



MODIFICACIÓN NÚMERO UNO AL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y TIENDAS Y FRANQUICIAS, S.A. DE C.V. (LOCAL 2-78)

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [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 carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, ROLANDO JORGE SIMÁN JACIR, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Administrador, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Presidente de la Junta Directiva y, por lo tanto, Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de "TIENDAS Y FRANQUICIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "TIENDAS Y FRANQUICIAS, S.A. DE C.V." o "T&F, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Contratista"; y por medio del cual convenimos en celebrar la MODIFICACIÓN NÚMERO UNO AL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS que estará regida por las cláusulas siguientes: PRIMERA: ANTECEDENTES. I) CONTRATO ORIGINAL: En esta ciudad y departamento, el día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado William Eliseo Zúniga Henríquez, ambas partes suscribimos un CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS, cuyo objeto consistió en que la Contratista explote un negocio de venta de ropa y accesorios, para lo cual CEPA designó el local identificado como DOS-SETENTA Y OCHO (2-78), ubicado en la segunda planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, con un espacio de extensión superficial de SETENTA Y CUATRO PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS

(74.02 m²); la Contratista a través del mismo instrumento se comprometió a cancelar a la Comisión por el local antes descrito 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 CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$4,441.20), 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 (15%) sobre sus ventas brutas mensuales más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), cuando este último sea superior al canon mínimo, pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva, habiéndose establecido como plazo contractual un período de cinco años, comprendido del uno de enero de dos mil diecisiete al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno, presentando la Contratista a satisfacción de CEPA una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de QUINCE MIL CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$15,055.67) y 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; **II) SUSPENSIÓN DE CONTRATO:** En esta ciudad y departamento, el día veintidós de junio de dos mil veintiuno, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la suspensión temporal del contrato de explotación de negocios celebrado entre CEPA y la Contratista el día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, por medio de la cual ambas partes acordamos suspender temporalmente el referido contrato de explotación de negocios por el período comprendido a partir del dieciséis de marzo hasta el once de octubre de dos mil veinte; suspendiéndose en consecuencia la obligación de pago del canon mensual de la Contratista 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 contratista, 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 Contratista 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. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base en la cláusula decima séptima del contrato de explotación de negocios



suscrito entre la Contratista y la Comisión el veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, y el que establecido en el punto decimoctavo del acta tres mil setenta y cuatro, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha catorce de octubre de dos mil veinte, ambas partes acordamos modificar por el período comprendido del doce de octubre de dos mil veinte al doce de enero de dos mil veintiuno el referido contrato de explotación de negocios, según el detalle siguiente: **i)** Suspender por el período del doce de octubre de dos mil veinte hasta el doce de enero de dos mil veintiuno, lo referente al canon mensual mínimo establecido contractualmente. **ii)** Que, por el período del doce de octubre de dos mil veinte hasta el doce de enero de dos mil veintiuno, la Contratista cancele únicamente el porcentaje variable sobre el ingreso por ventas mensuales, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), establecido contractualmente. **iii)** CEPA AIES-SOARG, se compromete a realizar una distribución equitativa de las operaciones en todas las salas de la Terminal de Pasajeros. **iv)** Incorporar la cláusula transitoria siguiente: **CLÁUSULA TRANSITORIA CONSECUENCIA DEL COVID-19 Y REACTIVACIÓN ECONÓMICA: I)** En el marco de las consecuencias derivadas de la pandemia COVID-19 que afectan al sector aeroportuario y con la finalidad de mantener y, además, dinamizar la actividad comercial en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez (AIES-SOARG), ambas partes acuerdan establecer un período de reactivación de la actividad comercial, comprendido del doce de octubre de dos mil veinte hasta el doce de enero de dos mil veintiuno, ambas fechas inclusive. **II)** Durante dicho período se suspende el pago del canon mensual fijo (mínimo) previsto en la cláusula de canon de arrendamiento y forma de pago, por tanto, la Contratista tendrá la obligación de pagar a CEPA, únicamente, el canon variable por ventas brutas mensuales en el AIES-SOARG, de acuerdo al porcentaje establecido en el contrato. Concluido el plazo antes mencionado, la presente cláusula quedará sin efecto. **III)** La Contratista se encuentra solvente de sus obligaciones contractuales con CEPA. La presente modificativa formará parte integral del contrato de explotación de negocios. Asimismo, la Contratista deberá 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 cláusulas contractuales. **TERCERA: DECLARACIONES.** La presente modificación no constituye novación del contrato, por lo que siguen vigentes todas las demás estipulaciones, obligaciones y condiciones del contrato inicial celebrado entre la Contratista y la CEPA el veintidós 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 veinticuatro días del mes de junio de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

TIENDAS Y FRANQUICIAS, S.A. DE C.V.



Emérito de J. Monterroza
Gerente General

Rolando Jorge Simán Jacir
Presidente de la Junta Directiva y
Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día veinticuatro de junio de dos mil veintiuno. Ante mí, JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ 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 cinco años de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]

