



MODIFICACIÓN NÚMERO CINCO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ (TC-02/2018)

Nosotros, FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ, mayor de edad, Licenciado en Economía Empresarial, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, 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 COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público con carácter autónomo, y Personalidad Jurídica propia, 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, SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en mi carácter personal, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “el Arrendatario”; y por medio del cual convenimos en celebrar la MODIFICACIÓN NÚMERO CINCO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, derivado de la Competencia Pública CEPA TC-02/2018 “Selección de dos operadores para la explotación comercial de dos restaurantes en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, celebrado entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y el señor Saúl Vicente Padilla Ramírez, que estará regida por las cláusulas siguientes: PRIMERA: ANTECEDENTES. I) CONTRATO ORIGINAL: En esta ciudad y departamento, el día doce de octubre de dos mil dieciocho, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO cuyo objeto consistió en que la Comisión entregó en calidad de arrendamiento simple al Arrendatario, el local

identificado como LOCAL 1, con un área de TRESCIENTOS CUATRO PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (304.72 m²), ubicado frente a la Sala de Espera 8 del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el funcionamiento de un restaurante, en el cual se podrán comercializar las siguientes categorías de alimentos: a) carnes; b) mariscos; c) comida mexicana; d) comida italiana; e) oriental u otra comida internacional; f) bebidas y cocktails con alcohol y sin alcohol de cualquier marca, naturaleza y origen; g) postres de cualquier marca, naturaleza y origen; h) café tostado, tostado y molido; i) bebidas que lleven café de cualquier marca, naturaleza y origen; entregando el Arrendatario a CEPA, en ese mismo acto, el monto de SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$ 62,467.60), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), en concepto de renta fija para la explotación del referido negocio; el Arrendatario a través del mismo instrumento se comprometió a cancelar de forma anticipada, fija y sucesiva a la Comisión por el local antes descrito un canon mensual mínimo y fijo de DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$ 19,806.80), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), dentro de los doce días calendario siguientes a la fecha de presentación al cobro de la factura correspondiente; además, pagará el diferencial entre el canon mínimo y el equivalente al dieciocho por ciento (18.00%) sobre sus ingresos brutos mensuales más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), cuando éste último sea superior al canon mensual mínimo; estableciéndose como plazo contractual un período de cinco (5) años, contados a partir de la fecha del Acta de Entrega del Local, comprometiéndose a presentar el Arrendatario en el plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de firma del referido contrato, Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de SESENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$67,145.05) 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 el plazo contractual.



II) En esta ciudad y departamento, el día seis de diciembre de dos mil dieciocho, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la modificativa número uno al contrato de arrendamiento celebrado entre CEPA y el Arrendatario el doce de octubre de dos mil dieciocho, mediante la cual ambas partes acordamos suspender temporalmente el referido contrato de arrendamiento, por el plazo de CINCUENTA Y SIETE (57) DÍAS CALENDARIO, contados a partir del día cinco de noviembre de dos mil dieciocho, y modificar la cláusula octava denominada “plazo del contrato”, en el sentido de establecer que el plazo del arrendamiento iniciará el uno de enero de dos mil diecinueve y finalizará el treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés, en consecuencia la obligación de pago del canon de arrendamiento será a partir del uno de enero de dos mil diecinueve, manteniéndose invariable el resto de condiciones contractuales. III) **SUSPENSIÓN DE CONTRATO:** En esta ciudad y departamento, el día doce de enero 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 arrendamiento celebrado entre la CEPA y el Arrendatario el día doce de octubre de dos mil dieciocho, 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 del Arrendatario 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 Arrendatario, 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 el Arrendatario 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. IV) En esta ciudad y departamento, el día doce de julio 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 modificativa número dos al contrato de arrendamiento celebrado entre CEPA y el Arrendatario el día doce de octubre de dos mil dieciocho, por medio de la cual ambas partes acordamos, entre otras cosas, suspender por el período del diecinueve de septiembre de dos mil veinte hasta el doce de enero de dos mil veintiuno, lo referente al canon mensual mínimo establecido contractualmente, cancelando el Arrendatario por dicho período 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, incorporándose la CLÁUSULA TRANSITORIA CONSECUENCIA DEL COVID-19 Y REACTIVACIÓN ECONÓMICA con vigencia hasta el doce de enero de dos mil veintiuno, obligándose el Arrendatario 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; V) En esta ciudad y departamento, el día diecinueve de julio 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 modificativa número tres al contrato de arrendamiento celebrado entre CEPA y el Arrendatario el doce de octubre de dos mil dieciocho, por medio de la cual ambas partes acordamos modificar la cláusula octava 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 CINCO DE JULIO DE DOS MIL VEINTICUATRO, obligándose el Arrendatario a presentar por el nuevo plazo contractual la ampliación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato 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 por el nuevo plazo contractual la ampliación de la Póliza de Responsabilidad Civil con treinta (30) días antes del vencimiento de la misma, manteniéndose invariable las demás cláusulas contractuales. VI) En esta ciudad y departamento, el día veintiocho de julio dos mil veintiuno, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la modificativa número



