

MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA TIENDAS LIBRES TRADICIONALES Y ESPECIALIZADAS EN LA TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, MONSEÑOR ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ, SUSCRITO ENTRE CEPA Y LA SOCIEDAD ATILISA, DE C. V.



Nosotros: **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de con Documento Único de Identidad número y Número de Identificación Tributaria

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, personalidad jurídica propia, de este domicilio y con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, **RENÉ RAMIRO DURÁN VELEZ**, mayor de edad, Abogado, de nacionalidad con Pasaporte número y con Número de Identificación Tributaria actuando

en nombre y representación en mi calidad de Administrador Único Propietario, de la sociedad que gira bajo la "**ADMINISTRADORA DE TIENDAS LIBRES EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**ATILISA, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de San Luis Talpa, departamento de La Paz, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", por medio del presente instrumento convenimos en celebrar **LA MODIFICACIÓN NÚMERO UNO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA TIENDAS LIBRES TRADICIONALES Y ESPECIALIZADAS EN LA TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, MONSEÑOR ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ**, la cual estará regida por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES:** Que en esta ciudad y departamento, el día veintisiete de junio del año dos mil diecisiete, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del Licenciado William Eliseo Zúñiga Henríquez, ambas partes suscribimos un contrato de Arrendamiento de locales para tiendas libres tradicionales y especializadas en la terminal de pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por medio del

cual la CEPA dio en arrendamiento a la arrendataria locales para la operación de tiendas libres tradicionales y especializadas, para lo cual CEPA designó el BLOQUE DOS, que comprende los locales números 2-85, 2-15, 2-04, 2-11, 2-57A , 2-59. Llegada 2, Nuevas Salas 2 y Boutique 2, con un espacio de extensión superficial total de SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS; en el mismo documento se estableció un canon de arrendamiento fijo por la suma de DOCE MIL QUINIENTOS DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado de los locales asignados, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios sobre dicha cantidad, es decir, que el referido canon ascendía a la suma total de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$9,439,260.04); además, la Arrendataria se comprometió a presentar una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base al punto Tercero del Acta número dos mil ochocientos setenta y cuatro, correspondiente a la Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de septiembre del año dos mil diecisiete, ambas partes acordamos modificar el referido contrato, en el sentido de modificar las cláusulas tercera denominada como Objeto del Contrato, cuarta denominada como Canon de Arrendamiento y Forma de Pago y vigésima quinta denominada Garantía de Cumplimiento de Contrato, todas las anteriores del contrato de arrendamiento de locales para tiendas libres tradicionales y especializadas en la terminal de pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero Galdámez, en adelante denominado como AIES- MOARG, quedando las mismas en adelante, redactas de la siguiente manera: **A) CLÁUSULA TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.** El objeto del contrato de arrendamiento de locales para tiendas libres y especializadas en el AIES -MOARG es otorgar a favor de la Arrendataria, el arrendamiento de locales para la operación de Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas, para lo cual la CEPA ha designado el BLOQUE DOS; que comprende los locales números 2-85, 2-15, 2-04, 2-11, 2-57 A, 2-59, Llegada 2, Nuevas Salas 2, Boutique 2 con un espacio de extensión superficial total de SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS detallado en el Anexo del presente contrato. **B) CLÁUSULA CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.** Las partes entendemos y acordamos que únicamente modificamos lo relativo a la renta fija de la siguiente manera: **RENTA FIJA.** Se establece un canon de arrendamiento fijo de DOCE MIL QUINIENTOS DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$12,502.00) por metro cuadrado de los locales asignados, más el Impuesto a la Transferencia Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, sobre dicha cantidad, es decir, que dicho canon

