



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Norma Marlenis Velasco C.

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELS.: 223-9423
223-4258

CAMPO ALEGRE EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA
APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ

Fax: 223-9429

COPIA

ESCRITURA N° 20,536 DE 29 DE agosto DE 20 23

POR LA CUAL:

LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A., SUSCRIBE UN
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE CON EL SEÑOR
JULIO MARTINEZ ROMERO, SOBRE LA FINCA DE SU PROPIEDAD
INSCRITA A FOLIO REAL No. 33732 F, CON CÓDIGO DE UBICACIÓN
9305.

HORARIO:
Lunes a Viernes
8:00 am a 5:00 pm

Sábados
9:00 am a 12:00 pm



P.H. Plaza Banco General, Piso 15
P.O. Box 0823-04684 Panamá, Rep. De Panamá
Tel.: (507) 223-2733

klop@katzylopez.com www.katzylopez.com

@katzylopez  



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H33
7DA3

REPUBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

009515
31.08.23



00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS-----

----- (20,536) -----

POR LA CUAL LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A., SUSCRIBE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE CON EL SEÑOR JULIO MARTINEZ ROMERO, SOBRE LA FINCA DE SU PROPIEDAD INSCRITA A FOLIO REAL No. 33732 F, CON CÓDIGO DE UBICACIÓN 9305.-----

-----Panamá, 29 de agosto de 2023.-----

En la ciudad de Panamá, capital de la República y cabecera del Circuito de Notarial del mismo nombre, a los veintinueve(29) días del mes agosto del año dos mil veintitrés (2023), ante mí Licenciada **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, portadora de la cedula de identidad personal número ocho- doscientos cincuenta- trescientos treinta y ocho (8-250-338), Compareció personalmente, **JULIO MARTINEZ ROMERO**, varón, panameño, unido, mayor de edad, independiente, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- trescientos cincuenta y nueve- setecientos sesenta y tres (8-359-763), (el "**Arrendador**"), propietario de la finca inscrita a folio real número treinta y tres mil setecientos treinta y dos (33732) (F), con código de ubicación número nueve mil trescientos cinco (9305), Provincia de Veraguas, de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, (la "**Finca**"), por una parte; y por la otra, **LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A.**, (el "**Arrendatario**" y en conjunto con el Arrendador, las "**Partes**"), sociedad debidamente inscrita a folio número uno cinco cinco siete cero cinco cuatro nueve cuatro (155705494) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, representada en este acto por **DANIEL HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, varón, español, casado, mayor de edad, comerciante, vecino de esta ciudad, con carné de residente permanente número E- ocho- ciento treinta y cuatro mil trescientos cuatro (E-8-134304), debidamente autorizado para este acto según consta en el Acta de Reunión Extraordinaria de Junta de Accionistas que se transcribe al final de esta

escritura pública, personas a quienes conozco y quienes me solicitaron hacer constar en esta Escritura Pública, como en efecto lo hago, el contrato de arrendamiento (en adelante, este "Contrato") que celebran y suscriben conforme a las siguientes cláusulas:-----

PRIMERA. - Objeto del Contrato-----

Por este Contrato, el Arrendador da en arrendamiento la Finca al Arrendatario, a cambio del canon de arrendamiento y bajo los términos y en las condiciones establecidos en este Contrato. El Arrendatario podrá utilizar la Finca para la instalación, operación, explotación y mantenimiento de una planta de producción de energía eléctrica abastecida por el recurso solar (el "Parque Solar"), y las Instalaciones Complementarias de acuerdo con lo establecido en este Contrato. Para los efectos de este Contrato, "Instalaciones Complementarias" incluye de forma enunciativa mas no limitativa lo siguiente en relación con el Parque Solar: los caminos de acceso, las líneas de conexión, las líneas de transmisión, sistemas de interconexión a la red de cualquier empresa de transmisión o distribución de energía eléctrica, tales como líneas eléctricas y centros de seccionamiento, plataformas de montaje, cimentaciones, zanjas de conducciones eléctricas y de comunicaciones, vallas, servidumbres para evacuación de energía, apoyos y cualquier infraestructura y equipo que sea necesario o conveniente para la instalación, operación, explotación y mantenimiento del Parque Solar.--

SEGUNDA. - Etapas del Contrato y Duración del Contrato-----

Primera Etapa:-----

(a) Durante la primera etapa de este Contrato (la "Primera Etapa") el Arrendatario realizará los estudios y gestiones necesarios para conocer si:-----

- (i) la Finca cumple con las características técnicas requeridas para el desarrollo del Parque Solar y las Instalaciones Complementarias;---
- (ii) se obtiene la aprobación del estudio de impacto ambiental del Parque



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Solar por parte del Ministerio de Ambiente y la licencia definitiva de generación de energía eléctrica del Parque Solar por parte de la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos;-----

(iii) se suscribe un contrato de suministro de energía para el Parque Solar con una distribuidora eléctrica u otro cliente;-----

(iv) se obtiene un punto de interconexión para el Parque Solar por parte del agente del mercado eléctrico competente;-----

(v) se obtiene la necesaria financiación para la construcción del Parque Solar y las Instalaciones Complementarias;-----

(vi) se obtiene un contrato para la construcción del Parque Solar y las Instalaciones Complementarias; y-----

(vii) se obtiene cualquier otro permiso, autorización o ítem necesario para poder construir y operar el Parque Solar y las Instalaciones Complementarias.-----

(b) La Primera Etapa iniciará a partir de la fecha de firma de este Contrato y, a menos que este Contrato sea terminado de conformidad con la Cláusula Décima, durará hasta la fecha de inicio de la Segunda Etapa.-

(c) Una vez que se hayan obtenido todos los permisos y autorizaciones necesarias mencionados en los numerales i, ii, iii, iv y vii para la construcción del proyecto se tendrá un plazo de seis (6) meses para iniciar la segunda etapa.-----

(d) Para los numerales v y vi se contarán con tres (3) meses adicionales al plazo establecido en el inciso (c) para el inicio de la segunda etapa si por razones ajenas al desarrollo del proyecto existieran retrasos en las obtenciones correspondientes.-----

Segunda Etapa:-----

La segunda etapa de este Contrato (la "Segunda Etapa") iniciará en la fecha que inicie la construcción de la Planta, según haya sido notificada por escrito por el Arrendatario al Arrendador mediante el cual se anexará copia del plano de ocupación, y, a menos que este Contrato sea terminado

de conformidad con la Cláusula Décima, durará hasta la fecha de inicio de la Tercera Etapa.-----

Tercera Etapa:-----

(a) La tercera etapa de este Contrato (la "Tercera Etapa") iniciará en la fecha que el Arrendatario notifique al Arrendador que ha obtenido la certificación de disponibilidad para el despacho por parte del Centro Nacional de Despacho con respecto al Parque Solar y terminará en la fecha en que inicie el Periodo de Desmantelamiento, a menos que este Contrato sea terminado de conformidad con la Cláusula Décima (la fecha de dicha terminación, la "Fecha de Terminación"), tendrá una duración de 40 (cuarenta) años contados a partir de la fecha de inicio de la Tercera Etapa. No obstante, el Arrendatario tendrá la opción de extender, a su entera discreción, y el Arrendador estará obligado a extender, hasta en dos ocasiones el plazo de la Tercera Etapa por un período adicional de hasta cinco (5) años cada vez. Dicha opción de extender el plazo de la Tercera Etapa, podrá ser ejercida por el Arrendatario mediante notificación escrita al Arrendador al menos dos (2) meses antes de la fecha de expiración de la Tercera Etapa y, una vez notificada, la vigencia de la Tercera Etapa se extenderá de forma automática.-----

