

MODIFICACIÓN NÚMERO DOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V. (LOCALES 2-06, 1-18 A, 2-03, 1-118, 1-116 Y 1-18 B)

Nosotros, **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Estudiante, 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] [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 DOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que estará regida por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES.** I) En esta ciudad y departamento, el día veinte 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**, cuyo objeto consistió en que la CEPA otorgó a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, seis locales ubicados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, identificados como [REDACTED] con un área superficial de sesenta y tres punto diecisiete metros cuadrados; [REDACTED] con un área superficial de sesenta y tres punto doce metros cuadrados; [REDACTED] con un área superficial de ochenta y cinco punto cincuenta y cuatro metros cuadrados; [REDACTED] con un área superficial de sesenta y cinco punto diez metros cuadrados; [REDACTED] con un área superficial de treinta y cinco metros cuadrados y [REDACTED] con un área superficial

de sesenta y ocho punto veintiuno metros cuadrados; que la Arrendataria a través del mismo instrumento, se comprometió a cancelar a la Comisión la tarifa por arrendamiento mensual de TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$30.00) por metro cuadrado en el período comprendido del uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta y uno de julio de dos mil veintidós; y la tarifa por arrendamiento mensual de TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$35.00) por metro cuadrado en el período comprendido del uno de agosto de dos mil veintidós al treinta y uno de julio de dos mil veintisiete, según el siguiente detalle:

No local	Área m ²	Del 1 de agosto de 2017 al 31 de julio de 2022		Del 1 de agosto de 2022 al 31 de julio de 2027		Uso
		Tarifa (US\$/m ²)	Canon mensual (US \$ más IVA)	Tarifa (US\$/m ²)	Canon mensual (US \$ más IVA)	
	63.17	US \$30.00	US \$1,895.10	US \$35.00	US \$2,210.95	Bodega y oficinas administrativas
	63.12	US \$30.00	US \$1,893.60	US \$35.00	US \$2,209.20	Bodega
	85.54	US \$30.00	US \$2,566.20	US \$35.00	US \$2,993.90	Bodega
	65.10	US \$30.00	US \$1,953.00	US \$35.00	US \$2,278.50	Bodega
	35.00	US \$30.00	US \$1,050.00	US \$35.00	US \$1,225.00	Bodega
	68.21	US \$30.00	US \$2,046.30	US \$35.00	US \$2,387.35	Bodega

Todos los cánones mensuales, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos de forma anticipada, fija y sucesiva, habiéndose establecido como plazo contractual el período comprendido del uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta y uno de julio de dos mil veintisiete, presentando la Arrendataria a satisfacción de CEPA, copia de su 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 asignados y Garantías de Cumplimiento de Contrato de acuerdo al siguiente detalle:

No local	Área (m ²)	Uso	Garantía de cumplimiento de contrato US\$
	63.17	Bodega y oficinas administrativas	US \$6,959.75
	63.12	Bodega	US \$6,954.25

	85.54	Bodega	US \$9,424.37
	65.10	Bodega	US \$7,172.39
	35.00	Bodega	US \$3,856.13
	68.21	Bodega	US \$7,515.04
Total			US \$41,881.93

Obligándose a mantener vigentes dichos documentos por todo el plazo contractual; II) En esta ciudad y departamento, el día dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado Rafael Eduardo Rosa Salegio, ambas partes suscribimos la suspensión temporal del contrato de arrendamiento celebrado entre CEPA y la Arrendataria el día veinte de junio de dos mil diecisiete, por medio de la cual ambas partes acordamos suspender temporalmente el referido contrato de arrendamiento por el período comprendido a partir del dieciséis de marzo hasta el dieciocho de septiembre de dos mil veinte; suspendiéndose en consecuencia la obligación de pago del canon mensual de la Arrendataria por el período de la suspensión del contrato y se ampliará el plazo contractual de forma equivalente a los días que dure la suspensión, para lo cual la Administradora de Contrato y el Representante Legal de la sociedad arrendataria, o Apoderado debidamente acreditado, deberán suscribir un Acta de Reapertura, para efectos de llevar un control de la fecha de terminación de la suspensión temporal y poder establecer la nueva fecha de finalización del plazo contractual; obligándose la Arrendataria a presentar 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; III) En esta ciudad y departamento, el día dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado Rafael Eduardo Rosa Salegio, ambas partes suscribimos la modificativa número uno del contrato de arrendamiento celebrado entre CEPA y la Arrendataria el día veinte de junio de dos mil diecisiete, por medio de la cual ambas partes acordamos modificar la cláusula sexta del referido contrato de arrendamiento, en el sentido de prorrogar el plazo contractual en **CIENTO OCHENTA Y SIETE (187) DÍAS CALENDARIO**, siendo su nueva fecha de finalización el tres de febrero de dos mil veintiocho, obligándose la Arrendataria a presentar la ampliación de vigencia de la Garantía de Cumplimiento de Contrato y Póliza de Responsabilidad Civil, vigentes por el nuevo plazo contractual, manteniéndose invariable las demás cláusulas contractuales. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base en la cláusula decima sexta del contrato de

arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el día veinte de junio de dos mil diecisiete, y a lo establecido en el punto décimo del acta tres mil ciento ochenta y siete, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de enero de dos mil veintitrés, ambas partes acordamos modificar el referido contrato de arrendamiento, de acuerdo al siguiente detalle: **I)** Modificar la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, en el sentido de prorrogar el plazo del mismo, estableciendo que su nueva fecha de finalización es 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 incremento de la tarifa del canon de arrendamiento mensual, de acuerdo al siguiente detalle:

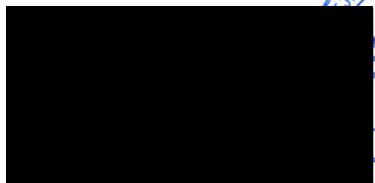
No local	Área m ²	Del 1 de agosto de 2017 al 28 de febrero de 2023		Del 1 de marzo de 2023 al 31 de diciembre de 2029	
		Tarifa (US\$/m ²)	Canon mensual (US \$ más IVA)	Tarifa (US\$/m ²)	Canon mensual (US \$ más IVA)
	63.17	US \$30.00	US \$1,895.10	US \$35.00	US \$2,210.95
	63.12	US \$30.00	US \$1,893.60	US \$35.00	US \$2,209.20
	85.54	US \$30.00	US \$2,566.20	US \$35.00	US \$2,993.90
	65.10	US \$30.00	US \$1,953.00	US \$35.00	US \$2,278.50
	35.00	US \$30.00	US \$1,050.00	US \$35.00	US \$1,225.00
	68.21	US \$30.00	US \$2,046.30	US \$35.00	US \$2,387.35

III) La Arrendataria se obliga a presentar, a favor y satisfacción de CEPA, la ampliación del plazo de vigencia de las garantías de cumplimiento de contrato y pólizas de responsabilidad civil, vigentes por el nuevo plazo contractual; **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 condiciones del contrato inicial celebrado entre la Arrendataria y la CEPA el día veinte de junio de dos mil diecisiete, así como de su modificativas, 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

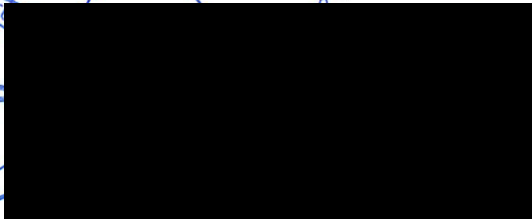
a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los dieciséis días del mes de febrero de dos mil veintitrés.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

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



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo



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



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con treinta minutos del dieciséis de febrero 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, de nacionalidad salvadoreña, 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 derecho 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 décimo del acta tres mil ciento ochenta y siete, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el veinte de enero de dos mil veintitrés, por medio del cual se autorizó modificar el contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V., para el funcionamiento de oficinas administrativas y bodegas; asimismo, autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir el documento contractual correspondiente; 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] 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 Córdoba, 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 tres 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 DOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) y la sociedad "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", el día veinte 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 sexta del contrato de arrendamiento, en el sentido de prorrogar el plazo del mismo, estableciendo que su nueva fecha de finalización es 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 incremento de la tarifa del canon de arrendamiento mensual, de acuerdo al detalle consignado en la cláusula segunda del anterior documento; **III)** La Arrendataria se obliga a presentar, a favor y satisfacción de CEPA, la ampliación del plazo de vigencia de las garantías de cumplimiento de contrato y pólizas de responsabilidad civil, vigentes por el nuevo plazo contractual; **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 día veinte 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 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.-**

