



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los suscritos, señor **MELVIN NOEL GONZALEZ ARCIA**, con cédula de identidad personal No. 9-728-2332, y señor **HERNAN GONZALEZ AGUDO**, con cédula de identidad personal No. 9-115-2154, quienes son los propietarios en mitad de la finca que se describe más adelante en este Contrato, quienes en lo sucesivo se denominarán **LOS ARRENDADORES**; y por la otra parte, **JOSE GUILLERMO GARCIA VALDES**, con cédula de identidad personal, 8-229-2587 quien actúa a través de Poder General que consta en el folio mercantil no. 155716242, otorgado por la sociedad **SB-1 PROJECT, INC.** debidamente inscrita a Folio Mercantil No. 155716242. Quien en lo sucesivo se denomina **EL ARRENDATARIO** (en adelante, LOS ARRENDADORES y EL ARRENDATARIO, las "PARTES"), acuerdan celebrar un Contrato de Arrendamiento con sujeción a las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES:

PRIMERA: Declaran las PARTES tener facultad suficiente para suscribir este acuerdo.

SEGUNDA: Declaran las PARTES, que firmaron CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con fecha cuatro (4) de octubre de 2021, en su momento suscrito por JOSE GUILLERMO GARCIA VALDES quien actuó como representante legal de MASPV LATAM HOLDING INC. Con folio 813523, cuyo objeto era el arrendamiento de treinta (30) hectáreas que corresponden a la finca No. 6707 con código de ubicación 9301, el cual se anula en su totalidad por el presente contrato.

TERCERA: DECLARAN LOS ARRENDADORES ser los propietarios únicos y legítimos de la finca número 6707 y código de ubicación 9301 con área aproximada de 40,8 Hectáreas (la "Finca").

CUARTA: Declara **EL ARRENDATARIO** ser una sociedad panameña debidamente inscrita a Folio Mercantil No. 155716242 (S) del Registro Público.

CLAUSULAS:

PRIMERA: DEL ARRENDAMIENTO. LOS ARRENDADORES por este medio dan en arrendamiento real y efectivo a **EL ARRENDATARIO** quince (15) hectáreas que serán segregadas para sí mismos de la Finca para formar finca aparte, (la "Finca Resultante"). La Finca Resultante se define en el plano que se adjunta como Anexo 1 a este Contrato, y que describimos como Globo A, con los siguientes colindantes: NORTE: Resto libre de la finca 6707, código de ubicación 9303, propiedad de Hernán González y otro, SUR: Resto libre de la finca 6707, código de ubicación 9303, propiedad de Hernán González y otro



ESTE: Río San Pablo, OESTE: Servidumbre de 15 metros de ancho para el tránsito libre de la finca 6707. **LOS ARRENDADORES** se obligan a iniciar los trámites de segregación de la Finca Resultante a más tardar treinta (30) días después de haber recibido confirmación de **EL ARRENDATARIO** de la aprobación de la licencia provisional, y contarán con un plazo no mayor de doce (12) meses para completar el proceso correspondiente y confirmar a **EL ARRENDATARIO** los datos de inscripción de la Finca Resultante.

SEGUNDA: DEL USO DE LA FINCA RESULTANTE. **LOS ARRENDADORES** confirman entender y estar de acuerdo que la Finca Resultante será utilizada para la construcción y operación de una planta de generación de energía eléctrica que usa tecnología fotovoltaica. (la "Planta").

TERCERA: DEL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO. La Finca Resultante se otorga en arrendamiento por el término de veinte (20) años, más una prórroga automática en los mismo términos y condiciones, por veinte (20) años adicionales, a opción de **EL ARRENDATARIO**, quien estará obligado a notificar a **LOS ARRENDADORES** su intención de no renovar, si fuera el caso, no menos de 60 días antes del vencimiento de los primeros veinte (20) años. LAS PARTES acuerdan que el plazo de arrendamiento correrá a partir de la fecha en que se inicie la construcción de la Planta.

CUARTA: DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. El canon de arrendamiento de la Finca Resultante será por la suma de **MIL QUINIENTOS DÓLARES AMERICANOS (US\$1.500.00)** ANUALES POR HECTÁREA, ES DECIR, **VEINTIDOS MIL QUINIENTOS DÓLARES AMERICANOS (US\$22,500.00)** AL AÑO, el cual deberá pagar **EL ARRENDATARIO** a **LOS ARRENDADORES** de la siguiente forma:

- Un pago por adelantado correspondiente al primer año de alquiler, es decir, **VEINTIDOS MIL QUINIENTOS DÓLARES AMERICANOS (US\$22,500.00)** en el momento de empezar a construir o instalar la Planta.
- Pago de **MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS (US\$1,875.00)** MENSUALES, el primer día hábil de cada mes, una vez cumplido el primer año desde el inicio de construcción.

