

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



Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, 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, personalidad jurídica propia, de este domicilio y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, JOSÉ OSCAR LOZANO PORTILLO, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Estudiante, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] seis-ocho, actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Apoderado General Judicial y Administrativo de la sociedad que gira bajo la denominación de "INVERSIONES LAGUARDIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "INVERLAG, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; y por medio del cual convenimos en celebrar la MODIFICACIÓN NÚMERO TRES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que estará regida por las cláusulas siguientes: PRIMERA: ANTECEDENTES. I) En esta ciudad y departamento, el día veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, por medio del cual la CEPA entregó en arrendamiento a la Arrendataria un área de SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO ONCE METROS

CUADRADOS (61,555.11 m²), con la finalidad de que la Arrendataria desarrolle infraestructura con fines hoteleros, recreacionales y/o comerciales afines en dicha área de terreno, ubicado al costado norte del centro comercial AEROCENTRO del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, e inscrito a favor de CEPA bajo el número VEINTIDÓS del Libro QUINIENTOS DIECISÉIS del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, Zacatecoluca, departamento de La Paz; que la Arrendataria se obligó a pagar un canon de arrendamiento mensual, determinado y pagado de la siguiente forma que es el monto que resulte mayor, de las siguientes opciones: a) un pago fijo anual de TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$3.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por metro cuadrado, es decir CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR (US \$184,665.33), más IVA, el cual será pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva de forma mensual, lo cual hace un canon de arrendamiento mensual de QUINCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$15,388.78), más IVA, el cual se incrementará en un DIEZ POR CIENTO (10.00%) cada cinco años, durante los primeros diez años del plazo del contrato; y a partir del onceavo año hasta la finalización del plazo, el canon se incrementará en un DIEZ POR CIENTO (10.00%) cada tres años; o b) un pago variable equivalente al uno por ciento (1.00%) sobre sus ventas brutas mensuales que la sociedad perciba, más IVA; que se le autorizó a la Arrendataria, seis meses de plazo de gracia, autorizándole además el ingreso al inmueble objeto del contrato, a efectos de que ejecute los trabajos previos y obtención de permisos que sean necesarios para el funcionamiento del negocio; que el plazo del contrato es por treinta años, comprendidos del uno de noviembre de dos mil dieciocho al treinta y uno de octubre de dos mil cuarenta y ocho, siendo este prorrogable por el mismo término o por otro que estipulen las partes; que la Arrendataria se obligó a presentar, a favor y satisfacción de la Comisión, Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de CINCUENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$55,000.00), la cual caducará hasta el día en que la CEPA haya declarado a la Arrendataria solvente de toda obligación contractual; que la Arrendataria presentó copia de su Póliza de Responsabilidad Civil por el valor de VEINTICINCO MIL DÓLARES DE

LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$25,000.00), vigente por el plazo contractual.

II) En esta ciudad y departamento, el día veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la modificativa número uno al contrato de arrendamiento celebrado entre la CEPA y la Arrendataria el día veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, en el sentido de ampliar en un año más el plazo de gracia establecido en la cláusula quinta del contrato inicial, resultando un período que comprende del uno de mayo de dos mil diecinueve al treinta de abril de dos mil veinte. III) En esta ciudad y departamento, el día doce de agosto de dos mil veinte, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la modificativa número dos al contrato de arrendamiento celebrado entre la CEPA y la Arrendataria el día veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, en el sentido de ampliar el período de gracia por ocho meses, del uno de mayo al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, manteniendo invariable las demás cláusulas del contrato principal. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base en la cláusula Décima Quinta del Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, y a lo establecido en el punto vigesimoséptimo del Acta tres mil ciento siete, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el veintitrés de julio de dos mil veintiuno, ambas partes acordamos modificar el contrato de arrendamiento relacionado en la cláusula primera del presente instrumento, en el siguiente sentido: I) Que por el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de julio de dos mil veintiuno, la Arrendataria cancelará el canon mensual correspondiente a VEINTE MIL METROS CUADRADOS (20,000.00 m²), con un valor total de TREINTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$35,000.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), en razón del área que ha sido utilizada por la Arrendataria para la ejecución del proyecto constructivo con fines hoteleros y II) Otorgar un período de gracia por el período comprendido del uno de agosto de dos mil veintiuno al treinta y uno de julio de dos mil veintidós, manteniendo invariables el resto de cláusulas contractuales. **TERCERA: DECLARACIONES.** La presente modificación no constituye novación del contrato, por lo que siguen vigentes todas las estipulaciones, obligaciones y condiciones del contrato inicial celebrado entre la Arrendataria y la CEPA, el veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, así como sus dos

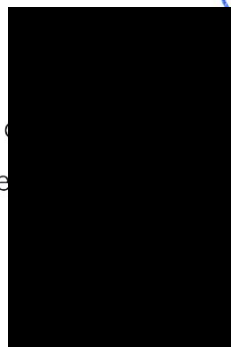


posteriores modificativas, la número uno firmada el día veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, y la modificativa dos, firmada el día doce de agosto de dos mil veinte, que no hubieran sido modificadas por el presente instrumento. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los derechos y obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares de la presente modificación de contrato, por estar redactada a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los siete días del mes de octubre de dos mil veintiuno.

