

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



Nosotros, **FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ**, mayor de edad, Licenciado en Economía Empresarial, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número [REDACTED] y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] quien actúa en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, que se abrevia **CEPA**, institución de derecho público con carácter autónomo y personalidad jurídica, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en lo sucesivo podrá denominarse "la Comisión", "CEPA" o "la Propietaria", y, **ALEJANDRO PARKER RODRÍGUEZ**, mayor de edad, Empresario, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y representación, en mi calidad de 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 [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", por el presente acto convenimos en celebrar el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que en adelante podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las Cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS.** Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el presente Instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: a) **ABANDONO**: Se entenderá que se configura el abandono del espacio cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto contractual; b) **AIES-SOARG O EL AEROPUERTO**: Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; c) **ARBITRAJE**: Es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; d) **ARBITRAJE EN DERECHO**: Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; e) **ARREGLO DIRECTO**: Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; f) **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**: CASO FORTUITO es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya

previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. FUERZA MAYOR es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación, y que se compruebe que no fue causa de negligencia. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales; g) **CEPA O LA COMISIÓN:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **ARRENDATARIA:** Es la persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del contrato de arrendamiento de un espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; i) **ARRENDAMIENTO:** Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce de un espacio, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; k) **LÍMITE ÚNICO Y COMBINADO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL:** Se entenderá como tal aquel valor determinado como suma asegurada para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de seguro de Responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; l) **ESPACIO:** Es el área física (con o sin infraestructura, según sea el caso) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; ll) **NEGLIGENCIA:** Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en el manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; m) **NORMATIVA:** Convenios internacionales y nacionales, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como, pero sin limitarse: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del Contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato; n) **REGULACIONES DE CEPA:** Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES-MOARG, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del Contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato; ñ) **SUMA ASEGURADA:** Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la compañía aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** I. Con base en el punto Decimoprimer del acta número tres mil ochenta y siete, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA, celebrada el diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, CEPA entrega 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 m<sup>2</sup>)**, 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. **II. DESCRIPCIÓN TÉCNICA.** **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. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** **I)** La Arrendataria se obliga 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 el IVA. **II)** 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. **CUARTA: PERÍODO DE GRACIA: I)** Se concederá un (1) año de gracia, 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 a la AAC; y, *iv.* Cualquier otro requerimiento técnico necesario para la ejecución de las obras. **II)** Dicho plazo podrá prorrogarse en menor o igual plazo, siempre y cuando se justifique que la demora no es atribuible a la Arrendataria. **QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio y equipamiento, servidumbres, suministro de energía eléctrica y uso de red, instalación de telefonía interna, externa e internet, en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este contrato, y carnetización de sus empleados, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la cláusula Tercera de este instrumento. **SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO. I)** El plazo del presente contrato es de veinticinco (25) años, contados a partir de la formalización del mismo. **II)** Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiere no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de canon de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del área; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **SÉPTIMA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS.** El uso del área asignada a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de áreas o espacios autorizados en la forma que sigue: **I)** La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en el área asignada. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; **II)** La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros, que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una



situación adicional que aumente los riesgos normalmente relacionados con las operaciones permitidas por este contrato. En tal sentido, si la Arrendataria no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su opción, podrá, (i) proporcionar las Pólizas de Seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originados por su incumplimiento; **III)** La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el área asignada y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; **IV)** La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Arrendatarias y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el área asignada a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en el cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones o por el presente contrato; todo ello, previa autorización y coordinación con la Arrendataria; y, **V)** La Arrendataria tiene prohibido subarrendar total o parcialmente el espacio a otra empresa que opere dentro o fuera del Aeropuerto, ni a persona natural, sin la debida autorización de Junta Directiva. **OCTAVA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el portar un carné u otros medios equivalentes de identificación; **II)** Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones o por disposición de cualquier Ley, Reglamento u Ordenanza, emitidas por las autoridades competentes; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área asignada; **IV)** Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; **V)** Presentar para la autorización de CEPA el diseño de las obras que desarrollará en el área asignada; además, deberá presentar el plan de trabajo; **VI)** Presentar, con sesenta días previo al inicio de operaciones, copia certificada de la documentación que para efectos de generación, transmisión, distribución de energía eléctrica sea extendido por la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET); **VII)** Presentar a CEPA a la terminación del contrato, evidencia de que se ha cumplido con las disposiciones legales aplicables, respecto de que el inmueble no se encuentra afectado por daños ambientales y en caso de existir, deberán ser subsanados a su costo. Asimismo, a la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, la Arrendataria deberá devolver el inmueble objeto del presente contrato en las mismas condiciones en las que le fue entregado; y toda mejora hecha al inmueble en referencia, siempre y cuando sea inamovible pasará a ser patrimonio de CEPA sin ningún costo para esta; **VIII)** La Comisión se reserva el derecho de exigir a la Arrendataria cualquier tipo de documentación, referente a su personal o a la actividad económica que desarrollan, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones; y, **IX)** La Arrendataria deberá cumplir con toda la legislación laboral

relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto. **NOVENA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones de CEPA en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes y otros, entre estas: **a)** Las normas nacionales e internacionales, aplicables; tales como, pero sin limitarse: de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del contrato; **b)** Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del contrato; **II)** Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y, **III)** Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del área autorizada y que es propiedad de la Comisión, las cuales conlleven a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el contrato, las cuales serán debidamente justificadas. Cuando se trate de inversiones genéres que se requieran dentro del área objeto del arrendamiento CEPA correrá con los costos de inversión y cuando se trate de inversiones derivadas o relacionadas con la operatividad del proyecto del parque fotovoltaico de paneles solares para la generación de energía renovable los costos correrán por cuenta de la arrendataria; las cuales serán debidamente justificadas para ambas partes. **DÉCIMA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.** I) La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las Licencias, Certificados y/o Permisos, que sean requeridos por CEPA y por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento; y, **II)** Durante la ejecución del presente contrato, CEPA podrá requerir a la Arrendataria presentar la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que la Comisión estime pertinentes relacionados con la ejecución contractual. **DÉCIMA PRIMERA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el contrato, por medio de Instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal de la Arrendataria o Apoderado debidamente acreditado y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte integrante del contrato y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **DÉCIMA SEGUNDA: PÓLIZA DE SEGURO.** I) La Arrendataria entregó, a satisfacción de la 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, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato el área asignada; obligándose la Arrendataria a presentar la renovación de la misma, en un plazo máximo de veinte (20) días antes del vencimiento de la Póliza. La Arrendataria se obliga a mantener vigente la referida póliza durante la vigencia del contrato más treinta días adicionales, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, pudiendo darse por terminado el contrato y haciéndose efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato correspondiente; **II)** La cobertura de dicha Póliza es por limite único y combinado para bienes y personas, por lesiones a personas, incluyendo muerte y daño a las propiedades causados a CEPA y/o a terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; **III)** La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto; y, **IV)** Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria o de sus representantes, empleados o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas. **DÉCIMA TERCERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propietaria procederá a dar por terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este instrumento, en los casos siguientes, que se considerarán causales de terminación de contrato: **I)** Por incumplimiento en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté obligada a cancelar; **II)** Por incumplimiento contractual de la Arrendataria; **III)** Si la Arrendataria durante la ejecución del presente contrato, no presenta la documentación que CEPA le requiera, con el propósito de verificar la legalidad de sus operaciones, en el plazo indicado por la Comisión; **IV)** Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria; **V)** Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; **VI)** Será causal de Terminación del contrato, sin responsabilidad para la CEPA, cuando el espacio fuera subarrendado, cedido. Así como el traspasado los derechos y obligaciones que adquieren en virtud de la suscripción del contrato de arrendamiento; **VII)** Si recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria afectos al contrato; **VIII)** Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o

