

## **ANEXO B**

### **Propiedad o autorización de uso de los terrenos**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Entre los suscritos a saber, LUIS FELIPE GONZALEZ RIOS, varón, mayor de edad, con cédula de identidad personal número 6-41-1748, actuando en su propio nombre y representación y debidamente facultado para suscribir el presente documento y quien de ahora en adelante se denomina "EL ARRENDADOR", por una parte; y, por la otra, RAFFAELE GIUNTA, varón, italiano, mayor de edad, con cédula de identidad personal número E-8-114061 actuando en nombre y representación de la empresa GENERADORA DE ENERGIA RENOVABLE, S.A. (GERSA), empresa legalmente inscrita en la sección mercantil del Registro Público de Panamá al Folio 155596957 y quien de ahora en adelante se denomina "EL ARRENDATARIO" en conjunto, denominadas "LAS PARTES", convienen en suscribir el presente contrato de arrendamiento basado en la siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** EL ARRENDADOR declara que le otorga en arrendamiento a EL ARRENDATARIO, veinte hectáreas (20 HAS) tal como aparece en los planos que se adjuntan como Anexo 1 y que forman parte integral del presente Contrato (en adelante "El Lote") el cual está comprendido dentro de las siguientes fincas:

- Diez (10) Hectáreas con cuatro mil (4,000) metros cuadrados sobre la Finca 19591, Rollo 24844, con código de ubicación 6003, localizada en el Corregimiento de Monagrillo, Distrito de Chitré, Provincia de Herrera.
- Nueve (9) Hectáreas con seis mil (6,000) metros cuadrados sobre Finca 16995, Rollo 12760, con código de ubicación 6003, localizada en el Corregimiento de Monagrillo, Distrito de Chitré, Provincia de Herrera.

EL ARRENDATARIO declara conocer y aceptar las condiciones en que se encuentra El Lote.

**SEGUNDA:** EL ARRENDATARIO arrienda, por este medio, para sí mismo, El Lotemencionado en la cláusula PRIMERA para el desarrollo y construcción de una planta fotovoltaica con una capacidad instalada de diez (10) mega watts pico (10 MWp) (en adelante, "Actividades Permitidas").

**TERCERA:** EL ARRENDADOR se compromete a dar en alquiler El Lote y EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR por el arrendamiento de El Lote, la suma de Mil Quinientos Mil Dólares (USD\$1,500.00) anuales por Hectárea, moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica, más ITBMS (en adelante "Canon de Arrendamiento").

EL ARRENDATARIO tendrá la obligación de cancelar el Canon de Arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada año a partir del inicio de



la construcción de las Actividades Permitidas; el monto a pagar será un anticipo de 24 meses, haciendo un total de Sesenta Mil Dólares (USD\$60,000.00), a partir del tercer año se pagará el Canon de Arrendamiento anticipado los cinco (5) primeros días calendario de cada año. En caso de que EL ARRENDATARIO no inicie con la construcción de las Actividades Permitidas en un periodo de seis (6) meses a partir de la firma del presente contrato, EL ARRENDATARIO deberá pagar en concepto de abono la suma de dos mil dólares (USD\$2,000.00), periodo en el cual EL ARRENDADOR podrá seguir con la utilización del terreno para las actividades habituales de ganadería y/o agricultura. En caso de que EL ARRENDATARIO no pague el Canon de Arrendamiento dentro del término aquí establecido, EL ARRENDADOR cobrará un cargo de dos por ciento (2%) mensual en concepto de penalización hasta que el Canon de Arrendamiento haya sido pagado.

**CUARTA:** Las Partes acuerdan que el Canon de Arrendamiento incrementará en una tasa fija de cuatro por ciento (4%) anual (en adelante "Ajuste Base de Canon de Arrendamiento"). Adicionalmente; Las Partes declaran que en el evento que el Gobierno de la República de Panamá incremente el ITBMS y/o modifique o cambie el término de ITBMS, o cree algún nuevo impuesto aplicable durante el término de este Contrato, ese incremento o incrementos se reflejarán de inmediato en el Canon de Arrendamiento, y EL ARRENDATARIO estará obligado a pagarlo a EL ARRENDADOR.

**QUINTA:** LAS PARTES declaran que este Contrato tiene un término obligatorio de veinte (20) años contados a partir de la firma del presente Contrato (en adelante "El Término Inicial"). El Término Inicial es irrenunciable tanto para EL ARRENDADOR como para el ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO tendrá la opción (en adelante "Opción de Renovación") de extender este Contrato por un (1) periodo consecutivo adicional de veinte (20) años sobre El Lote, en cuyo caso EL ARRENDATARIO deberá notificarlo por escrito a EL ARRENDADOR, ciento ochenta (180) días calendario antes de la fecha de terminación del Contrato.

El Canon de Arrendamiento pagadero durante cualquier Opción de Renovación no será inferior al Canon de Arrendamiento vigente en ese momento, y está sujeto a negociación de Las Partes. Si Las Partes no pudieren ponerse de acuerdo en relación con el Canon de Arrendamiento de las prórrogas, el Contrato quedará terminado en pleno derecho y sin responsabilidad para ninguna de Las Partes, al finalizar el término inicial.

