

MODIFICACIÓN NÚMERO TRES
AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA
AUTÓNOMA (CEPA) Y PACIFIC SOLAR, S.A. DE C.V.



Nosotros, JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Estudiante, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, institución de derecho público, con personalidad jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, ALEJANDRO PARKER RODRÍGUEZ, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Empresario, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED]

Administrador Único Propietario de la sociedad que gira bajo la denominación "PACIFIC SOLAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" que puede abreviarse "PACIFIC SOLAR, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-cero siete uno uno dos cero-uno cero cuatro-cero, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; y por medio del cual convenimos en celebrar la MODIFICACIÓN NÚMERO TRES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que estará regida por las cláusulas siguientes: PRIMERA: ANTECEDENTES. I) En esta ciudad y departamento, a las ocho horas con treinta minutos del día cinco de enero de dos mil veintidós, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado Jose Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, cuyo objeto consistió en que la CEPA entregó a la Arrendataria en calidad de arrendamiento un terreno con un área total de CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (58,528.58 m²), ubicado en el sector norte de las áreas extra aeroportuarias del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el desarrollo del proyecto de un parque fotovoltaico de paneles solares para la generación de energía renovable para abastecer parte de la demanda de la zona; la Arrendataria a través del mismo

instrumento se comprometió a cancelar a la Comisión un canon de arrendamiento anual de CIENTO TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$103,595.59), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de la tarifa anual de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1.77), más IVA, por metro cuadrado, pagadero por medio de cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas de OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$8,632.97), más IVA, estableciéndose que a partir del décimo año del contrato, el canon de arrendamiento anual por metro cuadrado se incrementará automáticamente un diez por ciento (10%) cada tres años, hasta la finalización del plazo del contrato; que el plazo del contrato es de veinticinco (25) años, contados a partir de la formalización del mismo; que CEPA concederá un (1) año de gracia a la Arrendataria, autorizándole el ingreso al área correspondiente en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, a efecto de que ejecute los trabajos previos y obtención de permisos que sean necesarios para el funcionamiento del negocio; que la Arrendataria entregó, a satisfacción de CEPA, copia de la Póliza de Responsabilidad Civil por el valor de hasta VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$25,000.00), vigente por el período contractual más treinta días adicionales, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el área asignada; asimismo, la Arrendataria se obligó a presentar en el plazo de quince (15) días hábiles posteriores a la firma del contrato, a favor y satisfacción de la Comisión, Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad total de VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR (US \$25,898.91), más IVA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por el plazo contractual más treinta días adicionales. II) En esta ciudad y departamento, a las nueve horas con veintiséis minutos del día veinte de mayo de dos mil veintidós, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado Rafael Eduardo Rosa Salegio, ambas partes suscribimos la modificación número uno del contrato de arrendamiento celebrado entre la CEPA y la Arrendataria el día cinco de enero de dos mil veintidós, por medio de la cual ambas partes acordamos modificar el referido contrato de arrendamiento, en el sentido de establecer en la cláusula cuarta que el período de gracia otorgado a la Arrendataria finalizará el diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, prorrogable por un año más por causas justificadas y, en la cláusula sexta, que el plazo del contrato será de veinticinco (25) años contados a



