

TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y "CADEJO BREWING COMPANY, S.A. DE C.V." (TC-05/2017)

Nosotros, JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, mayor de edad,



[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 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, **DAVID ARTHUR FALKENSTEIN ALGARA**, mayor de edad,

[REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y por ende Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**CADEJO BREWING COMPANY, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**" que puede abreviarse "**CADEJO BREWING COMPANY, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno dos cero cuatro uno uno - uno cero cinco - uno, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", por medio del presente convenimos en celebrar la **TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, celebrado entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad CADEJO BREWING COMPANY, S.A. DE C.V., derivado de la Competencia Pública CEPA TC-05/2017, "Selección de un operador para la explotación comercial de un café en las nuevas salas de espera del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", que se registró por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: ANTECEDENTES. I)** En esta ciudad y departamento, a las catorce horas del día dieciséis de marzo 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 a la Arrendataria, un local con una extensión superficial de **TREINTA METROS CUADRADOS (30.00 m²)**, ubicado en el área identificada como "Nuevas Salas de



Espera” de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, exclusivamente para el funcionamiento de un café, comercializando los siguientes productos: a) Café: helado y caliente; b) Alimentos preparados: fríos y calientes; y, c) Bebidas naturales y carbonatadas; entregando la Arrendataria a CEPA, en ese mismo acto, el monto de **TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 32,500.00)**, 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; la Arrendataria 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 **OCHENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR (US \$ 82.32)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por metro cuadrado, haciendo un monto de **DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$ 2,469.60)**, 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 diecisiete por ciento (17.00%) 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 firma del Contrato; II) Punto sexto del acta número dos mil novecientos quince, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de marzo de dos mil dieciocho, por medio del cual se autorizó la suspensión temporal del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad CADEJO BREWING COMPANY, S.A. DE C.V., derivado de la Competencia Pública CEPA TC-05/2017 “Selección de un Operador para la Explotación Comercial de un Café en las Nuevas Salas de Espera del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, por un plazo de treinta días calendario, a partir del dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, y en consecuencia, modificar la cláusula octava “plazo del contrato”, en el sentido de establecer que el plazo del arrendamiento iniciará el quince de abril de dos mil dieciocho y finalizará el catorce de abril de dos mil veintitrés; asimismo, modificar la cláusula segunda “objeto del contrato”, en el sentido de incluir la comercialización de productos promocionales de la marca CADEJO BREWING COMPANY; III) En esta ciudad y departamento, a las nueve horas del día veintiséis de marzo 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 derivado de la Competencia Pública CEPA TC-05/2017 “Selección de un operador para la explotación comercial de un café en las nuevas salas de espera del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido de suspender temporalmente el referido contrato de arrendamiento por un plazo de treinta (30) días calendario, a partir del dieciséis de marzo de dos mil dieciocho y, en consecuencia, modificar la cláusula cuarta denominada “canon mensual y forma de pago” en cuanto a suspender la obligación de pago por parte de la Arrendataria por el período antes señalado, así como la cláusula octava denominada “plazo del contrato” en el sentido de establecer que el plazo del arrendamiento iniciaría el quince de abril de dos mil dieciocho y finalizaría el catorce de abril de dos mil veintitrés; asimismo, se modificó la cláusula segunda del referido instrumento denominada “objeto del contrato” en el sentido de incluir la comercialización de productos promocionales de la marca Cadejo Brewing Company; IV) Punto tercero del acta número dos mil novecientos ochenta y seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, mediante el cual se autorizó, entre otros, la suspensión temporal del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad CADEJO BREWING COMPANY, S.A. DE C.V., por el local ubicado en las Nuevas Salas de Espera, ubicado en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del treinta de enero al treinta y uno de marzo de dos mil diecinueve, debido a los trabajos del proyecto constructivo “Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, Etapa 1”, modificándose por tanto, la cláusula octava del referido contrato de arrendamiento; V) Punto tercero del acta número dos mil novecientos noventa y seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, por medio del cual se autorizó, entre otros, la ampliación de la suspensión temporal del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad CADEJO BREWING COMPANY, S.A. DE C.V., por el local ubicado en las Nuevas Salas de Espera, en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, por el período comprendido del uno de abril al treinta de junio de dos mil diecinueve o hasta el reinicio de operaciones, debido a los trabajos del proyecto constructivo “Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, Etapa 1”, modificándose por tanto, la cláusula octava del referido contrato de



