



MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Comparecieron personalmente, **JUAN DE LA CRUZ BARSALLO PEÑALBA**, varón, panameño, mayor de edad, unido, comerciante, portador de la cédula de identidad personal número nueve - ciento uno - seiscientos nueve (9-101-609); de **ELIDIA DORAY BARSALLO PEÑALBA** (nombre usual: **LIDIA ODERAY BARSALLO**), mujer, panameña, soltera, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - ciento tres - dos mil seiscientos veintiuno (9-103-2621; de **LEONCIO BARSALLO PEÑALBA**, varón, panameño, unido, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - noventa y dos - cuatrocientos cuarenta y siete (9-92-447); de **DIGNA EMÉRITA BARSALLO PEÑALBA de COULSON**, mujer, panameña, casada, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - ciento cuarenta y uno - novecientos setenta y cuatro (9-141-974); de **DOMINGA BARSALLO DE GUERRERO**, mujer, panameña, soltera, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - sesenta y tres - quinientos cincuenta y siete (9-63-557; de **ROGELIO BARSALLO PEÑALBA**, varón, panameño, soltero, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - ochenta y cuatro - mil doscientos setenta y tres (9-84-1273), de **HERMELINDA BARSALLO PEÑALBA**, mujer, panameña, soltera, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - ciento veintidós - mil ciento cincuenta y cinco (9-122-1155), quien actúan en su propio nombre y representación, todos vecinos de esta ciudad, que en adelante se denominarán **EL ARRENDADOR** por una parte, por otra parte, **ENRICO DESIATA**, varón, mayor de edad, casado, empresario de profesión, natural de Italia y con carné de residente permanente número E - ocho uno cero ocho cinco uno nueve (E-8-108519), vecino de esta ciudad, quien declara hablar el idioma español y por lo tanto no necesita interprete, actuando en nombre y representación de (i) **PANASOLAR CLEAN ENERGY, S.A.**, sociedad anónima panameña registrada bajo el Folio uno cinco cinco siete dos cinco seis ocho seis (1557256686) y **PANASOLAR CLEAN POWER, S.A.**, sociedad anónima panameña registrada bajo el Folio uno cinco cinco siete dos cinco seis ocho uno (1557256681)(S) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, debidamente autorizado para este acto según consta en el Acta de la Reunión de Accionistas de la sociedad de fecha seis de agosto de 2022 que, forma parte integral de este instrumento, todos vecinos de ésta ciudad, quienes en adelante se denominara **EL ARRENDATARIO**, y quienes en conjunto se denominarán **LAS PARTES**, personas a quienes conozco y me solicitaron que hiciera constar, como en efecto lo hago, lo siguiente:

PRIMERO: (LOS BIENES ARRENDADOS) EL ARRENDADOR es propietario en pleno derecho de los siguientes bienes inmuebles, que en adelante se denominarán **LOS BIENES ARRENDADOS**:

- i) Un área de diecisiete hectáreas con seis mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados con ochenta y tres centímetros cuadrados (17ha con 6,999.83mts²) que forma parte de la finca inscrita al Folio Real Electrónico No. 11432, y Código de ubicación No. 9305, de la Sección de Propiedad del Registro Público, Provincia de Veraguas; área que está debidamente descrita en el Plano de levantamiento topográfico que se incluye en el ANEXO I y que forma parte integrante de este CONTRATO;
- ii) Un área de cinco mil seiscientos noventa y ocho metros cuadrados con veintiséis centímetros cuadrados (5,698.26mts²) que forma parte de la finca inscrita al Folio Real Electrónico No. 11432, y Código de ubicación No. 9305, de la Sección de Propiedad del Registro Público, Provincia de Veraguas; área que está debidamente descrita en el Plano de levantamiento topográfico que se incluye en el ANEXO I y que forma parte integrante de este CONTRATO;



8

para la generación de energía a partir de la radiación solar, así como a realizar sobre LOS BIENES ARRENDADOS cualquier actividad relacionada con la construcción, instalación y operación de las centrales solares fotovoltaicas.

