

MODIFICACIÓN NÚMERO UNO AL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS SUSCRITO ENTRE  
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y TODO VERDE, S.A DE C.V.  
(LOCAL 2-113)



Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, de nacionalidad salvadoreña, con Documento Único de Identidad número cero cero cuatro tres ocho cinco seis dos - dos, y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos cinco uno dos cinco cinco - cero cero cinco - cero, 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, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, 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, MARIA ESTELA VARELA VELÁSQUEZ conocida por MARIA ESTELA VARELA RODAS, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, microempresaria, con Documento Único de Identidad número cero uno cinco tres cuatro ocho tres tres – dos, y Número de Identificación Tributaria cero cinco uno siete – cero ocho cero siete seis siete – uno cero uno - cinco, actuando en su carácter Administradora Única Propietaria, de la sociedad que gira bajo la denominación TODO VERDE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse TODO VERDE S.A. DE C.V., de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos seis cero uno cero cinco – uno cero cuatro – cinco, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Contratista” por medio de este instrumento convenimos en celebrar la modificación número UNO al CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS celebrado entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la TODO VERDE , S.A DE C.V., que se registrá por las siguientes cláusulas y modalidades:

**PRIMERA: ANTECEDENTES** Que según consta en el documento privado autenticado a las quince horas del veinte de diciembre de dos mil dieciséis, ante los oficios notariales de William Eliseo Zúniga Henríquez, ambas partes suscribimos el contrato de explotación de negocios del Local identificado como DOS-CIENTO TRECE (2-113), cuya extensión superficial de SEIS PUNTO DIECISIETE metros cuadrados (6.17 m<sup>2</sup>), ubicado en la segunda planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, que es utilizado para la explotación de un negocio de artesanías; la Arrendataria se obligó a cancelar a la CEPA por el espacio un canon mensual mínimo de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 60.00)

más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por metro cuadrado, equivalente a TRESCIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 370.20) más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); que el plazo sería por cinco años, periodo comprendido del uno de enero de dos mil diecisiete al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno, para lo cual la arrendataria presentó a satisfacción de CEPA una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de MIL OCHOCIENTOS TRECE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,813.00) y una Póliza de Responsabilidad Civil por el monto de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 11,430.00), obligándose a mantener vigentes ambos documentos por todo el plazo contractual. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** En vista que el área asignada se vio afectada por el desarrollo del proyecto “Ampliación del Área Construcción de sus Nuevas Oficinas Administrativas del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, ambas partes con base a lo establecido en la Cláusula Décima Séptima del referido contrato de explotación de negocios y al Punto Séptimo del Acta número dos mil ochocientos setenta y uno, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintinueve de agosto de dos mil diecisiete, acordamos modificar el referido Contrato de explotación de negocios, según las siguientes condiciones:

NOMBRE USUARIO	N° LOCAL	AREA (m2)	TARIFA (m2)	RENTA MINIMA Y PORCENTAJE SOBRE INGRESOS BRUTOS (US \$)		UBICACIÓN	VALOR GARANTÍA (US \$)	VALOR POLIZA (US\$)
TODO VERDE, S.A DE CV.	2-113	4.00	60.00	240.00	15.0%	SECTOR SALA 12, EDIFICIO TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, MONSEÑOR ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ	900.00	11,430.00

Dichas condiciones se considerarán efectivas a partir de la entrega del área; es decir, a partir del día treinta de septiembre de dos mil diecisiete, según Acta de Recepción de Local, y su vigencia estará sujeta a la finalización de las obras del proyecto constructivo. **TERCERA: RATIFICACIÓN.** La presente modificación no constituye novación, por lo que siguen vigentes todas las demás estipulaciones y condiciones del contrato celebrado entre la CEPA y la Arrendataria el veinte de diciembre de dos mil dieciséis, 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 cuatro días del mes de abril de dos mil dieciocho.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA



  
Emérito de Jesús Velásquez Monterroza  
Gerente General y  
Apoderado General Administrativo

TUDO VERDE, S.A DE C.V.



  
Maria Estela Varela Velásquez  
Administradora Única Propietaria



En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día cuatro de abril de dos mil dieciocho. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTINEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y dos años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, de nacionalidad salvadoreña, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número cero cero cuatro tres ocho cinco seis dos - dos, y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos cinco uno dos cinco cinco - cero cero cinco - cero, 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, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, 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", y 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 nueve horas del día veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, ante los oficios notariales de William Eliseo Zuniga Henríquez, 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 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 ingeniero Vanegas Rodríguez, como otorgante de dicho Poder y, **b)** Punto séptimo del acta dos mil ochocientos setenta y uno, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintinueve

de agosto de dos mil diecisiete, mediante el cual se autorizó la modificación del Contrato de explotación de negocios suscrito entre CEPA y la sociedad TODO VERDE, S.A de C.V., por el local identificado como DOS-CIENTO TRECE, por haber resultado afectado por el desarrollo del proyecto “Ampliación del Área Comercial y Construcción de sus Nuevas Oficinas Administrativas del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”; asimismo, autorizó al Gerente General de CEPA para suscribir la modificación contractual correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece la señora **MARIA ESTELA VARELA VELÁSQUEZ**, de cuarenta y nueve años, de nacionalidad salvadoreña, Microempresaria, de este domicilio, a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número cero uno cinco tres cuatro ocho tres tres - dos, y con Número de Identificación Tributaria cero cinco uno siete - cero ocho cero siete seis siete - uno cero uno - cinco, actuando en su carácter Administradora Única Propietaria de la sociedad que gira bajo la denominación “**TODO VERDE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**” que puede abreviarse “**TODO VERDE, S.A. DE C.V.**” del este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos seis cero uno cero cinco - uno cero cuatro - cinco, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la Contratista”; y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución, de la sociedad “**TODO VERDE, SOCIEDAD ANÓNIMO DE CAPITAL VARIABLE**” que puede abreviarse “**TODO VERDE, S.A. DE C.V.**”, otorgada en esta ciudad a las diez horas y treinta minutos del día veintiséis de enero del dos mil cinco, ante los oficios notariales del licenciado Rafael Alberto Mendoza Calderón, e inscrita en el Registro de Comercio al número VEINTITRES del Libro DOS MIL UNO el día once de febrero de dos mil cinco, por medio del cual consta que la naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes expresados; que dentro de la finalidad principal de la sociedad se encuentra, entre otras, el ejercicio de la industria, comercio y todas las actividades lícitas en general; la organización y participación en otras sociedades o entidades de carácter público o privado; y, la realización de toda clase de actividades lícitas permitidas por las leyes de la República de El Salvador, sin que ello sea limitativo; que el plazo de la Sociedad es por tiempo indeterminado; que el gobierno de la Sociedad es ejercido por la Junta General de Accionistas y por la Junta Directiva, o el Administrador Único en su caso, siendo la Junta General de Accionistas el Órgano Supremo de la Sociedad; que la administración de la Sociedad está confiada a una Junta Directiva integrada por tres a seis directores propietarios, según lo disponga la Junta General Ordinaria en el acto de la elección, o por un Administrador Único, según la decisión de la Junta General Ordinaria en el acto de la elección, quienes durarán en sus funciones hasta por un plazo de CINCO años, pudiendo ser reelectos una o más veces; que

la Junta directiva o el Administrador Único, en su caso, tienen las más amplias y extensas facultades para administrar la Sociedad y para ejecutar todos los actos y operaciones correspondientes a la finalidad de la Sociedad, o las que se relacionen con ella de una manera directo o indirecta, y en su actuación no tienen más limitaciones que aquellas que mencione la ley; que corresponde a todos los miembros propietarios de la Junta Directiva o a quienes hagan sus veces, o al Administrador Único, el uso de la firma social, así como representarla judicial y extrajudicialmente, por si o por medio de apoderados; b) Testimonio de Escritura Pública de Modificación de Pacto Social de "TODO VERDE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", otorgada en esta ciudad a las diez horas del día veintisiete de diciembre de dos mil once, ante los oficios notariales del licenciado Fernando Rivera, inscrita en el Registro de Comercio de esta ciudad el día catorce de febrero de dos mil doce, al Número TREINTA Y SIETE, Libro DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE del Registro de Sociedades; de la cual consta que en Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada a las diez horas del día veinte de diciembre de dos mil once, se acordó adecuar el pacto social a las nuevas exigencias legales, modificando por unanimidad las cláusulas primera, segunda, quinta, decima séptima y vigésima quinta, resultando que la naturaleza jurídica, nacionalidad y denominación son los antes expresados; que el domicilio de la sociedad es el de esta ciudad, pudiendo establecer agencias y sucursales, oficinas y demás dependencias en otros lugares de la Republica o en el extranjero; que la Administración de la Sociedad estará confiada a una Junta Directiva, integrada por tres Directores Propietarios o en su caso por un Administrador Único, ocupando los directores electos los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero, debiendo nombrarse además sus respectivos suplentes; que los Directores o Administrador Único duraran en sus funciones periodos hasta por el plazo de SIETE años, partiendo de la fecha de su elección, pudiendo ser reelecto una o más veces.

c) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad Todo Verde S.A. de C.V., extendida en esta ciudad el veintiocho de julio de dos mil catorce, por la Secretaria de Junta, de la cual consta que en su punto dos del acta número diecisiete de Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada a las nueve horas del veinticuatro de mayo de dos mil catorce en la que se acordó elegir a la señora Maria Estela Varela Velásquez como Administradora Única Propietaria, inscrita el día treinta y uno de julio de dos mil catorce al Número sesenta del Libro tres mil doscientos noventa y seis; por tanto, la compareciente se encuentra en sus 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 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 uno al Contrato de Explotación de negocios suscrito a las once horas del día veinte de diciembre de dos mil dieciséis, por haber resultado afectado por el desarrollo del proyecto "Ampliación del área Comercial y Construcción de sus Nuevas Oficinas Administrativas del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", habiendo ambas partes acordado, con base a lo establecido en la cláusula décima séptima del referido contrato, las siguientes condiciones las cuales se considerarán efectivas a partir del día trece de septiembre de dos mil diecisiete, según Acta de Recepción de Local: Número de Local: DOS – CIENTO TRECE; Área: cuatro metros cuadrados; tarifa por metro cuadrado: SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); Renta mínima y porcentaje sobre ingresos brutos: DOSCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) además pagará el diferencial entre el canon mínimo y el equivalente al quince por ciento sobre sus rentas brutas mensuales más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); Ubicación: Sector sala doce Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; Garantía de Cumplimiento de Contrato: NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; Valor de la Póliza: ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; asimismo, ambas partes acordaron que la referida modificación no constituye novación, por lo que siguen invariables y vigentes todas las demás estipulaciones y condiciones del contrato celebrado el día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad TODO VERDE, S.A DE C.V., que no hubieran sido modificadas por dicho instrumento; y yo el Notario DOY FE que las firmas antes relacionadas son auténticas por haber sido puestas por los otorgantes a mi presencia. 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.-

