

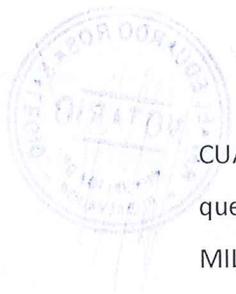
**MODIFICACIÓN NÚMERO DOCE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA TIENDAS LIBRES TRADICIONALES Y ESPECIALIZADAS EN LA TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, MONSEÑOR ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.**

Nosotros, **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, mayor de edad, Estudiante, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [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 personalidad jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] 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 [REDACTED] actuando en nombre y en 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 [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; y por medio del cual convenimos en celebrar la **MODIFICACIÓN NÚMERO DOCE 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** que estará regida por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES.** I) En esta ciudad y departamento, el día diecinueve de junio de 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 [REDACTED] 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 m<sup>2</sup>); 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 de los locales asignados, 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 y se estableció 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 (IVA); o, (b) un pago variable sobre ingresos por ventas mensuales en el local arrendado en el AIES-MOARG, de acuerdo a los porcentajes establecidos en el referido contrato de arrendamiento, habiéndose establecido como plazo contractual un período de DIEZ AÑOS, comprendido del UNO DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE al TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL VEINTISIETE o a partir de la fecha del acta de entrega correspondiente para cada local en el caso sean entregados posteriormente al uno de agosto del referido año; 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 Póliza de Responsabilidad Civil por el monto de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$11,430.00), por cada uno de los locales arrendados, obligándose a mantener vigentes dichos documentos por todo el plazo contractual; II) En esta ciudad y departamento, el día veintiséis de junio de dos mil dieciocho, 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 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 de la cual 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, 114, 2-19, 2-116, Llegada 1, Nueva Sala 1; y, Boutique 1; asimismo se modificó 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, se modificó 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, incorporándose en dicha cláusula que a partir de enero del año 2018, la arrendataria deberá presentar el referido informe de ingreso por BLOQUE asignado; III) En esta ciudad y departamento, el día veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho, 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 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, en el sentido de modificar a partir del uno de julio de dos mil dieciocho la cláusula tercera del referido contrato de arrendamiento denominada OBJETO DEL CONTRATO, en el sentido de reducir en treinta metros cuadrados (30.00 m<sup>2</sup>) la extensión superficial del local identificado como "Nueva Sala 1", el cual tenía una extensión superficial total de sesenta metros cuadrados (60.00 m<sup>2</sup>), disminuyendo la extensión superficial total del BLOQUE UNO a SETECIENTOS OCHO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (708.20 m<sup>2</sup>); como producto de lo anterior, ambas partes acordamos modificar la cláusula cuarta del referido contrato de arrendamiento denominada CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO, en el sentido de establecer que la Arrendataria cancelará en concepto de renta fija un monto total de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR (US \$8,879,992.53), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); desglosado de la siguiente manera: i) OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTITRÉS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$8,863,123.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalente a DOCE MIL QUINIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$12,515.00) por los SETECIENTOS OCHO PUNTO VEINTE METROS



CUADRADOS (708.20 m<sup>2</sup>) del área arrendada, valor a considerar para la cuota de arrendamiento fijo que causará y facturará de forma anual, al finalizar cada año contractual; y, ii) El monto de DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR (US \$16,869.53), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), correspondiente al uso de TREINTA METROS CUADRADOS (30.00 m<sup>2</sup>) del local identificado como "Nueva Sala 1", durante el período comprendido del dieciocho de enero al treinta de junio de dos mil dieciocho, el cual será facturado en su totalidad al final del primer año contractual; por último, ambas partes acordamos modificar la cláusula vigésima quinta del referido contrato denominada GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, en el sentido de establecer que la Arrendataria presentará a CEPA una Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA MIL SETENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$240,079.80); **IV)** En esta ciudad y departamento, el día veintiocho de marzo 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 tres 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, en el sentido de suspender temporalmente el referido contrato de arrendamiento únicamente por el local identificado como Nueva Sala 1, el cual cuenta con una extensión superficial de TREINTA METROS CUADRADOS (30.00 m<sup>2</sup>), por el período comprendido del treinta de enero al treinta y uno de marzo de dos mil diecinueve, debido a los trabajos del proyecto constructivo "Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, Etapa 1", suspendiéndose también la obligación de pago del canon de arrendamiento mensual de la Arrendataria únicamente por el período y local antes indicado; y, ampliándose en consecuencia el plazo contractual únicamente para el local identificado como Nueva Sala 1 en SESENTA Y UN (61) DÍAS CALENDARIO, manteniéndose invariable el resto de las obligaciones contractuales; **V)** En esta ciudad y departamento, el día treinta y uno 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 cuatro 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, en el sentido de ampliar la suspensión temporal del referido contrato de arrendamiento,





DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$12,515.00) por los SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (678.20 m<sup>2</sup>) del área arrendada; b) El monto de DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CIENCUENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR (US \$16,869.53), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), correspondiente al uso de treinta metros cuadrados (30.00 m<sup>2</sup>) del local identificado como Nueva Sala 1, durante el período comprendido del dieciocho de enero al treinta de junio de dos mil dieciocho; y, c) El monto de TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTIDÓS CENTAVOS DE DÓLAR (US \$38,882.22), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), correspondiente al uso del área de treinta metros cuadrados (30.00 m<sup>2</sup>) del local identificado como Nueva Sala 1, durante el período comprendido del dieciocho de enero de dos mil dieciocho al treinta de enero de dos mil diecinueve. Del cual se posee un saldo pendiente de amortizar por los restantes ocho años, por el valor de SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL CIENTO TREINTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$6,790,138.40), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), valor a considerar para la cuota de arrendamiento fijo que se causará y facturará de forma anual, al finalizar cada año contractual; por último, ambas partes acordamos modificar la cláusula VIGÉSIMA QUINTA del referido contrato denominada GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, en el sentido de establecer que la arrendataria presentará a CEPA una Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$229,909.80); **VII) SUSPENSIÓN DE CONTRATO:** En esta ciudad y departamento, el día veintiuno de enero de dos mil veintiuno, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la modificativa número seis 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, en el sentido de suspender temporalmente el referido contrato de arrendamiento, de acuerdo al siguiente detalle: a) para los locales identificados como 2-12, 2-13, 2-114, 2-01, 2-02, 2-19, 2-21A, BOUTIQUE 1 y LLEGADA 1, por el período comprendido a partir del dieciséis de marzo hasta el dieciocho de septiembre de dos mil veinte, y b) para los locales identificados como 2-86, 2-116 Y 2-84B, por el período comprendido del dieciséis de marzo al once de octubre de dos mil veinte; suspendiéndose durante dicho período la

obligación de pago del canon de arrendamiento mensual de la Arrendataria, debiendo presentarla a la Arrendataria la ampliación del plazo de vigencia de la Garantía de Cumplimiento de Contrato y Póliza de Responsabilidad Civil acorde al nuevo plazo de vigencia del contrato, manteniéndose invariable el resto de las obligaciones contractuales; **VIII)** En esta ciudad y departamento, el día veintiuno de enero de dos mil veintiuno, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la modificativa número siete 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, por medio de la cual ambas partes acordamos incorporar la cláusula transitoria relativa a los acuerdos alcanzados en el arreglo directo entre CEPA y las operadoras de tiendas libres que contiene la suspensión del pago fijo mensual comprendido en la cláusula de canon de arrendamiento, apertura de locales comerciales de las tiendas libres y extensión del plazo de los contratos de arrendamiento; **IX)** En esta ciudad y departamento, el día nueve de abril de dos mil veintiuno, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la modificativa número ocho 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, en el sentido de ampliar hasta el 12 de abril de 2021 los efectos establecidos en el Numeral 1) Suspensión del Pago Fijo Mensual comprendido en la Cláusula de Canon de Arrendamiento, de la Cláusula Transitoria Relativa a los Acuerdos Alcanzados en el Arreglo Directo entre CEPA y las Operadoras de Tiendas Libres; **X)** En esta ciudad y departamento, el día tres de mayo de dos mil veintiuno, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la modificativa número nueve 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, en el sentido de modificar la cláusula décima segunda "obligaciones varias de las partes" del referido contrato de arrendamiento, específicamente el romano V) del apartado correspondiente a las obligaciones de CEPA, en el sentido de aumentar el área de DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2,175.00 m<sup>2</sup>) que CEPA tiene disponible para habilitar y adjudicar espacios para operar bajo el régimen aduanero de Tiendas Libres de Impuestos/ Duty Free en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez en MIL





CUATROCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (1,424.00 m<sup>2</sup>), haciendo un total de TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (3,599.00 m<sup>2</sup>), dentro de los cuales: **a)** DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2,175.00 m<sup>2</sup>) comprenden las áreas ofertadas por CEPA en el Concurso por Invitación CEPA TCI-01/2016; **b)** QUINIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (524.00 m<sup>2</sup>) que se adicionan para ser habilitados y adjudicados por CEPA para operar bajo el régimen aduanero de Tiendas Libres de Impuestos/ Duty Free en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez para operar Tienda Libre Tradicional. **b.1)** De este metraje, los operadores actuales de Duty Free se comprometen a recibir DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (262.00 m<sup>2</sup>), dividido equitativamente, cancelando el respectivo pago de renta mensual, de conformidad a lo establecido en la cláusula de canon de arrendamiento y forma de pago del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por consiguiente, OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V., se compromete a recibir OCHENTA Y SIETE PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (87.33 m<sup>2</sup>), contando la Arrendataria con un plazo de sesenta días hábiles durante el cual estará exonerada de pagar el canon mensual de arrendamiento, tanto renta mensual fija y variable, por la adecuación del espacio asignado, contado a partir de la fecha del acta de entrega del local. **b.2)** El metraje restante de DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (262.00 m<sup>2</sup>), será sometido a competencia pública por CEPA para la categoría de Tienda Libre Tradicional a un cuarto operador de Duty Free, con una base mínima no menor a la Renta Fija pagada en la competencia de concurso público por invitación CEPA TCI-01/2016; **c)** NOVECIENTOS METROS CUADRADOS (900.00 m<sup>2</sup>) que serán sometidos a competencia pública por CEPA para la categoría de TIENDAS LIBRES ESPECIALIZADAS, que deberán ser Boutiques Unimarca en las cuales se venderá mercadería de una sola marca específica, sin embargo, los nuevos operadores de TIENDAS LIBRES ESPECIALIZADAS no podrán comercializar las categorías de licores, vinos, perfumes, cosméticos y cigarrillos que comercializan los operadores actuales de las TIENDAS LIBRES TRADICIONALES. La base mínima no podrá ser menor a la Renta Fija pagada en la competencia de concurso público por invitación CEPA TCI-01/2016, de acuerdo a las condiciones establecidas en la referida modificativa; **XI)** En esta ciudad y departamento, el día ocho de febrero de dos mil veintidós, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la modificativa número diez 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, en el sentido de ampliar hasta el



treinta de junio de dos mil veintiuno, los efectos establecidos en el numeral uno “Suspensión de pago fijo mensual comprendido en la cláusula del canon de arrendamiento”, de la cláusula transitoria relativa a los acuerdos alcanzados en el arreglo directo entre CEPA y las Operadoras de Tiendas Libres, cancelando la Arrendataria por el período antes indicado únicamente el pago variable sobre ingresos por ventas mensuales en el bloque arrendado, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), manteniéndose invariables el resto de cláusulas contractuales; **XII)** En esta ciudad y departamento, el día veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la modificativa número once 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, mediante la cual ambas partes acordaron modificar el referido contrato de arrendamiento de acuerdo al siguiente detalle: **I)** Modificar la cláusula tercera en el sentido de establecer que la CEPA otorgará a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, el local identificado como [REDACTED] ubicado en el segundo nivel de la ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, con un área de OCHENTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (88.58 m<sup>2</sup>), para funcionamiento de Tienda Libre Tradicional, por lo que dicho espacio pasará a formar parte del BLOQUE UNO. **II)** El plazo contractual del espacio identificado como C2-C, será de DIEZ (10) AÑOS, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega provisional del local. **III)** La Arrendataria deberá cancelar a CEPA por el referido espacio, un pago fijo mensual de CIENTO 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 (IVA) o, un pago variable por ventas mensuales del bloque arrendado, más el Impuesto a la transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), según el vigente aplicable al bloque uno, de acuerdo a los porcentajes establecidos en la cláusula tercera, numeral 3.2, del contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes. **IV)** La Arrendataria no cancelará por el local C2-C, el monto correspondiente a la renta fija que se encuentra establecido en la cláusula primera “DEFINICIONES Y ABREVIATURAS”, literal k “depósito de cuota de arrendamiento fijo” y literal l) “imputación de cuota de arrendamiento fijo del depósito” y cláusula tercera “CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO”, numeral 3.1 “renta fija”, del contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes; por lo tanto, no le será aplicable a dicho espacio, lo referente al



