

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos, señor JAIME BONILLA PINTO, con cédula de identidad personal No. 9-294-984, quien es propietario de la finca que se describe más adelante en este Contrato, quien en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDADOR**; y por la otra parte, JOSE GUILLERMO GARCIA VALDES, con cédula de identidad personal Nº 8-229-2587, quien actúa como representante legal de la sociedad **SB-6 PROJECT INC**, debidamente inscrita en el Folio Mercantil **155720714**, quien en lo sucesivo se denomina **EL ARRENDATARIO**, (en adelante, **EL ARRENDADOR** 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: Declara **EL ARRENDADOR** ser el propietario único y legítimo de la fincas con certificado catastral nº 7500089020048, de 47 hectáreas, en Provincia de Veraguas, distrito de Santiago (la "Finca").

TERCERA: Declara **EL ARRENDATARIO** ser una sociedad panameña debidamente inscrita en el Folio Mercantil Nº **155720714** del Registro Público.

CLÁUSULAS:

PRIMERA: DEL ARRENDAMIENTO. **EL ARRENDADOR** por este medio da en arrendamiento real y efectivo a **EL ARRENDATARIO** 30 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. **EL ARRENDADOR** se obliga 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. **EL ARRENDADOR** confirma 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 a negociar que estará sujeto a cambio por ambas partes, con un aumento de canon de arrendamiento, por veinte (20) años adicionales. Ambas partes están obligadas a notificar su intención de 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 SETECIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$1,700.00), ANUALES POR HECTÁREA, ES DECIR, CINCUENTA Y UN MIL CON 00/100 (US\$51,000.00), AL AÑO**, el cual deberá pagar **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** de la siguiente forma:

- Un pago por adelantado que corresponde a el último pago de alquiler estipulado en dicho contrato, es decir, **CINCUENTA Y UN MIL 00/100 (US\$51.000.00)** en el momento de empezar a construir o instalar la Planta.
- Pago de **CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DOLARES 00/100(US\$4.250.00.-), 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 **EL ARRENDADOR** haber sido exonerado de dicho impuesto.

La renta mensual descrita en la presente clausula será actualizada de acuerdo con el **IPC anual** de la República de Panamá, publicado a la fecha del presente contrato, con una periodicidad quinquenal.

QUINTA: DEL CRÉDITO HIPOTECARIO. **EL ARRENDADOR** declara que las fincas descritas mantienen tienen un crédito hipotecario con Banco Desarrollo Agropecuario (BDA), y se compromete a notificar al **ARRENDATARIO** en caso de suscribir cualquier tipo de carga o gravamen sobre las fincas.

SEXTA: 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 **EL ARRENDADOR** de forma escrita sobre el 100% de las Fincas Resultante (la "Opción de Compra"). En caso de que **EL ARRENDATARIO** opte por no ejercer la Opción de Compra, **EL ARRENDADOR** garantizan que la venta que se haga a un tercero respetará la existente de este Contrato, en los mismos términos y condiciones.

SÉPTIMA: DEL BUEN ESTADO DE LA FINCA. **EL ARRENDADOR** se compromete a conservar la Finca y la Finca Resultante en buen estado hasta el inicio de la construcción de la planta, entendiéndose que en adelante, la limpieza (corte de palmas, arboles, y demás objetos que se encuentren dentro de la finca, etc.), mantenimiento y conservación de la finca Resultante corresponderá **AL ARRENDATARIO.** **EL ARRENDATARIO**, se compromete a realizar todos los pagos de impuestos por la generación comercial inherente al mismo con el fin de conservar el bien libre de gravámenes el terreno objeto del presente arrendamiento. **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas las normas ambientales, municipales, de ordenamiento territorial para la efectiva conservación del inmueble, objeto del presente contrato.

OCTAVA: DE LOS DERECHOS DE EL ARRENDATARIO. **EL ARRENDADOR** 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 **EL ARRENDADOR.**

Será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** el pago de los servicios públicos correspondientes a la Finca Resultante, obligándose **EL ARRENDADOR** a darle acceso a la instalación de un punto de agua siendo **EL ARRENDATARIO** responsable de cubrir los pagos de construcción e instalación y 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 **EL ARRENDADOR**, a quienes, sin embargo, deberá notificar por escrito de la cesión, una vez perfeccionada ésta.

