



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, SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD OVNI INVERSIONES, S.A. 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 Colón, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número cero cero cuatro tres ocho cinco seis dos-dos, y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-dos cinco uno dos cinco cinco-cero cero cinco-cero, 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 cero seis uno cuatro-uno cuatro cero dos tres siete-cero cero siete-ocho, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”; y, **NORMA IVETT PONCE DE CÓRDOVA**, mayor de edad, Empleada, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número cero dos tres tres cuatro dos cuatro uno-tres, y Número de Identificación Tributaria cero cinco uno uno-cero cuatro uno dos siete siete-uno cero uno-ocho, actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderada General Administrativa y Judicial con Cláusula Especial de la sociedad que gira bajo la denominación “**OVNI INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que puede abreviarse “**OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.**”, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de San Luis Talpa, departamento de La Paz, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-cero seis cero siete ocho uno-cero cero dos-ocho, 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:** i) Que en esta ciudad y departamento, el día diecinueve de junio del año dos

mil diecisiete, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del Licenciado William Eliseo Zúniga 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 Comisión dio en arrendamiento a la Arrendataria locales para la operación de Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas asignándole el BLOQUE UNO, que comprende los locales identificados como 2-21A, 2-01, 2-02, 2-12, 2-13, 2-86, 2-84B, 2-114, 2-19, 2-116, Llegada 1, Nueva Sala 1; y, Boutique 1, con un espacio de extensión superficial total de **SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (738.20 m²)**; en el mismo documento se estableció un canon de arrendamiento fijo por la suma de **DOCE MIL QUINIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 12,515.00)** por metro cuadrado del bloque asignado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), sobre dicha cantidad, es decir, que el referido canon ascendía a la suma total de **NUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 9,238,573.00)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por todo el plazo contractual, el cual corresponde a **DIEZ AÑOS**, por el período comprendido del **UNO DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE** al **TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL VEINTISIETE**; además, la Arrendataria presentó oportunamente y a entera satisfacción de la CEPA una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$ 250,249.80)**; y, ii) Que en esta ciudad y departamento, el día veintiséis de junio del año dos mil dieciocho, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del Licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos un Finiquito, por medio del cual la CEPA y la Arrendataria se declararon libres y solventes de toda obligación y responsabilidad únicamente por el periodo comprendido de agosto a diciembre de dos mil diecisiete, en lo referente al pago del canon variable correspondiente a la Renta Mensual, por dicho periodo, derivadas del Contrato de Arrendamiento antes mencionado. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Con base al punto Segundo del Acta número dos mil novecientos diez, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de febrero de dos mil



dieciocho y a la cláusula décima octava del contrato de arrendamiento antes relacionado, por medio del presente instrumento ambas partes acordamos modificar la cláusula tercera del referido contrato, denominada OBJETO DEL CONTRATO, en el sentido de aclarar que el objeto del mismo es el arrendamiento del BLOQUE UNO, a favor de la arrendataria, que comprende los locales números 2-21A, 2-01, 2-02, 2-12, 2-13, 2-86, 2-84B, 2-114, 2-19, 2-116, Llegada 1, Nueva Sala 1; y, Boutique 1; asimismo ambas partes acordamos modificar la cláusula cuarta del referido contrato, denominada CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO, únicamente en lo relativo al canon variable correspondiente a la renta mensual, estableciéndose que este, a partir del mes de enero de 2018, será calculado con base a los ingresos derivados del BLOQUE UNO; por último, ambas partes acordamos modificar la cláusula quinta denominada REGISTRO CONTABLE E INFORME MENSUAL DEL INGRESO, únicamente en el sentido de detallar que la arrendataria deberá presentar los informes de ingreso por local por el período comprendido de agosto a diciembre de 2017 y, en caso de existir un diferencial a favor de CEPA, la arrendataria deberá cancelar el mismo más los intereses moratorios correspondientes, incorporando en dicha cláusula que a partir de enero del año 2018, la arrendataria deberá presentar el referido informe de ingreso por BLOQUE asignado; en ese sentido, las cláusulas a modificar quedan redactadas, en lo pertinente, de la siguiente manera: "*****" **A) CLÁUSULA TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.** Las partes entendemos y acordamos modificar el objeto contractual, según lo siguiente: El objeto del presente contrato es el arrendamiento a favor de la arrendataria del BLOQUE UNO, para la operación de Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas, el cual comprende los locales números 2-21A, 2-01, 2-02, 2-12, 2-13, 2-86, 2-84B, 2-114, 2-19, 2-116, Llegada 1, Nueva Sala 1; y, Boutique 1, con un espacio de extensión superficial total de **SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (738.20 mt²)**. **B) CLÁUSULA CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.** Las partes entendemos y acordamos que únicamente modificamos lo relativo al canon variable correspondiente a la renta mensual de la siguiente manera: **RENTA MENSUAL.** Se establece un canon de arrendamiento mensual, el cual será determinado y pagado de la siguiente forma: el monto que resulte mayor de las siguientes opciones: (a) Un pago fijo mensual de CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 100.00) por metro cuadrado asignado, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; o, (b) Un pago variable sobre ingresos por