EL ARRENDATARIO se obliga a utilizar LOS BIENES ARRENDADOS para actividades de estricto carácter lícito relacionadas con la generación de energía.

OCTAVO: (DURACIÓN) El presente CONTRATO, tendrá una duración de veinte (20) años, contados a partir de su firma, y será prorrogado inmediatamente y de manera automática a su vencimiento natural, si EL ARRENDATARIO se encuentra al día en cuanto al pago del canon de alquiler pactado.

NOVENO: (CANON DE ARRENDAMIENTO) LAS PARTES convienen que EL ARRENDATARIO le pagará a EL ARRENDADOR un canon de arrendamiento anual el primer año de cuarenta y un mil seis cientos diecisiete/03 (US\$ 41,617.03) dólares de los Estados Unidos de América pagadero en una única letra el quinto mes después de que la ASEP haya otorgado las Licencias Definitivas de Generación a EL ARRENDATARIO referentes a las dos centrales solares a instalarse en LOS BIENES ARRENDADOS, desde el segundo año de arrendamiento los pagos se efectuarán en cuatro (4) letras trimestrales de diez mil setecientos sesenta y ocho/41 (US\$10,768.41) dólares de los Estados Unidos de América.

El canon de arrendamiento aumentará cada año en manera automática para toda la duración del presente CONTRATO y renovación.

A continuación, el cálculo de los montos anuales del canon de arrendamiento para los primeros cuarenta (40) años del CONTRATO: para los primeros veinte (20) años y para los siguientes veinte (20) de la renovación automática.

| Período | Adjuste Annual | Monto Annual |
|---------|----------------|--------------|
| 1 | - | 42,471.77 |
| 2 | 3.5% | 43,958.29 |
| 3 | 3.5% | 45,496.83 |
| 4 | 3.5% | 47,089.22 |
| 5 | 3.5% | 48,737.34 |
| 6 | 3.5% | 50,443.14 |
| 7 | 3.5% | 52,208.65 |
| 8 | 3.5% | 54,035.96 |
| 9 | 3.5% | 55,927.22 |
| 10 | 3.5% | 57,884.67 |
| 11 | 4.5% | 60,489.48 |
| 12 | 4.5% | 63,211.50 |
| 13 | 4.5% | 66,056.02 |
| 14 | 4.5% | 69,028.54 |
| 15 | 4.5% | 72,134.83 |
| 16 | 4.5% | 75,380.90 |
| 17 | 4.5% | 78,773.04 |
| 18 | 4.5% | 82,317.82 |
| 19 | 4.5% | 86,022.12 |
| 20 | 4.5% | 89,893.12 |
| 21 | 7.0% | 96,185.64 |
| 22 | 7.0% | 102,918.63 |
| 23 | 7.0% | 110,122.94 |
| 24 | 7.0% | 117,831.54 |
| 25 | 7.0% | 126,079.75 |
| 26 | 7.0% | 134,905.33 |
| 27 | 7.0% | 144,348.71 |
| 28 | 7.0% | 154,453.12 |
| 29 | 7.0% | 165,264.83 |
| 30 | 7.0% | 176,833.37 |



7

así como la escritura constitutiva de la misma, entendiendo que los gastos relacionados al levantamiento topográfico de dichos planos, su aprobación, protocolización de la escritura y demás gastos relacionados con su inscripción correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO. EL ARRENDADOR considera que la servidumbre será de uso exclusivo del ARRENDATARIO durante la vigencia del presente CONTRATO.

