

ANEXO B - PROPIEDAD O AUTORIZACIÓN DE USO DE LOS TERRENOS

CONTRATO DE CESION DE DERECHO A USO

Los suscritos, **Alfonso Victoria Gómez**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino en esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número 8-227-689, en su condición de Representante Legal de **Urbanizadora Farallón, S.A.**, en adelante "El Cedente", una sociedad anónima panameña debidamente inscrita a la Ficha 56566, rollo 4065, imagen 2, en la Sección de Micropelículas (mercantil) del Registro Público de Panamá, por una parte y, por la otra **Alfonso Victoria Riande**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número 8-797-2355, debidamente autorizado para este acto mediante Acta de Junta Directiva de **Farallón Solar 2, S.A.**, sociedad anónima panameña, debidamente inscrita a la ficha 833490, documento 2598372, en la Sección de Micropelículas (mercantil) del Registro Público de Panamá, en adelante **EL CESIONARIO**, ambos debidamente facultados para este acto, por medio del presente acuerdan celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que **EL CEDENTE** es Propietario de la Finca # 9566 ubicada en la Provincia de Coclé, Distrito de Antón, Corregimiento de Río Hato.

SEGUNDO: Que **El Cedente** ha convenido en CEDER a **EL CESIONARIO** y **EL CESIONARIO** se compromete a USAR los espacios requeridos, con un área inicial aproximada de 12 hectáreas, en adelante **EL AREA**, la cual podrá ser aumentada o disminuida de común acuerdo de las partes.

TERCERO: Este Contrato estará vigente por un término de 40 años, contados a partir de la fecha de la entrega del área. Dicho término podrá entenderse por mutuo acuerdo escrito entre las partes, fechado a menos (2) meses antes de la expiración del término inicial, en cuyo caso del contrato de derecho de uso quedaría prorrogado por el termino que las partes convengan. **EL CESIONARIO** entregara al **CEDENTE** 2 acciones de SU EMPRESA.

CUARTO: **EL CESIONARIO** se compromete a utilizar el área únicamente para los propósitos que se describen a continuación: Generación eléctrica a base de Energía Solar y actividades relacionadas.

QUINTO: Serán por cuenta de **EL CESIONARIO** todas las cuentas y los gastos que demande la instalación y el consumo de electricidad, agua, teléfono y

10
cualquier otro servicio público que requiera, así como gravámenes, contribución, impuesto sobre la renta, impuesto de dividendos, impuesto de transferencia de bien inmueble (ITBM), impuesto de transferencia de bienes muebles y prestación de servicios (ITBMS) y/o cualquier otro que estipule la Ley. Igualmente, serán por cuenta de EL CESIONARIO el mantenimiento y exterior el área, entendiendo por tal, la reparación de pisos, ventanas, pintura interior del local, puertas y vidrios, la instalación, reparación y el manteniendo del sistema de aire acondicionado , entre otros.

SEXTO: En el evento en que EL CEDENTE decida producir y/o distribuir energía eléctrica y/o aire acondicionado, proveniente de una planta co-generadora en el área, EL CESIONARIO se obliga a consumir dicha energía eléctrica o refrigeración, siempre y cuando tales servicios tengan un precio igual o menor a la energía eléctrica producida o generada por las empresas de distribución y generación existentes en Panamá y se cumpla con la eficiencia que garantice igual servicio, y en el caso de refrigeración, que ésta tenga un costo por BTU igual o inferior al que pueda obtener con aparatos individuales de aire acondicionado. Igualmente, deberá contar con todas las autorizaciones de las autoridades reguladoras de esta materia.

En el evento de que EL CEDENTE decida instalar su propia red interna de telecomunicaciones y servicios, siempre y cuando las tarifas sean iguales o menores que las ofrecidas en el mercado y en igual condición de eficiencia. Igualmente, deberá contar con todas las autorizaciones de las autoridades reguladoras de esta materia.

SEPTIMO: En la eventualidad de que EL CEDENTE se vea obligada a reparar algún daño causado por negligencia, culpa o dolo, en el cual se compruebe que el o los dueños son atribuible(s) a EL CESIONARIO, EL CEDENTE tendrá derecho a exigir y recibir de EL CESIONARIO el reembolso inmediato por el costo e inconveniencias en que haya incurrido. EL CEDENTE notificará por escrito a EL CESIONARIO inmediatamente el tipo de reparación, la causa del daño, y el costo de la reparación de dicho daño o falta de mantenimiento. Si pasados treinta (30) días contados a partir de la notificación a EL CESIONARIO aún no se ha recibido el correspondiente reembolso, ello conllevará un recargo mensual del diez por ciento (10%), sin perjuicio de las acciones legales que al respecto sean aplicables.

