

ANEXO B - PROPIEDAD O AUTORIZACIÓN DE USO DE LOS TERRENOS.

Resolución AN N° 8038 Elec de 13 de noviembre de 2014.

PRE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos: **JULIA MARGARITA ARAUZ GUARDIA**, mujer panameña mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N° 8-259-662. quien actúa en representación de la sociedad anónima denominada **AGROPECUARIA TOCUMEN, S.A.** Empresa legalmente inscrita en la sección mercantil del Registro Público Nacional y debidamente facultada para suscribir el presente documento y quien de ahora en adelante, se denominara "**EL ARRENDADOR**", por una parte y por la otra, **RAFFAELE GIUNTA**, varón mayor de edad nacional de **ITALIA** y con documento de identificación N° E-8-114061, en representación de **PANAMA SOLAR ENERGY PROVIDERS INC.** Empresa legalmente inscrita en la sección mercantil del Registro Público Nacional, a quien de ahora en adelante se le denominara "**EL ARRENDATARIO**"; convienen en suscribir el presente convenio de ARRENDAMIENTO 70 HECTAREAS ENTRE LAS FINCAS 125675 (97Has) y 79261 (24Has), UBICADA EN EL CORREGIMIENTO DE TOCUMEN en los siguientes términos:

ANTECEDENTES:

PRIMERA: **EL ARRENDADOR**, es una empresa privada cuyo objeto principal es dedicarse a la comercialización de minerales no metálicos, específicamente arena continental.

SEGUNDA: **EL ARRENDATARIO**, es una empresa privada cuyo objeto principal es dedicarse a la generación y la comercialización de energía eléctrica a través de medios renovables y sostenibles ambientalmente.

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA: por el presente contrato, **EL ARRENDADOR** se compromete a Alquilar 70 Hectáreas entre las Fincas 125675 (97Has) y 79261 (24Has), UBICADA EN EL CORREGIMIENTO DE TOCUMEN al **ARRENDATARIO**, a razón de **MENSUALES**, por metro cuadrado de la Finca en mención, por un periodo de 20 años renovables.

OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES:

CUARTA: EL ARRENDADOR:

1. ESPERARA HASTA NOVENTA (90) DIAS PARA LA FORMALIZACION DEL CONTRATO PRINCIPAL, DURANTE ESTE PERIODO NO PODRA DE NINGUNA MANERA COMPROMETER LA FINCA, NI USO ALGUNO ASI SEA POR EL DUEÑO DE LA MISMA, MISMO PERIODO QUE PODRA SER PRORROGABLE A CIENTO CINCUENTA (150) DIAS. UNA VEZ LA PARTES ASI LO ACUERDEN.
2. SI DESPUES DE VENCIDO EL TIEMPO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL ANTERIOR O DURANTE EL PERIODO DEL MISMO EL ARRENDATARIO, DEC DIERA UTILIZAR OTRO BIEN MUEBLE QUE NO SEA PROPIEDAD DEL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO, SE VERA OBLIGADO A INDEMNIZAR AL ARRENDADOR, CON EL PAGO DE LOS NOVENTA (90) DIAS SEGUN EL VALOR ESTABLECIDO COMO ARRENDAMIENTO MENSUALES POR METRO REGULAR CUADRADO DE LA FINCA EN MENCION. AL MENOS QUE EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL REALIZADO INDIQUE LA NO FACTIBILIDAD DEL TERRENO Y EN ESTE CASO SE INDEMNIZARA AL ARRENDADOR CON EL 25% DEL VALOR DEL ARRENDAMIENTO MENSUAL POR 90 DIAS. TODA VEZ QUE EN BASE A PUNTOS ANTERIORES LA PROPIEDAD ESTARA DURANTE ESTE PERIODO INHABILITADA A SER OFERTADA COMERCIALMENTE.
3. NOTIFICAR AL ARRENDATARIO. DE LA OCURRENCIA DE CIRCUNSTANCIAS QUE PUEDAN IMPOSIBILITAR LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO.
4. EL ARRENDADOR, QUEDA OBLIGADO A ASUMIR LOS IMPUESTOS ANTE EL ESTADO Y LOS COSTOS DE SERVICIOS PUBLICOS GENERADOS POR CONSUMO DE LA FINCA EN MENCION DURANTE ESTE PERIODO.