(b) Lo anterior en el entendido que la ocupación y/o uso que realice el Arrendatario de la Finca con posterioridad a la Fecha de Terminación, no se entenderá como una renovación o prórroga a la vigencia de este Contrato ni autorización o consentimiento para que el Arrendatario lo siga utilizando (salvo por el Periodo de Desmantelamiento a que se refiere el siguiente párrafo). En dicho supuesto, el Arrendatario deberá seguir cumpliendo con sus obligaciones conforme a este Contrato, salvo por el periodo adicional que tendrá el Arrendatario una vez decretada la Fecha de Terminación para llevar a cabo el desmantelamiento de los equipos y/u obras en el Periodo de Desmantelamiento, periodo en el que el Arrendatario únicamente queda obligado a realizar las actividades



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H33
5F0C

REPÚBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

009517
31.08.23



≈ 00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

definidas en la Cláusula Décima y a efectuar el pago del Canon de Arrendamiento conforme se establece en la Cláusula Tercera (según dicho término se define más adelante).-----

(c) El Arrendatario se obliga con el Arrendador a la Fecha de Terminación, sin necesidad de resolución judicial, a desocupar y entregar debidamente la Finca sin equipos obras o edificaciones relacionadas con el Parque Solar, dentro de un plazo que no exceda de doce (12) meses contados a partir de la Fecha de Terminación (en lo sucesivo el "Periodo de Desmantelamiento"), debiendo entregar la Finca conforme a lo establecido en este Contrato. Asimismo, las Partes acuerdan que el Arrendatario contará con un periodo de gracia de seis (6) meses contados a partir del plazo de doce (12) meses antes mencionado para desocupar la Finca.-----

TERCERA. - Precio, Ajuste y Forma de Pago-----

El canon de arrendamiento estará dividido en las distintas etapas de este Contrato, a saber:-----

(a) **Primera Etapa:** Durante la Primera Etapa no habrá canon de arrendamiento.-----

(b) **Segunda y Tercera Etapa:**-----

(i) El canon anual de arrendamiento de la Finca correspondiente a la Segunda Etapa y la Tercera Etapa (el "Canon de Arrendamiento") será la suma de mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,500.00) por hectárea, más el impuesto sobre la transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios (ITBMS) en caso de que dicho tributo proceda.-----

(ii) El Arrendatario pagará el Canon de Arrendamiento a más tardar el treinta (30) de marzo de cada año calendario de la Segunda Etapa y la Tercera Etapa. No obstante lo anterior, (x) el primer Canon de Arrendamiento se pagará a más tardar tres (3) meses después de la fecha de inicio de la Segunda Etapa, (y) en caso de que el primer periodo de

la Segunda Etapa no coincidiera con todo un año calendario, el Canon de Arrendamiento correspondiente a dicho primer período será equivalente al monto proporcional al período entre la fecha de inicio de la Segunda Etapa y el treinta y uno (31) de diciembre del año en curso al inicio de dicho primer período.-----

(iii) El Canon de Arrendamiento se incrementará cada año a partir del tercer pago de la Segunda Etapa en un porcentaje equivalente al índice de precios al consumidor nacional urbano publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de la Contraloría General de la República (el "IPC") para el último período de doce (12) meses que haya sido publicado en la fecha en que el Canon de Arrendamiento deba ser pagado por el Arrendatario.-----

(c) El Canon de Arrendamiento incluye la ocupación por las Instalaciones Complementarias que estarán dentro de la Finca.-----

(d) El Canon de Arrendamiento seguirá vigente, única y exclusivamente, durante el tiempo que transcurra desde la Fecha de Terminación hasta la fecha de entrega de la Finca por parte del Comprador (en lo sucesivo la "Fecha de Entrega"), conforme a la condiciones establecidas en el Contrato, y siempre con el máximo de los doce (12) meses establecidos para el Periodo de Desmantelamiento definido en la Cláusula Segunda. Esto es, en caso de que el Periodo de Desmantelamiento fuese inferior a los doce (12) meses establecidos, el Canon de Arrendamiento correspondiente a dicho período será equivalente al monto proporcional al período entre la Fecha de Terminación y la Fecha de Entrega. Este último Canon de Arrendamiento se pagará a más tardar tres (3) meses después de la Fecha de Entrega.-----

(e) El Canon de Arrendamiento se pagará mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta detallada en el Anexo A de este contrato o cualquier otra cuenta del Arrendador, según sea notificada por escrito por el Arrendador al Arrendatario al menos treinta (30) días



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H33
B4BB

REPÚBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

009518
31.08.23



≈ 00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

calendario antes del pago correspondiente.-----

(f) Las Partes acuerdan que, ante cualquier tipo de acto u omisión por parte del Arrendador, de su personal directo o subcontratado, que cause o pueda causar la interrupción o entorpecimiento del uso y goce pacífico de la Finca para el correcto desarrollo, construcción, instalación, operación, explotación y/o mantenimiento de la Planta Solar (en adelante, la "Interrupción"), el Arrendatario estará facultado para proceder a:--

(i) suspender todo pago derivado de este Contrato; y-----
(ii) aplicar un descuento proporcional al Canon de Arrendamiento. Para efectos del descuento proporcional indicado este numeral (ii), se fijará el monto correspondiente al dividir el canon de arrendamiento entre trescientos sesenta y cinco (365) y este se descontará diariamente durante el periodo de Interrupción, cuando ocurra durante la Segunda Etapa o la Tercera Etapa . Los montos del descuento establecido en este numeral (ii) serán reajustados a partir de la fecha de firma de este Contrato, y de forma anual según el IPC para el último periodo de doce (12) meses que haya sido publicado en la fecha en que se deba hacer el pago. A manera de ejemplo, y sin que el listado siguiente tenga carácter taxativo, se entenderán como actos de Interrupción, entre otros, los siguientes: cierre de portones de acceso, inundaciones intencionales a la Finca, cortes de camino, actos de sabotaje a bienes de la Planta Solar, amenazas al personal directo o subcontratado del Arrendatario y prohibir el ingreso a la Finca.-----

(g) En caso de que el acceso a y/o el uso de la Finca por parte del Arrendatario se vea impedido como resultado de cualquier evento de caso fortuito o fuerza mayor, no se devengará el pago del Canon de Arrendamiento durante el periodo de afectación, y hasta que cesen los efectos del caso fortuito o fuerza mayor en cuestión.-----

CUARTA. - Uso de la Finca-----

(a) Durante la vigencia de la Primera Etapa, (i) el Arrendador podrá

seguir explotando la Finca para usos ganaderos y agrícolas, manteniendo la Finca en las condiciones naturales existentes a la fecha de este Contrato a fin de que el Arrendatario pueda realizar los estudios requeridos para el desarrollo del Parque Solar y las Instalaciones Complementarias, (ii) el Arrendatario accederá a la Finca exclusivamente para tomar muestras o mediciones para elaborar los estudios necesarios para el desarrollo del Parque Solar y las Instalaciones Complementarias, incluyendo mediante la instalación de equipos para la toma de datos de radiación y meteorológicos, y (iii) el Arrendador se compromete en todo momento a permitir el acceso a la Finca al Arrendatario y a las personas que el Arrendatario designe.-----

(b) Durante la Segunda Etapa y durante la Tercera Etapa, el Arrendatario podrá utilizar la Finca para la instalación, operación, explotación y mantenimiento del Parque Solar y las Instalaciones Complementarias, incluyendo sin limitación, la instalación y explotación de paneles solares y trabajos de toma de datos de radiación y meteorológicos y desarrollar otras actividades complementarias que se precisen para el Parque Solar. Las actividades permitidas al Arrendatario en este Contrato podrán ser realizadas por el mismo Arrendatario o por subcontratación de terceros por parte del Arrendatario. -----

