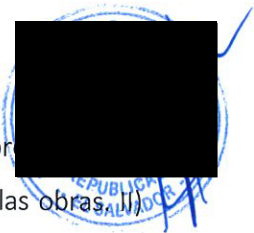


MODIFICATIVA NÚMERO CUATRO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD "PACIFIC SOLAR, S.A. DE C.V."

Nosotros, [REDACTED], mayor de edad, de nacionalidad [REDACTED] de [REDACTED] domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [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 carácter autónomo, y personalidad jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión"; y, el señor [REDACTED] mayor de edad, de nacionalidad [REDACTED] de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Administrador Único Propietario y por tanto Representante Legal 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 medio de este instrumento convenimos en celebrar la **MODIFICATIVA NÚMERO CUATRO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que se registrá por las siguientes cláusulas y modalidades: **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 [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED], 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 periodo de gracia, quedando estas redactas, en lo pertinente, de la siguiente forma: "" "" **CUARTA: PERÍODO DE GRACIA:** I) Se concederá un período de gracia, contado 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 [REDACTED] 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 del Registro, quedando por tanto redactado 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 referencia al Mojón 1, con coordenadas geodésicas certificadas por el Centro Nacional de Registro, X= 494372.401 y Y= 260534.177 **LINDERO NORTE**, partiendo del vértice Norte 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 puntos cero un segundo. Este con una distancia de doscientos setenta y cuatro puntos veintitrés metros (247.23 m); Tramo dos (M2-M3), Norte cuarenta y dos grados cincuenta minutos veinte y dos puntos quince segundos. Este con una distancia de ciento setenta y tres punto cuarenta y seis metros (173.46 m); colindando con terrenos de la 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 m); 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 m); 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 m) colindando con terrenos de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (C.E.P.A.) con linero 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 un 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 m); 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; III) En esta ciudad y departamento, a las quince horas con cuarenta y siete minutos del día dieciséis de diciembre 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 TRES 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 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; IV) Punto decimoséptimo del acta cero cero veinticinco, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro, por medio del cual se acordó autorizar la **MODIFICATIVA NÚMERO CUATRO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, suscrito con la sociedad "PACIFIC SOLAR, S.A. DE C.V." el 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 modificar el romano I de la cláusula Cuarta "PERÍODO DE GRACIA" del contrato de arrendamiento por 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 las áreas extra aeroportuarias del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el desarrollo de un parque fotovoltaico de paneles solares, en el sentido de ampliar el período de gracia otorgado a la arrendataria, siendo la nueva fecha de finalización el diecisiete de enero de dos mil veinticinco, manteniendo invariable las demás cláusulas

contractuales; y, **V)** Notificación con número de referencia GDN- 045/2024, emitida por el Gerente de Desarrollo de Negocios, el día dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro y notificada a la Contratista el veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base en la cláusula décima primera “Modificaciones del Contrato” del referido contrato y el punto decimoséptimo del acta cero cero veinticinco, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro, por medio del cual se acordó autorizar la **MODIFICATIVA NÚMERO CUATRO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** suscrito con la sociedad “PACIFIC SOLAR, S.A. DE C.V.” el 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 modificar el romano I de la cláusula Cuarta “PERÍODO DE GRACIA” del contrato de arrendamiento por 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 las áreas extra aeroportuarias del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el desarrollo de un parque fotovoltaico de paneles solares, en el sentido de ampliar el período de gracia otorgado a la arrendataria, siendo la nueva fecha de finalización el diecisiete de enero de dos mil veinticinco, manteniendo invariable las demás cláusulas contractuales. **TERCERA: RATIFICACIÓN.** La presente modificación no constituye novación del contrato ni de las modificaciones anteriores, por lo que siguen vigentes las demás estipulaciones y condiciones del contrato celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, el día cinco de enero de dos mil veintidós. 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 seis días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro.

Ge



la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día seis del mes de marzo del año dos mil veinticuatro. Ante mí, [REDACTED] Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece el señor [REDACTED] [REDACTED] años de edad, de nacionalidad [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución Autónoma de Derecho Público y Personalidad Jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión", 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 diecisiete horas con diez minutos del día trece de septiembre de dos mil veintitrés, ante los oficios del notario [REDACTED] [REDACTED] en el cual consta que el [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] y, b) Punto decimoséptimo del acta cero cero veinticinco, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro, mediante el cual, consta que se autorizó al Gerente General para suscribir la presente modificativa; por tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar la presente modificativa; y por otra parte comparece el señor [REDACTED] [REDACTED] años de edad, de nacionalidad [REDACTED] de este domicilio, persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] actuando en nombre y en 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 la ciudad 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: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la sociedad que gira bajo denominación de "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 notariales de [REDACTED] inscrita en el Registro de Comercio al Número [REDACTED] del Libro [REDACTED] 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; y, b) Certificación de punto de acta, extendida por el señor [REDACTED] en su calidad de secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la ciudad de Antiguo 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 Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a los treinta y un días del mes de marzo de dos mil veintidós, se acordó autorizar al señor [REDACTED] 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 tuyas 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 útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado la MODIFICATIVA NÚMERO CUATRO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, suscrito con la sociedad "PACIFIC SOLAR, S.A. DE C.V." el 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 modificar el romano I de la cláusula Cuarta "PERÍODO DE GRACIA" del contrato de arrendamiento por un terreno con un área total de CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, ubicado en las áreas extra aeroportuarias del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el desarrollo de un parque fotovoltaico de paneles solares, en el sentido de ampliar el período de gracia otorgado a la arrendataria, siendo la nueva fecha de finalización el diecisiete de enero de dos mil veinticinco. La referida modificación no constituye novación del contrato, ni de las modificaciones anteriores por lo que siguen invariables y vigentes todas las demás estipulaciones y condiciones del contrato celebrado el día cinco de enero de dos mil veintidós, entre CEPA y la Contratista; Y yo el Notario **doy fe**: que las firmas antes relacionadas son auténticas por haber sido puestas por los otorgantes a mi presencia. 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 solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE.**

