

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



Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED],
[REDACTED],
actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público con carácter autónomo, y personalidad jurídica propia, 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, JOSÉ ÓSCAR LOZANO PORTILLO, mayor de edad, Estudiante, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED], actuando en mi calidad de Apoderado General Judicial y Administrativo de la Sociedad INVERSIONES LAGUARDIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INVERLAG, S.A. de C.V., del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", por el presente acto convenimos en celebrar – y en efecto celebramos – la presente MODIFICACIÓN NÚMERO DOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "el Aeropuerto", que estará regido por las cláusulas siguientes: PRIMERA: ANTECEDENTES: 1) Que en esta ciudad y departamento, por medio de Documento Privado Autenticado otorgado ante los oficios de José Ismael Martínez Sorto a los veintiún días del mes de noviembre de dos mil dieciocho, nuestras representadas suscribieron un Contrato de Arrendamiento, por medio del cual la CEPA le dio en arrendamiento a la Arrendataria un área de SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO ONCE METROS CUADRADOS propiedad de CEPA, con la finalidad de que la Arrendataria desarrolle infraestructura con fines hoteleros, recreacionales y/o comerciales afines en dicha área de

terreno, ubicado al costado norte del centro comercial AEROCENTRO del Aeropuerto Internacional de El Salvador San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, e inscrito a favor de CEPA bajo el número VEINTIDOS del Libro QUINIENTOS DIECISEIS del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la tercera Sección del Centro, Zacatecoluca, departamento de la Paz. La arrendataria se obligó a pagar un canon de arrendamiento mensual, y se establecieron las siguientes formas de pago: a) Un pago fijo anual de TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 3.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por metro cuadrado; es decir CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR(USD \$ 184,665.33), más IVA el cual será pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva de forma mensual, lo cual hace el canon de arrendamiento mensual de QUINCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$15,388.78), más IVA el cual se incrementara en un DIEZ POR CIENTO (10%), cada CINCO años, durante los primeros DIEZ AÑOS del plazo del contrato; y a partir del onceavo año hasta la finalización del plazo, el canon se incrementará en un DIEZ POR CIENTO (10%) cada TRES años; o b) Un pago variable equivalente al uno por ciento (1.0%) sobre sus ventas brutas mensuales que la sociedad perciba, más IVA. Se le autorizó a la Arrendataria, seis meses de plazo de gracia, autorizándole además el ingreso al inmueble objeto del contrato, a efectos de que ejecute los trabajos previos y obtención de permisos que sean necesarios para el funcionamiento del negocio, debiendo considerar lo siguiente; i) Realizar los trabajos de terracería y nivelación del terreno (incluyendo permisos con MARN y OPLAGEST para tala de árboles); ii) Acometida eléctrica independiente; ii) Conexiones de agua potable, energía eléctrica, internet, y otras que sean indispensables para el funcionamiento de la infraestructura a desarrollar; iv) Conexiones de aguas negras que serán drenadas hacia red existente del Aeropuerto. Adicionalmente CEPA se compromete a proporcionar los puntos de conexión de acceso inmediato al frente del terreno arrendado para la conexión de los servicios de agua potable, desalojo de aguas lluvia, aguas negras y acceso a electricidad, garantizando que los accesos brindados son los idóneos para el tipo de construcción que se realizará. v) También la altura de la edificación estará sujeta a la autorización de la AAC y del personal de Operaciones y Electrónica (Radar/Comunicaciones), para no interferir con la superficie de los equipos de navegación aérea; vi) Todos los planos constructivos deben ser aprobados por la Gerencia de Ingeniería de la CEPA en coordinación con la Gerencia Aeroportuaria en un plazo de quince días hábiles, finalmente la sociedad INVERLAG S.A. DE C.V. deberá cancelar el valor de

aprobación de los proyectos con la Autoridad de Aviación Civil (AAC), así como las demás aprobaciones, autorizaciones o permisos a que esté sujeta la edificación a desarrollar. El plazo del contrato se estableció para treinta años, comprendidos del uno de noviembre de dos mil dieciocho al treinta y uno de octubre de dos mil cuarenta y ocho, siendo este prorrogable por el mismo término o por otro que estipulen o pacten las partes. II) En esta ciudad y departamento, por medio de Documento Privado Autenticado otorgado ante los oficios de José Ismael Martínez Sorto, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil nueve, ambas partes suscribieron la modificación número uno al contrato de arrendamiento descrito anteriormente en el sentido de ampliar en un año más el plazo de gracia establecido en la cláusula quinta del referido contrato inicial, resultando un periodo que comprende del uno de mayo de dos mil diecinueve al treinta de abril de dos mil veinte, dejando invariables las demás cláusula. SEGUNDA: MODIFICACIÓN. Con base al punto decimosegundo, del acta tres mil cuarenta y nueve, de la Sesión de Junta Directiva de la Comisión, celebrada el día tres de abril de dos mil veinte se acordó suscribir la modificación número dos al contrato inicial, en el sentido de ampliar el periodo de gracia por ocho meses, del uno de mayo al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, manteniendo invariables las demás cláusulas del contrato principal. TERCERA: RATIFICACIÓN. La presente modificación no constituye novación, por lo que siguen vigentes todas las estipulaciones y condiciones del contrato inicial y demás modificaciones celebradas entre la CEPA y la Arrendataria que no hubieran sido cambiadas 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 del presente Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los doce días del mes de agosto de dos mil veinte.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Emérito de [redacted] Monterroza
C [redacted] y
Apoderado [redacted] Administrativo

INVERLAG, S.A. DE C.V.



