

MODIFICACIÓN NÚMERO DOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y ATILISA, S.A. DE C.V. (LOCALES 1-105 A, 2-23, 1-105 B, 1-104)



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, **SONIA ESPINO PINZÓN**, mayor de edad, Licenciada en Administración de Empresas, de nacionalidad Panameña, del domicilio de la ciudad de Panamá, República de Panamá,

[REDACTED] representación, en mi calidad de Administradora Única Propietaria de la sociedad que gira bajo la denominación de “**ADMINISTRADORA DE TIENDAS LIBRES EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que puede abreviarse “**ATILISA, S.A. DE C.V.**”, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad 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.** 1) En esta ciudad y departamento, el día veintisiete 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, cuatro locales ubicados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, identificados como LOCAL 1-105 A, con un área superficial de treinta y cinco metros cuadrados; LOCAL 2-23, con un área superficial de ciento once punto uno metros cuadrados; LOCAL 1-105 B, con un área superficial de treinta y cinco metros cuadrados y LOCAL 1-104, con un área superficial de setenta metros cuadrados, todos para ser utilizados como bodegas; 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)	
1-105 A	35.00	US \$30.00	US \$1,050.00	US \$35.00	US \$1,225.00	Bodega
2-23	111.1	US \$30.00	US \$3,333.00	US \$35.00	US \$3,888.50	Bodega
1-105 B	35.00	US \$30.00	US \$1,050.00	US \$35.00	US \$1,225.00	Bodega
1-104	70.00	US \$30.00	US \$2,100.00	US \$35.00	US \$2,450.00	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 (m2)	Uso	Garantía de cumplimiento de contrato US\$
1-105 A	35.00	Bodega	US \$3,856.13
2-23	111.1	Bodega	US \$12,240.44
1-105 B	35.00	Bodega	US \$3,856.13
1-104	70.00	Bodega	US \$7,712.25

Total	US \$27,664.95
-------	----------------

Obligándose a mantener vigentes dichos documentos por todo el plazo contractual; II) En esta ciudad y departamento, el día dieciocho de octubre de dos mil diecisiete, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado William Eliseo Zúñiga Henríquez, ambas partes suscribimos la modificativa número uno del contrato de arrendamiento celebrado entre CEPA y la Arrendataria el día veintisiete de junio de dos mil diecisiete, por medio de la cual ambas partes acordamos modificar la cláusula sexta y en consecuencia la cláusula tercera del referido contrato de arrendamiento, quedando las mismas redactadas de la siguiente manera: **“TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** La tarifa por arrendamiento mensual es de TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$30.00) por metro cuadrado, durante el período comprendido del uno de octubre del año dos mil diecisiete al treinta de septiembre del año 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 octubre del año dos mil veintidós al treinta de septiembre del año dos mil veintisiete, según el siguiente detalle:

No local	Área m ²	Del 1 de octubre de 2017 al 30 de septiembre de 2022		Del 1 de octubre de 2022 al 30 de septiembre de 2027		Uso
		Tarifa (US\$/m ²)	Canon mensual (US \$ más IVA)	Tarifa (US\$/m ²)	Canon mensual (US \$ más IVA)	
1-105 A	35.00	US \$30.00	US \$1,050.00	US \$35.00	US \$1,225.00	Bodega
2-23	111.1	US \$30.00	US \$3,333.00	US \$35.00	US \$3,888.50	Bodega
1-105 B	35.00	US \$30.00	US \$1,050.00	US \$35.00	US \$1,225.00	Bodega
1-104	70.00	US \$30.00	US \$2,100.00	US \$35.00	US \$2,450.00	Bodega

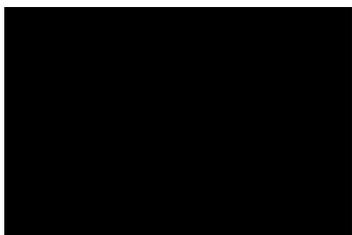
Y la CLÁUSULA SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO, el plazo del presente contrato será por el período comprendido del uno de octubre del año dos mil diecisiete al treinta de septiembre de dos mil veintisiete.”; III) En esta ciudad y departamento, el día ocho de febrero de dos mil veintitrés, por medio de documento 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 veintisiete 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; **IV) PRÓRROGA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** Punto séptimo del acta tres mil setenta y seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA celebrada el veintiocho de octubre de dos mil veinte, por medio del cual se autorizó modificar los contratos de arrendamiento y de explotación de negocios suscritos entre CEPA y los arrendatarios que hayan sido objeto de suspensión de contratos, en el sentido de modificar la cláusula correspondiente al plazo contractual, de manera que se establezca un nuevo período de contrato de conformidad con las fechas establecidas en las actas de reapertura de los contratos. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base en la cláusula decima sexta del contrato de arrendamiento, relacionado en el romano I) del presente instrumento, suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el día veintisiete de junio de dos mil diecisiete, y a lo establecido en el punto séptimo del acta tres mil setenta y seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintiocho de octubre de dos mil veinte, 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 cuatro de abril 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. **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 veintisiete 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,