El arrendatario siempre garantizará el acceso a los propietarios de las fincas posteriores a sus propias fincas.

j) Prestar toda la colaboración necesaria y oportuna cuando EL ARRENDATARIO así se lo requiera, con el fin de obtener los consentimientos y/o permisos necesarios para el desarrollo, construcción, instalación y operación de las Plantas Solares a instalar sobre las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS;

EL ARRENDADOR entiende por colaboración necesaria y oportuna la que se le prestará al ARRENDATARIO conforme a las cláusulas o disposiciones existentes en este CONTRATO.

k) Prestar toda la colaboración necesaria y oportuna cuando EL ARRENDATARIO así se lo requiera, con el fin de inscribir el presente CONTRATO de arrendamiento en el Registro Público. Los gastos de inscripción de este CONTRATO en el Registro Público correrán por cuenta del ARRENDATARIO.

l) Permitir que EL ARRENDATARIO realice en LOS BIENES ARRENDADOS las obras y mejoras que estime necesarias para desarrollar, construir, instalar y operar dos centrales solares, entendiendo que el costo de tales obras y/o mejoras serán por cuenta y cargo de EL ARRENDATARIO.

Entiende EL ARRENDADOR que el objeto de este CONTRATO es desarrollar, construir, instalar y operar dos centrales solares fotovoltaicas para la generación de energía a partir de la radiación solar. Cualquier negocio no relacionado a las dos centrales solares están prohibidos por este CONTRATO, salvo que el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO negocien un CONTRATO sobre este tema en relación con negocios distintos a lo pactado a este CONTRATO.

m) Permitir que EL ARRENDATARIO ceda total o parcialmente a terceros los derechos y obligaciones derivados a su favor de este CONTRATO para garantizar facilidades crediticias necesarias para estructurar la financiación de las centrales solares a construir, con entidades financieras o no financieras;

n) Indemnizar a EL ARRENDATARIO en caso de que le genere perjuicios con motivo de incumplimiento de las obligaciones contraídas por EL ARRENDADOR en el presente CONTRATO.

LAS PARTES entienden que cualquiera que no cumpla las obligaciones contraídas en el presente CONTRATO deberá indemnizar, salvo prueba en contrario.

LAS PARTES entienden que el ARRENDADOR no será responsable de los siguientes eventos: inundaciones sismos o temblores, vandalismo, sabotajes, hurtos, robos, y cualquier otra situación no atribuible al ARRENDADOR tales como: desastres naturales, incendios provocados por terceros, derrumbes del tanque de agua ubicado en un cerro adyacente a fincas arrendadas y animales en soltura ajenos al ARRENDADOR.

DECIMO PRIMERO: (OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO) Mediante este CONTRATO EL ARRENDATARIO se obliga a:

a) Transcurso el décimo año de vigencia del presente CONTRATO, EL ARRENDATARIO entregará al ARRENDADOR una fianza de cumplimiento del presente CONTRATO por una suma de cien mil/00 (US\$ 100,000.00) dólares de los Estados Unidos de América emitida por una Compañía de Seguro autorizada en la República de Panamá;



Tel.: 6896-6754

Email: edesiata@panasolargroup.com , enrico.desiata@gmail.com ;

EL ARRENDADOR:

Juan de la cruz Barsallo Peñalba: Los hatillos de la Colorada, corregimiento de la Colorada, distrito de Santiago, provincia de Veraguas. Tel. 6856-3410;

Leoncio Barsallo Peñalba: Corregimiento de San Bartolo, Distrito de La Mesa, Provincia de Veraguas. Tel. 6868-3573;

Elidia Doray Barsallo Peñalba (nombre usual Lidia Odoray Barsallo): Tel. 6788- 8532;

Digna Emérita Barsallo Peñalba de Coulson: Tel. 6630-9895,

e-mail: dignabarsallo22@hotmail.com

Cualquiera de las partes que cambie su dirección o correo electrónico deberá notificar a las otras de dicho cambio con antelación de tres días. En los casos de entrega personal, la notificación o el aviso se entenderá recibido y será efectivo en la fecha que conste en el acuse de recibo correspondiente; en los casos de envío por courier, desde la fecha que conste en la confirmación de recibido por el o los destinatarios;

DECIMO QUINTO: (RESCISIÓN DEL CONTRATO) Cualquiera de LAS PARTES tendrá derecho a resolver el presente CONTRATO en caso de incumplimiento de la otra parte de alguna de sus obligaciones principales, sujeto a resolución judicial previa.

