

AUTORIZACIÓN - ANUENCIA DEL DUEÑO



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 cédula de identidad personal N° E-8-108519, con residencia en Edificio Rivage, Apartamento N° 60, Avenida Balboa, distrito y ciudad de Panama, representante legal de las sociedades anónimas, **PANASOLAR CLEAN ENERGY, S.A.**, sociedad anónima panameña registrada bajo el Folio 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, para que a su cuenta y riesgo, por entero, desarrolle, construya y opere dentro de la finca, dos proyectos solares fotovoltaicos de 9.9 MW/AC de potencia denominados **Panasolar IV y Panasolar V**; a tal efecto,



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;
- iii) La totalidad de la 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, por una superficie de ocho hectáreas con cinco mil setecientos setenta y tres metros cuadrados (8ha con 5,773 mts²);
- iv) Un área de ochomil novecientos setenta y cinco metros cuadrados con ochenta y uno decímetros cuadrados (8,975.81mts²) que forma parte de la 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; 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.



13

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 Licencia 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.

Periodo	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%	110,127.94
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
31	8.0%	190,980.04
32	8.0%	206,258.45
33	8.0%	222,759.12
34	8.0%	240,579.85
35	8.0%	259,826.24
36	8.0%	280,612.34
37	8.0%	303,061.33
38	8.0%	327,306.23
39	8.0%	353,490.73
40	8.0%	381,769.99



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;

b) Pagar puntualmente el canon de arrendamiento pactado;

c) Hacer uso lícito del bien arrendado y desarrollar, construir, instalar y operar dos Plantas Solares cumpliendo con los estándares de seguridad comúnmente aceptados en el mercado;

EL ARRENDADOR entiende que en caso de que el ARRENDATARIO haga uso ilícito del bien arrendado, será de su exclusiva responsabilidad penal, el ARRENDADOR queda eximido del uso ilícito que del ARRENDATARIO al bien arrendado.



Tel.: 6896-6754

E-mail: 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 Eméríta 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

DECIMO SEXTO: (EFECTOS DE PERMITIR INCUMPLIMIENTOS) El hecho de que alguna de LAS PARTES permita una o varias veces que la otra incumplan sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a la pactada o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le corresponda, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente CONTRATO y no obstará en ningún caso para que en el futuro la parte afectada insista en el cumplimiento fiel y específico



LOS ARRENDADORES:

Juan de la Cruz Barsallo Peñalba
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. 5-703-802,
CERTIFICO: Que este documento es fiel copia de su original y es
auténtico.

10 ABR 2023

Parante,

Dr. Alexander Valencia Moreno
Dr. Alexander Valencia Moreno
Notario Público Undécimo