(c) Este Contrato tiene carácter exclusivo para la instalación, operación, explotación y mantenimiento de plantas de energía fotovoltaica. El Arrendador no podrá alquilar o ceder cualquier tipo de derecho a terceros para la implantación de plantas de generación de energía fotovoltaica en la Finca, ni realizar, ni causar o permitir la realización de construcciones, instalaciones o actividades en la Finca que alteren las condiciones actuales del recurso solar o de cualquier modo perjudiquen al Parque Solar o las Instalaciones Complementarias. No obstante, el Arrendador, con el consentimiento del Arrendatario, podrá segregar el área de la Finca afectada por las mejoras e instalaciones



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H33
FD1F

REPÚBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

009519
31.08.23



≈ 00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

realizadas por el Arrendatario según lo dispuesto en este Contrato, siempre y cuando la segregación se realice después de la finalización de las obras de construcción e instalación del Parque Solar y las Instalaciones Complementarias sobre la Finca. El plano de segregación deberá ser aprobado por el Arrendatario. Por este medio, las Partes solicitan al Registro Público de Panamá que haga las correspondientes anotaciones marginales respecto a las restricciones de dominio establecidas en este literal sobre la Finca.-----

(d) Durante el periodo de construcción del Parque Solar y las Instalaciones Complementarias, es decir, durante la Segunda Etapa, el acceso será limitado a personal debidamente identificado y el Arrendatario será responsable directamente por daños y perjuicios ocurridos durante este periodo ya sea a activos del Arrendador o de terceros siempre y cuando dichos daños sean ocasionados por el Arrendatario o empresas subcontratadas por el Arrendatario.-----

QUINTA. - Adecuaciones, Instalaciones y Mejoras-----

(a) El Arrendador autoriza al Arrendatario a efectuar las mejoras, reparaciones, instalaciones, cambios o modificaciones que sean necesarias para adecuar la Finca para el uso que le destinará el Arrendatario (las "Mejoras"), y a declarar las Mejoras de acuerdo con lo dispuesto en el artículo mil cuatrocientos cuarenta y cuatro (1444) y siguientes del Código Judicial de la República de Panamá. El Arrendador se compromete a no declarar las Mejoras como mejoras a la Finca. Los impuestos que se causen por las Mejoras, de haber alguno, correrán por cuenta del Arrendatario.-----

(b) Las Partes declaran que cualquier fruto o ingreso producto de la operación y explotación del Parque Solar y cualquier elemento directamente relacionado, conexo, complementario y/o que permita la instalación, operación, explotación y/o mantenimiento del Parque Solar, incluyendo las Instalaciones Complementarias, será siempre parte del

patrimonio del Arrendatario y dichos frutos, ingresos y elementos no podrán ser bajo ninguna circunstancia considerados mejoras o de propiedad del Arrendador.-----

SEXTA. - Declaraciones-----

El Arrendador declara que:-----

- (i) tiene la capacidad para suscribir y cumplir con este Contrato;----
- (ii) es el único y legítimo dueño de la Finca, la cual está ubicada en el corregimiento de San Bartolo, distrito de La Mesa, provincia de Veraguas, y que tiene una superficie de veinte hectáreas siete mil cuatrocientos cinco metros cuadrados (20 ha 7405 mts²);-----
- (iii) sobre la Finca no existe carga ni gravamen o hipotecas, ni ningún tipo de limitación que impida o dificulte la instalación, operación, explotación y mantenimiento de plantas de producción de energía abastecidas por el recurso solar o de la infraestructura relacionada con estas plantas;-----
- (iv) no existe juicio, demanda, proceso, secuestro, embargo, investigación o reclamo alguno, ya sea judicial, administrativo o arbitral de cualquier índole o naturaleza (ya sea civil, mercantil, fiscal, laboral, penal o de cualquier otra índole o naturaleza), en contra del Arrendador o de sus bienes, que (A) haya sido notificado al Arrendador, o (B) al leal saber y entender del Arrendador (x) haya sido iniciado pero que no le hubiese sido aún notificado o (y) haya sido amenazado por escrito, que de resolverse en forma adversa al Arrendador pueda razonablemente esperarse que impida o pueda impedir la suscripción y el otorgamiento de este Contrato o el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Arrendador en este Contrato.-----
- (v) no ha sido notificado por las autoridades ambientales que, ni al leal saber y entender del Arrendador, la Finca es un destino para la conservación de ecosistemas y su biodiversidad;-----
- (vi) al leal saber y entender del Arrendador, no hay acreedores



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H33
D891

REPÚBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★



009520
31.08.23

≈ 00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

preferentes con respecto a la Finca en virtud de cualquier contrato, convenio, acuerdo, resolución judicial y/o administrativa;-----

(vii) no ha sido sujeto a sanciones o multas de cualquier clase por alguna autoridad gubernamental por el incumplimiento de alguna ley, reglamento o disposición aplicable, que no hayan sido cumplidas o pagadas en su totalidad;-----

(viii) no se encuentra sujeto o amenazado de procedimiento alguno de investigación o inspección por parte de cualquier autoridad gubernamental con el objeto de verificar el cumplimiento de las obligaciones legales relacionadas con la Finca, derivadas de denuncias públicas o quejas por parte de miembros de la comunidad o cualquier otro interesado;-----

(ix) sus actividades son lícitas y sus recursos son de procedencia lícita;-----

(x) se encuentra en paz y salvo en el pago del impuesto de bien inmueble y gastos de luz y agua en relación con la Finca; y-----

(xi) a su leal saber y entender, la Finca no contiene sustancias potencialmente peligrosas y cumple con la legislación ambiental aplicable. Para los efectos de este numeral, se entenderá como "sustancia potencialmente peligrosa" cualquier residuo peligroso, contaminante, sustancia peligrosa, material peligroso, sustancia tóxica, residuo de manejo especial, sustancia o residuo industrial, petróleo o sustancias o residuos derivados del petróleo, sustancias o residuos radioactivos, sustancias o residuos derivados de materiales pesados ya sean sólidos, líquidos o gaseosos, o cualquier componente de cualquiera de las sustancias o residuos mencionados, o cualquier otra sustancia o materia regulada por la legislación ambiental panameña incluyendo sin limitación cualquiera residuos, materiales o sustancias que sean designados como "sustancias potencialmente peligrosas" para efectos de la Ley cuarenta y uno (41) del uno (1) de julio de mil novecientos noventa y ocho (1998) y sus modificaciones.-----

SÉPTIMA. - Obligaciones de las Partes-----

(a) El Arrendatario tiene las siguientes obligaciones:-----

(i) pagar oportunamente al Arrendador el Canon de Arrendamiento en la forma establecida en la Cláusula Tercera de este Contrato;-----

(ii) comunicar al Arrendador oportunamente cualquier perturbación, usurpación o daños causados a la Finca;-----

(iii) pagar los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que recaigan sobre cualquiera de las actividades o negocios que el Arrendatario lleve a cabo en la Finca;-----

(iv) pagar los gastos de los servicios públicos que el Arrendatario contrate para el Parque Solar y las Instalaciones Complementarias; y---