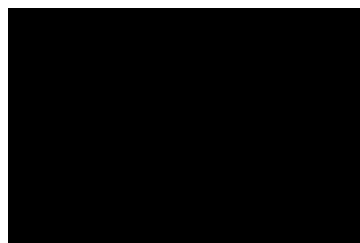
COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General



INVERLAG, S.A. DE C.V.



José Oscar Lozano Portillo
Apoderado General Judicial y
Administrativo



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día siete de octubre de dos mil veintiuno. Ante mí, RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO, Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, comparece el señor EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, de sesenta y cinco años de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su [REDACTED]



calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, institución de derecho público, con personalidad jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que

en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista:

a) Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las diecisiete horas con diez minutos del día veinticinco de junio de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Jorge Dagoberto Coto Rodríguez, en el cual consta que el licenciado Federico Gerardo Anliker López, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor 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 licenciado Anliker López, como otorgante de dicho Poder; y, b) Punto vigesimoséptimo del acta tres mil ciento siete, emitido en la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintitrés de julio de dos mil veintiuno, mediante el cual se autorizó modificar el contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad INVERLAG, S.A. DE C.V.; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir la modificación contractual correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece el señor JOSÉ OSCAR LOZANO PORTILLO, de veinticuatro años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Estudiante, de este domicilio, a quien hoy conozco y es portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]

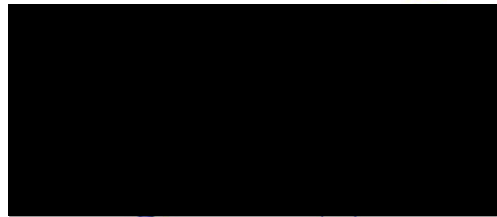
[REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Apoderado General Judicial y Administrativo de la sociedad que gira bajo la denominación de "INVERSIONES LAGUARDIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "INVERLAG, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] 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 Judicial y Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las diez horas del día diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho, antes los oficios del Notario Gabriel Castro Larin, inscrito en el Registro de Comercio al Número CUARENTA Y DOS, del Libro MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veintinueve de julio de dos mil veinte, del cual consta que el señor Manuel Roberto Laguardia Castillo, actuando en nombre y en representación, en su calidad de Administrador Único Propietario y Representante Leal de la sociedad INVERLAG, S.A. DE C.V., otorgó Poder General Judicial y Administrativo a favor del señor José Oscar Lozano Portillo, para que, en nombre y representación de la referida sociedad pueda otorgar actos como el presente. Asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad INVERLAG, S.A. DE C.V., y de las facultades con las que actuó el señor Laguardia Castillo como otorgante de dicho poder; por lo tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para otorgar el presente acto; y, en tal carácter **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto doy fe que el mismo consta de dos hojas simples, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a la Modificación número TRES al Contrato de Arrendamiento celebrado entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) y la sociedad INVERLAG, S.A. DE C.V., el día veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, mediante la cual ambas partes acordaron modificar el mismo, en el siguiente sentido: I) Que por el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de julio de dos mil veintiuno, la Arrendataria cancelará el canon mensual correspondiente a VEINTE MIL METROS CUADRADOS, con un valor total de TREINTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), en razón del área que ha sido utilizada por la Arrendataria para la ejecución del proyecto constructivo con fines hoteleros y II) Otorgar un período de gracia por el período comprendido del uno de agosto de dos mil veintiuno al treinta y uno de julio de dos mil veintidós, manteniendo invariables el resto de cláusulas contractuales; asimismo, las partes expresaron que la referida modificación no constituye novación del contrato, por

lo que se mantienen invariables y vigentes todas las demás cláusulas y condiciones del contrato inicial, celebrado el veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma e INVERLAG, S.A. DE C.V., el cual reconocen como principal, así como sus dos posteriores modificativas, la número uno firmada el día veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, y la modificativa dos, firmada el día doce de agosto de dos mil veinte, que no hubieran sido modificadas por el presente instrumento. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de 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.-



RERS