FA

PS

violación de alguna de las obligaciones contraídas en el contrato, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA notifique por escrito tal incumplimiento o violación; IX) Desarrollar actividades que no sean congruentes con el objeto del Contrato; y, X) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA. **DÉCIMA CUARTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO.** El contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo en cualquier momento, para lo cual las partes deberán de manifestarlo por escrito y la Junta Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización; posteriormente, los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de contrato para que el contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes; excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega del área en óptimas condiciones. **DÉCIMA QUINTA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados. **DÉCIMA SEXTA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO.** Las partes declaran bajo juramento que los recursos con los que operan o que conforman su patrimonio provienen del ejercicio de actividades lícitas, y por lo tanto, no tienen su origen en actividades delictivas, especialmente aquellas consideradas por la legislación nacional como captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo; de igual manera manifiestan que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este Contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. **DÉCIMA SÉPTIMA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** I) La Arrendataria se obliga 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; en caso que la vigencia de la garantía sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma antes de su vencimiento y presentarla a CEPA veinte días calendario antes de su vencimiento. II) La Arrendataria se obliga a mantener vigente la referida garantía durante la vigencia del contrato más treinta días adicionales a dicho plazo, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, pudiendo darse por terminado el contrato y haciéndose efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato correspondiente. III) La referida Garantía deberá cumplir con el requisito de haber sido emitida por una aseguradora autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. **DÉCIMA OCTAVA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES-SOARG, quien será la Administradora del Contrato. **DÉCIMA NOVENA: CASO DE MORA.** I) Queda

especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al contrato se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual sobre el monto adeudado, de conformidad a las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento. II) En caso de mora de la arrendataria la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, siendo esto causa de terminación de contrato. **VIGÉSIMA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE.** I) **Arreglo Directo:** En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, con plazo máximo de treinta días calendario. El canon o renta mínima que la Arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias. II) **Arbitraje:** Cualquier controversia que dentro de un plazo de treinta días, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quién actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación. Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes. **VIGÉSIMA PRIMERA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) **A la CEPA:** En la Jefatura Administrativa del AIES, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto, San Luis Talpa, departamento de La Paz. Teléfonos: 2375-2511 y 2375-2255; fax: 2375-2316. Correo electrónico: dina.saca@cepa.gob.sv; II) **A la Arrendataria:** Edificio ICON, ubicado en Bulevar Orden de Malta No. 514, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad. Teléfono: 2524-0038 y 2524 0041. Correo electrónico: aparker@grupoicon.net. Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA SEGUNDA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del presente contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial, la Arrendataria

relewa de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. 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 del presente contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los cinco días del mes de enero de dos mil veintidós.

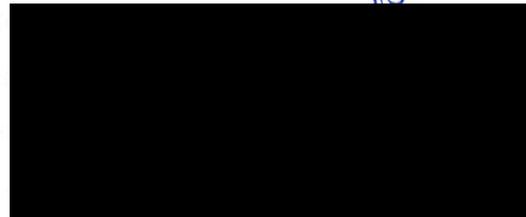
**COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA**



**Federico Gerardo Anliker López**

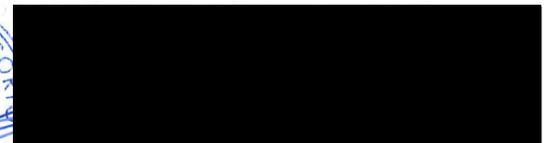
**Presidente**

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



**Alejandro Parker Rodríguez**

**Administrador Único Propietario**



En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con treinta minutos del día cinco de enero de dos mil veintidós. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor **FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ**, de cuarenta y uno años de edad, Licenciado en Economía Empresarial, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, persona



a quien conozco e identifico por medio de su documento único de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] con número de identificación tributaria [REDACTED]