ventas mensuales en el **BLOQUE** arrendado en el AIES-MOARG, efectivo o aplicable a partir del mes de enero del año 2018, de acuerdo a la siguiente tabla:

AÑO DEL CONTRATO	TIPO DE PRODUCTO	PORCENTAJE (MÁS IVA)
1-5	Productos tradicionales y especializados	15%
6-8	Productos tradicionales y especializados	16%
9-10	Productos tradicionales y especializados	17%
1-5	Productos electrónicos	8%
6-10	Productos electrónicos	10%

C) CLÁUSULA QUINTA: REGISTRO CONTABLE E INFORME MENSUAL DEL INGRESO: Las partes entendemos y acordamos que únicamente modificamos la presente cláusula en el sentido de especificar que a partir de enero del año 2018, la arrendataria deberá presentar el referido informe de ingreso por BLOQUE asignado, de la siguiente manera: **I)** La Arrendataria deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el ingreso por ventas en el AIES MOARG; **II)** Dentro de los primeros diez días calendario del mes, la Arrendataria presentará a CEPA un informe documentado y certificado por el Contador de su empresa, de los Ingresos por Ventas en el AIES MOARG correspondiente al mes anterior por concepto de operación, entendiéndose esta fecha también como la límite para cancelar el o los excedentes de renta mensual, si los hubiere, que resultare de la revisión por parte de CEPA de los referidos informes; **III)** A partir del mes de enero del año 2018 estos informes de ingresos serán por BLOQUE asignado; en ese sentido, la arrendataria deberá cancelar a CEPA, en caso que exista, el diferencial a favor de la Comisión más los intereses moratorios correspondientes, derivado de los informes de ingresos por local por el período comprendido de agosto a diciembre de 2017."'''''' **TERCERA: VALIDEZ Y RATIFICACIÓN.** La presente modificación no constituye novación, por lo que las partes entendemos 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 firmado por las partes el día diecinueve de junio de dos mil diecisiete, 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 diecinueve de junio del dos mil diecisiete, 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 veintiséis días del mes de junio de dos mil dieciocho.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**

OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.



Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y
Apoderado General Administrativo

Norma Ivett Ponce de Córdova
Apoderada General Administrativa y Judicial
con Cláusula Especial



En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día veintiséis de junio de dos mil dieciocho. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTINEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y dos años de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número cero cero cuatro tres ocho cinco seis dos-dos, y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-dos cinco uno dos cinco cinco-cero cero cinco-cero, 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 este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-uno cuatro cero dos tres siete-cero cero siete-ocho, 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 Monterrosa, 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, b) Punto Segundo del acta dos mil novecientos diez, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de febrero de dos mil dieciocho, mediante el cual se autorizó modificar el 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 con la sociedad OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, a suscribir la presente modificación; y, por otra parte, comparece la señora **NORMA IVETT PONCE DE CÓRDOVA**, de cuarenta años de edad, Empleada, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, persona a quien conozco e identifico por medido de su Documento Único de Identidad número cero dos tres tres cuatro dos cuatro uno-tres, y Número de Identificación Tributaria cero cinco uno uno-cero cuatro uno dos siete siete-uno cero uno-ocho, actuando en nombre y representación, en su calidad de Apoderada General Administrativa y Judicial con Cláusula Especial de la sociedad que gira bajo la denominación "**OVNI INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de San Luis Talpa, departamento de La Paz, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-cero seis cero siete ocho uno-cero cero dos-ocho, 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: Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo y Judicial con Cláusula Especial, otorgado en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el veintinueve de septiembre de dos mil catorce, ante los oficios de la Notaria Pública

