

MODIFICATIVA NÚMERO DOS AL CONTRATO DE EXPLOTACION DE NEGOCIOS CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA PORTUARIA Y LA SOCIEDAD DIANA, S.A. DE C.V. LOCAL 2-84-A



Nosotros, **FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ**, mayor de edad, Licenciado en Economía Empresarial, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, persona a quien conozco e identifico por medio de su documento único de identidad número [REDACTED] con número de identificación tributaria [REDACTED] actuando en mi calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal 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, **ARMANDO MENDIOLA CARVAJAL**, mayor de edad, de nacionalidad mexicana, Ingeniero Químico, del domicilio temporal de la ciudad y departamento de San Salvador, portador de pasaporte mexicano [REDACTED] vigente hasta el día diecinueve de septiembre de dos mil veinticuatro, actuando en mi carácter de Apoderado Administrativo de **PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIANA, S.A. DE C.V.**, y **DIANA, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Soyapango, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Contratista"; por medio del presente instrumento convenimos en celebrar la **MODIFICATIVA NÚMERO DOS AL CONTRATO DE EXPLOTACION DE NEGOCIOS** celebrado entre la Comisión y la sociedad DIANA, S.A. de C.V., por el local identificado como 2-84-A, que estará regida por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES. (I) CONTRATO ORIGEN:** Que según consta en esta ciudad y departamento, a las quince horas del día veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis. Ante los oficios notariales del licenciado William Eliseo Zuniga Henríquez, del domicilio de San Salvador, ambas partes suscribimos un **CONTRATO DE EXPLOTACION DE NEGOCIOS** en el cual se estableció: **a)** Que el objeto consistió que CEPA entregó en calidad de arrendamiento simple a la Contratista para que explote un negocio de venta de productos alimenticios en el AIES-SOARG, el local identificado como **DOS- OCHENTA Y CUATRO A (2-84 A)**, con una extensión superficial de **treinta y cuatro metros cuadrados**, ubicado en la segunda planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; **b)** la Contratista a través del mismo instrumento se comprometió por el local

antes descrito a cancelar a la Comisión un canon mensual mínimo de **SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 60.00)** por metro cuadrado, equivalente a **DOS MIL CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 2,040.00)**, 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, cuando este último sea superior al canon mínimo; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva, c) Que el plazo contractual de cinco años comprendido del uno de enero de dos mil diecisiete al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno; d) La Contratista a satisfacción de la CEPA presentó la Garantía de Cumplimiento de Contrato por un monto de **SEIS MIL NOVECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS (US\$6,915.60)** 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) El día seis de diciembre de dos mil veintiuno, en esta ciudad se otorgó documento privado autenticado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la **SUSPENSIÓN TEMPORAL AL CONTRATO DE EXPLOTACION DE NEGOCIOS**: por el local identificado como 2-84-A, ubicado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, en el sentido de suspender temporalmente el contrato de Explotación de Negocios relacionado en la cláusula primera del presente instrumento **por el período comprendido a partir del 16 de marzo hasta el 11 de octubre de dos mil veinte**; en consecuencia, se suspendió la obligación de pago del canon mensual de la Contratista por el período de la suspensión del contrato, manteniéndose invariable el resto de las obligaciones contractuales. III) El día siete de diciembre de 2021, en esta ciudad se otorgó documento privado autenticado ante los oficios del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos **Modificativa número Uno al contrato de Explotación de Negocios**, en la que acordamos modificar el contrato de explotación de negocios relacionado en la cláusula primera del presente instrumento, en el sentido de incluir la cláusula transitoria: **CLÁUSULA TRANSITORIA CONSECUENCIA DEL COVID-19 Y REACTIVACION ECONÓMICA**, dicha cláusula estableció que en el **periodo comprendido del doce de octubre de dos mil veinte hasta el doce de enero de dos mil veintiuno**, ambas fechas inclusive, por el local DOS-OCHENTA Y CUATRO-A. Durante dicho periodo se suspende el pago del canon mensual fijo (mínimo) previsto en la cláusula de canon de arrendamiento y forma de pago, por lo tanto la contratista tendrá la obligación cancelar a CEPA, únicamente el canon variable por ventas brutas mensuales, de acuerdo al porcentaje establecido



en el contrato, más IVA; concluido el plazo antes mencionado, la presente clausula quedará sin efecto. **IV) 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 Décima Séptima del contrato de Explotación de Negocios suscrito entre la Contratista y la Comisión el día veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis, 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 Séptima del referido contrato de Explotación de Negocios, en el sentido de prorrogar el plazo contractual en **DOSCIENTOS DIEZ DÍAS CALENDARIO, siendo su nueva fecha de finalización el VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTIDÓS**, obligándose la Contratista a presentar la ampliación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato por el nuevo plazo contractual con treinta (30) días antes del vencimiento de la misma o en el mismo plazo, realizar el pago por adelantado del período equivalente a la suspensión del contrato, asimismo se obliga a presentar la ampliación de la Póliza de Responsabilidad Civil por el nuevo plazo contractual con treinta (30) días antes del vencimiento de la misma, 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 Contratista y la CEPA el veintiséis 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 siete días del mes de diciembre de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Federico Gerardo Anliker López



PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIANA, S.A. DE C.V.