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

[REDACTED] 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 Escritura Matriz 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 Monterrosa, 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, como otorgante de dicho Poder; y, **b)** Punto decimoctavo del acta número tres mil setenta y cuatro, de fecha catorce de octubre de dos mil veinte, por medio del cual Junta Directiva autorizó modificar los contratos de arrendamiento y de explotación de negocios suscritos entre CEPA y los arrendatarios que operan en el Edificio Terminal de Pasajeros del AIES-SOARG, por el período comprendido del diecinueve de septiembre de dos mil veinte o doce de octubre de dos mil veinte (según inicio de operaciones) al doce de enero de dos mil veintiuno; 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 el señor **ROLANDO JORGE SIMÁN JACIR**, de setenta y siete años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Administrador, de este domicilio, persona a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y, por lo tanto, Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "TIENDAS Y FRANQUICIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "TIENDAS Y FRANQUICIAS, S.A. DE C.V." o "T&F, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "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 que gira bajo la denominación de TIENDAS Y FRANQUICIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse "TIENDAS Y FRANQUICIAS, S.A. DE C.V." o "T&F, S.A. DE C.V.", otorgada en esta ciudad, a las catorce horas del día veinticuatro de octubre de dos mil catorce, ante los oficios de la Notario Violeta Rodríguez Cedillos de Rodríguez, inscrita en el Registro de Comercio al Número TREINTA Y

TRES, del Libro TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES del Registro de Sociedades, el día doce de noviembre de dos mil catorce, de la cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes consignados; que su plazo es por tiempo indeterminado; que la sociedad tiene dentro de sus finalidades el otorgamiento de actos como el presente; que la administración de la sociedad estará a cargo de la Junta General de Accionistas y la Junta Directiva; que la Junta General de Accionistas legalmente convocados y reunidos, constituyen la autoridad suprema de la sociedad; que la dirección, gestión y administración de la sociedad, con las facultades más amplias, estarán a cargo de una Junta Directiva, conformada por cinco Directores Propietarios que se denominarán Presidente, Tesorero, Secretario, Primer Director y Segundo Director, y de uno a cinco directores suplentes, según lo elija la Junta General de Accionistas, el período de funciones será de tres años, pudiendo ser reelegidos; que corresponderá al Presidente de la Junta Directiva, representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y el uso de la firma social, quien necesitará previo acuerdo de la Junta Directiva para celebrar cualquier acto o contrato; **b)** Credencial de Elección de Junta Directiva de la sociedad TIENDAS Y FRANQUICIAS, S.A. DE C.V., extendida por el señor José Andrés Tesak Juhasz, en su calidad de secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a los catorce días del mes de octubre de dos mil veinte, inscrita en el Registro de Comercio al Número SEIS, del Libro CUATRO MIL TRESCIENTOS UNO del Registro de Sociedades, el día veintiuno de diciembre de dos mil veinte, de la cual consta que en el punto dos del acta número cuarenta y seis, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada virtualmente por medio de la aplicación ZOOM, a las diecisiete horas del día catorce de octubre de dos mil veinte, se acordó nombrar a la nueva Junta Directiva de la referida sociedad, resultando electo como Presidente el señor Rolando Jorge Simán Jacir, por un período de tres años contados a partir de la inscripción de la referida credencial en el Registro de Comercio, nombramiento que aún continúa vigente; y, **c)** Certificación de Punto de Acta, emitido por el señor José Andrés Tesak Juhasz, en su calidad de secretario de la Junta Directiva, en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a los veintiún días del mes de junio del año dos mil veintiuno, en la cual consta que en el punto dos del acta número sesenta, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la referida sociedad, celebrada virtualmente por medio de la aplicación ZOOM, a las dieciocho horas del día veintiuno de junio de dos mil veintiuno, se acordó autorizar al señor Rolando Jorge Simán Jacir, para que en su calidad de representante legal de Tiendas y Franquicias, S.A. de C.V., firme la modificativa número uno del contrato de explotación de negocios suscrito con CEPA por el local DOS-SETENTA Y OCHO; por lo tanto, el 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 UNO DEL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS**, celebrado entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) y la sociedad "TIENDAS Y FRANQUICIAS, S.A. DE C.V.", el día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, mediante la cual ambas partes acordaron modificar, por el período comprendido del doce de octubre de dos mil veinte al doce de enero de dos mil veintiuno, el referido contrato de explotación de negocios, según el detalle siguiente: **i)** Suspender por el período del doce de octubre de dos mil veinte hasta el doce de enero de dos mil veintiuno, lo referente al canon mensual mínimo establecido contractualmente. **ii)** Que, por el período del doce de octubre de dos mil veinte hasta el doce de enero de dos mil veintiuno, la Contratista cancele únicamente el porcentaje variable sobre el ingreso por ventas mensuales, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), establecido contractualmente. **iii)** CEPA AIES-SOARG, se compromete a realizar una distribución equitativa de las operaciones en todas las salas de la Terminal de Pasajeros. **iv)** Incorporar la cláusula transitoria siguiente: **CLÁUSULA TRANSITORIA CONSECUENCIA DEL COVID-DIECINUEVE Y REACTIVACIÓN ECONÓMICA:** **I)** En el marco de las consecuencias derivadas de la pandemia COVID-DIECINUEVE que afectan al sector aeroportuario y con la finalidad de mantener y, además, dinamizar la actividad comercial en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez (AIES-SOARG), ambas partes acuerdan establecer un período de reactivación de la actividad comercial, comprendido del doce de octubre de dos mil veinte hasta el doce de enero de dos mil veintiuno, ambas fechas inclusive. **II)** Durante dicho período se suspende el pago del canon mensual fijo (mínimo) previsto en la cláusula de canon de arrendamiento y forma de pago, por tanto, la Contratista tendrá la obligación de pagar a CEPA, únicamente, el canon variable por ventas brutas mensuales en el AIES-SOARG, de acuerdo al porcentaje establecido en el contrato. Concluido el plazo antes mencionado, la presente cláusula quedará sin efecto. **III)** La Contratista se encuentra solvente de sus obligaciones contractuales con CEPA. La presente modificativa formará parte integral del contrato explotación de negocios. Asimismo, la Contratista deberá 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 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 veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad "TIENDAS Y FRANQUICIAS, 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.-



MF