15.1 Resolución del CONTRATO a voluntad de El ARRENDADOR:

15.1.1 En caso atraso de cuarenta y cinco (45) días en el pago del canon de alquiler pactado, EL ARRENDADOR podrá accionar judicialmente la rescisión del CONTRATO, entendiendo que el incumplimiento quedará sancionado en el evento que EL ARRENDATARIO se ponga al día en cuanto al pago del canon de arrendamiento previo a la expedición de la correspondiente resolución de desahucio.

15.2 Resolución del CONTRATO a voluntad de El ARRENDATARIO:

15.2.1 EL ARRENDATARIO tendrá derecho a la resolución del CONTRATO, con efectos inmediatos en los siguientes casos:

15.2.1.1 Si una decisión de las Autoridades competentes interfiere negativamente a criterio de EL ARRENDATARIO en la producción y/o operación de las Plantas Solares o en la evacuación o venta de energía de las Plantas Solares; o si por causas legales o económicas, o debido a normas o reglamentaciones de la Autoridad competente la explotación de las Plantas Solares no resulta económicamente rentable a juicio de EL ARRENDATARIO.

Entiéndase que este numeral no se entenderá a juicio del arrendatario sino de un arbitraje o conciliación ajena a LAS PARTES para determinar la veracidad de este planteamiento.

15.2.1.2 En caso de que las autoridades decidieran revocar o anular las autorizaciones otorgadas a EL ARRENDATARIO para operar las Plantas Solares por razón no imputables a EL ARRENDATARIO



5
LOS ARRENDADORES:

Juan Barsallo
Juan de la Cruz Barsallo Peñalba

(Cedula: 9-101-609),

Elidia D. Barsallo 9-103-2621

Elidia Doray Barsallo Peñalba
(Cedula: 9-103-2621),

L. Barsallo
Leoncio Barsallo Peñalba

(Cedula: 9-92- 447),

Digna de Coulson 9-141-974

Digna Emérita Barsallo Peñalba de Coulson
(Cedula: 9-141-974),

Dominga Barsallo de Guerrero
(Cedula: 9-63-557),

Dominga Barsallo 9-63-557

Rogelio Barsallo Peñalba
(Cedula: 9-84-1273),

Rogelio Barsallo 9-84-1273

Hermelinda Barsallo Peñalba
(Cedula: 9-122-1155).



Yo Dr., Alexander Valencia Moreno Notario Público Undécimo
del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad
No. 5-703-602,
CERTIFICO: Que este documento es fiel copia de su original y es
auténtica.

18 ABR 2023

Panama,

Dr. Alexander Valencia Moreno
Notario Público Undécimo

AUTORIZACIÓN - ANUENCIA DEL DUEÑO

15

Senores
Autoridad Nacional De Los Servicios Públicos
Ciudad

Los suscritos, **JUAN DE LA CRUZ BARSALLO PEÑALBA**, varón, panameño, mayor de edad, unido, comerciante, portador de la cédula de identidad personal número nueve - ciento uno - seiscientos nueve (9-101-609); de **ELIDIA DORAY BARSALLO PEÑALBA** (nombre usual: **LIDIA ODERAY BARSALLO**), mujer, panameña, soltera, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - ciento tres - dos mil seiscientos veintiuno (9-103-2621); de **LEONCIO BARSALLO PEÑALBA**, varón, panameño, unido, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - noventa y dos - cuatrocientos cuarenta y siete (9-92-447); de **DIGNA EMÉRITA BARSALLO PEÑALBA de COULSON**, mujer, panameña, casada, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - ciento cuarenta y uno - novecientos setenta y cuatro (9-141-974); de **DOMINGA BARSALLO DE GUERRERO**, mujer, panameña, soltera, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - sesenta y tres - quinientos cincuenta y siete (9-63-557); de **ROGELIO BARSALLO PEÑALBA**, varón, panameño, soltero, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - ochenta y cuatro - mil doscientos setenta y tres (9-84-1273); de **HERMELINDA BARSALLO PEÑALBA**, mujer, panameña, soltera, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - ciento veintidós - mil ciento cincuenta y cinco (9-122-1155), que actúan en su propio nombre y representación, en calidad de propietarios en pleno derecho de los siguientes bienes inmuebles, que en adelante se denominarán **LAS FINCAS**:

- i) Finca inscrita al Folio Real Electrónico No. 11432, y Código de ubicación No. 9305, de la sección de Propiedad del Registro Público, Provincia de Veraguas;
- ii) Finca inscrita al Folio Real Electrónico No. 30073, y Código de ubicación No. 9305, de la sección de Propiedad del Registro Público, Provincia de Veraguas.
- iii) Finca inscrita al Folio Real Electrónico No. 29857, y Código de ubicación No. 9305, de la sección de Propiedad del Registro Público, Provincia de Veraguas.

en pleno uso de nuestras facultades legales e intelectuales, por este medio damos nuestra autorización y anuencia a Enrico Desiata, varón, italiano, mayor de edad, con cedula de identidad personal N° E-8-108519, con residencia en Edificio Rivage, Apartamento N° 60, Avenida Balboa, distrito y ciudad de Panamá, representante legal de las sociedades anónimas,



de las obligaciones que corren a cargo de la otra, o ejerza los derechos convencionales o legales de que es titular.

Se entienden que LAS PARTES, todas actuarán de buena fe en el cumplimiento estricto de este CONTRATO.

DECIMO SÉPTIMO: (EFFECTOS DE ESTIPULACIÓN NULA) LAS PARTES convienen en que, si alguna de las estipulaciones del presente CONTRATO resulte nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará los CONTRATOS en su totalidad, sino que éstos se interpretarán como si no incluyeran la estipulación o estipulaciones que se declaren nulas, y los derechos y obligaciones de las partes contratantes serán interpretadas en la forma que en derecho proceda.

DECIMO OCTAVO: (LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN) Este CONTRATO se rige por las leyes de la República de Panamá. Cualquier diferencia entre las partes con relación a la interpretación y/o ejecución del CONTRATO será sometida a la decisión de los tribunales competentes del Primer Circuito Judicial de Panamá, con sede en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Sin perjuicio de lo anterior, LAS PARTES convienen que en caso de cualquier desacuerdo, deberán procurar avenirse de manera amigable previamente a la interposición de cualquier acción de carácter judicial, entendiendo que quedará libre la vía para recurrir judicialmente en caso de persistir las diferencias luego de vencido el plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir del momento en que una de ellas le haya notificado por escrito a la otra su inconformidad y el deseo de iniciar el periodo de avenimiento destinado a encontrar una solución.

DECIMO NOVENO (ENCABEZAMIENTOS) Las leyendas que aparecen como títulos en el encabezamiento de las cláusulas se han insertado para conveniencia y fácil referencia del lector y las mismas no tendrán relevancia alguna en la interpretación del contenido de las referidas cláusulas.

VIGÉSIMO: (ENMIENDAS Y DISPENSAS) Cualquier disposición del presente CONTRATO puede ser enmendada, modificada o su cumplimiento dispensado con el consentimiento escrito de todas las partes.