(v) cubrir los gastos por la reparación de la Finca en caso de que la Finca sufra algún deterioro o daño por culpa o dolo del Arrendatario, en el entendido de que no se reputará daño o deterioro las labores de construcción e instalación que se requieran para el Parque Solar y las Instalaciones Complementarias ni cualquier cambio en la Finca que resulte de o sea necesario o conveniente para la instalación, operación, explotación y/o mantenimiento del Parque Solar y las Instalaciones Complementarias.-----

(b) El Arrendador tiene las siguientes obligaciones:-----

(i) permitir al Arrendatario el uso y goce pacífico de la Finca;-----

(ii) pagar oportunamente los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones nacionales y municipales que recaigan o recayeren en el futuro sobre la Finca, en el entendido de que (A) el Arrendador deberá entregarle al Arrendatario copia de cada pago a más tardar treinta (30) días después de lo que ocurra primero entre la fecha en que se realice el pago correspondiente y la fecha de vencimiento de dicho pago, y (B) con respecto a cualquiera de dichos pagos, en caso de que el Arrendador no le entregue al Arrendatario dicha copia en dicho plazo el Arrendatario tendrá derecho, mas no estará obligado, a realizar el pago



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H34
5B36

REPÚBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

009521
31.08.23



≈ 00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

correspondiente por cuenta del Arrendador, en cuyo caso el Arrendador por este medio acepta sin restricción alguna que el Arrendatario descuente dicho pago realizado de cualquier Canon de Arrendamiento futuro bajo este Contrato hasta compensar las sumas adelantadas por el Arrendatario;-----

(iii) autorizar, como en efecto por este medio autoriza, al Arrendatario para solicitar, tramitar y gestionar los permisos, aprobaciones y licencias respectivas ante las diferentes autoridades o entidades correspondientes que el Arrendatario requiera para realizar sus actividades en la Finca, y suscribir cualesquiera documentos o instrumentos públicos o privados requeridos para tal fin;-----

(iv) permitir, durante la Segunda Etapa y durante la Tercera Etapa, la realización en la Finca de los trabajos necesarios para la debida instalación, operación, explotación y mantenimiento del Parque Solar y las Instalaciones Complementarias, incluyendo, sin limitación, obras civiles, mecánicas, eléctricas y de cualquier otra naturaleza, instalación de los paneles solares y demás mejoras e instalaciones y equipos que se ubiquen sobre la Finca;-----

(v) permitir el acceso a la Finca al personal del Arrendatario que sea necesario o conveniente para la instalación, operación, explotación y mantenimiento de los equipos y mejoras a ser ubicadas en la Finca;-----

(vi) permitir la instalación de los servicios públicos o privados que sean necesarios o convenientes para las actividades del Arrendatario o de sus subarrendatarios;-----

(vii) a solicitud del Arrendatario y a sus expensas, formalmente constituir y registrar las servidumbres de paso, de cables, líneas y torres y demás equipos relacionados con el Parque Solar, a través de la Finca;-----

(viii) mantener libre de toda responsabilidad al Arrendatario por cualquier daño, pérdida, costo o gasto que surja por razón de: (x) las

operaciones del Arrendador en la Finca; (y) cualquier incumplimiento del Arrendador de las obligaciones del Arrendador bajo este Contrato y, (z) cualquier violación u omisión a la ley por parte del Arrendador;-----

(ix) no hipotecar la Finca antes de la inscripción de este Contrato en el Registro Público;-----

(x) no hipotecar ni intentar hipotecar el Parque Solar ni las Instalaciones Complementarias;-----

(xi) coadyuvar a la obtención de los permisos, aprobaciones y licencias de las diferentes autoridades o entidades correspondientes, ya sean nacionales, regionales, provinciales o municipales, para el Parque Solar y las Instalaciones Complementarias, cooperando con el Arrendatario en cualquier solicitud, trámite o gestión al respecto;-----

(xii) en la medida que sea necesario, solicitar y obtener, a costo del Arrendatario las asignaciones de uso de suelo que fueren requeridas para la instalación, operación, explotación y mantenimiento de la Planta Solar y las Instalaciones Complementarias dentro de la Finca;-----

(xiii) comunicar al Arrendatario el inicio de cualquier procedimiento de expropiación o de ejecución hipotecaria sobre la Finca o de cualquier otra circunstancia que pudiese afectar negativamente los derechos del Arrendatario, a más tardar dos (2) días hábiles después de haber sido notificado verbalmente o por escrito de dicho procedimiento o circunstancia; y-----

(xiv) comunicar lo antes posible al Arrendatario en caso de tener conocimiento o información sobre hechos o circunstancias que afecten o pudiesen a la Planta Solar o las Instalaciones Complementarias.-----

OCTAVA. - Cesión-----

(a) Queda expresamente convenido que el Arrendador en este acto otorga su consentimiento para que el Arrendatario pueda ceder de manera completa o parcial este Contrato, incluyendo sus derechos y obligaciones bajo este Contrato. El Arrendador autoriza expresamente al Arrendatario para



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H34
9234

REPÚBLICA de PANAMA
TIMBRE NACIONAL



009522
31.08.23

00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

transmitir y/o ceder total y/o parcialmente este Contrato, incluyendo sus derechos y obligaciones bajo este Contrato, y cualquier otro convenio relacionado con este que se celebre, a fin de garantizar las obligaciones derivadas de cualquier financiamiento que el Arrendatario obtenga. Asimismo, el Arrendador autoriza al Arrendatario a ceder total o parcialmente este Contrato, incluyendo sus derechos y obligaciones bajo este Contrato, a sociedades afiliadas, es decir, sociedades que se encuentren, respecto del Arrendatario, en situación de controlante o controlada, o bajo el control común de la misma persona jurídica, quedando la cesionaria obligada a cumplir con los derechos y obligaciones del Arrendatario establecidas en este Contrato.-----

Para efectos aclaratorios, queda entendido que la cesión de derechos establecida en el párrafo que antecede, en ningún momento se interpretará como la pérdida de los derechos de propiedad del Arrendador.-----

(b) El Arrendador podrá ceder sus derechos y obligaciones bajo este Contrato, siempre y cuando medie autorización previa, expresa y por escrito del Arrendatario.-----

NOVENA. - Venta de la Finca-----

(a) Sujeto al cumplimiento por parte del Arrendador de lo establecido en la Cláusula Octava de este Contrato, en caso de que el Arrendador decida vender, transferir, traspasar, ceder, donar o de cualquier otra forma enajenar todo o parte de la Finca, o en caso de que la Finca sea secuestrada, embargada o rematada (cualquiera de dichos actos, un "Traspaso de la Finca"), el nuevo propietario deberá, en su calidad de arrendador bajo este Contrato, cumplir y respetar los términos y condiciones de este Contrato, obligación esta que se incluirá en el instrumento mediante el cual se realice el correspondiente Traspaso de la Finca (el "Instrumento de Traspaso").-----

(b) Cualquier Traspaso de la Finca quedará sujeto a (i) que el comprador, transferente, adquirente, cesionario, donatario o contraparte

en dicho Traspaso de la Finca no se encuentre reportado por la OFAC (Office of Foreign Assets Control), o vinculado en una investigación penal con formulación de acusación o reportados por organismos de vigilancia y control por actividades ilícitas o ilegales, y (ii) la autorización del Arrendatario por medio de su comparecencia en el Instrumento de Traspaso, autorización que podrá ser denegada por el Arrendatario en caso de que el requisito establecido en el numeral (i) de este literal (b) no se haya cumplido o por otros motivos razonables.

