

MODIFICACIÓN NÚMERO UNO
AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y LA SOCIEDAD PERU EL DORADO, S.A. DE C.V. (LOCAL 2-
38H)



Nosotros, JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, mayor de edad, Estudiante, de nacionalidad

[REDACTED]

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, DELMY GUADALUPE GÓMEZ GALICIA, mayor de edad, de nacionalidad [REDACTED]

[REDACTED], actuando en nombre y representación en mi calidad de Administradora Única Propietaria y por tanto Representante Legal de la sociedad "PERÚ EL DORADO REPRESENTACIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "PERÚ EL DORADO, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- cero siete cero séis nueve nueve- uno cero tres- dos, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; y por medio del cual convenimos en celebrar la MODIFICACIÓN NÚMERO UNO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que estará regida por las cláusulas siguientes: PRIMERA: ANTECEDENTES. I) En esta ciudad y departamento, a las catorce horas con diez minutos del día seis de octubre de dos mil veintiuno, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado Rafael Eduardo Rosa Salegio, ambas partes suscribimos un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO cuyo objeto consistió en que la Comisión entregó en calidad de arrendamiento simple a la Arrendataria, un local de su propiedad, identificado como local número [REDACTED] con un área de QUINCE PUNTO SESENTA Y CINCO



METROS CUADRADOS (15.65 m²), ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizado para la comercialización de artesanías; cancelando la Arrendataria a CEPA el monto de CIENTO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$100.00/m²) más IVA, equivalentes a MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$1,565.00) más IVA, en concepto de renta fija inicial para la explotación del arrendamiento objeto del referido contrato; la Arrendataria a través del mismo instrumento se comprometió a cancelar a la Comisión por el local antes descrito, un canon de arrendamiento mensual mínimo y fijo de NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$939.00), más IVA, a razón de sesenta dólares de los estados unidos de américa por metro cuadrado (US \$60.00/m²), más IVA, pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; además, la Arrendataria se comprometió a pagar el diferencial entre el canon de arrendamiento mínimo mensual y el equivalente al quince por ciento (15.00%), sobre sus ingresos brutos mensuales, más IVA, cuando este sea superior al canon de arrendamiento mínimo mensual; habiéndose establecido como plazo contractual un período de cinco años, contados a partir del uno de septiembre de dos mil veintiuno hasta el treinta y uno de agosto de dos mil veintiséis, otorgándole CEPA a la Arrendataria un período de gracia de treinta (30) días calendario durante el cual la Arrendataria estará exonerada de pagar el canon mensual de arrendamiento, tanto renta mensual fija y variable, por la adecuación del espacio asignado, contados a partir de la fecha de inicio del plazo del contrato, es decir, desde el uno de septiembre de dos mil veintiuno, el cual podrá ser prorrogado por la Junta Directiva de CEPA por causa justificada debidamente documentada por la Arrendataria, suspendiéndose por tanto el plazo del contrato durante el transcurso del plazo del período de gracia, para ser añadido al final del período contractual, presentando la Arrendataria Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$5,634.00), obligándose a mantenerla vigente por el plazo contractual más treinta (30) días adicionales; asimismo, la Arrendataria presentó copia de su Póliza de Responsabilidad Civil por el monto de CINCO MIL



SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$5,715.00) obligándose a mantenerla vigente durante todo el plazo contractual. SEGUNDA MODIFICACIÓN. Con base en la cláusula décima octava del contrato de arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el seis de octubre de dos mil veintiuno, y a lo establecido el punto decimotercero del acta tres mil ciento treinta y nueve, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA celebrada el dieciocho de febrero de dos mil veintidós, ambas partes acordamos modificar, a partir del uno de marzo de dos mil veintidós, el referido contrato de arrendamiento, de acuerdo al siguiente detalle: I) Modificar la cláusula segunda del referido contrato de arrendamiento “objeto del contrato”, en el sentido de ampliar el área del local identificado como DOS-TREINTA Y OCHO H (2-38H), ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la comercialización de artesanías, en SEIS PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (6.76 m²), quedando un área de VEINTIDÓS PUNTO CUARENTA Y UNO METROS CUADRADOS (22.41 m²). En ese sentido, la Arrendataria en este acto entrega a CEPA, en concepto de Renta Fija Inicial el monto de SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$676.00), más IVA, a razón de CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$100.00/m²), más IVA, correspondiente a la operación de la nueva área del local DOS-TREINTA Y OCHO H (2-38H); II) Asimismo, se modifica la cláusula cuarta del referido contrato de arrendamiento “canon mensual y forma de pago”, en el sentido de establecer que el canon mensual mínimo y fijo de NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$939.00), más IVA, que la Arrendataria cancelaba a CEPA por el local DOS-TREINTA Y OCHO H (2-38H), incrementará en CUATROCIENTOS CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$405.60), más IVA, por el incremento del área del local, por lo que, a partir del uno de marzo de dos mil veintidós, la Arrendataria cancelará a CEPA por el local antes mencionado, un canon de arrendamiento mensual mínimo y fijo de MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1,344.60), más IVA, a razón de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US



\$60.00/m²), más IVA, pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; además, pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mínimo mensual y el equivalente al quince por ciento (15.00%) sobre sus ingresos brutos mensuales, más IVA, cuando este sea superior al canon de arrendamiento mínimo mensual; III) Además, se modifica la cláusula vigésima quinta del contrato de arrendamiento “garantía de cumplimiento de contrato”, en el sentido de establecer que la Arrendataria deberá presentar, a favor y satisfacción de CEPA, la modificación de la garantía de cumplimiento de contrato, que establezca la nueva área del local DOS-TREINTA Y OCHO H (2-38H), de VEINTIDÓS PUNTO CUARENTA Y UNO METROS CUADRADOS (22.41 m²), incrementando el monto de la misma en DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$2,433.60), haciendo un monto total de OCHO MIL SESENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$8,067.60), vigente a partir del uno de marzo de dos mil veintidós y durante todo el plazo contractual más treinta (30) días adicionales; IV) Asimismo, la Arrendataria deberá presentar, a satisfacción de CEPA, la modificación de la Póliza de Responsabilidad Civil, por el monto de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$11,430.00), adecuándola a la nueva área del local DOS-TREINTA Y OCHO H (2-38H), de VEINTIDÓS PUNTO CUARENTA Y UNO METROS CUADRADOS (22.41 m²), manteniéndose invariable el resto de las cláusulas contractuales; V) El plazo del contrato de arrendamiento por el local DOS-TREINTA Y OCHO H (2-38H), con un área de VEINTIDÓS PUNTO CUARENTA Y UNO METROS CUADRADOS (22.41 m²), ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la comercialización de artesanías, finalizará el treinta de septiembre de dos mil veintiséis, tomando en consideración lo establecido en la cláusula octava, romanos II) y III) de dicho instrumento, donde se estableció un período de gracia de treinta (30) días calendario a favor de la Arrendataria, para la adecuación de quince punto sesenta y cinco metros cuadrados (15.65 m²) del referido local, por el período comprendido del uno al treinta de septiembre de dos mil veintiuno, iniciando la Arrendataria operaciones el uno de octubre de dos mil veintiuno. **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 seis de octubre de dos mil veintiuno 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 veinticinco días del mes de octubre de dos mil veintitrés.

COMISIÓN EJECUTIVA

PERÚ EL DORADO, S.A. DE C.V.