cuatro al contrato de arrendamiento celebrado entre CEPA y el Arrendatario el día doce de octubre de dos mil dieciocho, por medio de la cual ambas partes acordamos, entre otras cosas, suspender por el período del trece de enero al trece de abril de dos mil veintiuno, lo referente al canon mensual mínimo establecido contractualmente, cancelando el Arrendatario por dicho período 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, incorporándose la CLÁUSULA TRANSITORIA CONSECUENCIA DEL COVID-19 Y REACTIVACIÓN ECONÓMICA con vigencia del trece de enero al trece de abril de dos mil veintiuno, manteniéndose invariable el resto de las obligaciones contractuales. SEGUNDA: MODIFICACIÓN. Con base en la cláusula decima octava del contrato de arrendamiento suscrito entre el Arrendatario y la Comisión el doce de octubre de dos mil dieciocho, y a lo establecido en el punto decimosegundo del acta tres mil noventa y dos, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, ambas partes acordamos modificar por el período comprendido del catorce de abril al treinta de junio de dos mil veintiuno el referido contrato de arrendamiento, según el detalle siguiente: i) Suspender por el período del catorce de abril al treinta de junio de dos mil veintiuno, lo referente al canon mensual mínimo establecido contractualmente. ii) Que, por el período del catorce de abril al treinta de junio de dos mil veintiuno, el Arrendatario 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) 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 catorce de abril al treinta de junio 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, el Arrendatario 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) El Arrendatario se encuentra solvente de sus obligaciones contractuales con CEPA. La presente modificativa formará parte integral del contrato de arrendamiento; 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 el Arrendatario y la CEPA el doce de octubre de dos mil dieciocho, así como de sus modificativas número uno, dos, tres y cuatro, 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 veintiocho días del mes de julio de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



EL ARRENDATARIO



Federico Gerardo Anliker López

Presidente de la Junta Directiva y
Representante Legal



Saul Vicente Padilla Ramírez



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con cuarenta y cinco minutos del día veintiocho de julio 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, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED], actuando en nombre y en representación, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva, y por lo tanto, Representante Legal 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) 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, f) Punto decimosegundo del acta número tres mil noventa y dos, de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, 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 catorce de abril al treinta de junio de dos mil veintiuno; asimismo, autorizó al Presidente de CEPA, 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 SAÚL VICENTE PADILLA RAMÍREZ, de cincuenta y un años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien hoy conozco e identifico

por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]; actuando en su carácter personal; que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "el Arrendatario"; 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 CINCO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, celebrado entre la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)** y el señor Saúl Vicente Padilla Ramírez, el día doce de octubre de dos mil dieciocho, mediante la cual ambas partes acordaron modificar, por el período comprendido del catorce de abril al treinta de junio de dos mil veintiuno, el referido contrato de arrendamiento, según el detalle siguiente: **i)** Suspender por el período del catorce de abril al treinta de junio de dos mil veintiuno, lo referente al canon mensual mínimo establecido contractualmente. **ii)** Que, por el período del catorce de abril al treinta de junio de dos mil veintiuno, el Arrendatario 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)** 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 catorce de abril al treinta de junio 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, el Arrendatario, 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) El Arrendatario se encuentra solvente de sus obligaciones contractuales con CEPA. La presente modificativa formará parte integral del contrato de arrendamiento, 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 doce de octubre de dos mil dieciocho, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y el señor Saúl Vicente Padilla Ramírez, así como de sus modificativas número uno, dos, tres y cuatro, 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.-