arrendamiento; **VI)** Acta de Reinicio de Operaciones, suscrita el dos de diciembre de dos mil diecinueve, entre el Administrador del Contrato de CEPA y un representante de la sociedad CADEJO BREWING COMPANY, S.A. DE C.V., por medio de la cual se hace constar que en fecha dos de diciembre de dos mil diecinueve, la Arrendataria reinició operaciones en el local ubicado en las Nuevas Salas de Espera del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional del Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, dándose por finalizado la suspensión del contrato de arrendamiento; **VII)** Punto octavo del acta número tres mil cuarenta y nueve, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha tres de abril de dos mil veinte, por medio del cual se autorizó la suspensión temporal del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad CADEJO BREWING COMPANY, S.A. DE C.V., por un local con una extensión de treinta metros cuadrados, ubicado en el área identificado como “Nuevas Salas de Espera”, de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, a partir del seis de marzo de dos mil veinte, hasta que finalicen los trabajos del proyecto constructivo “Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, Etapa 1”, modificándose en consecuencia la cláusula octava del referido contrato de arrendamiento; **VIII)** En esta ciudad y departamento, a las diez horas con quince minutos del día diecinueve de junio de dos mil veinte, 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 derivado de la Competencia Pública CEPA TC-05/2017 “Selección de un operador para la explotación comercial de un café en las nuevas salas de espera del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en el sentido de suspender temporalmente el referido contrato de arrendamiento, a partir del seis de marzo de dos mil veinte, hasta que finalicen los trabajos del proyecto constructivo “Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, Etapa 1”, modificando en consecuencia la cláusula Octava, Plazo del contrato; en consecuencia, se suspendió la obligación de pago del canon de arrendamiento mensual de la Arrendataria, sea este fijo o variable, por el período que dure 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 del Contrato y el Representante Legal de la sociedad arrendataria, o el Apoderado debidamente acreditado, deberán suscribir un acta de reinicio de operaciones, 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 vigencia de la Garantía de Cumplimiento de Contrato y Póliza de Responsabilidad Civil deberá ser acorde al nuevo plazo de vigencia del contrato, manteniéndose invariable las demás cláusulas contractuales. **SEGUNDA: RATIFICACIÓN DE SUSPENSIÓN TEMPORAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Por medio del presente instrumento CEPA y la Arrendataria acuerdan ratificar la suspensión temporal del contrato de arrendamiento suscrito el dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, por un local con una extensión superficial de treinta metros cuadrados, ubicado en el área identificada como “Nuevas Salas de Espera”, de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, suspensión que fue autorizada por la Junta Directiva de CEPA mediante el punto tercero del acta número dos mil novecientos ochenta y seis, de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, por el período comprendido del treinta de enero al treinta y uno de marzo de dos mil diecinueve y punto tercero del acta número dos mil novecientos noventa y seis, de fecha veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, por el período comprendido del uno de abril al treinta de junio de dos mil diecinueve, o hasta el reinicio de operaciones, debido a los trabajos del proyecto constructivo “Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, Etapa 1”, los cuales se encuentran relacionado en los romanos IV) y V) de la cláusula primera del presente instrumento. El período de suspensión del contrato de arrendamiento fue del treinta de enero al uno de diciembre de dos mil diecinueve, suscribiendo el Administrador del Contrato por parte de CEPA y un representante de la Arrendataria, el acta de reinicio de operaciones del local ubicado en las Nuevas Salas de Espera en fecha dos de diciembre de dos mil diecinueve, dándose por finalizada la suspensión del contrato de arrendamiento. Posteriormente, se autoriza una nueva suspensión del contrato de arrendamiento, a partir del seis de marzo de dos mil veinte, lo cual se hace constar en la modificativa contractual suscrita entre las partes el diecinueve de junio de dos mil veinte, relacionada en el romano VIII) de la cláusula primera del presente instrumento. **TERCERA: TERMINACIÓN CONTRACTUAL.** Con base en el punto vigesimosegundo del acta número tres mil doscientos diez, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha catorce de julio de dos mil veintitrés y a la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, ambas partes acordamos dar por terminado de forma anticipada, a partir del treinta y uno de julio de dos mil veintitrés, el contrato de arrendamiento antes relacionado, por razones no imputables a la Arrendataria, así

como la suscripción de la presente terminación contractual. Que por medio del presente instrumento se consideran finalizadas las obligaciones contenidas en el Contrato antes relacionado, otorgándose finiquito amplio y completo para ambas partes. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los efectos 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 Terminación de Contrato, por estar redactada a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, uno de septiembre de dos mil veintitrés.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

“CADEJO BREWING COMPANY, S.A. DE C.V.”



