

MODIFICACIÓN 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, SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.



Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, [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 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 de este instrumento podrá denominarse “la CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”; y, **NORMA IVETT PONCE DE CÓRDOVA**, [REDACTED]

[REDACTED]

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 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**, que 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 [REDACTED] [REDACTED] 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)**; **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; **III)** 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 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 se modificó 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 [REDACTED] [REDACTED] 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; y, **IV**) Que 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 m²) la extensión superficial del local identificado como [REDACTED], el cual tenía una extensión superficial total de sesenta metros cuadrados (60.00 m²), disminuyendo la extensión superficial total del BLOQUE UNO a **SETECIENTOS OCHO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (708.20 m²)**; 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 m²) 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 m²) del local identificado como [REDACTED] 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)**. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base a la cláusula Décima Octava del Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión, y a lo establecido en el Punto Tercero del Acta dos mil novecientos ochenta y seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el veintinueve de enero de dos mil diecinueve, ambas partes acordamos suspender temporalmente el contrato de arrendamiento relacionado en la cláusula primera del presente instrumento, únicamente en lo que se refiere al local identificado como [REDACTED] el cual cuenta con una extensión superficial de TREINTA METROS CUADRADOS (30.00 m²), 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. **TERCERA: DECLARACIONES.** La presente modificación no constituye novación, por lo que entendemos las partes 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 ya firmado por las partes el día diecinueve de junio del dos mil diecisiete, así como sus modificativas número uno y dos firmadas los días veintiséis de junio y veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho,

respectivamente, siguen vigentes y efectivas en su totalidad entre la CEPA y la Arrendataria y así las ratificamos las partes en este instrumento. Asimismo, la CEPA y la Arrendataria, ratificamos todas las demás cláusulas del referido Contrato de Arrendamiento, suscrito el día diecinueve de junio del dos mil diecisiete, reconociendo el presente instrumento como la tercera 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, el día veintiocho de marzo de dos mil diecinueve.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

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



Emérito Monterroza
Apoderado General

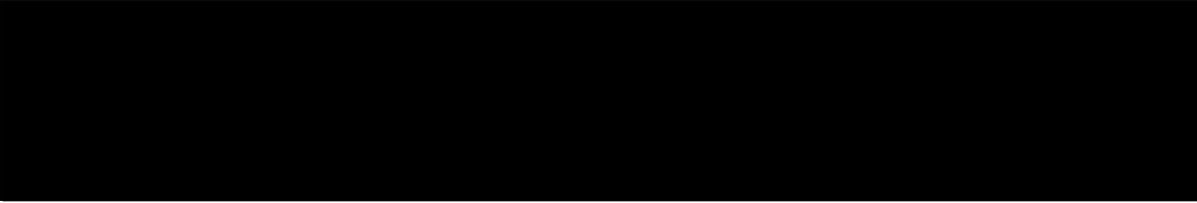
Apoderado General Administrativa y Judicial
con Cláusula Especial



En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con diecisiete minutos del día veintiocho de marzo de dos mil diecinueve. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA,**

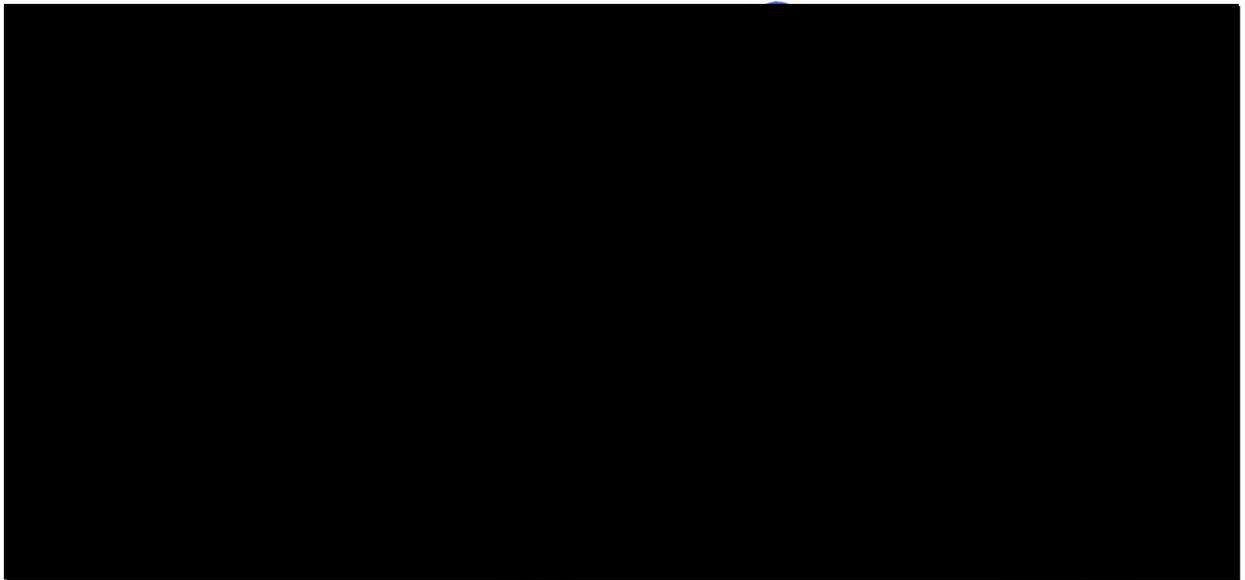
nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General

Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución Autónoma de Derecho Público y Personalidad Jurídica propia, 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", 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 dieciséis horas con diez minutos del día seis de septiembre de dos mil dieciocho, ante los oficios notariales de Mario Enrique Camacho Montoya, 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 Tercero del Acta número dos mil novecientos ochenta y seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA, celebrada el veintinueve de enero de dos mil diecinueve, por medio del cual se autorizó la suspensión temporal del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad "OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V.", únicamente por el local identificado como Nueva Sala Uno y la modificación de su plazo contractual; 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 la señora **NORMA IVETT PONCE DE CÓRDOVA**, 


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 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 Cordova, 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 lo 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 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 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,** mediante la cual ambas partes acordaron suspender temporalmente el referido contrato de arrendamiento, únicamente en lo que se refiere al local identificado como [REDACTED], el cual cuenta con una extensión superficial de TREINTA METROS CUADRADOS, 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 uno”, 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 [REDACTED] en SESENTA Y UN

DÍAS CALENDARIO, manteniéndose invariable el resto de las obligaciones contractuales; asimismo, ambas partes reconocen que dicha modificativa contractual 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, así como sus modificativas número uno y dos firmadas los días veintiséis de junio y veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho, respectivamente, 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 tercera 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.-**



MF