asciende a la suma total de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIEZ CENTAVOS DE DÓLAR (US\$9,364,623.10), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, por todo el plazo contractual; el pago de este canon se garantizará mediante depósito de cuota de arrendamiento fijo a favor de CEPA al inicio del plazo contractual o a la fecha de la firma del acta de entrega de los locales asignados, de forma proporcional al área recibida por la Arrendataria, lo que suceda primero. La renta fija se causará y pagará proporcionalmente al finalizar cada año contractual y será liquidado del depósito mencionado. **C. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La Arrendataria se compromete a entregar a favor y satisfacción de la Comisión en un plazo de treinta días hábiles la Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 253,927.95), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; obligándose a renovar la Garantía antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual. **TERCERA: VALIDEZ Y RATIFICACIÓN.** La presente modificación no constituye novación, por lo que entendemos las partes que las modificaciones aquí contenidas son las únicas que hacemos, y todas las demás cláusulas, condiciones, términos y anexos del Contrato de Arrendamiento antes indicado y ya firmado por las partes el día veintisiete de junio del presente año, siguen vigentes y efectivas en su totalidad entre la CEPA y la Arrendataria. Asimismo, la CEPA y la Arrendataria, ratificamos las cláusulas del referido Contrato de Arrendamiento, suscrito el día veintisiete de junio del presente año, reconociendo el presente instrumento como la primera y válida modificación a dicho Contrato. 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 dieciocho días del mes de octubre de dos mil diecisiete.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

ATILISA, S.A. DE C.V.



Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y
Apoderado General Administrativo

René Ramiro Durán Velez
Administrador Único Propietario



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día dieciocho de octubre de dos mil diecisiete. Ante mí, **WILLIAM ELISEO ZÚNIGA HENRÍQUEZ**, Notario, de este domicilio, comparecen los señores, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y un años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de nacionalidad salvadoreña, a quien doy fe de conocer e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número y Número de Identificación Tributaria

, 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, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las nueve horas del día veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, ante los oficios notariales de William Eliseo Zúniga Henríquez, en el cual consta que el ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, 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 del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, conocido por Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente, previa autorización de su Junta Directiva. Asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el ingeniero Vanegas Rodríguez, como otorgante de dicho Poder; y, f) Punto tercero del acta dos mil ochocientos setenta y cuatro, de Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de septiembre de dos mil diecisiete, por medio del cual se



autorizó al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, a suscribir la presente modificación, por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor **RENÉ RAMIRO DURAN VELEZ**, de cuarenta y seis años de edad, Abogado, de nacionalidad

a quien ahora conozco y es portador de su Pasaporte número
y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación en mi calidad de Administrador Único Propietario, de la sociedad que gira bajo la denominación **"ADMINISTRADORA DE TIENDAS LIBRES EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, que puede abreviarse **"ATILISA, S.A. DE C.V."**, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de San Luis talpa, Departamento de La Paz, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura de Modificación del Pacto Social y reunión en un solo instrumento las cláusulas que regirán el pacto social de la sociedad ATILISA, S.A. de C.V., otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las once horas del día veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, ante los oficio de Roxana María Romero Mena, e inscrito en el Registro de Comercio el día cuatro de enero de dos mil diecisiete, al Número CIENTO QUINCE del Libro número TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES del Registro de Sociedades; del cual consta que su naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio son los antes mencionados; que el plazo de la sociedad es por tiempo indefinido; que la sociedad tiene como finalidad principalmente la administración de tiendas libres el ejercicio de la industria y el comercio en general, particularmente las operaciones de establecimiento en aeropuertos internacionales para la venta de mercaderías, entre otros; que el gobierno de la sociedad será ejercido por la Junta General de Accionistas y por el Administrador Único Propietario; que la Administración de la sociedad estará a cargo de los siguientes órganos: a) Junta General de Accionistas; y b) o Administrador Único y Suplente; que el Administrador Único Propietario durará en sus funciones siete años, pudiendo ser reelecto; que la representación judicial y extrajudicial, así como el uso de la firma social, le corresponden al Administrador Único Propietario, pudiendo celebrar toda clase de actos, contratos y negocios correspondientes al giro ordinario y extraordinario de la sociedad; y, **b)** Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad ATILISA, S.A. de C.V., extendida en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, el ocho de marzo de dos mil diecisiete, por

