



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos, Juan José Castillo Abrego, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 8-132-227, residente en Punta de Mono, Distrito de Atalata, Provincia de Veraguas, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**; y por la otra parte, **JOSE GUILLERMO GARCIA VALDES**, varón, panameño, mayor de edad, residente en Villa de las Fuentes, Calle Escorial, PH Diamante 3, apartamento 3-C, Panamá, República de Panamá con cédula de identidad personal Nº 8-229-2587, quien actúa como representante legal de la sociedad **SB-5 PROJECT INC**, debidamente inscrita en el Folio Mercantil **155720738**, 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 del folio real 47065, código de ubicación 9506, Ubicada en el Corregimiento de Llano Catival, Distrito de Mariato, provincia de Veraguas, de la cual se segregará un área aproximada de quince (15) Hectáreas (la "Finca").

TERCERA: Declara **EL ARRENDATARIO** ser una sociedad panameña debidamente inscrita en el Folio Mercantil Nº **155720738** del Registro Público.

CLAUSULAS:

PRIMERA: DEL ARRENDAMIENTO. **EL ARRENDADOR** por este medio da en arrendamiento real y efectivo a **EL ARRENDATARIO** quince (15) hectáreas, que se define en el plano que se adjunta como Anexo 1 a este Contrato

SEGUNDA: DEL USO DE LA FINCA. **EL ARRENDADOR** confirma entender y estar de acuerdo que la Finca 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 que estará sujeto a cambio por **EL ARRENDADOR**, de un aumento de canon de arrendamiento, por veinte (20) años adicionales, a opción de **EL ARRENDATARIO** quien estará obligado a notificar a **EL ARRENDADOR** su intención de no renovar, si fuera el caso, no menos de sesenta (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 SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$1,650.00)** ANUALES POR HECTÁREA. ES DECIR.



CINCUENTA 00/100 (US\$24,750.00), en el momento de empezar a construir o instalar la Planta.

Pago de **DOS MIL SESENTA Y DOS CON 50/100(US\$2,062.50.-)**, **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.

QUINTA: DEL CRÉDITO HIPOTECARIO. **EL ARRENDADOR** declara que las Fincas descritas tienen hipoteca con Banistmo

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** sobre el 100% de la Finca 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 y el arrendador mantiene una facilidad bancaria con hipoteca del bieninmueble con Banistmo por la suma de **DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL CON 00/100(US\$225,000.00. -)**. **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. **EL ARRENDADOR** se compromete a realizar todos los pagos e impuestos con el fin de garantizar todas las obligaciones del bieninmueble.

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 instalación y acceso. Las Partes acuerdan que



- 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 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 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 la Planta no pueda construirse por causas imputables a **EL ARRENDADOR**. En este caso, **EL ARRENDADOR** 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.
- 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, no 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.

DÉCIMA PRIMERA: DE LA NEGOCIACIÓN DE SERVIDUMBRES. **EL ARRENDADOR** 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, **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:** JUAN JOSE CASTILLO ABREGO
- **Cedula:** 8-132-227
- **Dirección:** Punta de Mono, Distrito de Atalaya, Provincia de Veraguas.
- **Teléfono:** 60306827
- **Correo Electronico:** fiocasti2661@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 24 días del mes de abril de dos mil veintitrés (2023).

EL ARRENDADOR

JUAN JOSE CASTILLO ABREGO
Ced: 8-132-227.
PROPIETARIO

EL ARRENDATARIO

JOSE GUILLERMO GARCIA VALDES
Ced: 8-229-2587
SB-5 PROJECT INC

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

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica(s).

03 JUL 2023

Panamá,

Testigo

Testigo

Licdo. Fabián E. Ruiz S.
Notario Público Segundo



Yo, ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad Personal N° 4-201-226

CERTIFICO

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con el original que se me presentó y la he encontrado en su todo conforme

Panamá,

DEC 14 2023

Amen

Licda. ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA
Notaria Pública Tercera

