



ANEXO B

PROPIEDAD O AUTORIZACIÓN DE USO DE LOS TERRENOS

RESOLUCIÓN AN No. 9436 Elec de 9 de diciembre de 2015



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA

Entre los suscritos a saber:

VALENTIN LEZCANO CASTILLO, varón, panameño, mayor de edad, casado, administrador de empresas, portador de la cédula de identidad personal N° 4-118-1707, con residencia en casa N° 4562 Avenida Octava Oeste, Calle E Norte, Doleguita, Provincia de Chiriquí, República de Panamá, quien actúa en su propio nombre y representación y quien en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDADOR**;

y

SOL REAL ISTMO, S.A., que es una sociedad anónima panameña, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, registrada en la Ficha N° 828467, Documento 2565103, inscrita desde el 13 de marzo de 2014, actuando a través de **LORENZO CIPRIANI**, varón, italiano, mayor de edad, con carné de residente permanente N° E-8-114197, con domicilio en la oficina N° 613 del edificio Magna Corp., en la calle Manuel María de Ycaza y calle 51 Este, urbanización Campo Alegre (Área Bancaria), corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, República de Panamá, en su calidad de presidente, director y representante legal de la sociedad, quien en lo sucesivo se denominará **LA ARRENDATARIA**;

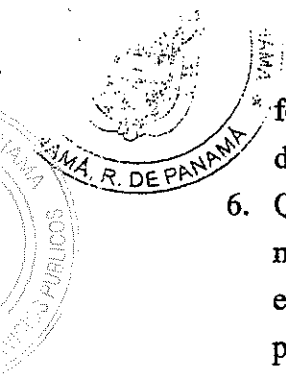
Quienes en conjunto se denominarán como **LAS PARTES**, toman en cuenta las siguientes

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

1. Que en la República de Panamá recientemente se aprobó y está vigente una ley que “establece el régimen de incentivos para el fomento de la construcción, operación y mantenimiento de centrales y/o instalaciones solares” que es la Ley 37 de 10 de junio de 2013 y que crea las condiciones propicias para las inversiones en este sector económico.
2. Que **LA ARRENDATARIA** ha realizado las gestiones para la ubicación de terrenos para la construcción de parques de generación de energía solar fotovoltaica en todo el territorio de la República de Panamá.
3. Que **LA ARRENDATARIA** ha visitado los terrenos propiedad de **EL ARRENDADOR** y en base a su experiencia los considera aptos para desarrollar un proyecto consistente en un parque de generación de energía solar fotovoltaica que totalice por lo menos diez mega watts (10 MW), en adelante “**EL PROYECTO**”.
4. Que **LA ARRENDATARIA** ha explicado a **EL ARRENDADOR** las generalidades del desarrollo de este tipo de proyectos y los pasos que se requiere seguir para obtener una licencia de generación de energía ante la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos (ASEP).
5. Que **EL ARRENDADOR** comprende la magnitud e importancia de estos proyectos y que **LA ARRENDATARIA** deberá realizar sus mejores esfuerzos para obtener la licencia de generación de energía para poner en marcha la planta de energía solar

Valentin Lescano

P



fotovoltaica luego de haber obtenido todos los permisos, licencias y autorizaciones de las autoridades competentes.

6. Que LAS PARTES reconocen que el texto único de la Ley 6 de 1997 "Que dicta el marco regulatorio e institucional para la prestación del servicio público de electricidad" califica en su título VI que los inmuebles destinados a estos proyectos prestan una utilidad pública y por lo tanto tienen una protección especial.
7. Que LA ARRENDATARIA tiene la capacidad técnica y comercial para desarrollar EL PROYECTO cumpliendo con los requisitos que exige la ley panameña.

Para suscribir el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA**, de acuerdo a las siguientes disposiciones contractuales:

ARTÍCULO 1: DECLARACIONES DE LAS PARTES

1. Declara EL ARRENDADOR que es el único propietario de LA FINCA N° 3187 con Código de Ubicación N° 4105, inscrita en la sección de la Propiedad de la Provincia de Chiriquí, con una superficie registrada de veinte hectáreas con seis mil seiscientos setenta metros cuadrados y sesenta y ocho decímetros cuadrados (20 Has. + 6,670 mts.² + 68 dcm.²), ubicada en el corregimiento de Progreso, Distrito de Barú, Provincia de Chiriquí, República de Panamá, en adelante "LA FINCA".
2. Declara EL ARRENDADOR que las medidas y linderos de LA FINCA son los que constan registrados en el Registro Público de Panamá.
3. Igualmente declara EL ARRENDADOR que sobre LA FINCA no pesan restricciones de dominio, y que no hay litigios, procesos sobre verificación de medidas y linderos, traslapes, prescripciones, usufructos, ni ningún tipo de proceso que perturbe su uso y goce pacífico.
4. Que la finca ha sido dada en garantía hipotecaria y anticrética con limitación de dominio a favor del Banco Nacional de Panamá, según consta en el Documento Redi N° 2550427 inscrito el 13 de febrero de 2014, EL ARRENDADOR se compromete a liberar la garantía hipotecaria en un plazo de quince (15) meses, pero en caso que no pueda liberar la hipoteca LA ARRENDATARIA hará los primeros pagos a favor del Banco Nacional de Panamá hasta que autoricen a libera la hipoteca y anticresis.
5. Por su parte declara LA ARRENDATARIA que ha recorrido LA FINCA, la reconoce y la acepta en las condiciones en que está.

ARTÍCULO 2: OBJETO

1. EL ARRENDADOR por este medio da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA la superficie de terreno utilizable para la construcción y puesta en marcha de un parque de generación de energía solar fotovoltaica (en adelante "EL PARQUE") sobre LA FINCA N° 3187, con Código de Ubicación N° 4105, inscrita en la sección de la Propiedad de la Provincia de Chiriquí descrita en la cláusula anterior, a cambio de un canon de arrendamiento, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

Valentin B...

ARTÍCULO 3: PLAZO

1. El presente contrato de arrendamiento se suscribe por el término de VEINTICINCO (25) años. El término VEINTICINCO (25) años se empezará a contar desde el día 28 de julio de 2015, fecha del primer pago.

Parágrafo: Estima LA ARRENDATARIA y así se lo hace saber a EL ARRENDADOR que el tiempo estimado para la obtención de la licencia de generación que otorga la ASEP para iniciar la construcción del parque puede alcanzar veinte meses, y el tiempo de construcción de EL PARQUE puede tomar un máximo de doce meses.

2. LAS PARTES acuerdan que podrán prorrogar el plazo del presente contrato, siempre que lo hagan constar por escrito y en fecha previa al vencimiento del mismo.

ARTÍCULO 4: CANON DE ARRENDAMIENTO

1. EL ARRENDADOR fija el canon de arrendamiento por periodos anuales. Para todos los efectos de este contrato los periodos de un (1) año, comenzarán a contarse desde la fecha en que se haga el primer pago del canon de arrendamiento, que será el 28 de julio de 2015. El canon de arrendamiento será garantizado mediante una fianza de cumplimiento emitida por una aseguradora local, por el monto del canon anual del arrendamiento, y esta fianza será renovada anualmente por todo el plazo del arrendamiento, la fianza será entregada junto al primer pago, tomando en cuenta el incremento del canon anual.

2. El monto del canon de arrendamiento fijado por EL ARRENDADOR es de dieciocho centavos de dólar por metro cuadrado utilizado (USD 0.18 / mt.²) por cada año de arrendamiento. Este monto equivale a MIL OCHOCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD 1,800.00) por hectárea por año, por lo que el primer pago se calcula en TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS DÓLARES CON SESENTA CENTAVOS (USD 37,200.60).

3. Convienen LAS PARTES que el canon de arrendamiento será actualizado al alza en su valor cada año, al dos por ciento (2%) del precio del año anterior. Dicha actualización del canon de arrendamiento se hará constar por escrito en documentos que firmarán LAS PARTES y que añadirán al presente instrumento en forma de adenda que denominarán "Adenda al canon de arrendamiento".

ARTÍCULO 5: FORMA DE PAGO

1. LA ARRENDATARIA conviene en pagar el canon de arrendamiento anual en los primeros diez (10) días de cada año de arrendamiento. Quedando entendido que dichos diez primeros días del año son contados desde la fecha veintiocho (28) de julio de dos mil quince (2015).

2. El pago se hará mediante depósito a cuenta bancaria o cheque a favor de EL ARRENDADOR y este emitirá un recibo de pago como comprobante de haber recibido el pago completo y en el plazo acordado. Los datos de la cuenta a la que se deberá hacer el depósito serán comunicados por EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO al menos un mes antes de la fecha de pago.

3. Se estipula que el primer pago se realizará al término de quince (15) meses contados desde la fecha de firma del presente contrato, que será el 28 de julio de 2015. Convienen las

Valentin

10



partes que si se obtiene la licencia provisional en fecha previa a la indicada, EL ARRENDATARIO gestionará la liberación de los fondos de financiamiento para realizar el pago en fecha previa.