Armando Mendiola Carvajal



Presidente de Junta directiva y Representante
Legal

Apoderado Administrativo

En la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas treinta minutos del día siete del mes de diciembre de dos mil veintiuno. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor **FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ**, de cuarenta y un años de edad, Licenciado en Economía Empresarial, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, persona a quien conozco e identifico por medio de su documento único de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] con número de identificación tributaria [REDACTED] [REDACTED] quien actúa en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, que se abrevia CEPA, institución de derecho público con carácter autónomo y personalidad jurídica, de este domicilio, con número de identificación tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en lo sucesivo podrá denominarse "la Comisión", "CEPA" o "la Propietaria", personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los documentos siguientes: **a)** Diario Oficial número DOSCIENTOS SEIS, tomo DOSCIENTOS NUEVE, del once de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco, en el que aparece publicada la Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, aprobada por Decreto Legislativo número cuatrocientos cincuenta y cinco, del veintiuno de octubre de mil novecientos sesenta y cinco, en la cual consta que se creó la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma como institución de derecho público, con carácter autónomo, personalidad jurídica y domicilio de esta ciudad; que el gobierno de dicha Comisión es ejercido por una Junta Directiva, integrada por un Presidente y seis Directores; que la representación legal de la Comisión corresponde al Presidente de la misma, quien será nombrado por el Presidente de la República; y que el período del ejercicio del Presidente de la Comisión es de cuatro años a partir de la fecha de su nombramiento; **b)** Diario Oficial número NOVENTA Y TRES, tomo DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE del veintidós de mayo de mil novecientos setenta y cinco, en el que aparece publicado el Decreto Legislativo número doscientos sesenta y nueve, de la misma fecha, en el cual consta que las empresas estatales Ferrocarril de El Salvador (FES) y Ferrocarril Nacional de El Salvador (FENASAL), incluido en esta última el Puerto de Cutuco, quedaron fusionadas integrando el sistema de ferrocarriles nacionales de El Salvador en una sola empresa denominada Ferrocarriles Nacionales de El Salvador, que se abrevia FENADESAL; que dicha empresa es propiedad exclusiva del Estado de El Salvador; y que su administración,



explotación y dirección se confiere a CEPA por cuenta y riesgo del propietario; **c)** Diario Oficial número CIENTO CINCO, tomo DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES, del siete de junio del mismo año, en el que aparece publicada la Ley para la construcción, administración y operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, aprobada por Decreto Legislativo número seiscientos del dieciséis de mayo de mil novecientos setenta y cuatro, en la que consta que para la dirección, administración, mantenimiento, ampliación y operación del Aeropuerto, CEPA tendrá todas las facultades del sistema administrativo que le concede su Ley Orgánica; **d)** Diario Oficial número CIENTO UNO, tomo CUATROCIENTOS VEINTITRÉS, del dos de junio de dos mil diecinueve, en el que aparece publicado el Acuerdo Ejecutivo número dieciocho, de fecha dos de junio de dos mil diecinueve, en el cual consta que el Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortiz, nombró como Presidente de la Junta Directiva de CEPA al licenciado Federico Gerardo Anliker López, a partir del dos de junio de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veintidós; **e)** Certificación de libro de actas de juramentación de funcionarios públicos, suscrita por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, extendida el tres de junio de dos mil diecinueve, en la que consta la protesta constitucional que el Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortiz, tomó al licenciado Federico Gerardo Anliker López, en el cargo de Presidente de la Junta Directiva de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, para el período comprendido del dos de junio de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veintidós; 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, se autorizó al Presidente o al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir todos 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 **ARMANDO MENDIOLA CARVAJAL**, de cincuenta y cuatro años de edad, Ingeniero Químico, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifiqué por medio de su pasaporte mexicano número [REDACTED] actuando en su carácter de Apoderado Administrativo de la sociedad **PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIANA, S.A. DE C.V.**, y **DIANA, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Soyapango, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la Contratista”, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los documentos siguientes: a) Certificación del Punto Segundo del acta número Cuatrocientos Treinta y Tres de la Junta Directiva de la sociedad PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIANA, S.A. DE C.V., celebrada en la ciudad de Soyapango, departamento de San Salvador, a las diecisiete horas del uno de abril de dos mil veinte, extendida en esa misma fecha por el Director Secretario de la Junta Directiva señor José Gustavo Quintanilla Guerrero, en la que consta que la Junta Directiva nombró como apoderado administrativo al señor **ARMANDO MENDIOLA CARVAJAL**, de las generales antes expresadas, para que pueda representar a la referida sociedad, inscrita en el Registro de Comercio al número CUARENTA Y CINCO del Libro DOS MIL CINCO, de fecha catorce de septiembre de dos mil veinte, en la referida acta también se acordó autorizar a la Directora Presidenta y Representante Judicial y Extrajudicial de la sociedad señora **ILDIKÓ MARÍA JUHASZ V. DE TESÁK**, para que comparezca ante notario a otorgar el referido instrumento; 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 **MODIFICATIVA NÚMERO DOS del contrato de Explotación de Negocios** celebrado entre la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)** y la sociedad **PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el día veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis; habiendo ambas partes acordado, con base en la cláusula Décima Séptima del contrato relacionado en el romano I) de la cláusula primera del anterior instrumento y a lo establecido en el Punto séptimo del acta número tres mil setenta y seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintiocho de octubre de dos mil veinte, **acordaron modificar la cláusula Séptima del referido contrato, en el sentido de prorrogar el plazo contractual en doscientos diez días calendario, siendo su nueva fecha de finalización el VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTIDÓS**, obligándose la Contratista a presentar la ampliación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato por el nuevo plazo contractual con treinta días antes del vencimiento de la misma o en el mismo plazo, realizar el pago por adelantado del período equivalente a la suspensión del contrato y obligándose también a presentar la ampliación de la Póliza de Responsabilidad Civil por el nuevo plazo contractual con treinta días antes del vencimiento de la misma, 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 veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad DIANA, S.A. DE C.V., que no hubieran sido modificadas; y yo el Notario **DOY FE** que las firmas antes relacionadas son auténticas por haber sido puestas por los otorgantes a mi presencia. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres hojas de papel simples, 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.-**



WG

