

ANEXO B

PROPIEDAD O AUTORIZACIÓN DE USO DE LOS TERRENOS

RESOLUCIÓN AN No. 9625 Elec de 23 de febrero de 2016

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

Entre los suscritos a saber:

LUZ HERMENEGILDA SAAVEDRA CEDEÑO, mujer, panameña, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad personal N° 6-47-4, con residencia en la casa sin número, en calle Elías Villarreal, corregimiento de Monagrillo, Distrito de Chitré, provincia de Herrera, República de Panamá, quien actúa en su propio nombre y representación y quien en lo sucesivo se denominará **LA ARRENDADORA**;

Y

SOL REAL UNO, S.A., que es una sociedad anónima panameña, inscrita en la sección Mercantil del Registro Público de Panamá, en la ficha N° 825232, documento Redi N° 2542886, actuando a través de **LORENZO CIPRIANI**, varón, italiano, mayor de edad, con carné de residente permanente N° E-8-114197, con domicilio en Apt. 20/A Calle Margarita Vallarino Edificio Bahía Esmeralda, urbanización Marbella, corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, República de Panamá; en su calidad de Presidente 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 **LA ARRENDADORA** y en base a su experiencia los considera aptos para desarrollar un proyecto consistente en un parque de generación de energía solar fotovoltaica, en adelante “**EL PROYECTO**”.
4. Que **LA ARRENDATARIA** ha explicado a **LA ARRENDADORA** 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 **LA ARRENDADORA** 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 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 **LA ARRENDADORA** que es la única propietaria de la finca N° **385489**, con Código de Ubicación N° 2003, inscritas en la sección de la Propiedad de la Provincia de Coclé, en el Documento Redi N° 2178086, con una superficie registrada de treinta hectáreas con cuatro mil sesenta y nueve metros cuadrados con cincuenta y siete decímetros cuadrados (30 Has. + 4069 mts.² + 57 dcm²) ubicada en el corregimiento de El Roble, Distrito de Aguadulce, Provincia de Coclé, República de Panamá, en adelante “**LA FINCA**”.
2. Declara **LA ARRENDADORA** que las medidas y linderos de **LA FINCA** son los que constan registrados en el Registro Público de Panamá.
3. Igualmente declara **LA ARRENDADORA** 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. 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. **LA ARRENDADORA** por este medio da, en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA** una parte de la superficie total de la finca utilizable, equivalentes a **nueve hectáreas (9 Has.)**, como se detallan en el plano adjunto denominado “Detalle de Superficies”, para la construcción y puesta en marcha de un parque de generación de energía solar fotovoltaica (en adelante “**EL PARQUE**”) sobre **LA FINCA N° 385489**, con Código de Ubicación N° 2003, inscrita en la sección de la Propiedad de la Provincia de Coclé descrita en la cláusula anterior, a cambio de un canon de arrendamiento, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

ARTÍCULO 3: PLAZO

1. El presente contrato de arrendamiento se suscribe por el término de **TREINTA (30)** años. El plano de **TREINTA (30)** empezará a contar solamente desde la obtención de todos los permisos necesarios para la construcción y operación del proyecto y una vez esté en funcionamiento **EL PARQUE**. En caso de que esta condición no se cumpla, el contrato de arrendamiento no entrará en vigencia.

10



Parágrafo: Estima **LA ARRENDATARIA** y así se lo hace saber a **LA ARRENDADORA** 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 en **plazos de cinco (5) años**, siempre que lo hagan constar por escrito y en fecha previa al vencimiento del mismo.

ARTÍCULO 4: CANON DE ARRENDAMIENTO

1. **LA ARRENDADORA** 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 inicie la construcción de **EL PARQUE**. Quedando expresamente convenido que **LA ARRENDATARIA** no está obligada a pagar canon de arrendamiento mientras no se inicie la construcción de **EL PARQUE**, estará si obligada a pagar antes de iniciar la construcción del Parque Solar, previo a ese periodo **LA ARRENDADORA** puede seguir utilizando **LA FINCA** en sus actividades habituales.

2. El monto del canon de arrendamiento fijado por **LA ARRENDADORA** es de **MIL SEISCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD 1,600.00)** por hectárea de terreno por año. Queda entendido que la superficie total de arrendamiento será determinada de acuerdo a los planos y licencia definitiva aprobada por la ASEP.

3. Convienen **LAS PARTES** que el canon de arrendamiento será actualizado al alza en su valor cada año, el incremento será fijo y por un valor del cuatro por ciento (4%) respecto precio anual 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 quince (15) días de cada año de arrendamiento. Quedando entendido que dichos quince primeros días del año son contados desde la fecha en que se inició la construcción de **EL PARQUE**.