EXONERACION DE CUMPLIMIENTO Y RESPONSABILIDAD PARA EL ARRENDADOR EN CASO DE IMPEDIMENTO PARA CUMPLIR:

QUINTA: EL ARRENDADOR, estará exonerado de cumplimiento en los siguientes casos:

1. CUANDO OCURRAN TERREMOTOS, HUNDIMIENTOS, HURACANES, INUNDACIONES, GUERRAS, INSURRECCIONES U OTROS CASOS DE FUERZA MAYOR FUERA DEL CONTROL DEL ARRENDADOR Y QUE IMPOSIBILITEN, ESTORBEN O DEMOREN EL CUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS CONDICIONES A DESARROLLAR LAS

OBLIGACIONES DEL PRESENTE CONTRATO. HASTA POR UN TERMINO DE TREINTA (30) DIAS DESDE LA FECHA DE OCURRENCIA DE DICHA CIRCUNSTANCIA.

2. NO HABRA LUGAR A RECLAMACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS POR PARTE DEL ARRENDATARIO SIEMPRE QUE EL ARRENDADOR HAYA REALIZADO LOS AVISOS O NOTIFICACIONES ANTES EXPRESADOS.

PRECIO Y FORMA DE PAGO:

SEXTA: Los precios pactados para el presente contrato se detallan de la siguiente manera:

1. La fecha de la firma del presente convenio, será el inicio para la entrada en vigencia de la Cláusula Cuarta Numeral 1. Periodo el cual el canon de arrendamiento será de **MENSUALES**, por metro cuadrado de la Finca en mención, el cual representa el equivalente al 50% del arrendamiento formal o regular de la misma.
2. La cuota o canon mensual el cual se hace mención en el numeral anterior será cancelado una vez firmado el contrato formal de arrendamiento.
3. De igual manera el **ARRENDATARIO**, se obliga a pagar el valor de un mes de arrendamiento en calidad de depósito y un mes de arrendamiento por adelantado, al momento de la firma del contrato formal de arrendamiento.

PLAZO DEL CONTRATO:

SEPTIMA: Las partes acuerdan que el plazo del contrato de arrendamiento será de veinte (20) años renovables.

CONFIDENCIALIDAD Y COMPROMISO:

OCTAVA: EL ARRENDATARIO Y EL ARRENDADOR, se comprometen a guardar total confidencialidad respecto a la información y servicios obtenidos y a tomar medidas necesarias para que el contenido del presente convenio 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.



DOMICILIO:

NOVENA: LAS PARTES DECLARAN SUS RESPECTIVOS DOMICILIOS

1. NOMBRE: **JULIA MARGARITA ARAUZ GUARDIA**
TELÉFONO: **+507-6672-2726**
DIRECCION: **Via España, subida de la Cresta, Edificio budget**
CORREO ELECTRONICO: **juliaarauz@cwpanama.net**
2. NOMBRE: **RAFFAELE GIUNTA**
TELÉFONO: **+507-6799-1159**
DIRECCION: **Brisas de Amador, Isla Perico**
CORREO ELECTRONICO: **rafgiunt@icloud.com**

En señal de conformidad y buena fe de las partes las mismas suscriben el presente convenio
en la ciudad de panamá a los 03 días del mes de Enero de 2014

ARRENDADOR

J. M. Montiel
JULIA M. ARAUZ GUARDIA

AGROPECUARIA TOCUMEN, S.A.
Yo, CARMEN LOPEZ DE FLÓREZ, con cédula No. 9-122-2266, en mi calidad de
Notaria Pública Sexta del Circuito Notarial de Panamá, con sede en la Chorrera,
Provincia de Panamá,

CERTIFICO

Que Silvia Montiel y Raffaele Giunta
hemos constado minuciosamente la(s) firma(s) de
con la(s) que aparecen
en la copia de su(s) documento(s) de identificación Personal y la(s) ha encontrado en
todo conforme.