Duodécima del Circuito Notarial de Panamá Norma Marlenis Velasco Cedeño, debidamente apostillado e inscrito en el Registro de Comercio de El Salvador al Número VEINTE, del Libro MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día diecisiete de octubre de dos mil catorce, el cual se encuentra debidamente apostillado y consta que el señor Erasmo Alberto Orillac Motta, actuando en nombre y representación, en su calidad de Presidente, y por lo tanto, Representante Legal de la sociedad OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V., confirió Poder General Administrativo y Judicial con Cláusula Especial a favor de las señoras Norma Ivett Ponce de Córdova y Luisa Argentina Cabrera Salmerón, para que conjunta o separadamente, puedan otorgar en nombre de la referida sociedad actos como el presente. Asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad y de la personería con la que actuó el señor Orillac Motta como otorgante de dicho poder; la cual aún continúa vigente, por lo tanto, la compareciente se encuentra facultada 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 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 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**, suscrito el día diecinueve de junio de dos mil diecisiete, por medio del cual ambas partes acordaron modificar con base a la cláusula décima octava del contrato original y al punto Segundo del Acta dos mil novecientos diez, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de febrero de dos mil dieciocho, la cláusula tercera del referido contrato denominada OBJETO DEL CONTRATO, en el sentido de aclarar que el objeto del mismo es el arrendamiento del BLOQUE UNO, a favor de la arrendataria, que comprende los locales números dos guion veintiuno A, dos guion cero uno, dos guion cero dos, dos guion doce, dos guion trece, dos guion ochenta y seis, dos guion ochenta y cuatro B, dos guion ciento catorce, dos guion diecinueve, dos guion ciento dieciséis, Llegada uno, Nueva Sala uno; y, Boutique uno; asimismo ambas partes acordaron modificar la cláusula cuarta del referido contrato, denominada CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO, únicamente en lo relativo al canon variable

correspondiente a la renta mensual, estableciéndose que este, a partir del mes de enero de dos mil dieciocho, será calculado con base a los ingresos derivados del BLOQUE UNO; por último, ambas partes acordaron modificar la cláusula denominada REGISTRO CONTABLE E INFORME MENSUAL DEL INGRESO, únicamente en el sentido de detallar que la arrendataria deberá presentar los informes de ingreso por local por el período comprendido de agosto a diciembre de dos mil diecisiete y, en caso de existir un diferencial a favor de CEPA, la arrendataria deberá cancelar el mismo más los intereses moratorios correspondientes, incorporando en dicha cláusula que a partir de enero del año dos mil dieciocho, la arrendataria deberá presentar el referido informe de ingreso por BLOQUE asignado; en ese sentido, las cláusulas a modificar quedaron redactadas, en lo pertinente, de la forma detallada en el documento anterior. Las partes expresaron que la referida modificación no constituye Novación, por lo que las mismas son las únicas que hacen, y todas las demás cláusulas, condiciones, términos y anexos del Contrato de Arrendamiento antes indicado y ya firmado por las partes el día diecinueve de junio de dos mil diecisiete siguen vigentes y efectivas en su totalidad entre CEPA y la Arrendataria, ratificando ambas partes las cláusulas del referido Contrato de Arrendamiento, suscrito el día diecinueve de junio de dos mil diecisiete, reconociendo el presente instrumento como la primera y válida modificación a dicho Contrato. 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.-**