Cualquier Traspaso de la Finca por medio de cualquier Instrumento de Traspaso que no cuente con la comparecencia del Arrendatario será nulo e inoponible y, por lo tanto, no podrá inscribirse o registrarse en el Registro Público de Panamá.-----

(c) Cualquier problema, disputa, litigio o contingencia que surja o que pudiera surgir en el futuro respecto a la Finca, relacionada con su titularidad, uso o dominio, que sea del conocimiento del Arrendador, deberá ser notificada por escrito de inmediato al Arrendatario y el Arrendador indemnizará al Arrendatario por los daños y perjuicios ocasionados. El Arrendador será responsable ante el Arrendatario por cualquier daño o perjuicio que el Arrendatario sufra por razón de intromisión o desocupación de la Finca.-----

(d) Las partes dejan constancia que, a la firma del presente contrato, el arrendador ha otorgado una primera opción de compra a favor de la sociedad **ICSA ENERGEN, S.A.**, sociedad debidamente inscrita a folio número uno cinco cinco seis ocho nueve siete ocho cero (155689780) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá o la persona jurídica que esta designe, siempre y cuando esta sociedad sea factible y supere el proceso de Compliance del arrendatario. El Arrendatario otorga su consentimiento previo para el traspaso de la Finca ("**venta permitida**") y se obliga a la comparecencia en el instrumento de traspaso, para la debida inscripción de la venta permitida, siempre y cuando el mismo contenga el compromiso



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H34
DB10

REPÚBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

009523
31.08.23



≈ 00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

de la sociedad de cumplir y respetar los términos y condiciones de este contrato. -----

DÉCIMA. - Terminación del Contrato-----

(a) El Arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente este Contrato en cualquier momento con una notificación entregada al Arrendador, sin responsabilidad alguna para el Arrendatario ni ningún tipo de indemnización a favor del Arrendador (incluyendo, sin limitación, daños indirectos, consecuenciales o morales).-----

(b) Durante la Segunda Etapa o durante la Tercera Etapa, el Arrendador podrá dar por terminado este Contrato con causa justificada, antes de su vencimiento, si tuviere lugar alguna de las siguientes circunstancias:-

- (i) la falta de cumplimiento por parte del Arrendatario con respecto al uso acordado de la Finca; o-----
- (ii) la falta de pago del Canon de Arrendamiento de cualquier año.-----

Sin perjuicio de lo anterior, convienen las Partes que antes de declarar resuelto este Contrato por cualquiera de las causas señaladas en este literal, el Arrendador deberá notificar por escrito al Arrendatario de tal situación, el Arrendatario tendrá derecho a subsanar el incumplimiento durante un plazo de ciento ochenta (180) días calendario contado a partir de la notificación referida y si el Arrendatario subsana el incumplimiento dentro de dicho plazo no procederá la terminación de este Contrato.-----

(c) El Arrendatario podrá dar por terminado con causa justificada este Contrato en cualquier momento de manera inmediata con una notificación entregada al Arrendador, sin responsabilidad alguna para el Arrendatario ni ningún tipo de indemnización a favor del Arrendador (incluyendo, sin limitación, daños indirectos, consecuenciales o morales), en cualquiera de los siguientes casos:-----

- (i) la no factibilidad jurídica y/o financiera del Parque Solar, según lo determine el Arrendatario a su entera discreción. En este contexto,

si en cualquier momento durante la vigencia de este Contrato, el Parque Solar se hace imposible o no viable o no rentable, el Arrendatario, su cesionario o sucesor a cualquier título, sea por cambios climáticos, cambios normativos, cambios en las condiciones del mercado o comerciales del negocio explotado o cualquier causa que haya o no sido prevista en este Contrato, el Arrendatario comunicará por escrito al Arrendador la circunstancia antes referida, teniendo el Arrendatario derecho a terminar anticipadamente este Contrato.-----

(ii) el Arrendador realice cualquier acto u omisión que afecte o pueda afectar el uso y goce pacífico de la Finca;-----

(iii) cualquiera de las declaraciones del Arrendador establecidas en este Contrato (incluyendo, sin limitación, las contenidas en los literales

(b) y (c) de la Cláusula Décima Novena no sea veraz, exacta y completa en la fecha de este Contrato o deje de serlo en un futuro;-----

(iv) el Arrendador incumpla cualquiera de sus obligaciones establecidas en la Cláusula Décima Novena; o-----

(v) que ocurra la causal de terminación establecida en el literal (c) de la Cláusula Décima Novena.-----

(d) El Arrendatario podrá dar por terminado este Contrato en caso de que el acceso a y/o el uso de la Finca por parte del Arrendatario se vea impedido como resultado de cualquier evento de caso fortuito o fuerza mayor y dicha afectación continúe por más de doce (12) meses consecutivos. -----

(e) Una vez termine este Contrato, salvo acuerdo expreso en contrario entre las Partes, el Arrendatario quedará obligado a realizar las siguientes actividades a más tardar doce (12) meses después de dicha terminación (el "Período de Desmantelamiento"): (i) retirar a su cargo toda la maquinaria, y materiales de la construcción o instalación del Parque Solar que haya sobre la Finca; (ii) restaurar la Finca al estado en que se encontraba al inicio de la Segunda Etapa; y (iii) llevar a



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H34
5C87

REPÚBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

009524
31.08.23



≈ 00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

cabo todos los trámites legales para dejar sin efecto las Mejoras que hubieren sido inscritas en el Registro Público de conformidad con la Cláusula Quinta de este Contrato y aquellas servidumbres relacionados con el Parque Solar que hubieren sido inscritas en el Registro Público de conformidad con la Cláusula Séptima (b)(vii). Durante el Período de Desmantelamiento, el Arrendatario continuará disfrutando del derecho exclusivo de entrada y salida de la Finca y del mismo modo, durante este período, se mantendrá vigente la obligación de pago del Canon de Arrendamiento estipulado en la Cláusula Tercera del presente Contrato.-

(f) Esta Cláusula sobrevivirá la terminación de este Contrato hasta que cada Parte cumpla con sus obligaciones establecidas en esta Cláusula.--

(g) Este Contrato no terminará por la muerte del Arrendador o por una cesión de derechos o enajenación de derechos respecto de la Finca, quedando sus sucesores, herederos o nuevos titulares obligados a todos sus términos.-----

DÉCIMA PRIMERA. - Jurisdicción y Controversias-----

Este Contrato se rige por las leyes de la República de Panamá. Cualquier controversia que se produzca entre las Partes con respecto a la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este Contrato que no pueda ser resuelta mediante negociaciones entre las Partes será sometida para ser decidida definitivamente mediante laudo arbitral con eficacia de cosa juzgada de conformidad con las reglas de procedimiento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (el "CECAP"). El arbitraje será en derecho. Con excepción de lo expresamente pactado en este Contrato, se aplicarán las reglas de procedimiento del CECAP vigentes a la fecha de someterse la controversia a arbitraje. El tribunal arbitral contará con un árbitro, que será designado de mutuo acuerdo entre las Partes a más tardar quince (15) días calendario después de la notificación de la demanda arbitral a la Parte demandada o, en caso de

que las Partes no llegaren a un acuerdo en ese plazo (o cualquier extensión que convengan), conforme lo establecen las reglas de procedimiento del CECAP. El arbitraje tendrá lugar en la Ciudad de Panamá, República de Panamá y se llevará a cabo en español. -----

DÉCIMA SEGUNDA. - Domicilios y Notificaciones-----

(a) Las Partes establecen que todas las notificaciones y otras comunicaciones previstas en este Contrato que deban ser dadas o hechas por cualquiera de las Partes deberán ser dadas o hechas por escrito y deberán ser entregadas personalmente o por email, a las direcciones que siguen:-----