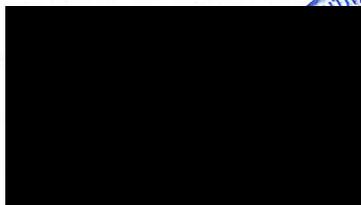
reembolso por parte de CEPA a la Arrendataria, de la cuota de arrendamiento fijo de forma proporcional al tiempo restante de vigencia del contrato, en el caso de los supuestos establecidos en las siguientes cláusulas, relacionados a la terminación del contrato de arrendamiento por causas imputables a CEPA: **a)** cláusula octava “PLAZO DEL CONTRATO”, romano II); **b)** cláusula décima “RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS ESPACIOS”, romano I); **c)** cláusula décima primera “DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLITICAS COMERCIALES”; **iv)** cláusula décima segunda “OBLIGACIONES VARIAS DE LAS PARTES”, romano II) del apartado correspondiente a las obligaciones de CEPA; **d)** cláusula vigésima segunda “TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO”; **e)** cláusula vigésima séptima “CASO DE MORA”, romano III). **V)** CEPA otorgará a la Arrendataria un período de gracia de NOVENTA (90) DÍAS HÁBILES para la adecuación del espacio C2-C, durante el cual estará exonerada de pagar el canon mensual de arrendamiento, tanto renta mensual fija y variable por dicho espacio, contado a partir de la fecha de firma del acta de entrega provisional del local. El período de gracia suspenderá los DIEZ (10) AÑOS del plazo del contrato del local C2-C, adicionándolo al final del período contractual. El Administrador del Contrato y la Arrendataria suscribirán el acta de entrega definitiva del local en la que se hará constar la fecha de inicio de operaciones por parte de la Arrendataria en el local C2-C, dándose por finalizado el período de gracia y la suspensión del plazo del contrato por el referido espacio. Dicho documento deberá ser emitido dentro de los noventa (90) días hábiles otorgados para el período de gracia. **VI)** CEPA no podrá solicitar la terminación anticipada del contrato por el local C2-C, en un plazo de CINCO (5) AÑOS contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local, caso contrario CEPA se compromete a reintegrar el valor de la inversión en adecuación de las instalaciones, mobiliario y equipo pendiente de depreciar. **VII)** Modificar la cláusula vigésima quinta, en el sentido de establecer que la Arrendataria deberá presentar a la firma del presente instrumento, la ampliación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de **TREINTA MIL VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR (US \$30,028.62)**, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual. El monto total de la garantía a presentar por la Arrendataria asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR (US \$259,938.42)**. **VIII)** El Administrador del Contrato requerirá a la Arrendataria la presentación de la copia de la modificación de la póliza de responsabilidad civil, a entera satisfacción de CEPA, en el sentido de incorporar el nuevo local en arrendamiento por el monto límite, único y combinado para bienes y personas de hasta **ONCE MIL**



CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$11,430.00). V

La Arrendataria será responsable de realizar las adecuaciones del local C2-C, lo cual incluye el levantamiento de las paredes. IX) Se mantienen invariables las demás cláusulas del contrato de arrendamiento y sus modificativas suscritas entre las partes que no se hubieren modificado por el presente instrumento. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base en la cláusula Décima Octava del Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el día diecinueve de junio de dos mil diecisiete, y a lo establecido en el punto decimosexto del acta número tres mil ciento setenta y ocho, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintidós, ambas partes acordamos modificar el referido contrato de arrendamiento, de acuerdo al siguiente detalle: I) Modificar la cláusula octava, romano I) del contrato de arrendamiento, en el sentido de establecer que se otorgará una extensión de doce (12) meses al plazo vigente del contrato, finalizando este el treinta y uno de julio de dos mil veintinueve; adicionalmente, se otorgará el período del uno de agosto al treinta y uno de diciembre de dos mil veintinueve, como el plazo a compensar por parte de CEPA, a causa de las adecuaciones realizadas por la Arrendataria en los locales comerciales del BLOQUE UNO que le fueron otorgados en arrendamiento en el año dos mil diecisiete, por lo que el plazo del referido contrato de arrendamiento finalizará para todos los locales el treinta y uno de diciembre de dos mil veintinueve; II) Modificar la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, en el sentido de establecer que el uno de marzo de dos mil veintitrés, se aplicará el primer incremento del canon variable correspondiente al dieciséis por ciento (16.00%) sobre las ventas de productos tradicionales y especializados y el diez por ciento (10.00%) para productos electrónicos y, establecer que a partir del uno de agosto de dos mil veinticinco, se aplicará el segundo incremento del canon variable correspondiente al diecisiete por ciento (17.00%) sobre las ventas de productos tradicionales y especializados; III) Modificar el plazo del arrendamiento del local C2-C, ubicado en el segundo nivel de la ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, incorporado al BLOQUE UNO mediante la modificativa número once suscrita entre las partes, en el sentido de indicar que el plazo del mismo finalizará el treinta y uno de diciembre de dos mil veintinueve, al igual que los demás locales correspondientes al BLOQUE UNO, independientemente del período de gracia utilizado por la Arrendataria para la adecuación del referido espacio; IV) Se mantienen invariables las demás cláusulas del contrato de arrendamiento y sus modificativas suscritas entre las partes que no se hubieren modificado por el presente instrumento. **TERCERA: DECLARACIONES.** La presente modificación no constituye novación del contrato, por lo que siguen vigentes todas las estipulaciones, obligaciones y