2. El pago se hará mediante depósito a cuenta bancaria o cheque a favor de **LA ARRENDADORA** 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 **LA ARRENDADORA** a **EL ARRENDATARIO** al menos un mes antes de la fecha de pago.

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.



Para todos los efectos **LA ARRENDATARIA** podrá realizar mediciones y levantamientos topográficos, mediciones meteorológicas, nivelación de suelo y movimiento de tierras, 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. Para estos propósitos **LA ARRENDATARIA** respetará las fuentes de agua viva que estén sobre el terreno utilizable.

ARTÍCULO 7: RESTRICCIONES DE DOMINIO

1. **LA ARRENDADORA** acuerda en establecer restricciones de dominio respecto a **LA FINCA** para los siguientes casos:

- A. En caso que **LA ARRENDADORA** 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 **LA ARRENDADORA** 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 y previa a **LA ARRENDADORA**. Al momento de ceder el contrato **LA ARRENDADORA** estará en la obligación de firmar con el cesionario ante una Notaría de Circuito de la República de Panamá, y en caso de negarse este deberá cubrir los gastos en que haya incurrido **LA ARRENDATARIA** para el desarrollo de **EL PROYECTO**, además reparará todos los daños y perjuicios que ocasionen dicha negativa. Se exceptúa la reparación de daños y perjuicios en caso que **LA ARRENDADORA** tenga una imposibilidad física y/o mental manifiesta y comprobable que le impida acudir a firmar ante una Notaría. En cualquier caso **LA ARRENDADORA** acudirá a firmar a la primera oportunidad en que supere la imposibilidad física y/o mental que le impedía firmar. En caso que dicha imposibilidad no sea subsanable acudirá a firmar cualquier persona que tenga suficiente capacidad y facultad de firmar y comprometer a **LA ARRENDADORA** respecto al objeto del presente contrato.

2. En caso de darse una cesión, **LAS PARTES** mantendrán iguales términos y condiciones.



ARTÍCULO 9: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO

1. A 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

- 1. 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. Permitir a LA ARRENDADORA, 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 LA ARRENDADORA

- 1. LA ARRENDADORA 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).

[Handwritten signature]



ARTÍCULO 12: OPCIÓN DE COMPRA

1. **LA ARRENDATARIA** en mutuo acuerdo con **LA ARRENDADORA** podrá ejecutar la opción de compra en cualquier momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento, con un precio fijo no variable de **UN DÓLAR CON CINCUENTA CENTAVOS (USD 1.50) por metro cuadrado (m2)**, lo que equivale a **USD 15,000.00 por Hectárea**.

2. En caso de que sea **LA ARRENDADORA** quien decida vender **LA FINCA** objeto de este contrato, éstos darán 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 **LA ARRENDADORA** 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; en caso de que sea la última opción, entonces **LA ARRENDADORA** quedará en libertad de ofrecer **LA FINCA** en venta a un tercero.

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

1. En caso que **LA ARRENDADORA** decida traspasar **LA FINCA** a terceras personas o que las mismas sean traspasadas por sucesión, ya sea testada o intestada, los adquirentes 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.

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: Apto. 20-A, Edificio Bahía Esmeralda, corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: +507 838 6836

Celular: +507 683 59261

e-mail: info@solreal.eu



B. Para LA ARRENDADORA:

A la atención de: **LUZ HERMENEGILDA SAAVEDRA CEDEÑO.**

Dirección: casa sin número, en calle Elías Villarreal, corregimiento de Monagrillo, Distrito de Chitré, provincia de Herrera, República de Panamá.

Celular: +507 6761-7456

Facsímil: no tiene.

e-mail: luzsaavedra02@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

1. 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

1. 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 reputara 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 el libertad de someter la controversia a un arbitraje en derecho ante el "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.



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: CAUSAL DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

1. En caso que LA ARRENDATARIA no obtenga la licencia de generación de energía por parte de la ASEP en un periodo de doce (12) meses desde la fecha de la firma, LA ARRENDADORA podrá darlo por terminado sin ningún tipo de responsabilidad, salvo que LAS PARTES acuerden un prorroga de este plazo de doce (12) meses.

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 28 de Septiembre del 2014.

Por LA ARRENDADORA

Luz Saavedra C.
LUZ HERMENEGILDA SAAVEDRA CEDEÑO
Cédula N° 6-47-4

Por LA ARRENDATARIA

Lorenzo Cipriani
LORENZO CIPRIANI
Carné de residente permanente N° E-8-11249711, 29 Sept 2014
PRESIDENTE y REPRESENTANTE LEGAL
SOL REAL UNO, S.A.

Yamileyka Rodríguez González, Notario Público Segundo del Circuito de Cocle, con cédula de identidad personal No 2-160-347

CERTIFICA:

Que: La(s) firma(s) que aparece(n) en el presente documento ha(n) sido reconocida(s) por el (las) firmante(s) como suya(s) por consiguiente dicha(s) firma(s) es (son) auténtica(s).