partir de la finalización del período de gracia, quedando estas redactas, en lo pertinente, de la siguiente forma: *“””””CUARTA: PERÍODO DE GRACIA: I) Se concederá un período de gracia, contado a partir de la fecha de firma del contrato hasta el diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, autorizándole el ingreso al área correspondiente en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, a efectos de que ejecute los trabajos previos y obtención de permisos que sean necesarios para el funcionamiento del negocio, debiendo considerar: i. Realizar los trabajos de terracería y nivelación del terreno (incluyendo permisos con MARN y OPLAGEST Alcaldía Municipal de San Luis Talpa, para tala de árboles); ii. La altura de la edificación estará sujeta a la autorización de la AAC y del personal de Operaciones y Electrónica (Radar/Comunicaciones), para no interferir con la superficie de los equipos de navegación aérea; iii. Todos los planos constructivos deben ser aprobados por Ingeniería, Aeropuerto y, finalmente, pagar para la aprobación de los proyectos de la AAC; y, iv. Cualquier otro requerimiento técnico necesario para la ejecución de las obras. II) Dicho plazo podrá prorrogarse hasta por un año, previa autorización de la Junta Directiva de CEPA y formalizado a través de la correspondiente modificativa de contrato. El período de gracia será prorrogable por causas debidamente justificadas (incluyendo caso fortuito o fuerza mayor), en cuyo caso la Arrendataria deberá informar por escrito a CEPA manifestando las razones de justificación, adjuntando toda la información de respaldo pertinente, comprometiéndose a reducir la demora... SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO I) El plazo del presente contrato es de veinticinco (25) años, contados a partir de la fecha de finalización del período de gracia...”,* manteniéndose invariable las demás cláusulas contractuales. III) En esta ciudad y departamento, a las dieciséis horas con tres minutos del diecisiete de noviembre de dos mil veintidós, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado Rafael Eduardo Rosa Salegio, ambas partes suscribimos la modificación número dos del contrato de arrendamiento celebrado entre la CEPA y la Arrendataria el día cinco de enero de dos mil veintidós, por medio de la cual ambas partes acordamos modificar el referido contrato de arrendamiento, en el sentido de establecer en la cláusula segunda “objeto del contrato”, la descripción técnica del terreno otorgado en arrendamiento a la Arrendataria, con un área total de CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (58,528.58 m²), equivalentes a OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y TRES VARAS CUADRADAS, ubicado en el sector norte de las áreas extra aeroportuarias del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el desarrollo del proyecto de un parque fotovoltaico de paneles solares para la generación de energía eléctrica renovable para abastecer parte de la demanda de la zona, de

acuerdo a las coordenadas geográficas del vértice geodésico y MKZ, certificados por el Centro Nacional de Registro, quedando por tanto redacto el romano II) de la cláusula en mención, de la siguiente forma: "*****"SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO. ...II. DESCRIPCIÓN TÉCNICA. La descripción que a continuación se desarrolla esta referenciada al Mojón 1, con coordenadas geodésicas certificadas por el Centro de Nacional de Registro, X = 494372.401 y Y = 260534.177: LINDERO NORTE partiendo del vértice Nor Poniente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno (M1 – M2), Sur cuarenta y ocho grados veinte y nueve minutos cuarenta y nueve punto cero uno segundos Este con una distancia de doscientos setenta y cuatro punto veinte y tres metros (274.23 mts); Tramo dos (M2 – M3), Norte cuarenta y dos grados cincuenta minutos veinte y dos punto quince segundos Este con una distancia de ciento setenta y tres punto cuarenta y seis metros (173.46 mts); colindando con terrenos de Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (C.E.P.A.) con lindero sin materializar. LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con el siguiente rumbo y distancia: Tramo uno (M3 – M4), Sur cuarenta y cinco grados veinte y cinco minutos cero punto cero tres segundos Este con una distancia de ciento quince metros (115.00 mts); colindando con terrenos de Propiedad Privada con calle y tapial prefabricado de por medio. LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno (M4 – M5), Sur cuarenta y dos grados cuarenta y nueve minutos cuarenta y tres punto sesenta y cuatro segundos Oeste con una distancia de doscientos sesenta y siete punto sesenta y seis metros (267.66 mts); Tramo dos (M5 – M6), Norte cuarenta y ocho grados veinte y ocho minutos treinta y ocho punto treinta y cinco segundos Oeste con una distancia de trescientos ochenta y siete punto treinta y nueve metros (387.39 mts) ; colindando con terrenos de Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (C.E.P.A.) con lindero sin materializar. LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formado por un tramo con el siguiente rumbo y distancia: Tramo uno (M6 - M1) Norte cuarenta y uno grados cuarenta y seis minutos veinte y nueve punto treinta y cuatro segundos Este con una distancia de cien punto veinte y dos metros (100.22 mts); colindando con terrenos de: Miriam Castro Miranda, Petrona Castellanos viuda de Vaquerano, Concepción Martínez Córdoba y Alex Wilfredo Rosales con calle y tapial prefabricado de por medio. Así llega al vértice Nor Poniente que es donde se inició la descripción "*****", manteniéndose invariable las demás cláusulas contractuales. SEGUNDA: MODIFICACIÓN. Con base en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el cinco de enero de dos mil veintidós, y a lo establecido en el punto decimocuarto del acta tres mil ciento setenta y ocho, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el veinticinco de noviembre de dos mil veintidós,