El Arrendador: **JULIO MARTINEZ ROMERO**-----

Nombre: **JULIO MARTINEZ ROMERO**-----

Dirección: Nuevo Chorrillo, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá Oeste.-----

Email: nathaly m2007@hotmail.com -----

El Arrendatario: **LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A.**-----

Nombre: **DANIEL HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**-----

Dirección: Panamá, Ciudad de Panamá, Costa del Este, P.H. BMW, Piso cuatro (4), Oficina siete (7).-----

Email: rolocuevas09@gmail.com -----

Atención: **DANIEL HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A.**----

(b) Cada una de las Partes deberá notificar a la otra Parte cualquier cambio en su dirección mediante notificación escrita a la otra Parte a más tardar cinco (5) días hábiles después del cambio de dirección.-----

(c) Las notificaciones y otras comunicaciones entregadas personalmente serán efectivas al momento de ser entregadas; y las notificaciones y otras comunicaciones enviadas por email serán efectivas al ser enviadas (excepto que, si son enviadas después del horario laborable ordinario del destinatario, serán efectivas al inicio del horario laborable ordinario del destinatario el día hábil inmediatamente siguiente al del



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H34
5902

REPÚBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

009525
31.08.23



00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

envío).-----

DÉCIMA TERCERA. - Entidades Financieras-----

(a) La construcción del Parque Solar en la Finca está sujeta a la aprobación, por parte de las entidades financieras que deseen financiar dicha construcción, de los contratos del Parque Solar en general, incluyendo este Contrato. En este sentido, la entidad financiera que desee financiar el Parque Solar podrá sugerir modificaciones al Contrato, por lo que el Arrendatario y el Arrendador se comprometen de mutuo acuerdo y por escrito a incorporar dichas modificaciones en este Contrato, sin alterar substancialmente el resto de los puntos de este Contrato.-----

(b) El Arrendador reconoce y acepta que el Arrendatario, de conformidad con la Cláusula Octava, tiene derecho a hipotecar, ceder en garantía o transferir en fideicomiso este Contrato, como parte de los contratos de financiamiento que suscriba. Los beneficiarios de las garantías tendrán derechos de subrogación (en inglés, step-in rights) a través de los cuales podrán subsanar cualquier incumplimiento por parte del Arrendatario, particularmente el pago del correspondiente Canon de Arrendamiento. Por lo tanto, cualesquiera notificaciones de incumplimiento que sean entregadas al Arrendatario bajo este Contrato, deberán también ser entregadas a quienes suscriban los contratos de financiamiento con el Arrendatario.-----

(c) El Arrendador conviene y acepta suscribir cualesquiera documentos accesorios o enmiendas a este Contrato que puedan ser requeridas por quienes suscriban los contratos de financiamiento con el Arrendatario, según sea usual para financiamientos de construcción de plantas solares de este tipo, siempre y cuando estas suscripciones no impliquen el otorgamiento de una fianza personal por parte del Arrendador, afecten al Arrendador en su patrimonio o puedan poner en riesgo la Finca o cualquier otro bien del Arrendador.-----

DÉCIMA CUARTA. - Incumplimientos-----

El hecho de que una de las Partes permita, una o varias veces, que la otra Parte incumpla con sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a lo pactado, o no insista en el cumplimiento exacto de las mismas, o no ejerza oportunamente sus derechos contractuales o legales, no se reputará ni equivaldrá a modificación de este Contrato ni impedirá en ningún caso que dicha Parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra o de otra manera ejerza sus derechos convencionales o legales.-

DÉCIMA QUINTA. - Invalidez de las Estipulaciones-----

Si alguna estipulación de este Contrato es declarada inválida, ilegal o inaplicable, dicha estipulación será ineficaz en la medida de dicha invalidez, ilegalidad o inaplicabilidad y no se entenderá que afecta de modo alguno la plena validez, obligatoriedad y eficacia de las demás estipulaciones de este Contrato, ni la validez, legalidad o aplicabilidad de dicha estipulación en otras jurisdicciones. -----

DÉCIMA SEXTA. - Acceso al Parque Solar-----

El Arrendador reconoce y acepta que (i) el sitio en el que se instale el Parque Solar y las Instalaciones Complementarias puede incluir, además de la Finca, otras fincas de terceros, y (ii) es importante el libre paso de entrada y salida entre las fincas que conformen dicho sitio para el buen desempeño del Parque Solar y las Instalaciones Complementarias. Como consecuencia de lo anterior, el Arrendador se obliga a no impedir o dificultar ni al Arrendatario ni a ninguno de sus representantes, empleados o contratistas el libre paso de entrada y salida entre la Finca y cualquier finca de un tercero que forme parte de dicho sitio o cualquier finca de un tercero que permita el acceso a dicho sitio. -----

DÉCIMA SÉPTIMA. - Inscripción en el Registro Público de Panamá. -----

En caso de que el Registro Público de Panamá califique la escritura pública de este Contrato y/o la escritura pública de cualquier adenda a este Contrato como defectuosas y suspenda su inscripción, el Arrendador

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H34
14DE

REPÚBLICA de PANAMA
★TIMBRE NACIONAL★

009526
31.08.23



≈ 00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

cooperará con el Arrendatario en la subsanación de los defectos encontrados por el Registro Público de Panamá. Todos los gastos de dichas inscripciones correrán a cargo del Arrendatario.-----

DÉCIMA OCTAVA. - Autorización para inscripción en el Registro Público--

El Arrendador y el Arrendatario autorizan a KATZ & LOPEZ para que inscriba este Contrato en el Registro Público de Panamá, junto con los demás actos que sean necesarios para cumplir con dicho efecto. -----

DÉCIMA NOVENA. - Misceláneos-----

(a) Información confidencial. Cada una de las Partes se compromete a mantener en confidencialidad toda la información que reciba de la otra Parte, excepto en la medida en que exista algún requisito jurídico que obligue a la Parte receptora a la divulgación de dicha información. ---

(b) Anticorrupción. El Arrendador declara con respecto a sí mismo, [sus filiales, accionistas, directores, administradores, empleados,] asesores, clientes y demás terceros con los que mantiene algún vínculo comercial o contractual que (i) cada una de dichas personas y entidades cumple con la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (Foreign Corrupt Practices Act) de los Estados Unidos de América, 15 U.S.C. §§ 78dd-1, y siguientes, y cualquier equivalente extranjera de la misma, incluyendo el Capítulo II del Título X del Código Penal de la República de Panamá; (ii) ninguna de dichas personas y entidades ha hecho un pago, oferta o promesa de pagar, o autorizado el pago de, dinero o cualquier cosa de valor (x) con el fin de ayudar a obtener o retener negocios para o con, o dirigir negocios a, cualquier funcionario extranjero, partido político extranjero, funcionario del partido o candidato a un cargo político extranjero, (y) a un funcionario extranjero, funcionario de partido político extranjero o de partido o cualquier candidato a un cargo político extranjero, o (z) con la intención de inducir al receptor a hacer un mal uso de su posición oficial para dirigir negocios ilícitamente a dicha Parte o su filial o a cualquier otra persona, en

violación de la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (Foreign Corrupt Practices Act) de los Estados Unidos de América, 15 U.S.C. §§ 78dd-1, y siguientes y el Capítulo II del Título X del Código Penal de la República de Panamá; y (iii) ninguna de dichas personas o entidades ha cometido alguna conducta en violación de la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (Foreign Corrupt Practices Act) de los Estados Unidos de América, 15 U.S.C. §§ 78dd-1, y siguientes y el Capítulo II del Título X del Código Penal de la República de Panamá, ha sido incluida en ninguna lista de personas bloqueadas emitida por alguna autoridad gubernamental o ha sido sancionada o investigada por alguna autoridad gubernamental por haber violado las leyes antisoborno o anticorrupción. [Además, el Arrendador declara que ha recibido, revisado y acepta la documentación de cumplimiento normativo que se adjunta a este Contrato.]-----