PORTUARIA AUTÓNOMA



Juan Carlos Canales Aguilar

Delmy Guadalupe Gómez Galicia

Gerente General y Apoderado General
Administrativo

Administrador Único Propietario



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con tres minutos del veinticinco de octubre de dos mil veintitrés. Ante mí, RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO, Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, comparece el señor JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, de treinta y nueve años de edad, de nacionalidad [REDACTED]

[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 personalidad jurídica propia y con 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 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 Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las diecisiete horas con diez minutos del día trece de septiembre de dos mil veintitrés, 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 decimotercero del acta número tres mil ciento treinta y nueve, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA, celebrada el dieciocho de febrero de dos mil veintidós, por medio del cual se autorizó modificar el contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad PERÚ EL DORADO, S.A. DE C.V., por el local identificado como DOS-TREINTA Y OCHO H, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; 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 DELMY GUADALUPE GÓMEZ GALICIA, de treinta y siete años de edad, de nacionalidad [REDACTED]

[REDACTED]

actuando en nombre y en representación, en su calidad de Administrador Único Propietario y por ende Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "PERÚ EL

DORADO REPRESENTACIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, que puede abreviarse “PERÚ EL DORADO, S.A. DE C.V.”, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- cero siete cero seis nueve- nueve- uno cero tres- dos; 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 Matriz de modificación e incorporación integra del texto del pacto social de la sociedad PERÚ EL DORADO, S.A. DE C.V., otorgada en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas del día treinta de octubre de dos mil doce, ante los oficios notariales de José Rodolfo Aguilar Bolívar, inscrita en el Registro de Comercio al Número SESENTA Y UNO, del Libro TRES MIL TREINTA Y SEIS del Registro de Sociedades, el día veinte de diciembre de dos mil doce, de la cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes consignados; que su plazo es por tiempo indeterminado; que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos como el presente; que el gobierno de la sociedad será ejercido por las Juntas Generales de Accionistas y por el Administrador Único, con las facultades y obligaciones que señala la ley; que la administración de la sociedad según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente o a una Junta Directiva compuesta por tres Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, que se denominarán Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario; que tanto el Administrador Único Propietario y su suplente como los miembros de la Junta Directiva durarán en sus funciones TRES AÑOS, pudiendo ser reelectos; que para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, así como el uso de la firma social, se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio; y, b) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad PERU EL DORADO, S.A. DE C.V., consistente en la Certificación de Punto de Acta, extendida por el señor Rubén La Torre Valenzuela, en su calidad de secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en esta ciudad, a las diez horas del día diez de marzo de dos mil veintiuno, inscrita en el Registro de Comercio al Número CUARENTA Y CUATRO, del Libro CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE, del Registro de Sociedades, el día once de marzo de dos mil veintiuno, en la cual consta que en





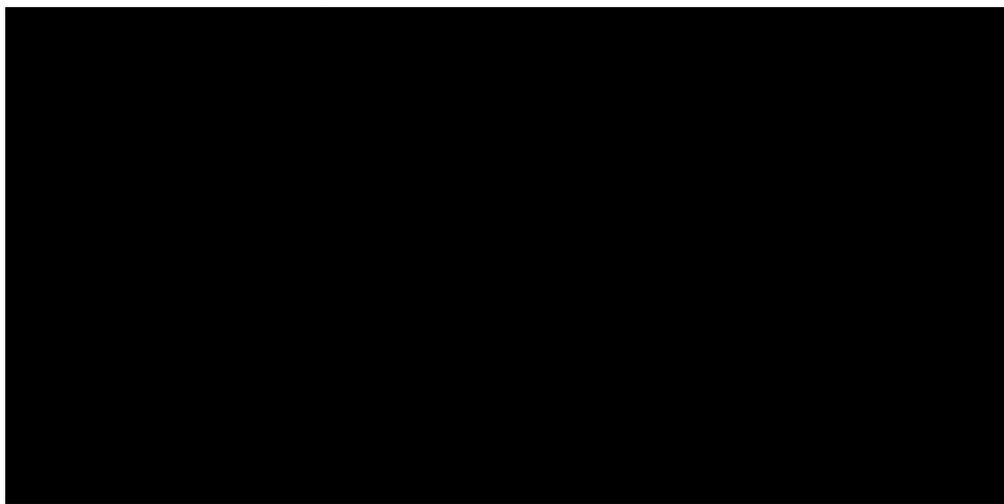
el punto único del acta número seis, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en esta ciudad, a las nueve horas del día diez de marzo de dos mil veintiuno, se acordó la elección de la nueva administración de la referida sociedad, resultando electa la señora Delmy Guadalupe Gómez Galicia como Administradora Única Propietaria y por tanto Representante Legal de la sociedad, por un período de TRES AÑOS contados a partir de la fecha de inscripción de la referida credencial en el Registro de Comercio, nombramiento que aún se encuentra 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 UNO al contrato de arrendamiento celebrado entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) y PERÚ EL DORADO, S.A. DE C.V., el día seis de octubre de dos mil veintiuno, mediante la cual ambas partes acordaron modificar, a partir del uno de marzo de dos mil veintidós, el referido contrato de arrendamiento, de acuerdo al siguiente detalle: I) Modificar la cláusula segunda del referido contrato de arrendamiento “objeto del contrato”, en el sentido de ampliar el área del local identificado como DOS-TREINTA Y OCHO H, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la comercialización de artesanías, en SEIS PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, quedando un área de VEINTIDÓS PUNTO CUARENTA Y UNO METROS CUADRADOS. En ese sentido, la Arrendataria en este acto entrega a CEPA, en concepto de Renta Fija Inicial el monto de SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más IVA, a razón de CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO, más IVA, correspondiente a la operación de la nueva área del local DOS-TREINTA Y OCHO H; II) Asimismo, se modifica la cláusula cuarta del referido contrato de arrendamiento “canon mensual y forma de pago”, en el sentido de establecer que el canon mensual mínimo y fijo de NOVECIENTOS TREINTA Y

NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más IVA, que la Arrendataria cancelaba a CEPA por el local DOS-TREINTA Y OCHO H, incrementará en CUATROCIENTOS CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR, más IVA, por el incremento del área del local, por lo que, a partir del uno de marzo de dos mil veintidós, la Arrendataria cancelará a CEPA por el local antes mencionado, un canon de arrendamiento mensual mínimo y fijo de MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR, más IVA, a razón de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO, más IVA, pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; además, pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mínimo mensual y el equivalente al quince por ciento sobre sus ingresos brutos mensuales, más IVA, cuando este sea superior al canon de arrendamiento mínimo mensual; III) Además, se modifica la cláusula vigésima quinta del contrato de arrendamiento “garantía de cumplimiento de contrato”, en el sentido de establecer que la Arrendataria deberá presentar, a favor y satisfacción de CEPA, la modificación de la garantía de cumplimiento de contrato, que establezca la nueva área del local DOS-TREINTA Y OCHO H, de VEINTIDÓS PUNTO CUARENTA Y UNO METROS CUADRADOS, incrementando el monto de la misma en DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR, haciendo un monto total de OCHO MIL SESENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR, vigente a partir del uno de marzo de dos mil veintidós y durante todo el plazo contractual más treinta días adicionales; IV) Asimismo, la Arrendataria deberá presentar, a satisfacción de CEPA, la modificación de la Póliza de Responsabilidad Civil, por el monto de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, adecuándola a la nueva área del local DOS-TREINTA Y OCHO H, de VEINTIDÓS PUNTO CUARENTA Y UNO METROS CUADRADOS, manteniéndose invariable el resto de las cláusulas contractuales; V) El plazo del contrato de arrendamiento por el local DOS-TREINTA Y OCHO H, con un área de VEINTIDÓS PUNTO CUARENTA Y UNO METROS CUADRADOS, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la comercialización de artesanías,





finalizará el treinta de septiembre de dos mil veintiséis, tomando en consideración lo establecido en la cláusula octava, romanos II) y III) de dicho instrumento, donde se estableció un período de gracia de treinta días calendario a favor de la Arrendataria, para la adecuación de quince punto sesenta y cinco metros cuadrados del referido local, por el período comprendido del uno al treinta de septiembre de dos mil veintiuno, iniciando la Arrendataria operaciones el uno de octubre de dos mil veintiuno. 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 seis de octubre de dos mil veintiuno, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y PERÚ EL DORADO, S.A. DE C.V., 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.-



RERS