VIGÉSIMO PRIMERO: (ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA) LAS PARTES Acuerdan comparecer ante Notaria para elevar el presente CONTRATO a escritura pública y dan su consentimiento para que cualquiera de ellas proceda a inscribirlo ante el Registro Público para constituir una anotación al margen de LAS FINCAS. El costo correrá por cuenta del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMO SEGUNDO: (ACEPTACIÓN) Declaran LAS PARTES que aceptan los términos



d) Satisfacer por su cuenta y cargo los impuestos, tasas o servicios nacionales y/o municipales que genere la operación de las Plantas Solares o cualquier otra actividad que realice sobre LOS BIENES ARRENDADOS. EL ARRENDADOR entiende que también el ARRENDATARIO debe pagar las utilidades (servicios públicos);

e) Eximir a EL ARRENDADOR de cualquier pago correspondiente a tributos, tasas y/o servicios públicos que resulten aplicables sobre las centrales solares o las actividades que realice EL ARRENDADOR sobre LOS BIENES ARRENDADOS durante la vigencia de EL CONTRATO, con excepción de los impuestos que sean propios de las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS.

EL ARRENDATARIO deberá pagar el incremento sobre las tasas, tributos o impuestos que afecten a las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS provocado por el negocio de las centrales solares objeto de este CONTRATO;

f) Desmantelar las centrales solares una vez finalice el presente CONTRATO, sin que ello implique costo alguno para EL ARRENDADOR, salvo que LAS PARTES convengan que EL ARRENDADOR conserve los bienes instalados en las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS, en cuyo caso, las mejoras y/o propiedad de las Plantas fotovoltaicas serán cedidas a EL ARRENDADOR en las condiciones que se encuentren.

g) Asumir los riesgos y la responsabilidad total del desarrollo, construcción, instalación y operación de las Plantas Solares que se instalen sobre LOS BIENES ARRENDADOS. Asumir la responsabilidad civil o penal ante las autoridades locales o nacionales por el mal uso que se le dé a LOS BIENES ARRENDADOS.

h) Permitir a EL ARRENDADOR que desarrolle todas las actividades agrícolas o ganaderas que desee en las fincas de su propiedad hasta el momento que entre la maquinaria a LOS BIENES ARRENDADOS para iniciar los trabajos de preparación del terreno y construcción. EL ARRENDATARIO notificara' por escrito a EL ARRENDADOR, con un (1) mes de antelación la fecha en la que entre la maquinaria a las áreas de las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS para iniciar los trabajos de preparación del terreno y construcción.

DECIMO SEGUNDO: (CESIÓN) EL ARRENDATARIO podrá ceder total o parcialmente su condición arrendataria entidades financieras o no financieras a una entidad quien se subrogaría en los derechos y obligaciones de EL ARRENDATARIO para garantizar facilidades crediticias necesarias para estructurar la financiación de las centrales solares a construir, con entidades financieras o no financieras;

DECIMO TERCERO: (PRIMERA OPCIÓN DE COMPRA) EL ARRENDATARIO tendrá la primera opción de compra en caso de que EL ARRENDADOR desee vender o ceder por cualquier medio las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS a un tercero.

En este caso, EL ARRENDADOR deberá manifestarle por escrito a EL ARRENDATARIO su intención de vender y este contará con el lapso de sesenta (60) días hábiles para ofertar adquirir las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS al valor determinado por EL ARRENDADOR.

Si en el lapso que se establece en el párrafo anterior, EL ARRENDATARIO no manifiesta su decisión de comprar, o rechaza la opción de adquirir las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS, EL ARRENDADOR podrá proceder a venderlas o cederlas, siempre y cuando en el CONTRATO o instrumento de transferencia de propiedad el tercero adquirente garantice expresamente que se subroga en las obligaciones contraídas por EL ARRENDADOR en este CONTRATO.

DECIMO CUARTO: Todas las comunicaciones, informes, notificaciones y avisos que deba dar



El canon de arrendamiento se depositará a las cuentas bancarias individuales de los siguientes cuatro (4) propietarios:

- El doce punto cinco porcientos (12.5%) del canon anual a JUAN DE LA CRUZ BARSALLO PEÑALBA;
- El veintinueve punto diecisiete porcientos (29.17%) del canon anual a ELIDIA DORAY BARSALLO PEÑALBA (nombre usual: LIDIA ODERAY BARSALLO);
- El veintinueve punto diecisiete porcientos (29.17%) del canon anual a LEONCIO BARSALLO PEÑALBA;
- El veintinueve punto diecisiete porcientos (29.17%) del canon anual a DIGNA EMÉRITA BARSALLO PEÑALBA de COULSON.,

En caso de fallecimiento de los arrendadores o por voluntad propia el canon de arrendamiento se depositará a las cuentas bancarias de los herederos legales o personas designadas en este CONTRATO.