(c) Prevención de Blanqueo de Capitales.-----

(i) El Arrendador declara que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurre en ninguna de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento). En consecuencia, el Arrendador se obliga a responder frente al Arrendatario, por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de la falsedad de la declaración contenida en la oración inmediatamente anterior. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación de este Contrato por la inclusión del Arrendador, sus administradores, o subcontratistas en los listados de cualquier autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos o blanqueo de capitales.-----

(ii) El Arrendador se compromete a desarrollar su negocio y cumplir con las obligaciones estipuladas en este Contrato, sin infringir ni cometer ninguna conducta penal en los delitos de blanqueo de capitales, lavado de activos, financiamiento del terrorismo, corrupción y demás delitos



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

conexos y/o complementarios, sin perjuicio de las penas y sanciones aplicables conforme a la legislación aplicable.-----

(iii) Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos.-----

(iv) El Arrendador velará por que sus directores, administradores y empleados no estén involucrados en ninguna actividad, práctica o conducta que pudiera configurar un delito contemplado en las leyes anticorrupción o sobre blanqueo de capitales o lavado de dinero en cualquier país en que tenga operaciones.-----

(v) Ante cualquier incumplimiento del Arrendador a las declaraciones u obligaciones contenidas en esta Cláusula se estará a lo dispuesto en la Cláusula Décima.-----

VIGÉSIMA. - Aceptación del Contrato-----

Declaran las Partes que aceptan los términos y condiciones que establece este Contrato.-----

VIGÉSIMA PRIMERA.- Acuerdo Íntegro-----

Este Contrato contiene todos los acuerdos, entendimientos, obligaciones y compromisos celebrados entre las Partes relativos a los temas contemplados en este Contrato y, por lo tanto, sustituye, reemplaza y deja sin efecto cualquier acuerdo, entendimiento, obligación y compromiso previo, ya sea verbal o escrito, celebrado entre las Partes con respecto a dichos temas.-----

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Encabezados-----

Todos los encabezados utilizados en este Contrato se utilizan exclusivamente para facilitar su lectura, mas no se tomarán en cuenta en la interpretación de este Contrato.-----

La Notaria hace constar que esta Escritura Pública ha sido elaborada con

base en minuta refrendada por la Licenciada María Eugenia Martínez Assué, abogada en ejercicio, con idoneidad número nueve mil trescientos ochenta y tres (9383) en cumplimiento con las estipulaciones de los Artículos cuatro (4), trece (13) y quince (15) de la Ley trescientos cincuenta (350) de veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintidós (2022).-----

La Notaria Pública duodécima del Circuito de Panamá hace constar que ha recibido para su protocolización los siguientes documentos que se transcriben en copia de este instrumento:-----

=====

ACTA DE REUNION EXTRAORDINARIA DE JUNTA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A.-----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República, cabecera del Circuito del mismo nombre, siendo las nueve de la mañana (9:00 a.m.) del veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023), se celebró una Reunión Extraordinaria de Junta de Accionistas de la Sociedad Anónima **LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A.**, la cual se encuentra debidamente inscrita a Folio número uno cinco cinco siete cero cinco cuatro nueve cuatro (155705494) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.-----

Presidió la reunión, el señor **DANIEL HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, quien aparece en el Registro Público como **DANIEL HERNÁNDEZ** y es la misma persona, actuando en su condición de Presidente y actuando como Secretario el señor **EMILIO ALFONSO ORO BLAKE**, quien aparece en el Registro Público como **EMILIO ORO** y es la misma persona, ambos titulares de dichos cargos.----

Se encontraban presentes o representadas la totalidad de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto. Se resolvió por tanto celebrar una Reunión Extraordinaria de Junta de Accionistas de la sociedad, renunciando al aviso previo, tal como lo establece el artículo cuarenta y tres (43) y tal como lo permite el artículo cuarenta y cuatro (44) de la Ley treinta y dos (32) de mil novecientos veintisiete (1927) sobre Sociedades Anónimas.-----



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H35
0F2C

REPÚBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

009528
31.08.23



≈ 00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

El Presidente informó que el motivo de la reunión consistía en someter a la consideración de los asistentes, el arrendamiento de la Finca inscrita a Folio Real treinta y tres mil setecientos treinta y dos (33732) (F), con código de ubicación número nueve mil trescientos cinco (9305), Provincia de Veraguas, de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, y autorizar al señor **DANIEL HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, varón, español, casado, mayor de edad, comerciante, vecino de esta ciudad, con carné de residente permanente número E- ocho- ciento treinta y cuatro mil trescientos cuatro (E-8-134304), para que en nombre y representación de la sociedad **LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A.**, formalice, gestione, celebre, firme y/o suscriba todos aquellos documentos y/o contratos correspondientes o relacionados con el arrendamiento de dicha Finca.---

Se sometió a la debida consideración de los asistentes las proposiciones presentadas, las cuales después de su debida discusión, fueron aprobadas por unanimidad.-----

La Asamblea de Accionistas **RESUELVE**:-----

1. **AUTORIZAR**, como en efecto se autoriza, el arrendamiento de la Finca inscrita a Folio Real número treinta y tres mil setecientos treinta y dos (33732) (F), con código de ubicación número nueve mil trescientos cinco (9305), Provincia de Veraguas, de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, cuya superficie, linderos, medidas y demás detalles constan en el Registro Público.-----

2. **AUTORIZAR**, como en efecto se autoriza, al señor **DANIEL HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, varón, español, casado, mayor de edad, comerciante, vecino de esta ciudad, con carné de residente permanente número E- ocho- ciento treinta y cuatro mil trescientos cuatro (E-8-134304), para que en nombre y representación de **LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A.**, sociedad debidamente inscrita a Folio número uno cinco cinco siete cero cinco cuatro nueve cuatro (155705494) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, formalice, gestione, celebre, firme y/o suscriba todos aquellos

documentos y/o contratos correspondientes o relacionados con el arrendamiento de la Finca, descrita en el punto uno anterior.-----

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la reunión a las diez de la mañana (10:00 a.m.) del día antes mencionado.-----

(Fdo. Ilegibles) **DANIEL HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ-PRESIDENTE---EMILIO ALFONSO ORO BLAKE-SECRETARIO**-----

El suscrito Secretario de la reunión, **CERTIFICA** que lo que antecede es fiel copia del Acta de reunión extraordinaria de la junta de accionistas de la sociedad **LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A.**-----

(Fdo. Ilegible) **EMILIO ALFONSO ORO BLAKE-SECRETARIO**-----

(Fdo. Ilegible) Acta confeccionada y refrendada por la Licenciada **María Eugenia Martínez Assué**, abogada en ejercicio, con cedula de identidad personal ocho- setecientos ochenta y cinco- dos mil doscientos diecinueve (8-785-2219), idoneidad nueve mil trescientos ochenta y tres (9383).---

=====

La Notario hace constar que la Finca número treinta y tres mil setecientos treinta y dos - nueve mil trescientos cinco (33732-9305), antes descrita se encuentra Paz y Salvo conforme se presentó su Paz y Salvo de Inmueble válido hasta el treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023).-----