José Óscar Lozano Portillo
Apoderado General Judicial
y Administrativo



la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con quince minutos del día doce de agosto de dos mil veinte. Ante mí, JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparecen los señores, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, de sesenta y cuatro años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, Departamento de La Libertad, a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED], actuando en nombre y en representación en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA), Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", o "la Comisión", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista la siguiente documentación: a) Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las diecisiete horas con diez minutos del día veinticinco de junio de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Jorge Dagoberto Coto Rodríguez, en el cual consta que el licenciado Federico Gerardo Anliker López, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, conocido por Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente, previa autorización de su Junta Directiva; asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA y de las facultades con que actuó el licenciado Anliker López; y, b) Punto decimosegundo del Acta tres mil cuarenta y nueve, de la Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha tres de abril de dos mil veinte, mediante el cual se autorizó la modificación dos al contrato en el sentido de ampliar el periodo de gracia por ocho meses, del uno de mayo al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, manteniendo invariables las demás cláusulas del contrato principal; y por otra parte, el señor JOSÉ ÓSCAR LOZANO PORTILLO, de veintidós años de edad, Estudiante, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] actuando en mi calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial de la Sociedad

INVERSIONES LAGUARDIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INVERLAG, S.A. de C.V., del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] por haber tenido a la vista la siguiente documentación: a) Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de la sociedad INVERSIONES LAGUARDIA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INVERLAG, S.A. DE C.V., otorgada en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas del día veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, ante los oficios notariales de Rodrigo José Renderos Lara, de la cual consta que la sociedad es de la naturaleza y denominación y domicilio antes expresado; que la sociedad es de nacionalidad salvadoreña; que el plazo de la sociedad es por tiempo indeterminado; que la finalidad principal es prestar los servicios de construcción de hoteles, edificios de oficinas y apartamentos, entre otras finalidades, pudiendo desarrollar todos aquellos actos lícitos. Que el gobierno y la administración de la sociedad estará a cargo: a) de las Juntas Generales de Accionistas; b) de un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente o una Junta Directiva. Que la representación legal, judicial y extrajudicial de la Sociedad, y el uso de la firma social corresponde al Administrador Único o al director Presidente y Director Secretario miembro de la Junta Directiva, con amplias facultades para realizar todas las actividades comprendidas dentro de los fines señalados en dicha Escritura; quien durará en sus funciones siete años, pudiendo ser reelecto. También consta en citado instrumento que los socios fundadores, acordaron elegir como administrador Único Propietario al señor Manuel Roberto Laguardia Castillo y como Administrador Único Suplente a la señora Lorena Laguardia, quienes ejercerán sus cargos para un periodo de siete años contados a partir de la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro de Comercio. La presente escritura se encuentra inscrita en el Registro de Comercio de esta ciudad, el veinticinco de agosto de dos mil diecisiete, la número CUARENTA Y TRES, del libro Numero TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO del Registro de Sociedades; y por tanto el compareciente se encuentra facultado para otorgar actos como el presente; b) Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Judicial y Administrativo de la sociedad antes mencionada otorgada en la ciudad de San Salvador a las diez horas del diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho, ante los oficios notariales de Gabriel Castro Larin, e inscrito en el Registro de Comercio al Número CUARENTA Y DOS del Libro UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, en el Registro de Otros Contratos Mercantiles el día veintinueve de julio de dos mil veinte; por medio del cual comparece el señor Manuel Roberto Laguardia Castillo, en su calidad de Administrador Único Propietario y Representante Legal de

la sociedad antes mencionada el cual confiere poder General Judicial y Administrativo a favor del compareciente facultándolo entre otras cosas para celebrar contrato de arrendamiento de inmueble con la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, para la construcción y funcionamiento de Hotel, así mismo el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad INVERLAG, S.A. DE C.V. por lo que el compareciente se encuentra facultado ampliamente para otorgar actos como el presente. Y en tal carácter ME DICEN: Que reconocen como suyas las firmas puestas al calce del anterior documento, que consta de dos hoja útil, las cuales ambas son ilegibles; por haber sido puestas de su puño y letra, y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado la Modificación número dos al contrato de Arrendamiento entre CEPA e INVERLAG, S.A. DE C.V. en el sentido de ampliar el periodo de gracia por ocho meses, del uno de mayo al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, manteniendo invariables las demás cláusulas del contrato principal. Así se expresaron los comparecientes, a quienes explique los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de dos folios útiles, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, ratifica su contenido y para constancia firmamos dos ejemplares. DOY FE.-

JM