DECIMO: (OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR) Mediante este CONTRATO EL ARRENDADOR se obliga a:

- a) Entregar y garantizar la posesión y el uso pacífico de LOS BIENES ARRENDADOS a EL ARRENDATARIO;
- b) Consentir el cambio de uso o calificación del suelo de LOS BIENES ARRENDADOS en los términos que considere oportuno EL ARRENDATARIO;
- c) Autorizar expresamente a EL ARRENDATARIO para que gestione en su nombre cualquier acto que sea necesario para realizar el cambio de uso o calificación del suelo o cualquier trámite que sea necesario y/o oportuno para el diseño, la construcción, la puesta en marcha y la operación de las centrales solares que ha de instalarse sobre LOS BIENES ARRENDADOS.
- d) Realizar puntualmente el pago de los impuestos, tributos, gravámenes y gastos que recaigan sobre las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS y en caso de retraso en el pago de los mismos, EL ARRENDATARIO podrá cancelar directamente el pago de tales impuestos, tributos o gravámenes, entendiendo que tales pagos serán aplicados y descontados directamente del canon de arrendamiento pactado. Cualquier incremento en los impuestos, tributos, tasas, u otro producto de este CONTRATO por el negocio de las plantas solares deberá pagarlo EL ARRENDATARIO, incremento que el ARRENDADOR pondrá en conocimiento del ARRENDATARIO comprobándolo con la debida documentación.
- e) No vender o gravar las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS durante la vigencia del presente CONTRATO, obligándose a darle a EL ARRENDATARIO la primera opción de compra de conformidad al procedimiento establecido en la cláusula DECIMOTERCERA de este CONTRATO. Y en cualquier caso que se ceda o traspase las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS, EL ARRENDADOR se obliga a garantizar que el cesionario, tercero o nuevo propietario de las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS asuma frente a EL ARRENDATARIO las mismas obligaciones que se establecen a favor de éste dentro del presente CONTRATO.
- f) No interferir con el funcionamiento de las Plantas Solares o con las operaciones que en virtud de este CONTRATO desarrolle EL ARRENDATARIO sobre LOS BIENES ARRENDADOS;
- g) No establecer sobre LOS BIENES ARRENDADOS sin autorización previa y escrita de EL ARRENDATARIO otros derechos de uso y disfrute que puedan afectar el buen funcionamiento de las Plantas Solares;
- h) No alterar las condiciones físicas de las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS



LAS PARTES declaran y aceptan que la superficie total a arrendar de las tres fincas antes indicadas en virtud de este CONTRATO es de veinte ocho hectáreas más tres mil ciento cuarenta y cinco metros cuadrados con dieciséis centímetros cuadrados (28has +3,145.16mt2) de terreno.

LAS PARTES entienden y aceptan, que EL ARRENDADOR conservará la plena disposición sobre el área no arrendada de la finca 11432, pudiendo llevar a cabo en dicho resto libre las actividades que a bien tenga, siempre y cuando ello no perjudique o perturbe el uso pacífico y las actividades que EL ARRENDATARIO haya de ejecutar dentro de LOS BIENES ARRENDADOS.

SEGUNDO: (BIENES LIBRE DE GRAVÁMENES) EL ARRENDADOR declara que las fincas que conforman LOS BIENES ARRENDADOS se encuentran libres de gravámenes, de inquilinos, de precaristas y/o cualquier tipo de ocupante, así como libre de procesos, demandas, disputas o reclamos pendientes de cualquier tipo al momento de la firma de este instrumento, con la excepción del juicio de sucesión de JUAN DE LA CRUZ BARSALLO (Ced. 9-114-658) Q.E.P.D. ya iniciado, cuya existencia es de conocimiento de EL ARRENDATARIO.