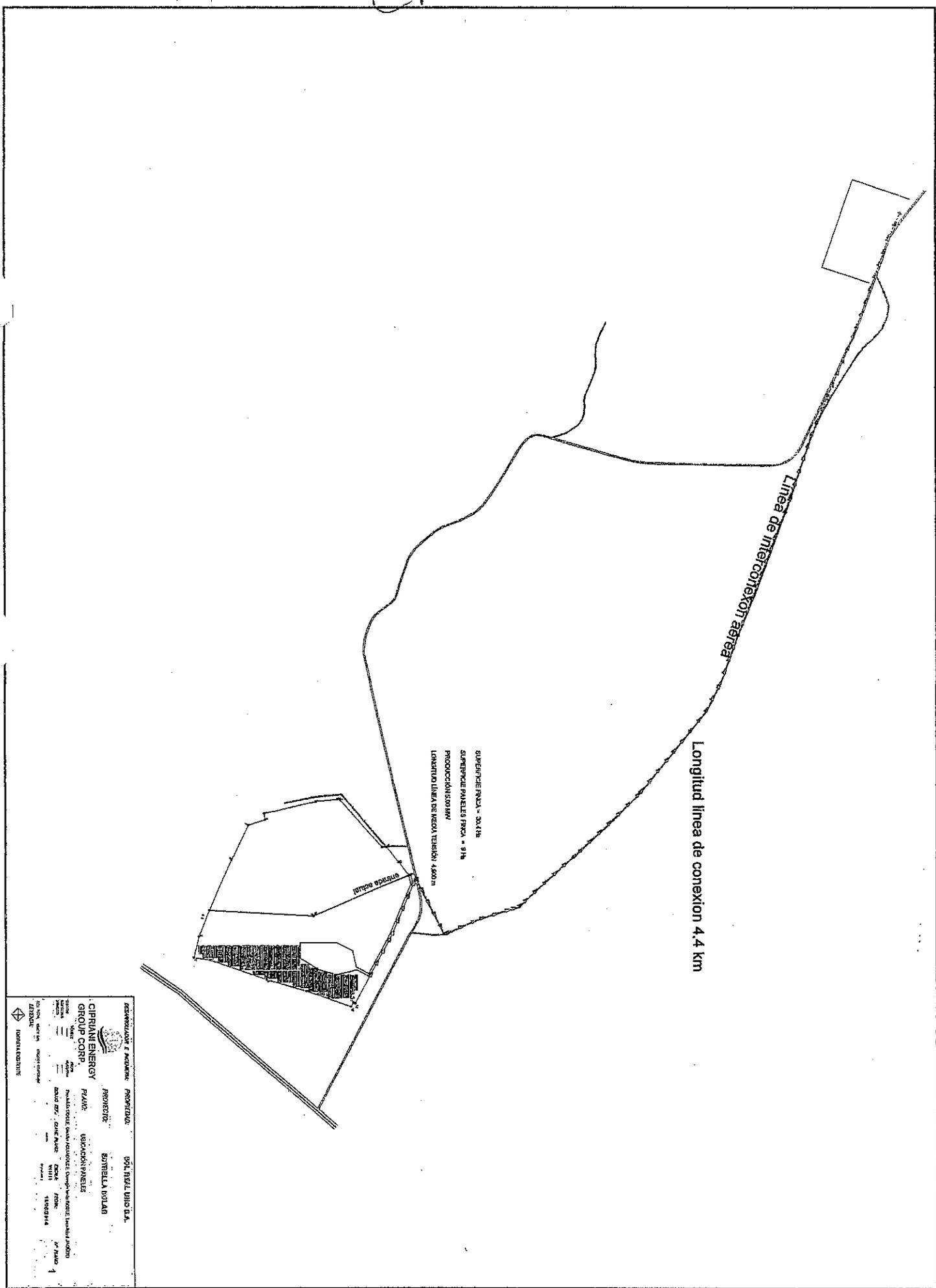
[Signature]
Lic. Yamileyka Rodríguez González
Notario Público Segundo





S. 28/9/2014

[Handwritten signature]



DESARROLLADOR E INGENIERO: 1951, BELLA LINDA S.A.

PROYECTISTA: ENRIQUETA ROLDAN

PROYECTO: SUBESTACION

PAIS: GUATEMALA

CLIENTE: EMPRESA DE ENERGIAS ELÉCTRICAS DE GUATEMALA (EEG)

FECHA: 2014

ESCALA: 1:1000

PROYECTO: SUBESTACION

PAIS: GUATEMALA

CLIENTE: EMPRESA DE ENERGIAS ELÉCTRICAS DE GUATEMALA (EEG)

FECHA: 2014

ESCALA: 1:1000