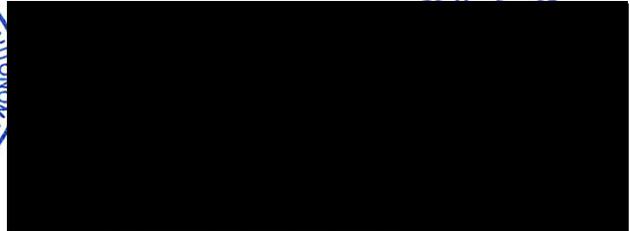
ambas partes acordamos modificar el referido contrato de arrendamiento, en el sentido de ampliar el período de gracia otorgado a la Arrendataria en la cláusula cuarta de dicho instrumento, para la ejecución de los trabajos previos y obtención de permisos necesarios para el desarrollo del proyecto del parque fotovoltaico de paneles solares para la generación de energía renovable para abastecer parte de la demanda de la zona, siendo su nueva fecha de finalización el diecisiete de febrero de dos mil veinticuatro, manteniéndose invariable las demás cláusulas contractuales. TERCERA: DECLARACIONES. La presente modificación no constituye novación del contrato, por lo que continúan invariables y vigentes todas las estipulaciones, obligaciones y condiciones del contrato inicial celebrado entre la Arrendataria y la CEPA, el día cinco de enero de dos mil veintidós, así como de sus modificativas número uno y dos, que no hubieran sido modificadas por el presente instrumento. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los derechos y obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares de la presente modificación de contrato, por estar redactada a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los dieciséis días del mes de diciembre de dos mil veintidós.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

PACIFIC SOLAR, S.A. DE C.V.



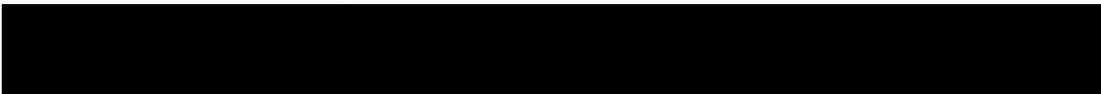
Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo



Alejandro Parker Rodríguez
Administrador Único Propietario



En la ciudad de San Salvador, a las quince horas con cuarenta y siete minutos del dieciséis de diciembre de dos mil veintidós. Ante mí, RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO, Notario, de este domicilio, comparece el señor JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, de treinta y ocho años de edad, Estudiante, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, a quien doy fe



[REDACTED], actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, institución de derecho público, con personalidad jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad

[REDACTED] denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las doce horas con quince minutos del día dos de septiembre de dos mil veintidós, ante los oficios del notario Jorge Dagoberto Coto Rodríguez, en el cual consta que el licenciado Federico Gerardo Anliker López, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor de Juan Carlos Canales Aguilar, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente; asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA y de las facultades con que actuó el licenciado Anliker López, como otorgante de dicho Poder; y, b) Punto decimocuarto del acta número tres mil ciento setenta y ocho, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintidós, por medio del cual se autorizó la modificación al contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad PACIFIC SOLAR, S.A. DE C.V.; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir la modificación contractual correspondiente; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece el señor ALEJANDRO PARKER RODRÍGUEZ, de cuarenta y cuatro años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Empresario, de este domicilio, persona a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] Propietario de la sociedad que gira bajo la denominación "PACIFIC SOLAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" que puede abreviarse "PACIFIC SOLAR, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-cero siete uno uno dos cero-uno cero cuatro-cero, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de la sociedad que gira bajo la denominación de PACIFIC SOLAR, SOCIEDAD ANÓNIMA

DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse "PACIFIC SOLAR, S.A. DE C.V.", otorgada en esta ciudad, a las once horas y treinta minutos del día siete de noviembre de dos mil veinte, ante los oficios del Notario Alfredo Benjamín Pino Martínez, inscrita en el Registro de Comercio al Número CUARENTA Y TRES, del Libro CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE del Registro de Sociedades, el día veintiséis de noviembre de dos mil veinte, de la cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes consignados; que su plazo es por tiempo indeterminado; que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos como el presente; que las Juntas Generales de Accionistas constituirán la suprema autoridad de la sociedad, con las facultades y obligaciones que señala la ley; que la administración de la sociedad, según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a un Administrador Único Propietario y su respectivo Suplente o a una Junta Directiva compuesta de tres Directores Propietarios e igual número de Suplentes que se denominarán Director Presidente, Director Secretario y Director Tesorero y sus respectivos suplentes, tanto el Administrador Único y su suplente como los miembros de la Junta Directiva y sus suplentes, durarán en sus funciones siete años, pudiendo ser reelectos; que el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, corresponderá al Administrador Único Propietario o al Director Presidente, según corresponda, o a los que hagan sus veces, y se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio y en el ejercicio de sus cargos, con previa autorización de la Junta General de Accionistas, podrán celebrar toda clase de actos y contratos y contraer toda clase de obligaciones, entre otras facultades; que consta en el mismo instrumento la elección de la primera administración de la referida sociedad para el primer período de siete años, la cual estará a cargo de un Administrador Único Propietario y su suplente, resultando electo como Administrador Único Propietario el señor Alejandro Parker Rodríguez y como Administrador Único Suplente el señor Jorge Parker Balibrera, nombramiento que aún continúa vigente; y, b) Certificación de punto de acta, extendida por el señor Jorge Parker Balibrera, en su calidad de secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la ciudad de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad, a los treinta y un días del mes de marzo de dos mil veintidós, en la cual consta que en el punto único del acta número cinco, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad, a los treinta y un días del mes de marzo de dos mil veintidós, se acordó autorizar al señor Alejandro Parker Rodríguez para que en su calidad de representante legal de la referida sociedad suscribía la presente modificativa contractual; por lo tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para otorgar el presente acto; y en tal carácter, ME DICEN:



Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto doy fe que el mismo consta de tres hojas simples, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a la modificación número TRES al contrato de arrendamiento celebrado entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) y "PACIFIC SOLAR, S.A. DE C.V.", el día cinco de enero de dos mil veintidós, mediante la cual ambas partes acordaron modificar el referido contrato de arrendamiento, en el sentido de ampliar el período de gracia otorgado a la Arrendataria en la cláusula cuarta de dicho instrumento, para la ejecución de los trabajos previos y obtención de permisos necesarios para el desarrollo del proyecto del parque fotovoltaico de paneles solares para la generación de energía renovable para abastecer parte de la demanda de la zona, siendo su nueva fecha de finalización el diecisiete de febrero de dos mil veinticuatro, manteniéndose invariable las demás cláusulas contractuales; asimismo, las partes expresaron que la referida modificación no constituye novación del contrato, por lo que siguen invariables y vigentes todas las demás estipulaciones y condiciones del contrato inicial, celebrado el día cinco de enero de dos mil veintidós, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y, "PACIFIC SOLAR, S.A. DE C.V.", así como de sus modificativas número uno y dos, que no hubieran sido modificadas por el presente instrumento. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-