OCTAVO: EL CEDENTE atenderá los daños en infraestructura que pudiese haber en el área arrendada, siempre y cuando no sean productos de la negligencia, falta

11

de mantenimiento, culpa o dolo de EL CESIONARIO o sus empleados, previa comunicación por escrito que para tal efecto le haga EL CESIONARIO, pero no se hará o será responsable por los daños que pudiesen sufrir los bienes que se encuentren dentro del Local.

NOVENO: EL CESIONARIO, se obliga a contratar seguros con cobertura suficiente contra accidentes, lesiones personales, responsabilidad civil y muerte por hechos o accidentes ocurridos dentro del área arrendada, para su personal, clientes y visitantes, así como se obligará a indemnizar al CEDENTE por el daño material o moral que ésta, sus directivos, personal o clientes pudiesen sufrir a causa de las actividades de EL CESIONARIO o su personal, clientes, visitantes, autoridades nacionales y municipales.

DECIMO: En caso de robo, incendio, vandalismo, objetos que caigan del cielo, terremoto o siniestro, o por cualquier otra causa natural o no, EL CEDENTE no se hace responsable por los daños o perjuicios que ocasione a EL CESIONARIO. Para estos casos, EL CESIONARIO conviene en contratar seguros contra los riesgos descritos anteriormente.

DECIMO PRIMERO: EL CESIONARIO, No podrá, sin el consentimiento previo y escrito de EL CEDENTE, subarrendar, ni en todo ni en parte el área, ni ceder, ni traspasar parcial o totalmente los derechos y obligaciones que asuma por medio de este contrato de arrendamiento, ni gravar, hipotecar o dar al área un uso distinto del señalado en este contrato.

DECIMO SEGUNDO: EL CESIONARIO, conviene en usar y conservar el área con la diligencia de un buen padre de familia, y no realizar cambios estructurales sin el consentimiento previo y por escrito de EL CEDENTE. Las mejoras, reformas, o alteraciones aprobadas que así se hicieren quedarán, a favor de EL CEDENTE, sin que, EL CEDENTE tenga que pagar compensación alguna por ellas, la remoción o eliminación por EL CEDENTE, salvo el caso de desgaste por el uso normal del local. Las reparaciones que sean necesarias en el área y Las cuales no estén contempladas en el contrato de uso, correrán por cuenta de EL CESIONARIO.

DECIMO TERCERO: EL CESIONARIO, deberá cumplir en todo momento con las normas y reglamentos emitidas por las autoridades competentes relacionadas con la protección del medio ambiente, y se obliga a adoptar las medidas que sean necesarias para que el área no cause contaminación alguna. En caso de incumplimiento de éstas, EL CESIONARIO exime de toda responsabilidad a EL CEDENTE y se obliga a resarcir a EL CEDENTE por cualquier daño material o

AV.
AV

moral causado por esto. De igual forma, EL CESIONARIO se obliga a cumplir con todas las Leyes, Reglamentaciones, acuerdos municipales restricciones que las autoridades administrativas impongan, debido a la naturaleza de la actividad lucrativa que se desarrolla en dicha área arrendada. Correrán por cuenta de EL CESIONARIO todas las autorizaciones y permisos requeridos para su actividad comercial.

DECIMO CUARTO: EL CESIONARIO, permitirá el que el personal de EL CEDENTE, previa notificación de por lo menos tres (3) días, realice inspecciones periódicas durante horas diurnas al área para verificar sus condiciones. En caso de que las inspecciones se realicen por representantes de entidades gubernamentales, no se tendrá que dar la notificación previa.

DECIMO QUINTO: En caso que EL CESIONARIO quisiera dar por terminado el contrato de arrendamiento antes de expirarse o vencerse el término pactado de dicho instrumento, deberá comunicarlo por escrito a EL CEDENTE con seis (6) meses de antelación a la fecha de terminación, permitiendo además que el área sea mostrada a posibles arrendatarios, y comprometiéndose a cancelar previamente los meses de alquiler vencidos, si aplicase, hasta la desocupación total del área. Este contrato de derecho de uso sólo podrá ser rescindido por EL CESIONARIO.

