

MODIFICACIÓN NÚMERO DOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y EL DORADO DUTY FREE, S.A. DE C.V. (LOCALES 1-107, 1-43, 1-106 B Y 1-106 A)



Nosotros, **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, mayor de edad, de [REDACTED]
[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 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, **NATHANIA GARCÍA PRIETO TRINIDAD**, mayor de edad, de nacionalidad [REDACTED]
[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Apoderada Especial de la sociedad que gira bajo la denominación "**EL DORADO DUTY FREE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**EL DORADO DUTY FREE, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-uno tres cero ocho cero cuatro-uno cero cinco-cinco, 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.** I) En esta ciudad y departamento, el día veinte de junio de dos mil diecisiete, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado William Eliseo Zúñiga 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 1-107, con un área superficial de setenta metros cuadrados; 1-43, con un área superficial de cuarenta y nueve metros cuadrados; 1-106 B, con un área superficial de treinta y cinco metros cuadrados y 1-106 A, con un área superficial de treinta y cinco 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

9

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)	
1-107	70.00	US \$30.00	US \$2,100.00	US \$35.00	US \$2,450.00	Bodega
1-43	49.00	US \$30.00	US \$1,470.00	US \$35.00	US \$1,715.00	Bodega
1-106 B	35.00	US \$30.00	US \$1,050.00	US \$35.00	US \$1,225.00	Bodega
1-106 A	35.00	US \$30.00	US \$1,050.00	US \$35.00	US \$1,225.00	Bodega

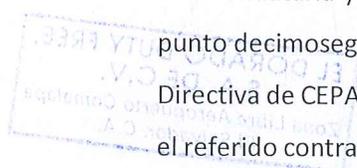
Todos los cánones mensuales, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos de forma anticipada, fija y sucesiva, habiéndose establecido como plazo contractual el período comprendido del uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta y uno de julio 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 (m ²)	Uso	Garantía de cumplimiento de contrato US\$
1-107	70.00	Bodega	US \$7,712.25
1-43	49.00	Bodega	US \$5,398.58
1-106 B	35.00	Bodega	US \$3,856.13
1-106 A	35.00	Bodega	US \$3,856.13
Total			US \$20,823.09

Obligándose a mantener vigentes dichos documentos por todo el plazo contractual; II) En esta ciudad y departamento, el día cinco de julio 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 veinte 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; **III)** En esta ciudad y departamento, el día cinco de julio 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 modificativa número uno del contrato de arrendamiento celebrado entre CEPA y la Arrendataria el día veinte de junio de dos mil diecisiete, por medio de la cual 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 tres de febrero 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. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base en la cláusula decima sexta del contrato de arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el día veinte de junio de dos mil diecisiete, y a lo establecido en el punto decimosegundo del acta tres mil ciento ochenta y siete, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de enero de dos mil veintitrés, ambas partes acordamos modificar el referido contrato de arrendamiento, de acuerdo al siguiente detalle: **I)** Modificar la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, en el sentido de prorrogar el plazo del mismo, estableciendo que su nueva fecha de finalización es el treinta y uno de diciembre de dos mil veintinueve; **II)** Modificar la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, en el sentido de establecer que el uno de marzo de dos mil veintitrés, se aplicará el incremento de la tarifa del canon de arrendamiento mensual, de acuerdo al siguiente detalle:

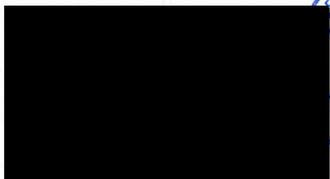


		Del 1 de agosto de 2017 al 28 de febrero de 2023	Del 1 de marzo de 2023 al 31 de diciembre de 2029
--	--	--	---