la licenciada Laura Camila Villafuerte Campos, Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida sociedad, inscrita el día nueve de marzo de dos mil diecisiete, en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio al Número ciento ocho del Libro número TRES MIL SETECIENTOS SIETE del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el punto cuatro del Acta número veintisiete de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las once horas del siete de marzo de dos mil diecisiete, por unanimidad se acordó nombrar en el cargo de Administrador Único Propietario al señor René Ramiro Durán Velez y nombrar como Administrador Único Suplente a la señora Karla María Cea Valdebran; nombramiento que aún continúa vigente, por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado 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 dos 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 **MODIFICACIÓN UNO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA TIENDAS LIBRES TRADICIONALES Y ESPECIALIZADAS EN LA TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, MONSEÑOR ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ,** el cual es del tenor literal siguiente "*****" **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base al punto Tercero del Acta número dos mil ochocientos setenta y cuatro, correspondiente a la Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de septiembre del año dos mil diecisiete, ambas partes acordamos modificar el referido contrato, en el sentido de modificar las cláusulas tercera denominada como Objeto del Contrato, cuarta denominada como Canon de Arrendamiento y Forma de Pago y vigésima quinta denominada Garantía de Cumplimiento de Contrato, todas las anteriores del contrato de arrendamiento de locales para tiendas libres tradicionales y especializadas en la terminal de pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero Galdámez, en adelante denominado como AIES- MOARG, quedando las mismas en adelante, redactas de la siguiente manera: **A) CLÁUSULA TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.** El objeto del contrato de arrendamiento de locales para tiendas libres y especializadas en el AIES -MOARG es otorgar a favor de la Arrendataria, el arrendamiento de locales para la operación de Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas, para lo cual la CEPA ha designado el BLOQUE DOS; que comprende los locales números 2-85, 2-15, 2-04, 2-11, 2-57 A, 2-59, Llegada 2, Nuevas Salas 2, Boutique 2 con un espacio de extensión superficial total de SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS detallado en el Anexo del presente contrato. **B) CLÁUSULA**

CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO. Las partes entendemos y acordamos que únicamente modificamos lo relativo a la renta fija de la siguiente manera: **RENTA FIJA.** Se establece un canon de arrendamiento fijo de DOCE MIL QUINIENTOS DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$12,502.00) por metro cuadrado de los locales asignados, más el Impuesto a la Transferencia Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, sobre dicha cantidad, es decir, que dicho canon asciende a la suma total de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIEZ CENTAVOS DE DÓLAR (US\$9,364,623.10), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, por todo el plazo contractual; el pago de este canon se garantizará mediante depósito de cuota de arrendamiento fijo a favor de CEPA al inicio del plazo contractual o a la fecha de la firma del acta de entrega de los locales asignados, de forma proporcional al área recibida por la Arrendataria, lo que suceda primero. La renta fija se calusará y pagará proporcionalmente al finalizar cada año contractual y será liquidado del depósito mencionado. **C.CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La Arrendataria se compromete a entregar a favor y satisfacción de la Comisión en un plazo de treinta días hábiles la Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 253,927.95), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; obligándose a renovar la Garantía antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual. **TERCERA: VALIDEZ Y RATIFICACIÓN.** La presente modificación no constituye novación, por lo que entendemos las partes que las modificaciones aquí contenidas son las únicas que hacemos, y todas las demás cláusulas, condiciones, términos y anexos del Contrato de Arrendamiento antes indicado y ya firmado por las partes el día veintisiete de junio del presente año, siguen vigentes y efectivas en su totalidad entre la CEPA y la Arrendataria. Asimismo, la CEPA y la Arrendataria, ratificamos las cláusulas del referido Contrato de Arrendamiento, suscrito el día veintisiete de junio del presente año, reconociendo el presente instrumento como la primera y válida modificación a dicho Contrato: "*****", yo el suscrito Notario DOY FE: Que las firmas antes relacionadas son **auténticas** por haber sido puestas por los otorgantes en mi presencia y que los comparecientes reconocieron en este mismo acto, el contenido del documento anteriormente otorgado como AUTÉNTICO. 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.-