ARTÍCULO 6: DESTINACIÓN Y USO DE LA FINCA

1. LA ARRENDATARIA se obliga a destinar y utilizar LA FINCA única y exclusivamente para la construcción y operación de un parque de generación de energía eléctrica mediante la tecnología solar fotovoltaica de acuerdo a los términos y condiciones que consigne la licencia de generación de energía que emita la ASEP.
2. Para todos los efectos LA ARRENDATARIA podrá realizar mediciones y levantamientos topográficos, mediciones meteorológicas, nivelación de suelo y movimiento de tierras (cuando se inicie la construcción), cercado perimetral, poda de árboles, cableado y en general toda obra civil, eléctrica y electromecánica que requiera la construcción y operación y mantenimiento de EL PARQUE durante todo el plazo de vigencia del arrendamiento.

ARTÍCULO 7: RESTRICCIONES DE DOMINIO

1. EL ARRENDADOR acuerda en establecer restricciones de dominio respecto a LA FINCA para los siguientes casos:
 - A. En caso que EL ARRENDADOR decida vender o traspasar LA FINCA por operación de venta, donación o cualquier otra modalidad de traspaso, el adquirente no podrá solicitar la anulación o la terminación del contrato de arrendamiento, quedando obligado a respetar el plazo acordado en este contrato. Esta restricción deberá quedar claramente establecida en la Escritura Pública que formalice dicho traspaso y solicitar su anotación como una restricción especial al momento de Registrar el presente contrato en el Registro Público de Panamá.
 - B. No dar LA FINCA como aval o garantía hipotecaria para operaciones u obligaciones comerciales o civiles de EL ARRENDADOR ni terceras personas.
 - C. En caso que LA FINCA sea traspasada a más de un adquirente quedando la misma como un bien en copropiedad, es decir, de forma indivisa en los términos del Código Civil de la República de Panamá, los copropietarios no podrán solicitar la división y venta del bien común sin antes dar aviso a LA ARRENDATARIA de forma que pueda cuidar sus intereses, manteniendo LA FINCA disponible y utilizable para el propósito del presente contrato de arrendamiento.
2. Se establecen estas restricciones sin perjuicio de cualquier otra restricción especial que establezcan las autoridades regulatorias.

ARTÍCULO 8: CESIÓN DEL CONTRATO

1. LA ARRENDATARIA podrá ceder el presente contrato comunicándoselo de forma escrita a EL ARRENDADOR.
2. En caso de darse una cesión, LAS PARTES mantendrán iguales términos y condiciones.

ARTÍCULO 9: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO

Voluntad de...

12

LA ARRENDATARIA le queda prohibido subarrendar los espacios inutilizados o subutilizados de LA FINCA, al igual le queda prohibido destinarlos a usos distintos al convenido en este instrumento.

ARTÍCULO 10: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

LA ARRENDATARIA se obliga a:

1. Utilizar LA FINCA de acuerdo al propósito declarado en las consideraciones y en el artículo 6 del presente contrato.
2. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento acordado.
3. Informar en la mayor brevedad posible cualquier hecho, perturbación, usurpación que trastorne o pueda alterar el uso y goce pacífico de LA FINCA para el propósito declarado.
4. Mantener en buen estado las cercas perimetrales y el corte y poda de hierbas en LA FINCA.
5. Contratar a una agencia privada de seguridad que vigile EL PARQUE al igual que los predios de LA FINCA.
6. Permitir a EL ARRENDADOR, siempre que este le haya solicitado con al menos dos (2) días hábiles de anticipación, que realice inspecciones periódicas a LA FINCA.

ARTÍCULO 11: OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR

EL ARRENDADOR se obliga a:

1. Conservar de forma actualizada y correcta el estatus registral y de propiedad de LA FINCA.
2. Mantener LA FINCA en Paz y Salvo de inmueble y de cualquier otro impuesto o tributo que exijan las leyes.
3. Mantener las restricciones de dominio acordadas en este contrato en caso que realice operaciones de venta o traspaso bajo cualquier modalidad, de forma que el nuevo propietario no pueda solicitar la terminación, ni anular el presente contrato de arrendamiento.
4. Garantizar a LA ARRENDATARIA el goce pacífico del bien inmueble arrendado por todo el tiempo que dure el contrato.
5. Manifestar y declarar su acuerdo y consentimiento respecto al presente contrato de arrendamiento y a la destinación que se le dará a LA FINCA en todo caso y ocasión que así lo soliciten las autoridades gubernamentales.
6. Permitir a LA ARRENDATARIA que realice todos los trabajos y obras necesarias para la gestión de la licencia de generación de energía, los estudios de impacto ambiental, las obras civiles, incluyendo nivelación de suelos y movimiento de tierras, cercado perimetral, y en sí misma la construcción, puesta en marcha, operación y mantenimiento de EL PARQUE.
7. Permitir a LA ARRENDATARIA la instalación de cualquier servicio público que esta requiera para la adecuada operación y mantenimiento de EL PARQUE.
8. Constituir y registrar, a cuenta de LA ARRENDATARIA, cualquier tipo de servidumbre que requiera EL PARQUE para su debida conexión a la red eléctrica nacional de acuerdo a los criterios de conexión de la Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A. (ETESA).

