

MODIFICACIÓN NÚMERO UNO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y LA SOCIEDAD INDUSTRIA DE HILOS, S.A. DE C.V. (LOTES 27, 35 Y 36 DEL POLÍGONO B, DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE ILOPANGO)



Nosotros, JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED]
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 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, **ÓSCAR MIGUEL CASTRO MAGAÑA**, mayor de edad,

[REDACTED]
en mi calidad de Administrador Único Propietario y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación “**INDUSTRIA DE HILOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que puede abreviarse “**INDUSTRIA DE HILOS, S.A. DE C.V.**” o “**HILO, S.A. DE C.V.**”, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Ilopango, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis cero siete-dos dos cero cinco siete tres-cero cero uno-uno, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”; y por medio del cual convenimos en celebrar la MODIFICACIÓN NÚMERO UNO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que estará regida por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES.** En esta ciudad y departamento, a las nueve horas con diez minutos del día siete de enero de dos mil veinte, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** cuyo objeto consistió en que la Comisión entregó en calidad de arrendamiento a la Arrendataria, tres áreas identificadas como: lote número veintisiete (27) con una extensión superficial de doscientos treinta y nueve punto cincuenta y un metros cuadrados (239.51 m²), lote número treinta y cinco (35) con una extensión superficial de doscientos cuarenta y cinco punto veintisiete metros cuadrados (245.27 m²) y lote número treinta y seis (36) con una extensión superficial de doscientos cuarenta y uno punto treinta y siete metros cuadrados (241.37 m²), todos del polígono B, ubicados en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, utilizados para hangares destinados

exclusivamente para el resguardo de aeronaves; que la Arrendataria a través del mismo instrumento se comprometió a pagar a la CEPA exclusivamente por los lotes asignados, sin incluir áreas verdes ni comunes, el canon comercial mensual que se detalla a continuación:

Lote	Polígono	Área	Canon de arrendamiento mensual (más IVA)	Canon mensual	Plazo
■	B	239.51 metros cuadrados	US \$0.50 por metro cuadrado (Por área construida)	US \$119.76	1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2021
			US \$1.00 por metro cuadrado (Por área construida)	US \$239.51	1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024
■	B	245.27 metros cuadrados	US \$0.50 por metro cuadrado (Por área construida)	US \$122.64	1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2021
			US \$1.00 por metro cuadrado (Por área construida)	US \$245.27	1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024
■	B	241.37 metros cuadrados	US \$0.50 por metro cuadrado (Por área construida)	US \$120.69	1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2021
			US \$1.00 por metro cuadrado (Por área construida)	US \$231.37	1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024

Pagaderos mediante cuotas anticipadas, fijas y sucesivas, el quince de cada uno de los meses comprendidos durante la vigencia del referido contrato de arrendamiento, habiéndose establecido como plazo contractual un período de cinco años, comprendido del uno de enero de dos mil veinte al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro; que la Arrendataria presento por su propia cuenta a la firma del contrato, a satisfacción de CEPA, copia de Póliza de Responsabilidad Civil por el valor de hasta CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE



LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$5,715.00), por cada uno de los lotes, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se generase durante la ejecución del contrato en las áreas asignadas, vigente por el plazo contractual; asimismo, la Arrendataria se obligó a presentar a favor y satisfacción de la CEPA las Garantías de Cumplimiento de Contrato, según el siguiente detalle:

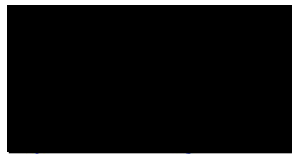
Lote	Polígono	Garantía de Cumplimiento de Contrato
[REDACTED]	B	Por el monto de US \$718.53, a partir del tercer año el valor incrementará a US \$1,437.06
[REDACTED]	B	Por el monto de US \$735.81, a partir del tercer año el valor incrementará a US \$1,471.62
[REDACTED]	B	Por el monto de US \$724.11, a partir del tercer año el valor incrementará a US \$1,448.22

Vigentes por el plazo contractual más treinta (30) días adicionales. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base en la cláusula decima cuarta del contrato de arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el siete de enero de dos mil veinte, y a lo establecido en el punto noveno del acta número cero cero doce, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha tres de noviembre de dos mil veintitrés, ambas partes acordamos modificar la cláusula cuarta del referido contrato de arrendamiento "canon mensual y forma de pago", en el sentido de establecer que la Arrendataria cancelará a CEPA por el **LOTE NÚMERO TREINTA Y SEIS (36) DEL POLÍGONO B**, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, que posee una extensión superficial de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (241.37 m²)**, el monto de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$241.37)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de **UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$1.00/m²)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del uno de enero de dos mil veintidós al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, manteniendo invariable las demás cláusulas contractuales, de manera que las partes reconocen los derechos y obligaciones contenidas en el contrato suscrito el siete de enero de dos mil veinte. **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 siete de enero 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 diecisiete días del mes de noviembre de dos mil veintitrés.

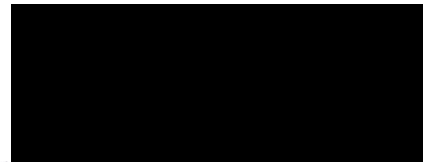
**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo



INDUSTRIA DE HILOS, S.A. DE C.V.