NOVENA: DE LOS PERJUICIOS SOBRE LA PROPIEDAD. Declaran **EL ARRENDADOR**, 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 la firma de este contrato 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 la Planta no pueda construirse por causas imputables a **EL ARRENDADOR o Arrendatario**.
 - 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.
 - f. Por incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las Partes.
 - g. 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, fija o mueble o que no cause deterioro o perjuicio su remoción al inmueble, de lo contrario deberá quedarse en beneficio de **EL ARRENDADOR** sin cargo o costo para éste.
 - h. En caso de que el ARRENDATARIO decida que el proyecto no es viable por cualquier causa económica-técnico.

DÉCIMA PRIMERA: DE LA NEGOCIACIÓN DE SERVIDUMBRES. **EL ARRENDADOR y el Arrendatario** colaborarán a facilitar la gestión para el desarrollo 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, **EL ARRENDADOR** 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: PENALIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE CANON DE ARRENDAMIENTO. Si **EL ARRENDATARIO**, incumpliera el canon de arrendamiento en la fecha establecida en este contrato deberá pagar un porcentaje del diez (10%) por ciento de recargo al mes, equivalente al canon de arrendamiento, por reincidencia el 15% de recargo equivalente al canon de arrendamiento. Queda estipulado y ambas partes lo aceptan que **EL ARRENDATARIO** no podrá mantener adeudado más de dos (2) meses de cánones vencidos; por lo que acarrearía como causal de terminación de contrato con indemnización de cinco (5) años de pago para la cobertura de daños y perjuicios acaecidos a **EL ARRENDADOR**, tal y como se establece en la cláusula décima del presente acuerdo.

DECIMA SEPTIMA: 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 día de su fecha) a La Parte a quien se dé dicho aviso, a las siguientes direcciones:

EL ARRENDATARIO:

- **Nombre:** José Guillermo García Valdés
- **Cedula:** 8-229-2587
- **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

EL ARRENDADOR:

- **Nombre:** Jaime Bonilla Pinto
- **Cedula:** 8-294-984

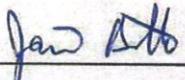
- 6
- **Dirección:** Barriada Río Escondido, Casa 18, Santiago Veraguas.
 - **Teléfono:** +507 6788-2217
 - **Correo Electrónico.** jaimebonillapinto@gmail.com

Todas las notificaciones se harán por escrito y podrán realizarse por correo electrónico. Cualquier cambio de domicilio 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 del presente Contrato.

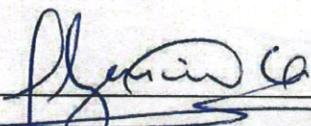
Dado en la ciudad de Panamá, a los 15 (quince) día del mes de mayo de dos mil veintitrés (2023).

EL ARRENDADOR



JAIUME BONILLA PINTO
Ced: 8-294-984
PROPIETARIO

EL ARRENDATARIO



JOSE GUILLERMO GARCIA VALDES
Ced: 8-229-2587
SB-6 PROJECT INC

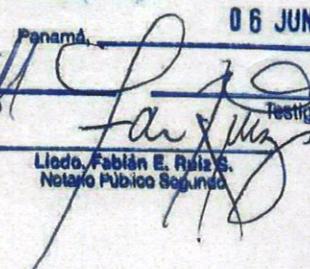


Yo, Liedo. Fabián E. Ruiz S., Notario Público Segundo, del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-421-593.

CERTIFICO:

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

06 JUN 2023

Panamá
Testigo

Testigo
Liedo. Fabián E. Ruiz S.
Notario Público Segundo





Yo, LICDA. LEYDIS ESPINOSA DE HERNÁNDEZ, Notaria Pública Primera del Circuito de Veraguas, con céd. N° 9-725-1383.

CERTIFICO:

Que esta copia fotostática ha sido cotejada con su original, y la misma se ha encontrado en todo conforme.

Veraguas,

12 DIC 2023

LICDA. LEYDIS ESPINOSA DE HERNÁNDEZ
Notaria Pública Primera del Circuito de Veraguas