ARTÍCULO 12: OPCIÓN DE COMPRA

Valentin Reguero

Q



13

1. En caso que EL ARRENDADOR decida vender LA FINCA, este dará la primera opción de compra a LA ARRENDATARIA mediante comunicación por escrito y LA ARRENDATARIA tendrá un plazo de noventa (90) días hábiles para contestarle a EL ARRENDADOR si ejercerá la opción de compra. Si en este plazo LA ARRENDATARIA no comunica que ejercerá la opción de compra o comunica que no la ejercerá, EL ARRENDADOR queda en libertad de ofrecer LA FINCA en venta a terceras personas.

2. Si LA ARRENDATARIA decide ejercer la opción de compra, desde ahora LAS PARTES fijan el precio de LAS FINCAS en un precio base de DOS DÓLARES CON CNCUENTA CENTAVOS AMERICANOS (USD 2.50) por metro cuadrado. Quedando entendido que EL ARRENDADOR luego no podrá ofertarla ni venderla por menor precio que el ofrecido a LA ARRENDATARIA.

3. Para todos los efectos de la solicitud de la licencia de generación de energía y los trámites administrativos de conexión y registro de EL PARQUE, EL ARRENDADOR solamente podrá dar la opción de venta de LA FINCA luego del primer año de operación de EL PARQUE.

ARTÍCULO 13: DISPOSICIONES EN CASO DE TRASPASO DE LA FINCA A TERCEROS.

1. En caso que EL ARRENDADOR decida traspasar LA FINCA a terceras personas o que las mismas sean traspasadas por sucesión, ya sea testada o intestada, los adquirentes no podrán solicitar la anulación o la terminación del contrato de arrendamiento, quedando obligado a respetar el plazo acordado en este contrato. Esta restricción deberá quedar claramente establecida en la Escritura Pública que formalice dicho traspaso y solicitar su anotación como una restricción especial al momento de Registrar el presente contrato en el Registro Público de Panamá.

ARTÍCULO 14: FORMALIDADES AL PRESENTE INSTRUMENTO

1. LAS PARTES convienen que el presente contrato será firmado por los contratantes ante Notario en una Notaría de Circuito de la República de Panamá.

2. Igualmente será protocolizado y levantado en Escritura Pública e inscrito en el Registro Público de Panamá.

ARTÍCULO 15: COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES

1. Cualquier aviso que este contrato requiera o autorice que sea dado a la otra Parte será enviado mediante correo electrónico, transmisión por facsímil o entrega directa a la dirección física de la otra parte. Las direcciones respectivas y números de facsímiles de LAS PARTES para la notificación de cualquier aviso serán:

A. Para LA ARRENDATARIA:

A la atención de: **Lorenzo Cipriani.**

Dirección: oficina N° 613 del edificio Magna Corp., en la calle Manuel Ma. de Ycaza y calle 51 Este, corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: +507 838 6836

Facsímil: +507 396 8921

Valentin G...

B. Para EL ARRENDADOR:

A la atención de: VALENTIN LEZCANO.

Dirección: casa Nº 4562 Avenida Octava Oeste, Calle E Norte, Doleguita, Provincia de Chiriquí, República de Panamá

Teléfono: +507 730-7556

Facsímil: -----

e-mail: valentin.lezcano@gmail.com

2. La dirección de notificación de Las Partes (incluyendo el nombre del receptor) y/o el número de facsímil a quienes deben enviarse avisos puede ser cambiada mediante aviso dado por cualquiera de las partes a la otra.

ARTÍCULO 16: DECLARACIONES Y GARANTÍAS

1. Sin perjuicio de las demás garantías y compromisos brindados por LAS PARTES, cada parte una declara y garantiza que:

- A. Tiene todos los poderes, capacidad y facultad para otorgar las autorizaciones necesarias (de cualquier naturaleza) y asumir las obligaciones y compromisos establecidos en el presente acuerdo con eficacia y dar pleno efecto a las mismas;
- B. Estar en el libre y pleno ejercicio de sus derechos, no estar en un estado de insolvencia, liquidación voluntaria, quiebra, liquidación judicial, acuerdo u otros procedimientos similares.