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General Interino y Apoderado
General Administrativo



David Arthur Falkenstein Algara
Director Presidente de la Junta Directiva y
Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las quince horas con quince minutos del uno de septiembre de dos mil veintitrés. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario, de este domicilio, comparece el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, de treinta y nueve años de edad, de nacionalidad [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 doce horas con quince minutos del día dos de septiembre de dos mil veintidós, 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 vigesimosegundo del acta número tres mil doscientos diez, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha catorce de julio de dos mil veintitrés, por medio del cual se autorizó dar por terminado de forma anticipada, por razones no imputables a la Arrendataria, a partir del treinta y uno de julio de dos mil veintitrés, el contrato de arrendamiento celebrado entre CEPA y la sociedad "CADEJO BREWING COMPANY, S.A. DE C.V.", derivado de la Competencia Pública CEPA TC-CERO CINCO/ DOS MIL DIECISIETE "Selección de un operador para la explotación comercial de un café en las nuevas salas de espera del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez"; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir la terminación contractual correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece el señor **DAVID ARTHUR FALKENSTEIN ALGARA**, de cincuenta años de edad, de nacionalidad

[REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y por ende Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "CADEJO BREWING COMPANY, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" que puede abreviarse "CADEJO BREWING COMPANY, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – uno dos cero cuatro uno uno – uno cero cinco - uno, que en el transcurso del anterior instrumento se le denominó "la Arrendataria"; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la referida sociedad, otorgada en esta ciudad, a las dieciséis horas del día doce de abril de dos mil once, ante los oficios notariales de Jaime Alcides de La O Perdomo, e inscrita en el Registro de Comercio al Número DOS, del Libro número DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS del Registro de Sociedades, con fecha de inscripción el día veinticinco de mayo de dos mil once, de la cual consta que su naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio son los antes indicados; que su plazo es por



tiempo indeterminado; que dentro de su finalidad de encuentra el otorgamiento de actos como el presente; que las Juntas Generales de Accionistas constituirán la suprema autoridad de la sociedad, 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 de cuatro Directores Propietarios que elegirá oportunamente la Junta General Ordinaria de Accionistas, integrada de la siguiente manera: Director Presidente, Director Secretario, Director Tesorero y Primer Director, habrá cuatro Directores Suplentes, electos en iguales condiciones que los Directores Propietarios; tanto el Administrador Único Propietario y su Suplente como los miembros de la Junta Directiva durarán en sus funciones un período de entre tres a siete años, dependiendo de lo que decidan los accionistas reunidos en Junta General, y podrán ser reelectos sin ninguna restricción; que la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, así como el uso de la firma social, le corresponderá al Director Presidente de la Junta Directiva o al Administrador Único en su caso, pudiendo suscribir toda clase de contratos y escrituras, otorgar toda clase de instrumentos públicos y privados, comparecer en juicios, entre otras; y, b) Credencial de elección de Junta Directiva de la sociedad “CADEJO BREWING COMPANY, S. A. DE C.V.”, emitida el doce de febrero de dos mil veintiuno, por José Francisco Molina Guzmán, en su calidad de Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida sociedad, e inscrita en el Registro de Comercio al Número CIENTO TRES del Libro número CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO del Registro de Sociedades, con fecha de inscripción del día diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, de la cual consta que, en el punto número tres del acta número diecisiete de sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en esta ciudad, a las trece horas del doce de febrero de dos mil veintiuno, se acordó nombrar la nueva Junta Directiva de la sociedad para un período de TRES años, contados a partir del diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, asimismo en dicha certificación consta que el compareciente resultó electo para el cargo de Director Presidente y Representante Legal de la referida sociedad, nombramiento que aún continúa vigente; 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 TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO derivado de la Competencia Pública CEPA TC-CERO CINCO/ DOS MIL DIECISIETE “Selección de un operador para la explotación comercial de un café en las nuevas salas de espera del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, suscrito entre CEPA y la Arrendataria el día dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, mediante la cual ambas partes convienen dar por terminado, a partir del treinta y uno de julio de dos mil veintitrés, por razones no imputables a la Arrendataria, el referido contrato de arrendamiento, el cual tuvo como objeto que la Comisión le otorgó a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, un local con una extensión superficial de TREINTA METROS CUADRADOS, ubicado en el área identificada como “Nuevas Salas de Espera” de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, exclusivamente para el funcionamiento de un café, comercializando los siguientes productos: a) Café: helado y caliente; b) Alimentos preparados: fríos y calientes; y, c) Bebidas naturales y carbonatadas, siendo responsabilidad de la Arrendataria realizar el diseño, construcción, amueblamiento y todas las labores pertinentes para garantizar el completo funcionamiento y atención al pasajero, según la aprobación de los correspondientes planos e información técnica por parte del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romera y Galdámez, que a partir de dicho instrumento se consideran finalizadas las obligaciones contenidas en el Contrato antes relacionado, otorgándose finiquito amplio y completo para ambas partes; que el instrumento anterior contiene las cláusulas de Antecedentes y Terminación Contractual, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. 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. -**