Panamá, _____ de _____ de _____

TESTIGO - Cédula

TESTIGO - Cédula

CARMEN LOPEZ DE FLÓREZ
Notaria Pública Sexta del Circuito Notarial de Panamá

ARRENDATARIO

R. Giunta
RAFFAELE GIUNTA
PANAMA SOLAR ENERGY
PROVIDERS INC.



ADENDA No.1

AL PRE-CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber, **JULIA MARGARITA ARAUZ GUARDIA**, mujer, panameña, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No. 8-259-662 quien actúa en representación de la sociedad anónima denominada **AGROPECUARIA TOCUMEN, S.A.**, empresa legalmente inscrita en la sección mercantil del Registro Público Nacional y debidamente facultada para suscribir el presente documento y quien de ahora en adelante, se denominará “**EL ARRENDADOR**”, por una parte; y por la otra, **RAFFAELE GIUNTA**, varón, mayor de edad, nacional de Italia y con documento de identificación personal No. E-8-114061, en representación de **PANAMA SOLAR ENERGY PROVIDERS, INC.**, empresa legalmente inscrita en la sección mercantil del Registro Público Nacional, a quien de ahora en adelante se le denominará “**EL ARRENDATARIO**”; convienen en suscribir la presente Adenda No.1 al convenio de **“ARRENDAMIENTO 70 HECTAREAS ENTRE LAS FINCAS 125675 (97 HAS) Y 79261 (24 HAS), UBICADA EN EL CORREGIMIENTO DE TOCUMEN”** en la cual se modifica a siguiente cláusula:

PRIMERO: la cláusula **TERCERA** del Pre Contrato de Arrendamiento quedará de la siguiente forma:

OBJETO DEL CONTRATO

TERCERA: Por el presente contrato, “**EL ARRENDADOR**” se compromete a alquilar 71.62 Hectáreas entre la finca 125675 rollo 11742 código 8718, finca 79261 rollo 1761 código 8718 y la finca 125676 rollo 11742 código 8718, **UBICADAS EN EL CORREGIMIENTO DE TOCUMEN** al **ARRENDATARIO**, a



20-

razón de **MENSUALES**, por metro cuadrado de las Fincas en mención, por un periodo de 20 años prorrogables.

SEGUNDO: De igual manera se incluye el **ANEXO 1**, donde se especifica gráficamente la ubicación y áreas a ser utilizadas por "EL ARRENDADOR" para la ejecución de su proyecto.

TERCERO: Las Partes acuerdan que todas las demás cláusulas del Pre Contrato de Arrendamiento quedan iguales.

CUARTO: Las partes acuerdan que toda discrepancia, en el pre-contrato, la adenda y el anexo, serán resueltas y plasmadas en el contrato final de arrendamiento.

En señal de conformidad y buena fe de las partes, las mismas suscriben la presente Acenda No.1 en la ciudad de Panamá a los 03 días del mes de Febrero del año dos mil catorce (2014).

ARRENDADOR


JULIA M. ARAÚZ GUARDIA
AGROPECUARIA TOCUMEN, S.A.

ARRENDATARIO


RAFFAELE GIUNTA
PSEP, INC.

Yo, CARMEN LÓPEZ DE FLÓREZ, con cédula No. 0-122-2208, en mi calidad de Notaria Pública Sencilla del Circuito Notarial de Panamá, con sede en la Chorrera, Provincia de Panamá,

CERTIFICO

Que hemos cotejado minuciosamente entre Julia Araúz y Raffaele Giunta de 10 de Febrero de 2014 en la copia de eu(s) documento(s) de identificación Personal y la(s) ha encontrado en todo conforme.

Panamá, 10 de Febrero de 2014

TESTIGO - Cédula

TESTIGO - Cédula

CARMEN LÓPEZ DE FLÓREZ
Notaria Pública Sencilla del Circuito Notarial de Panamá