que sea propietario. Lo anterior, salvo en los casos en los que la Autoridad de los Servicios Públicos ordene lo contrario, mediante los mecanismos establecidos para dichos efectos en la Ley.

DÉCIMA OCTAVA: LEY Y JURISDICCIÓN.

El presente Contrato se regirá por las leyes de la República de Panamá. Las Partes emplearán sus mejores esfuerzos para resolver amigablemente por medio de negociaciones cualquier disputa, controversia o reclamo que resulte de, o esté relacionado con, el presente Contrato.

Cualquier Parte con una controversia o disputa bajo este Contrato deberá notificar por escrito a la otra acerca de la controversia o disputa. Se celebrará una reunión entre las Partes dentro de los quince (15) días calendario siguiente a la notificación de la controversia y/o disputa que haga una Parte a la otra. A la reunión deberán asistir ejecutivos de cada una de las Partes con facultades para tomar decisiones en relación con la controversia o disputa, para intentar de buena fe negociar una solución a la misma.

Toda controversia o disputa relacionada con la validez, vigencia, interpretación, ejecución o cumplimiento de este Contrato que no sean resueltas dentro de los quince (15) días siguientes a dicha reunión de negociación, será resuelta mediante arbitraje en Derecho, que se llevará a cabo conforme al Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional (ICC, por su siglas en inglés) que esté vigente en la fecha en que se anuncie o interponga la Petición o Demanda de Arbitraje correspondiente, por tres (3) árbitros nombrados de conformidad con dicho Reglamento. El tribunal arbitral tendrá su sede en la República de Panamá, y el idioma del arbitraje será el español.

El laudo arbitral dictado por los árbitros podrá ser sometido para su ejecución en cualquier corte con jurisdicción para ello.

DÉCIMA NOVENA: MODIFICACIÓN Y CESIÓN.

Cualquier modificación o adenda al presente Contrato deberá constar por escrito y estar firmada por cada una de las Partes. Las Partes acuerdan que cualquier modificación al Contrato deberá inscribirse en el Registro Público si el ARRENDATARIO lo requiere. El ARRENDADOR se compromete a cooperar en todo lo necesario para la inscripción de cualquier modificación al Contrato, en el Registro Público.

AN

203

Ninguna de las Partes podrá ceder, ni parcial ni totalmente, los derechos y obligaciones que para ellas surgen del presente Contrato, salvo (i) lo dispuesto en la cláusula cuarta del mismo; y (ii) la cesión parcial o total del Contrato, directa o condicionada, a las entidades financieras del ARRENDATARIO, para lo cual no se requerirá autorización previa por parte del ARRENDADOR.

Dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la suscripción de la cesión del Contrato, total o parcial, directa o condicionada, el ARRENDATARIO deberá comunicar al ARRENDADOR el nombre, dirección y teléfonos de las entidades financieras y de las personas que en dichas entidades funjan como contactos para cualquier situación relacionada con este Contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, si durante la vigencia del presente Contrato, el ARRENDADOR decide vender o en cualquier forma transferir la propiedad de LA FINCA o de la Finca Arrendada, así deberá notificarlo al ARRENDATARIO por lo menos un (1) mes antes de la fecha estimada de traspaso, e incluir tanto en los documentos de promesa de compraventa como en la escritura pública correspondiente de venta definitiva de LA FINCA o de la Finca Arrendada un aviso sobre la existencia de este Contrato, independientemente de su validez frente a terceros en virtud de la constancia registral.

VIGÉSIMA: REGISTRO DE CONTRATO.

Las Partes se obligan a inscribir el presente Contrato en el Registro Público una vez sea firmado, aún sin que se haya cumplido la Condición. Para lo anterior, será obligación del ARRENDADOR gestionar y obtener, o causar que se obtenga, el consentimiento del acreedor hipotecario de LA FINCA, para inscribir el presente Contrato en el Registro Público.

El ARRENDATARIO podrá presentar el presente Contrato y cualquier modificación al mismo, para su inscripción en el Registro Público de Panamá tan pronto sea firmado por ambas Partes. Para ello, el ARRENDADOR brindará la colaboración necesaria y entregará al ARRENDATARIO los documentos que estén dentro de la esfera de su control, considerando que para la entrega del consentimiento del acreedor hipotecario, el ARRENDADOR contará con un término máximo de quince (15) días calendario desde la firma del Contrato o su modificación.

Dentro de este mismo término se deberán gestionar los demás documentos relevantes. A fin de viabilizar estas inscripciones, El ARRENDADOR se obliga a mantener LA FINCA libre de gravámenes o asientos que impidan la inscripción, con excepción de la hipoteca y anticresis de que trata la cláusula primera, con respecto a la cual, el ARRENDADOR se compromete a obtener el consentimiento necesario del acreedor hipotecario para la inscripción de este Contrato y sus adendas (si las hubiere).

Los gastos notariales y de inscripción de la o las escrituras serán asumidos por el ARRENDATARIO. Cada una de las Partes asumirá los honorarios y gastos de sus propios abogados.

AF

EN FE DE LO CUAL, las Partes suscriben el presente Contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los dos (2) días del mes de marzo del año 2015.

Por el ARRENDADOR



Gabriela Fábrega de Vakratsas
C.I.P. 8-227-210

Por el ARRENDATARIO



Max J. Harari
C.I.P. 8-280-637