TERCERO: (FACULTAD PARA ARRENDAR) EL ARRENDADOR declara que está plenamente facultado para dar en alquiler LOS BIENES ARRENDADOS en los términos establecidos en este CONTRATO.

CUARTO: EL ARRENDATARIO declara que son dos empresas que tienen por objeto el desarrollo, construcción y operación de dos centrales solares fotovoltaicas y están tramitando dos Licencias de Generación Eléctrica con la Autoridad de los Servicios Públicos que las faculta a desarrollar, construir, instalar y operar dos plantas fotovoltaicas con una potencia instalada de 9.9 MW/AC sobre parte de LOS BIENES ARRENDADOS objeto del presente CONTRATO,

QUINTO: (ÁREA A ARRENDAR) EL ARRENDATARIO tiene el interés de arrendar un área de veinte ocho hectáreas más tres mil ciento cuarenta y cinco metros cuadrados con dieciséis centímetros cuadrados (28has +3,145.16mt2) de terreno que está integrada por: la totalidad de la finca 30073, un globo terreno de ochomil novecientos setenta y cinco metros cuadrados con ochenta y uno decímetros cuadrados (8,975.81mts2) que forma parte de la finca 29857, así como por un globo de terreno de dieciocho hectáreas más dos mil seiscientos noventa y ocho metros cuadrados con nueve centímetros cuadrados (18ha con 2,698.09 mts2) que forma parte de la finca 11432; todas inscritas al Código de Ubicación 9305 de la Sección de la Propiedad del Registro Público, provincia de Veraguas, en adelante LOS BIENES ARRENDADOS.

SEXTO. (OBJETO) EL ARRENDADOR da en arrendamiento a EL ARRENDATARIO, en los términos de este CONTRATO, una superficie de veinte ocho hectáreas más tres mil ciento cuarenta y cinco metros cuadrados con dieciséis centímetros cuadrados (28has +3,145.16mt2) de terreno que está integrada por: la totalidad de la finca 30073, un globo terreno de ochomil novecientos setenta y cinco metros cuadrados con ochenta y uno decímetros cuadrados (8,975.81mts2) que forma parte de la finca 29857, así como por un globo de terreno de dieciocho hectáreas más dos mil seiscientos noventa y ocho metros cuadrados con nueve centímetros cuadrados (18ha con 2,698.09 mts2) que forma parte de la finca 11432; todas inscritas al Código de Ubicación 9305 de la Sección de la Propiedad del Registro Público, provincia de Veraguas, es decir, LOS BIENES

manifiesto expresamente mi consentimiento y autorización para que en mi nombre y representación, la persona arriba indicada pueda tramitar los documentos requeridos por la Autoridad de los Servicios Públicos.

_____, ____ de ____ de 2023.

Atentamente,

Juan de la Cruz Barsallo
Juan de la Cruz Barsallo Peñalba (Ced.: 9-101-609),

Elidia D. Barsallo - 9-103-2621

Elidia Doray Barsallo Peñalba (Ced.: 9-103-2621),

Leoncio Barsallo Peñalba (Ced.: 9-92- 447),

Digna de Coulson 9-141-974

Digna Emérita Barsallo Peñalba de Coulson (Ced. 9-141-974),

Dominga Barsallo de Guerrero (Ced.: 9-63-557),

Dominga Barsallo 9-63-557

Rogelio Barsallo Peñalba (Ced.: 9-84-1273),

Rogelio Barsallo

Hermelinda Barsallo Peñalba
(Cedula: 9-122-1155).

Yo Dr., Alexander Valencia Moreno Notario Público Undécimo
del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad
No. 5-703-602,
CERTIFICO: Que este documento es fiel copia de su original y es
auténtica.

Panamá,

18 ABR 2023

Dr. Alexander Valencia Moreno
Notario Público Undécimo