Oscar Miguel Castro Magaña
Administrador Único Propietario y
Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las doce horas con diez minutos del diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario, de este domicilio, comparece el señor, **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, de treinta y nueve años de edad,



[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 personalidad jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña, 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 de este instrumento podrá denominarse "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 trece de septiembre de dos mil veintitrés, 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 noveno del acta número cero cero doce, de fecha tres de noviembre de dos mil veintitrés, por medio del cual Junta Directiva autorizó modificar el contrato de arrendamiento suscrito el siete de enero de dos mil veinte con la sociedad INDUSTRIA DE HILOS, 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 que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece el señor **ÓSCAR MIGUEL CASTRO MAGAÑA**, de cuarenta y seis años de edad, de nacionalidad [REDACTED]

[REDACTED]

representación, en su calidad de Administrador Único Propietario y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación **“INDUSTRIA DE HILOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que puede abreviarse **“INDUSTRIA DE HILOS, S.A. DE C.V.”** o **“HILO, S.A. DE C.V.”**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Ilopango, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis cero siete-dos dos cero cinco siete tres-cero cero uno-uno, que en el transcurso del anterior instrumento se le denominó **“la Arrendataria”**; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Matriz de Modificación e Incorporación íntegra del nuevo texto del pacto social de la sociedad que gira bajo la denominación de **INDUSTRIA DE HILOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **“INDUSTRIA DE HILOS, S.A. DE C.V.”**, o **“HILO, S.A. DE C.V.”**, otorgada en esta ciudad, a las nueve horas y treinta minutos del día nueve de marzo de dos mil diecisiete, ante los oficios del Notario Juan José Francisco Guerrero Chacón, inscrita en el Registro de Comercio al Número **CIENTO DIEZ**, del Libro **TRES MIL SETECIENTOS CATORCE** del Registro de Sociedades, el día **veintiocho** de marzo de dos mil diecisiete, de la cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes consignados; que su plazo es por tiempo indeterminado; que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos como el presente; que las Juntas Generales de Accionistas siendo legalmente constituidas y actuando dentro de los límites de sus facultades, constituyen la suprema autoridad de la sociedad; que corresponderá al Administrador Único o a la Junta Directiva en su caso, la administración de la sociedad, quienes durarán en sus funciones por el término máximo de **DOS** años, pudiendo ser reelectos; que

corresponde al Administrador Único o al que haga sus veces o al Presidente y Secretario de la Junta Directiva conjunta o separadamente el uso de la firma social, así como representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente, previo acuerdo de la Junta General de Accionistas el Administrador Único podrá celebrar toda clase de contratos, contraer toda clase de obligaciones y celebrar toda clase de escrituras públicas o privadas, entre otras facultades, cuando los actos antes mencionados deban ser realizados por el Presidente y Secretario de la Junta Directiva, será necesario que esta los autorice; **b)** Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad INDUSTRIA DE HILOS, S.A. DE C.V., extendida por el señor Pierre Raymundo Safie Hananía, en su calidad de Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la ciudad de Ilopango, departamento de San Salvador, a los veinte días del mes de marzo de dos mil veintitrés, inscrita en el Registro de Comercio al Número UNO, del Libro CUATRO MIL SETECIENTOS DIECISIETE del Registro de Sociedades, el día veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés, en la cual consta que en el punto tercero del acta número trescientos veintitrés, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Ilopango, departamento de San Salvador, a las trece horas con quince minutos del día tres de marzo de dos mil veintitrés, se acordó la elección de la nueva administración de la referida sociedad, resultando electo como Administrador Único Propietario el señor Óscar Miguel Castro Magaña, por el período de dos años contados a partir de la fecha de inscripción de la referida credencial en el Registro de Comercio, nombramiento que aún continúa vigente; y, **c)** Certificación de punto de acta, extendida por el señor Pierre Raymundo Safie Hananía, en su calidad de Secretario de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, a las diez horas con cuarenta y cinco minutos del día dieciséis de noviembre de dos mil veintitrés, en la cual consta que el punto único del acta número trescientos veintinueve, correspondiente a la sesión de Junta General Extraordinaria de accionistas de la referida sociedad, celebrada en la ciudad de Ilopango, departamento de San Salvador, a las diez horas del día dieciséis de noviembre de dos mil veintitrés, se autorizó al señor Óscar Miguel Castro Magaña, para que en su calidad de Administrador Único Propietario y Representante Legal de la sociedad INDUSTRIA DE HILOS, S.A. DE C.V., comparezca a suscribir el presente instrumento; 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 UNO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) y la sociedad "INDUSTRIA DE HILOS, S.A. DE C.V.", el día siete de enero de dos mil veinte, mediante la cual ambas partes acordaron modificar la cláusula cuarta del referido contrato de arrendamiento "canon mensual y forma de pago", en el sentido de establecer que la Arrendataria cancelará a CEPA por el **LOTE NÚMERO TREINTA Y SEIS DEL POLÍGONO B**, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, que posee una extensión superficial de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS**, el monto de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de **UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el período comprendido del uno de enero de dos mil veintidós al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, manteniendo invariable las demás cláusulas contractuales, de manera que las partes reconocen los derechos y obligaciones contenidas en el contrato suscrito el siete de enero de dos mil veinte; 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 siete de enero de dos mil veinte, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad "INDUSTRIA DE HILOS, S.A. DE C.V.", 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.-**