[REDACTED], quien actúa en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, que se abrevia **CEPA**, institución de derecho público con carácter autónomo y personalidad jurídica, de este domicilio, con número de identificación tributaria [REDACTED] que en lo sucesivo podrá denominarse "la Comisión", "CEPA" o "la Propietaria", personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los documentos siguientes: **a)** Diario Oficial número DOSCIENTOS SEIS, tomo DOSCIENTOS NUEVE, del once de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco, en el que aparece publicada la Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, aprobada por Decreto Legislativo número cuatrocientos cincuenta y cinco, del veintiuno de octubre de mil novecientos sesenta y cinco, en la cual consta que se creó la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma como institución de derecho público, con carácter autónomo, personalidad jurídica y domicilio de esta ciudad; que el gobierno de dicha Comisión es ejercido por una Junta Directiva, integrada por un Presidente y seis Directores; que la representación legal de la Comisión corresponde al Presidente de la misma, quien será nombrado por el Presidente de la República; y que el período del ejercicio del Presidente de la Comisión es de cuatro años a partir de la fecha de su nombramiento; **b)** Diario Oficial número CIENTO CINCO, tomo DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES, del siete de junio del mismo año, en el que aparece publicada la Ley para la construcción, administración y operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, aprobada por Decreto Legislativo número seiscientos del dieciséis de mayo de mil novecientos setenta y cuatro, en la que consta que para la dirección, administración, mantenimiento, ampliación y operación del Aeropuerto, CEPA tendrá todas las facultades del sistema administrativo que le concede su Ley Orgánica; **c)** Diario Oficial número CIENTO UNO, tomo CUATROCIENTOS VEINTITRÉS, del dos de junio de dos mil diecinueve, en el que aparece publicado el Acuerdo Ejecutivo número dieciocho, de fecha dos de junio de dos mil diecinueve, en el cual consta que el Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortiz, nombró como Presidente de la Junta Directiva de CEPA al licenciado Federico Gerardo Anliker López, a partir del dos de junio de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veintidós; **d)** Punto Decimoprimer del acta número tres mil ochenta y siete, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA, celebrada el diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad PACIFIC SOLAR, S. A. DE C. V.; correspondiente; y, **e)** Punto Decimoquinto del acta número tres mil ciento ocho, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA, celebrada el veintinueve de julio de dos mil veintiuno, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad PACIFIC SOLAR, S. A. DE C. V.; correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente

facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor **ALEJANDRO PARKER RODRÍGUEZ**, de cuarenta y tres años de edad, Empresario, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Documento Único de Identidad [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y representación, en su calidad de 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 [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria"; y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de la referida sociedad, otorgada en esta ciudad, a las once horas y treinta minutos del día siete de noviembre de dos mil veinte, ante los oficios notariales de Alfredo Benjamín Pino Martínez, e inscrita en el Registro de Comercio al Número CUARENTA Y TRES, del Libro número 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, nacionalidad, denominación y domicilio son los antes indicados; que la sociedad tendrá por finalidad la generación, comercialización y distribución de energía eléctrica, en todas sus formas, la explotación de la industria de energía eléctrica, así como la comercialización de sus servicios, suministros y productos, entre otras; que el plazo de la sociedad es indeterminado; 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 Propietario y su suplente como los miembros de la Junta Directiva y sus respectivos suplentes, durarán en sus funciones siete años, pudiendo ser reelectos; que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, así como el uso de la firma social, le 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; asimismo, en dicho instrumento consta el nombramiento de la primera administración, 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, por un período de siete años; por 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 cinco hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Arrendamiento, mediante el cual con base en el punto Decimoquinto del acta número tres mil ciento ocho, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA, celebrada el veintinueve de julio de dos mil veintiuno, 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**, 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; que la Arrendataria se obligó a cancelar 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, 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, 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, más el IVA; que a partir del décimo año del contrato, el canon de arrendamiento anual por metro cuadrado se incrementará automáticamente un diez por ciento cada tres años, hasta la finalización del plazo del contrato, que el plazo del contrato es de veinticinco años, contados a partir de la formalización del mismo; que la Arrendataria se obligó a presentar en el plazo de quince días hábiles posteriores a la firma del contrato, a entera satisfacción de la CEPA, 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, más IVA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por el plazo contractual; obligándose a renovar la misma antes de su vencimiento y presentarla a CEPA veinte días calendario antes de su vencimiento y a mantenerla vigente durante la vigencia del contrato más treinta días adicionales a dicho plazo, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual; asimismo, presentó copia de la Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de hasta VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, vigente por el período contractual, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato el área asignada; obligándose la Arrendataria a presentar la renovación de la misma, en un plazo máximo de veinte días antes del vencimiento de la Póliza y a mantenerla vigente durante la vigencia del

contrato más treinta días adicionales, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual; el contrato contiene las cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres 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.-**



EM