=====

Advertí a los comparecientes que una copia de esta Escritura Pública debe ser registrada y leída como le fue a los comparecientes, en presencia de los testigos instrumentales **Simion Rodríguez Bonilla**, varón, panameño, soltero, portador de la cédula de identidad personal número nueve- ciento setenta y cuatro- doscientos (9-174-200), y **Alexis Guerrel Rodríguez**, varón, panameño, soltero, con cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos ochenta y seis- seiscientos siete (8-486-607), ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme y la firman



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



08H35
1756

REPUBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

009529
31.08.23



00008.00
NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

todos, para constancia ante mí, la Notaria, que doy fe.-----

ESCRITURA PÚBLICA NUMERO VEINTE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS.-----

----- (20,536) -----

(Fdo. Ilegible) JULIO MARTINEZ ROMERO--LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A.-
DANIEL HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ--SIMION RODRÍGUEZ BONILLA--ALEXIS GUERREL
RODRÍGUEZ--NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO, Notaria Pública Duodécima del
Circuito de Panamá.-----

=====

Concuerta con su original esta copia que expido, sello y firmo en la
Ciudad de Panamá a los veintinueve (29) días del mes de agosto de dos
mil veintitrés (2023)-----



[Signature]
Licda. Norma Marlenis Velasco C.
Notaria Pública Duodécima



FORM.303-1

CERTIFICACIÓN DE PAZ Y SALVO

Número de Control: 9aa10943

| Fecha de Emisión | Hora de Emisión | Fecha de Validez |
|------------------|-----------------|------------------|
| 31/08/2023 | 10:52:40 a. m. | 20/09/2023 |

La Administración Regional de Ingresos de Panamá certifica que el Contribuyente identificado con **RUC: 155705494-2-2021** y **Nombre o Razón Social: LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A.**, se encuentra a **Paz y Salvo** con el Tesoro Nacional por concepto de Impuesto sobre la Renta, Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles Corporales y Servicios (ITBMS) y Seguro Educativo, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Esta certificación se emite SIN INFORMACIÓN DE LA CAJA DEL SEGURO SOCIAL.

AVISO DE VALIDEZ Y CONFIRMACIÓN DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN

Para su validez, esta certificación debe ser verificada en la dirección de Internet: dgi.mef.gob.pa de la DGI, por parte del interesado o del funcionario público o privado a quien deba presentarse.

Este Paz y Salvo es gratis.

RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN

Al verificar la presente certificación, registre para su seguridad el número de confirmación asignado por el sistema y la fecha:

| Fecha: | Número de confirmación: |
|--------|-------------------------|
| | |

Persona responsable de verificación del Paz y Salvo:

Nombre: _____

Firma: _____

RECUERDE IMPRIMIR Y GUARDAR ESTE DOCUMENTO COMO SOPORTE DE LA EMISIÓN Y VERIFICACIÓN DEL PAZ Y SALVO





FORM.324-1

CERTIFICACIÓN DE PAGO DE TASA ÚNICA

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Número de Control: 9888095f | |
| Fecha de Emisión | Hora de Emisión |
| 31/08/2023 | 10:53:40 a. m. |
| Fecha de Validez | |
| 31/12/2023 | |

La Administración Regional de Ingresos de Panamá certifica que el Contribuyente, LAS LOMAS SOLAR ELECTRIC, S.A. identificado con el R.U.C. 155705494-2-2021 DV: 62 Se encuentra al día con el Tesoro Nacional en el pago de Tasa Única, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Fundamento Legal: Artículo 318-A del Código Fiscal

CERTIFICADO DE PAGO DE TASA UNICA EMITIDA POR INTERNET

El presente Certificado puede ser confirmado en la Dirección General de Ingresos, por parte del interesado en nuestra página dgi.mef.gob.pa

RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN

Al verificar la presente certificación, registre para su seguridad el número de confirmación asignado por el sistema y la fecha:

| Fecha: | Número de confirmación: |
|--------|-------------------------|
| | |

Persona responsable de verificación del Certificado de Pago de Tasa Única:

Nombre: _____ Firma: _____

RECUERDE IMPRIMIR Y GUARDAR ESTE DOCUMENTO COMO SOPORTE DE LA EMISIÓN Y VERIFICACIÓN DEL CERTIFICADO DE PAGO DE TASA UNICA

Solicite su Certificado de Pago de Tasa Única por Internet en dgi.mef.gob.pa
Este Certificado es gratis. Llame al número 507-7702 para denunciar cualquier irregularidad



Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

CERTIFICA

EL SUSCRITO: LIZET SOBENIS, CON TITULO DE:

QUE LA FINCA 33732, TOMO (Rollo) 0, FOLIO 0

QUE LA PERSONA DE NOMBRE: JULIO MARTINEZ ROMERO, CON CÉDULA No. 08 00359000763.

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL IDAAN POR RAZON DE CONSUMO DE AGUA, PAGO DE DERECHOS DE CONEXION, REPARACIONES A CARGO DEL CONSUMIDOR, CONTRIBUCION DE VALORIZACION EN RELACION CON LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE ACUERDO CON LA LEY No. 77 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2001.

Panamá, 24 de Agosto 2023

Válido hasta: 23-Sep-2023

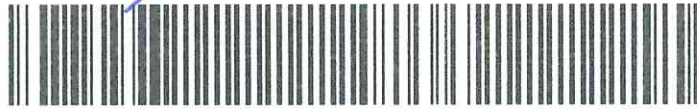
Observaciones:

SAN BARTOLO, LA MESA, VERAGUAS, S/S

NOTA: EL IDAAN EMITE LA CERTIFICACIÓN DE PAZ Y SALVO PARA LOS FINES QUE ESTABLECE NUESTRA LEGISLACIÓN (LEY 77 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2001) Y NO SE HACE RESPONSABLE POR SU USO INDEBIDO.

Firma Autorizada:

ESTE DOCUMENTO SOLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN DE CAJA DEL IDAAN
Emitido Por: YFRANCO1 - YASIRA FRANCO



PYS0000000000001213878700000000100



FORM.303-1

CERTIFICACIÓN DE PAZ Y SALVO

Número de Control: 7f760812

Fecha de Emisión

12/07/2023

Hora de Emisión

12:39:07 p. m.

Fecha de Validez

31/08/2023

La Administración Regional de Ingresos de Panamá certifica que la Finca **33732-9305** registrada en el Tomo (rollo): **358214**, Folio (Imagen): **1**, Código de Ubicación Actual: **9305**, con un valor catastral de: **B./ 216.00**, registrada a nombre de los siguientes propietarios:

| Tipo de Identificación | Identificación | Nombre |
|------------------------|----------------|-------------------------|
| CEDULA DE IDENTIDAD | 8-359-763 | JULIO . MARTINEZ ROMERO |

Se encuentra a **Paz y Salvo** con el Tesoro Nacional por concepto de Impuesto de Inmuebles, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Esta certificación de Paz y Salvo esta sujeta a actualizaciones de valor catastral por parte de la ANATI.

AVISO DE VALIDEZ Y CONFIRMACIÓN DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN

Para su validez, esta certificación debe ser verificada en la dirección de Internet: dgi.mef.gob.pa de la DGI, por parte del interesado o del funcionario público o privado a quien deba presentarse.

Este Paz y Salvo es gratis.

RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN

Al verificar la presente certificación, registre para su seguridad el número de confirmación asignado por el sistema y la fecha:

| Fecha: | Número de confirmación: |
|--------|-------------------------|
| | |

Persona responsable de verificación del Paz y Salvo:

Nombre: _____

Firma: _____

RECUERDE IMPRIMIR Y GUARDAR ESTE DOCUMENTO COMO SOPORTE DE LA EMISIÓN Y VERIFICACIÓN DEL PAZ Y SALVO