No local	Área m ²	Tarifa (US\$/m ²)	Canon mensual (US \$ más IVA)	Tarifa (US\$/m ²)	Canon mensual (US \$ más IVA)
1-107	70.00	US \$30.00	US \$2,100.00	US \$35.00	US \$2,450.00
1-43	49.00	US \$30.00	US \$1,470.00	US \$35.00	US \$1,715.00
1-106 B	35.00	US \$30.00	US \$1,050.00	US \$35.00	US \$1,225.00
1-106 A	35.00	US \$30.00	US \$1,050.00	US \$35.00	US \$1,225.00

III) La Arrendataria se obliga a presentar, a favor y satisfacción de CEPA, la ampliación del plazo de vigencia de las garantías de cumplimiento de contrato y pólizas de responsabilidad civil, vigentes por el nuevo plazo contractual; IV) Se mantienen invariables las demás cláusulas del contrato de arrendamiento y sus modificativas suscritas entre las partes que no se hubieren modificado por el presente instrumento. **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 veinte 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 cinco días del mes de julio de dos mil veintitrés.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo



EL DORADO DUTY FREE, S.A. DE C.V.



Apoderada Especial



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del cinco de julio 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]



[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 cero seis uno cuatro-uno cuatro cero dos tres siete-cero cero siete-ocho, 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 decimosegundo del acta tres mil ciento ochenta y siete, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el veinte de enero de dos mil veintitrés, por medio del cual se autorizó modificar el contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad EL DORADO DUTY FREE, S.A. DE C.V., para el funcionamiento de bodegas; asimismo, autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir el documento contractual correspondiente; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece la señora **NATHANIA GARCÍA PRIETO TRINIDAD**, de cuarenta y cuatro años de edad, de

[REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Apoderada Especial de la sociedad que gira bajo la denominación "**EL DORADO DUTY FREE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**EL DORADO DUTY FREE, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-uno tres cero ocho cero cuatro-uno cero cinco-cinco, 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 Especial, otorgado en esta ciudad, a las catorce horas del día once de mayo de dos mil dieciséis, ante los oficios del Notario Oscar Huberto Duarte Jaime, inscrito en el Registro de Comercio al Número VEINTINUEVE, del Libro MIL OCHOCIENTOS DOS del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veintidós de febrero de dos mil diecisiete, del cual consta que la señora Georgina Elizabeth Hernández Medina, actuando en nombre y en representación, en su calidad de Ejecutora Especial de los acuerdos tomados en Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad EL DORADO DUTY FREE, S.A. DE C.V., otorgó Poder Especial a favor de los señores Ramón Antonio Morales Quintanilla y Nathania García Prieto Trinidad, para que, actuando conjunta o separadamente, en nombre de la referida sociedad puedan otorgar actos como el presente. Asimismo, la Notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad EL DORADO DUTY FREE, S.A. DE C.V., y de la personería con la que actuó la señora Hernández Medina, como otorgante de dicho poder; 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 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 DOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) y la sociedad "EL DORADO DUTY FREE, S.A. DE C.V.", el día veinte de junio de dos mil diecisiete, mediante la cual ambas partes acordaron modificar el referido contrato de arrendamiento, de acuerdo al siguiente detalle: **I)** Modificar la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, en el sentido de prorrogar el plazo del mismo, estableciendo que su nueva fecha de finalización es el treinta y uno de diciembre de dos mil veintinueve; **II)** Modificar la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, en el sentido de establecer que el uno de marzo de dos mil veintitrés, se aplicará el incremento de la tarifa del canon de arrendamiento mensual, de acuerdo al detalle consignado en la cláusula segunda del anterior documento; **III)** La Arrendataria se obliga a presentar, a favor y satisfacción de CEPA, la ampliación del plazo de vigencia de las garantías de cumplimiento de contrato y pólizas de responsabilidad civil, vigentes por el nuevo plazo contractual; **IV)** Se mantienen invariables las demás cláusulas del contrato de arrendamiento y sus modificativas suscritas entre las partes que no se hubieren modificado por el presente instrumento. 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 veinte de junio de dos mil diecisiete, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad "EL DORADO DUTY FREE, 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 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.-**