**SEXTA:** EL ARRENDATARIO tiene el derecho, por su cuenta, de realizar las mejoras que sean necesarias en el Lote para llevar a cabo las Actividades Permitidas. EL ARRENDATARIO será el único responsable por el costo de cualquier

trabajo de preparación del Lote que sea necesario para llevar a cabo las Actividades Permitidas. Todas las mejoras del ARRENDATARIO, incluyendo, pero no limitando, a edificios prefabricados, generadores, cercas, estructuras y cualesquiera otras mejoras seguirán siendo propiedad del ARRENDATARIO (en adelante "las estructuras"). Tras la terminación del presente contrato, EL ARRENDATARIO tendrá la obligación de restaurar el Lote a su estado original. Asimismo, EL ARRENDATARIO tendrá la obligación de remover cualesquiera mejoras permanentes, incluyendo, pero no limitando, a las fundaciones, bases, concreto, pavimento y grava.

EL ARRENDATARIO será el único responsable y mantendrá indemne a EL ARRENDADOR por cualquier multa emitida por las autoridades gubernamentales en relación a las Actividades Permitidas, incluyendo, pero no limitando, al inicio de la construcción sin el correspondiente permiso de construcción.

**SEPTIMA:** EL ARRENDADOR queda obligado a asumir los impuestos ante el Estado durante este periodo.

**OCTAVA:** LAS PARTES se comprometen a guardar total confidencialidad respecto a la información y servicios obtenidos al igual que tomar medidas necesarias para que el contenido del presente contrato no se divulgue a terceros.

Durante la vigencia de este convenio, las partes podrán utilizar la información relacionada con el mismo solamente para el cumplimiento del objeto, no pudiendo ser cedidos o entregados a terceros bajo título alguno, ni siquiera a los meros efectos de conservación.

**NOVENA:** se tomará como notificación de cada una de las partes los siguientes domicilios y en caso tal de cambios del domicilio, cada parte deberá notificar del cambio del mismo en un tiempo no mayor a treinta (30) días:

1. LUIS FELIPE GONZALEZ RIOS  
+507 6808-5530  
Corregimiento de Monagrillo, Distrito de Chitré, Provincia de Herrera
2. GENERADORA DE ENERGÍA RENOVABLE, S.A. (GERSA).  
RaffaeleGiunta  
+507 201-2040  
+507 6799-1159  
Edificio SFC, Calle 55 Obarrio con Ave. Samuel Lewis, Piso 30  
[rgiunta@pmasolar.com](mailto:rgiunta@pmasolar.com)

**DECIMA:** Este Contrato podrá ser terminado sin responsabilidades posteriores y sin implicaciones judiciales para ninguna de Las Partes en los siguientes casos:



(a) mutuo acuerdo entre Las Partes

(b) vencimiento del término inicial (si no se procediere con la renovación)

(c) la no aprobación de la conexión al Sistema Integrado Nacional (SIN) por parte de EDEMET y ETESA.

**DECIMAPRIMERA:** Constituyen eventos de incumplimiento para EL ARRENDATARIO los siguientes casos:

(a) En caso de disolución, dejar de existir, quiebra, concurso de acreedores, fracaso empresarial o el nombramiento de un interventor o administrador de cualquier parte de sus activos, llamado a asamblea de acreedores o el inicio de procedimientos de insolvencia o quiebra en contra del ARRENDATARIO, si no pudieren ser desestimados en el término de noventa (90) días contados desde el inicio de cualquier proceso; esto será considerado como causal de terminación del presente contrato.

**DECIMA SEGUNDA:** 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 a la pactada o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente contrato, ni impedirá en ningún caso 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.

**DECIMA TERCERA:** Las Partes no serán responsables por ningún tipo de daño causado por fuerza mayor o caso fortuito, según lo establecido en el artículo 34 d del Código Civil.

**DECIMACUARTA:** Cualquier modificación al presente contrato deberá ser acordada por ambas partes y deberá constar por escrito.

**DECIMA QUINTA:** Si, por cualquier razón, alguna cláusula o disposición del presente Contrato, o la aplicación de dicha cláusula o disposición en una situación en particular, circunstancia o persona, resultare inaplicable, inválida o en violación de la ley por algún juzgado u otro tribunal, entonces la aplicación de dicha cláusula o disposición nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que este se interpretará como si no incluyera la cláusula que se declaren nulas y los derechos y obligaciones de las partes contratantes serán interpretadas y observadas en la forma que en derecho proceda, y el resto de las cláusulas del Contrato mantendrán su plena vigencia y aplicación.

**DECIMA SEXTA:** Las Partes acuerdan que el Contrato quedará sujeto a las leyes de la República de Panamá. Toda controversia que surja de este Contrato pasará a ser decidida definitivamente mediante laudo arbitral con eficacia de cosa juzgada de conformidad con las reglas de procedimiento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá.

En señal de conformidad y buena fe de las partes, las mismas suscriben el presente contrato de arrendamiento en la ciudad de Panamá a los veintitrés (23) días del mes de marzo del año dos mil dieciséis (2016).

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

Luis Felipe González Ríos

6-41-1748

Raffaele Giunta

Generadora de Energía

Renovable, S.A. (GERSA)

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

CERTIFICADO:

Que la(s) firma(s) anterior(es) ha(n) sido reconocida(s) como tal(es) por el/los presente(s), por consiguiente, dicha(s) firma(s) es/son correcta(s).

30 MAR 2016

Panamá

Testigo

Testigo

Nota. NORMA MARLENIS VELASCO C.  
Notaria Pública Duodécima