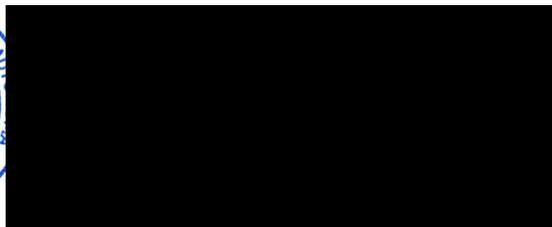
ratificamos y firmamos dos ejemplares de la presente modificación de contrato, por estar redactada a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los nueve días del mes de febrero de dos mil veintitrés.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

ATILISA, S.A. DE C.V.



Gerente General y Apoderado
General Administrativo



Sonia Espino Pinzón
Administradora Única Propietaria



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con treinta minutos del nueve 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]

[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]

[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 séptimo del acta tres mil setenta y seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el veintiocho de octubre de dos mil veinte, por medio del cual se autorizó modificar los contratos de arrendamiento y explotación de negocios suscritos entre CEPA y los arrendatarios que hayan sido objeto de suspensión de contratos, en el sentido de modificar la cláusula correspondiente al plazo contractual, de manera que se establezca un nuevo período de contrato de conformidad con las fechas establecidas en las actas de reapertura de los contratos; asimismo, autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir los documentos contractuales correspondientes; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece la señora **SONIA ESPINO PINZÓN**, de cuarenta y cuatro años de edad, Licenciada en Administración de Empresas, de nacionalidad Panameña, del domicilio de la ciudad de Panamá, República de Panamá, persona a quien conozco

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Administradora Única Propietaria de la sociedad que gira bajo la denominación de **“ADMINISTRADORA DE TIENDAS LIBRES EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que puede abreviarse **“ATILISA, S.A. DE C.V.”**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad 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 cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación e Incorporación Integra del texto del pacto social de la sociedad que gira bajo la denominación de **ADMINISTRADORA DE TIENDAS LIBRES EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **“ATILISA, S.A. DE C.V.”**, otorgada en la ciudad de Antigua Guatemala, departamento de La Libertad, a las once horas del día veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, ante los oficios de Roxana María Romero Mena, inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de enero de dos mil diecisiete, al Número CIENTO QUINCE del Libro TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES del Registro de Sociedades, del cual consta que su naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio son los antes mencionados; que el plazo de la sociedad es por tiempo indefinido; que dentro de sus finalidades se encuentra el otorgamiento de actos como el presente; que el gobierno de la sociedad será ejercido por la Junta General de Accionistas y por el

Administrador Único Propietario; que la Administración de la sociedad estará a cargo de los siguientes órganos: a) Junta General de Accionistas y b) Administrador Único Propietario y Suplente; que el Administrador Único Propietario durará en sus funciones siete años, pudiendo ser reelecto; que la representación judicial y extrajudicial, así como el uso de la firma social le corresponden al Administrador Único Propietario, pudiendo celebrar toda clase de actos, contratos y negocios correspondientes al giro ordinario y extraordinario de la sociedad; y, b) Credencial de elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad ATILISA, S.A. DE C.V., extendida por la señora Daniela Alejandra Castillo Novoa, en su calidad de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a los dieciséis días del mes de agosto de dos mil veintiuno, inscrita en el Registro de Comercio al Número SEIS, del Libro CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE del Registro de Sociedades, el día dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, de la cual consta que en el punto dos del acta número treinta y nueve, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las quince horas del día dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, se acordó la elección de la nueva administración de la referida sociedad, resultando electa como Administradora Única Propietaria la señora Sonia Espino Pinzón, por un período de siete años contados a partir de la inscripción de la referida credencial en el Registro de Comercio, nombramiento que aún continúa 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 "ATILISA, S.A. DE C.V.", el día veintisiete de junio de dos mil diecisiete, mediante la cual ambas partes acordaron modificar el referido contrato de arrendamiento cuyo tenor literal es el siguiente: "*****" Con base en la cláusula decima sexta del contrato de arrendamiento, relacionado en el romano I) del presente instrumento, suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el día veintisiete de junio de dos mil diecisiete, y a lo establecido en el punto séptimo del acta tres mil setenta y seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintiocho de octubre de dos mil veinte, 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 DÍAS CALENDARIO**, siendo su nueva fecha de finalización el cuatro de abril 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.""". 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 veintisiete de junio de dos mil diecisiete, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad "ATILISA, 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.-**