DECIMO SEXTO: EL CEDENTE podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento si tuviese lugar algunas de las siguientes causales:

1. El que por obligación que tuviere EL CESIONARIO con terceras personas, resulten secuestrados, embargados o en cualquier forma perseguidos o afectados, judicial o extrajudicialmente.
2. Si el área sufre deterioro o daño por culpa o dolo de EL CESIONARIO.
3. La falta de cumplimiento por parte de EL CESIONARIO de cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato de cesión de derecho de uso o en la Ley.
4. Por cualquier otra causal o circunstancia establecida en el contrato de arrendamiento.
5. Si EL CESIONARIO violara o no cumpliera con las disposiciones legales de la República de Panamá.

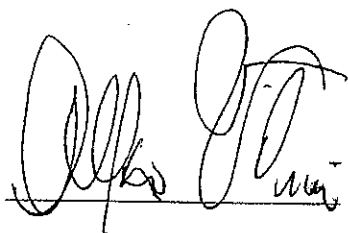
AV.
PW

6. El que por obligación que tuviere EL CESIONARIO con terceras personas, resulten secuestrados, embargados o en cualquier forma perseguidos o afectados, judicial o extrajudicialmente.
7. Si el área sufre deterioro o daño por culpa o dolo de EL CESIONARIO.
8. La falta de cumplimiento por parte de EL CESIONARIO de cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato de cesión de derecho de uso o en la Ley.
9. Por cualquier otra causal o circunstancia establecida en el contrato de arrendamiento.
10. Si EL CESIONARIO violara o no cumpliera con las disposiciones legales de la República de Panamá.
11. Unilateralmente con comunicaciones escritas, EL CEDENTE podrá exigir el pago cualesquiera sumas a las que tuviere derecho para indemnizarse por los daños y perjuicios que sufre.

Mutuo acuerdo entre las partes.

EN FE DE LO CUAL suscriben el presente contrato, en tres (3) ejemplares originales del mismo tenor y efectos, en la ciudad de Panamá, hoy (23) de mayo de 2014.

EL CEDENTE

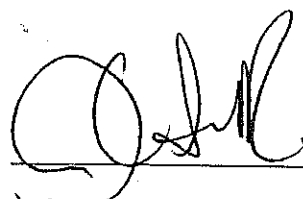


Alfonso Victoria Gómez

C.I.P.: 8-227-689

Representante Legal

EL CESIONARIO



Alfonso Victoria Riande

Cédula: 8-797-2355

Representante Legal



14

REPUBLICA DE PANAMA
REGISTRO PUBLICO DE PANAMA

No. 648210

REGISTRO PUBLICO DE PANAMA REGISTRO PUBLICO DE PANAMA REGISTRO PUBLICO DE PANAMA REGISTRO PUBLICO DE PANAMA REGISTRO PUBLICO DE PANAMA REGISTRO PUBLICO DE PANAMA REGISTRO PUBLICO DE PANAMA REGISTRO PUBLICO DE PANAMA REGISTRO PUBLICO DE PANAMA REGISTRO PUBLICO DE PANAMA

1849. 1.
// BELSAN //

03/06/2014

C E R T I F I C A

CON VISTA A LA SOLICITUD 14 - NO. 18861

SOLIC. 18861.

QUE LA SOCIEDAD DENOMINADA "FUNDACION ADONIA FANALLOM, S.A." ES PROPIETARIA DE LA FINCA NUMERO 9546 INSCRITA AL TOMO 1155 FOLIO 72, ACTUALIZADA CON CODIGO DE UBICACION 3101 DE LA SECCION DE LA PROPIEDAD, PROVINCIA DE COCLE, QUIEN LA ADQUIRIO AL FOLIO 520 DEL MISMO TOMO, EL 24 DE JUNIO DE 1985.

QUE ESTA FINCA SE ENCUENTRA UBICADA EN LOTE EL BARRIO, SITUADO EN EL CORREGIMIENTO CAJECERA, DISTRITO DE ANTON, PROVINCIA DE COCLE.

QUE EL RESTO LIBRE DE ESTA FINCA CUENTA DE UNA SUPERFICIE ACTUAL DE 70 HECTAREAS 9245 METROS CUADRADOS 25 DECIMETROS CUADRADOS.

—*—

EXPEDIDO Y FIRMADO EN LA PROVINCIA DE PANAMA, EL DIES DE JUNIO DEL DOS MIL CATORCE, A LAS OCHO Y VEINTE HORAS.

NOTA: ESTA CERTIFICACION PAGO DERECHOS POR UN VALOR DE B/. 30.00 COMPROBANTE NO. 14 - 18861 FECHA: MARTES 03. JUNIO DE 2014

// BELSAN //

TURPIN JOHNSON
CERTIFICADOR