



SUSPENSIÓN TEMPORAL 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 SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS que estará regida por las cláusulas siguientes: PRIMERA: ANTECEDENTES. I) CONTRATO ORIGEN: 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 NÚMERO UNO:** Punto Sexto del Acta tres mil cuarenta y cinco, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el dieciséis de marzo de dos mil veinte, por medio del cual se autorizó suspender temporalmente el contrato de explotación de negocios relacionado en el romano primero de la presente cláusula, por un plazo de QUINCE (15) DÍAS, a partir del dieciséis de marzo de dos mil veinte, los cuales podrán ser prorrogables por un nuevo período que establezca CEPA, que será acorde con las disposiciones que emitan las autoridades encargadas del manejo de la Emergencia Nacional de la Pandemia por COVID-19; III) **SUSPENSIÓN NÚMERO DOS:** Punto Segundo del Acta tres mil cuarenta y ocho, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el treinta y uno de marzo de dos mil veinte, a través del cual se acordó suspender temporalmente el contrato de explotación de negocios relacionado en el romano primero de la presente cláusula, por un plazo de VEINTE (20) DÍAS, a partir del treinta y uno de marzo de dos mil veinte, los cuales podrán ser prorrogables por un nuevo período que

A

establezca CEPA, que será acorde con las disposiciones que emitan las autoridades encargadas del manejo de la Emergencia Nacional de la Pandemia por COVID-19; **IV) SUSPENSIÓN NÚMERO TRES:** Punto Decimosegundo del Acta tres mil cincuenta, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el diecisiete de abril de dos mil veinte, por medio del cual se autorizó ampliar la suspensión temporal hasta el uno de mayo de dos mil veinte, del contrato de explotación de negocios relacionado en el romano primero de la presente cláusula, por causa del Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Legislativo N°593, prorrogado por el Decreto Legislativo 631, de fecha dieciséis de abril de dos mil veinte; **V) SUSPENSIÓN NÚMERO CUATRO:** Punto Tercero del Acta tres mil cincuenta y dos, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el uno de mayo de dos mil veinte, mediante el cual se autorizó la ampliación de la suspensión temporal hasta el dieciséis de mayo de dos mil veinte, del contrato de explotación de negocios relacionado en el romano primero de la presente cláusula, por causa del Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Legislativo N°593, prorrogado por el Decreto Legislativo N°634, de fecha treinta de abril de dos mil veinte; **VI) SUSPENSIÓN NÚMERO CINCO:** Punto Tercero del Acta tres mil cincuenta y cuatro, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el dieciséis de mayo de dos mil veinte, mediante el cual se autorizó la ampliación de la suspensión temporal hasta el diecinueve de mayo de dos mil veinte, del contrato de explotación de negocios relacionado en el romano primero de la presente cláusula, de acuerdo a la vigencia del Decreto Legislativo N°639, que contiene la Ley de regulación para el aislamiento, cuarentena, observación y vigilancia por COVID-19; **VII) SUSPENSIÓN NÚMERO SEIS:** Punto Tercero del Acta tres mil cincuenta y cinco, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el veinte de mayo de dos mil veinte, mediante el cual se autorizó la suspensión temporal del contrato de explotación de negocios relacionado en el romano primero de la presente cláusula, por el período comprendido del veinte al veinticuatro de mayo de dos mil veinte; **VIII) SUSPENSIÓN NÚMERO SIETE:** Punto Tercero del Acta tres mil cincuenta y seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el veinticinco de mayo de dos mil veinte, mediante el cual se autorizó la suspensión temporal del contrato de explotación de negocios relacionado en el romano primero de la presente cláusula, por el período comprendido del veinticinco al veintinueve de mayo de dos mil veinte, los cuales podrán ser prorrogables por un nuevo período que establezca CEPA, que será acorde con las disposiciones que emitan las autoridades encargadas del manejo de la Emergencia Nacional de la Pandemia

manteniéndose invariable el resto de las obligaciones contractuales. **TERCERA: DECLARACIONES.** La presente suspensión no constituye novación del contrato, por lo que siguen vigentes todas las estipulaciones, obligaciones y condiciones del contrato inicial celebrado entre la Contratista y la CEPA, el veintidós de diciembre de dos mil dieciséis. 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 del presente instrumento, por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los veintidós días del mes de junio de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

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



Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y Apoderado General

Rolando Jorge Siman Jacín
Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día veintidós 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] 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] 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; **b)** Punto Sexto del Acta tres mil cuarenta y cinco, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el dieciséis de marzo de dos mil veinte, por medio del cual se autorizó suspender temporalmente el contrato de explotación de negocios suscrito entre CEPA y la sociedad “TIENDAS Y FRANQUICIAS, S.A. DE C.V.”, por un plazo de QUINCE DÍAS, a partir del dieciséis de marzo de dos mil veinte; **c)** Punto Segundo del Acta tres mil cuarenta y ocho, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el treinta y uno de marzo de dos mil veinte, a través del cual se acordó suspender temporalmente el contrato de explotación de negocios suscrito entre CEPA y la sociedad “TIENDAS Y FRANQUICIAS, S.A. DE C.V.”, por un plazo de VEINTE DÍAS, a partir del treinta y uno de marzo de dos mil veinte; **d)** Punto Decimosegundo del Acta tres mil cincuenta, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el diecisiete de abril de dos mil veinte, a través del cual se acordó la ampliación de la suspensión temporal hasta el uno de mayo de dos mil veinte, del contrato de explotación de negocios suscrito con la sociedad “TIENDAS Y FRANQUICIAS, S.A. DE C.V.”; **e)** Punto Tercero del Acta tres mil cincuenta y dos, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el uno de mayo de dos mil veinte, mediante el cual se autorizó la ampliación de la suspensión temporal hasta el dieciséis de mayo de dos mil veinte, del contrato de explotación de negocios suscrito con la sociedad

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 continua 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 uno 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 suspensión temporal 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 tres hojas simples, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a la **SUSPENSIÓN TEMPORAL 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 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; en consecuencia, se suspende 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; por lo tanto, 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 obligaciones contractuales; asimismo, las partes expresaron que la referida suspensión no constituye novación del contrato, por lo que siguen invariables y vigentes todas las demás estipulaciones y condiciones del contrato inicial, celebrado el veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad "TIENDAS Y FRANQUICIAS, S.A. DE C.V.". Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos

legales de la presente acta notarial que consta de cuatro 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