Al canon de arrendamiento se le añadirá el siete por ciento (7%) de ITBMS, salvo en el caso de que **EL ARRENDATARIO** demuestre a **LOS ARRENDADORES** haber sido exonerado de dicho impuesto.

QUINTA: DEL CRÉDITO HIPOTECARIO. LAS PARTES declaran estar al tanto de que sobre la Finca pesa una Primera Hipoteca otorgada a favor del



Banco Nacional de Panamá por la suma original de US\$369,647.00, según consta en certificación de saldo emitido por Banco Nacional y que consta en Anexo 2 de este Contrato. **LOS ARRENDADORES** serán responsables del cumplimiento de los pagos del crédito hipotecario y de cualquier impuesto - de cualquier naturaleza - que pese sobre la finca o sobre el arrendamiento de la misma. **EL ARRENDATARIO** estará facultado para solicitar a **LOS ARRENDADORES**, cuando así lo estimen conveniente, constancia de paz y salvo de impuestos y de pago del crédito hipotecario. En caso de que por incumplimiento de las obligaciones de **LOS ARRENDADORES** para con el Banco Nacional y/o la Dirección General de Ingresos de Panamá se encuentre el peligro el uso y goce pacífico de la Finca Resultante por parte de **LOS ARRENDADORES**, estos quedan automáticamente facultados, a su entera discreción, de cubrir los montos adeudados, con cargos al canon de arrendamiento, aplicando, además, una sanción de diez por ciento (10%) en concepto de financiamiento. Dicha sanción se verá reflejada en un descuento automático del canon de arrendamiento.

SEXTO: DE LA OPCIÓN DE COMPRA. En el evento de que **EL ARRENDADOR** decida vender la Finca Resultante, se obliga a notificar al **EL ARRENDATARIO** con sesenta (60) días de antelación, a efectos de que éste decida si ejerce la opción de compra que por este medio le otorgan **LOS ARRENDADORES** sobre el 100% de la Finca Resultante (la "Opción de Compra"). La Opción de Compra se otorga por un plazo de 5 años, contados a partir de la fecha en que inicie el plazo de este Contrato, es decir, desde el momento en que se dé inicio a la construcción de la Planta. En caso de que **EL ARRENDATARIO** opte por no ejercer la Opción de Compra, **LOS ARRENDADORES** garantizan que la venta que se haga a un tercero, respetará el presente contrato, en los mismos términos y condiciones.

SÉPTIMA: DEL BUEN ESTADO DE LA FINCA. LOS ARRENDADORES se compromete a conservar la Finca y la Finca Resultante en buen estado hasta el inicio de la construcción, así como de realizar todos los pagos e impuestos con el fin de conservar el bien libre de gravámenes.

OCTAVA: DE LOS DERECHOS DE EL ARRENDATARIO. LOS ARRENDADORES por este medio autorizan a **EL ARRENDATARIO** a:

- a. Sub-arrendar la Finca Resultante, respetando, en todo momento, los términos del presente Contrato.
 - b. Instalar en la Finca Resultante una central de energía particular de fuente nueva, renovable y limpia producida por paneles solares accionadas por energía solar, en un sistema denominado fotovoltaico conectado a la red, para uso público.



- c. Tener el uso y goce pacífico de la Finca Resultante y tener el libre acceso a la misma.
- d. Cercar la Finca Resultante y controlar la entrada a la misma, aún a **LOS ARRENDADORES**.

Será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** el pago de los servicios públicos correspondientes a la Finca Resultante, obligándose **LOS ARRENDADORES** a darle acceso a la instalación de un punto de agua - siendo **EL ARRENDATARIO** responsable de cubrir los pagos de instalación y/o acceso. Las Partes acuerdan que el agua consumida no tendrá cargo alguno.

Las partes acuerdan que **EL ARRENDATARIO** podrá ceder sus derechos sobre este contrato a terceros, sin necesidad de autorización de **LOS ARRENDADORES**, a quienes sin embargo se le deberá notificar por escrito de la cesión, una vez perfeccionada esta.

NOVENA: DE LOS PERJUICIOS SOBRE LA PROPIEDAD. Declaran **LOS ARRENDADORES**, que a la Finca no le afectan litigios pendientes y que tampoco pesan sobre la misma amenaza de posibles perjuicios o reclamaciones de ninguna índole por parte de terceros, funcionarios o entidades oficiales.

DÉCIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Se dará por terminado el contrato si se cumplen alguno de los siguientes casos:

- a. Pasado dos (2) años de que **EL ARRENDATARIO** haya obtenido la licencia definitiva de operación y no se haya iniciado la construcción de la Planta, salvo que, por mutuo acuerdo entre las Partes, se conceda una prórroga mayor para el inicio de la construcción.
- b. En caso de que no pueda obtenerse la licencia definitiva, o que la Planta no pueda construirse por causas imputables a **LOS ARRENDADORES**. En este último caso, **LOS ARRENDADORES** deberán indemnizar a **EL ARRENDATARIO** reembolsando los gastos razonablemente incurridos.
- c. La Planta no pueda construirse por fuerza mayor o por causas ajenas a las Partes, entendiéndose como: Cambio en la regulación o leyes que impiden desarrollar el proyecto, situación del mercado que no hace rentable el proyecto, falta de autorización para la conexión eléctrica de la planta. En estos casos, las Partes se comprometen a no presentar reclamo alguno contra la otra.
- d. Acuerdo entre las Partes.
- e. Modificación sustancial de las cláusulas y términos de este documento, lo cual solamente podrá hacerse - en todo caso - por acuerdo escrito entre las Partes.



Por incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las Partes.
b. Por haberse vencido el plazo del arrendamiento. En este caso, y en caso de terminación por mutuo acuerdo, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar de **LA FINCA RESULTANTE** toda estructura móvil, no fija o mueble o que no cause deterioro o perjuicio su remoción al inmueble, de lo contrario deberá quedarse en beneficio de **LOS ARRENDADORES** sin cargo o costo para éste.

DÉCIMA PRIMERA: DE LA NEGOCIACIÓN DE SERVIDUMBRES. LOS ARRENDADORES colaborarán a facilitar la gestión para el desarrollo de la Planta en la negociación con los dueños de predios de las servidumbres de la línea de interconexión hasta el punto de conexión de la Planta.

DÉCIMA SEGUNDA: DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Acuerdan las Partes que este Contrato podrá ser presentado por **EL ARRENDATARIO**, a su entera discreción, al Registro Público para su inscripción, para lo cual, **LOS ARRENDADORES** se obligan a firmar la escritura pública correspondiente, al momento de ser requeridos para ello por **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA TERCERA: LAS PARTES acuerdan que 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 insista en el cumplimiento de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se considerará, ni equivaldrá a la modificación del presente Contrato, ni obstará en ningún caso para 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.

DÉCIMA CUARTA: La interpretación y cumplimiento de este contrato se regirá por las Leyes de la República de Panamá. Cualquier controversia que surja entre las partes por razón de la ejecución, interpretación o incumplimiento del presente contrato que no haya podido ser dilucidada mediante diálogo, será resuelta en los tribunales competentes en la República de Panamá.

DÉCIMA QUINTA: Queda convenido entre LAS PARTES que si alguna de las estipulaciones del presente Contrato resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el Contrato en su totalidad, sino que éste se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones nulas, y los derechos y obligaciones de LAS PARTES serán interpretados y observados según la Ley.



DÉCIMA SEXTA: Todos los avisos o notificaciones que LAS PARTES deben o deseen darse conforme al presente Contrato, se efectuarán por escrito y serán entregados personalmente (el mismo dia de su fecha) a La Parte a quien se dé dicho aviso, a las siguientes direcciones:

EL ARRENDATARIO:

Nombre: José Guillermo García Valdés

Dirección: Villa de las Fuentes, Calle Escorial, PH Diamante 3, apartamento 3-C, Panamá, República de Panamá.

Teléfono: +507-6441-1851

Correo Electrónico: jgarcia@maspv-panama.com, a.serrano@maspvenergy.com.

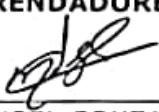
LOS ARRENDADORES: Nombre: HERNAN GONZALEZ/MELVIN GONZALEZ, Dirección: BDA, LAS DELICIAS, CORREGIMIENTO DE SAN MARTIN, DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA DE VERAGUAS, Teléfono: 6677-3822// 65847816, Correo Electrónico: elgalisseth@gmail.com

Todas las notificaciones se harán por escrito y podrán realizarse por correo electrónico. Cualquier cambio de domicilio y/o de persona designada a recibir los avisos, deberá ser informado a la parte y las nuevas direcciones deberán establecerse en la República de Panamá.

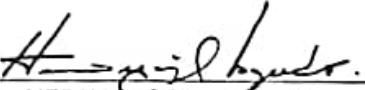
DÉCIMA SÉPTIMA: Declaran las Partes aceptar los términos y condiciones plasmadas en las declaraciones y cláusulas del presente Contrato.

Dado en la ciudad de Panamá, a los trece (13) días del mes de Enero de dos veintidós (2022).

LOS ARRENDADORES



MELVIN NOEL GONZALEZ ARCIA



HERNAN GONZALEZ AGUDO

EL ARRENDATARIO



JOSE GUILLERMO GARCIA VALDES
SB-1 PROJECT, INC.



Yo, Licdo. Fabián E. Ruiz S., Notario Público Segundo, del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-421-593.

CERTIFICO:

Que hemos cotejado la (los) firma (s) anterior (es) con la que aparece en la Cédula del Firmante (s) y a nuestro parecer son iguales por la que la consideramos auténticas.

Panamá, 14 ENE 2022

Testigo _____ Testigo _____

Licdo. Fabián E. Ruiz S.
Notario Público Segundo