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA



Juan Carlos Canales Aguilar  
Gerente General y Apoderado General  
Administrativo

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



Norma Ivett Porice de Cordova  
Apoderada General Administrativa y Judicial  
con Cláusula Especial



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con veintidós minutos del veintisiete de enero de dos mil veintitrés. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario, de este domicilio, comparece el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, de treinta y ocho años de edad, Estudiante, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, persona a quien conozco y me exhibe su Documento Único de Identidad número [REDACTED] 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 carácter autónomo y personalidad jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], que en el transcurso del presente instrumento podrá denominarse "CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los documentos siguientes: a) Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las doce horas con quince minutos del día dos de septiembre de dos mil veintidós, ante los oficios del Notario 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 derechos que le corresponde, a favor de Juan Carlos Canales Aguilar, 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 Licenciado Anliker López como otorgante de dicho poder; y, **b)** Punto decimosexto del acta tres mil ciento setenta y ocho, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintidós, por medio del cual se autorizó la modificación del 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, para suscribir la correspondiente modificativa contractual; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece la señora **NORMA IVETT PONCE DE CÓRDOVA**, de cuarenta y cinco años de edad, Empleada, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, persona a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] actuando en nombre y en 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 [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 Administrativo y Judicial con Cláusula Especial, otorgado en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el trece de julio de dos mil dieciocho, 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 CINCUENTA Y SIETE, del Libro MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veinticinco de julio de dos mil dieciocho, en el cual consta que el señor Aurelio Antonio Barria Mock, actuando en nombre y representación, en su calidad de Presidente y Representante Legal de la sociedad Ovni Inversiones, S.A. de C.V., confirió Poder General Administrativo y Judicial con Cláusula Especial a favor de la señora Norma Ivett Ponce





de Córdova, para que en nombre de la referida sociedad pueda otorgar actos como el presente. Asimismo, la Notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad y de la personería con la que actuó el señor Barria Mock como otorgante de dicho poder; la cual se encuentra vigente; por tanto, la 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 seis 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 DOCE del 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, celebrado entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) y la sociedad "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", el día diecinueve de junio de dos mil diecisiete, mediante la cual ambas partes acordaron modificar el referido contrato de arrendamiento de acuerdo al siguiente detalle: **I)** Modificar la cláusula octava, romano I) del contrato de arrendamiento, en el sentido de establecer que se otorgará una extensión de doce meses al plazo vigente del contrato, finalizando este el treinta y uno de julio de dos mil veintinueve; adicionalmente, se otorgará el período del uno de agosto al treinta y uno de diciembre de dos mil veintinueve, como el plazo a compensar por parte de CEPA, a causa de las adecuaciones realizadas por la Arrendataria en los locales comerciales del BLOQUE UNO que le fueron otorgados en arrendamiento en el año dos mil diecisiete, por lo que el plazo del referido contrato de arrendamiento finalizará para todos los locales el treinta y uno de diciembre de dos mil veintinueve; **II)** Modificar la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, en el sentido de establecer que el uno de marzo de dos mil veintitrés, se aplicará el primer incremento del canon variable correspondiente al dieciséis por ciento sobre las ventas de productos tradicionales y especializados y el diez por ciento para productos electrónicos y establecer que a partir del uno de agosto de dos mil veinticinco, se aplicará el segundo incremento del canon variable correspondiente al diecisiete por ciento sobre las ventas de productos tradicionales y especializados; **III)** Modificar el plazo del arrendamiento del local C DOS-C, ubicado en el segundo nivel de la ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, incorporado al BLOQUE UNO mediante la modificativa número once suscrita entre las partes, en el sentido de indicar que el plazo del mismo finalizará el treinta y uno de diciembre de dos mil veintinueve, al igual que los demás locales correspondientes

al BLOQUE UNO, independientemente del período de gracia utilizado por la Arrendataria para la adecuación del referido espacio; **IV)** Se mantienen invariables las demás cláusulas del contrato de arrendamiento y sus modificativas suscritas entre las partes que no se hubieren modificado por el presente instrumento. Asimismo, las partes expresaron que la referida modificación no constituye novación del contrato, por lo que siguen invariables y vigentes todas las demás estipulaciones y condiciones del contrato inicial, celebrado el diecinueve de junio de dos mil diecisiete, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", así como de sus modificativas 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.-**