ARTÍCULO 17: LEGALIDAD Y EJECUCIÓN DE LAS CLÁUSULAS

Si por disposición legal, una o más de las cláusulas de este contrato fueran consideradas como nulas, ilegales o no ejecutables en cualquier sentido, dicha nulidad, ilegalidad o no ejecutabilidad, dará lugar a que dicha cláusula se tenga como no puesta en el contrato, lo que no afectará ninguna otra disposición del mismo.

ARTÍCULO 18: CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

El hecho de que una de LAS PARTES permita una o varias veces que la otra parte incumpla sus obligaciones o las cumpla parcialmente o imperfectamente o en forma distinta a lo pactado o no insista en el cumplimiento de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le corresponden, no se reputará como modificación o renuncia de derechos que emanan del presente contrato, ni obstará en ningún caso para que dicha parte en el futuro insista en el fiel cumplimiento de las obligaciones a cargo de la otra, o ejerza los derechos que le corresponden de conformidad con las leyes y el presente contrato.

ARTÍCULO 19: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

1. En caso que surjan controversias derivadas del presente contrato, así como de su interpretación, aplicación o ejecución, cualquiera de LAS PARTES procederá de la siguiente forma: a) La parte que considere que se está interpretando o aplicando el contrato en forma errónea, o en términos generales que se está incumpliendo el mismo, lo comunicará a la otra parte por escrito; b) Una vez que la otra parte haya sido comunicada de dicha situación, acordarán una fecha para intentar solucionar la controversia mediante negociación directa entre LAS PARTES en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, pero de no llegar a un acuerdo, estarán en libertad de someter la controversia a un arbitraje en derecho ante el

15
"Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá". El tribunal arbitral estará compuesto por un árbitro único y el idioma del procedimiento arbitral será el español.

2. La parte que resulte vencida en el arbitraje, deberá pagar a la parte vencedora todos los costos y gastos incurridos por el arbitraje, además deberá pagar los gastos y honorarios que hayan cobrado los peritos y los abogados de la parte vencedora.

ARTÍCULO 20: ENTRADA EN VIGENCIA DEL CONTRATO

1. El presente contrato entrará en vigencia desde el momento de su firma y será obligatoria para LAS PARTES.

ARTÍCULO 21: TERMINACIÓN ANTICIPADA

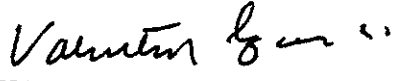
1. En caso que LA ARRENDATARIA no obtenga la licencia de generación de energía por parte de la ASEP en un periodo de quince (15) meses desde la fecha de la firma, EL ARRENDADOR dará una prórroga de seis (6) meses de forma automática para obtener la licencia definitiva, después de ejecutado el primer pago el día 28 de julio de 2015.

ARTÍCULO 22: LEGISLACIÓN APLICABLE

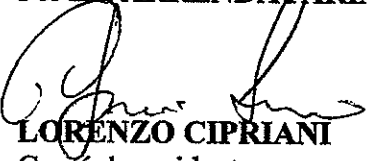
1. El presente contrato se regula por la legislación aplicable de la República de Panamá.

Manifiestas las partes contratantes que comprenden y aceptan todas y cada una de las veintidós (22) cláusulas que conforman el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA** en los términos y condiciones expuestos, por lo tanto y libres de todo apremio, y en pleno goce de sus facultades mentales y legal firman el presente contrato en dos (2) copias del mismo tenor, efecto y validez el día veintiocho (28) de abril de dos mil catorce (2014).

Por EL ARRENDADOR


VALENTIN LEZCANO CASTILLO
Cédula N° 4-118-1707

Por LA ARRENDATARIA


LORENZO CIPRIANI
Carné de residente permanente N° E-8-114197
Presidente, Director y Representante Legal de
SOL REAL ISTMO, S.A.

Yo, LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público Tercero del Circuito de Panamá, con Cédula No. 4-157-725.

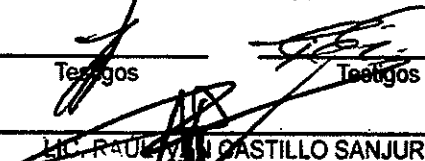
CERTIFICO:

Que dada la certeza de la identidad de la(s) persona(s) que firma(firmaron) el presente documento su(s) firma(s) es(son) auténtica(s) (Ar1 1736 C.C. Art 835 C.J.)

Panamá, 28 ABR 2014

Testigos

Testigos


LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Tercero

