



**MODIFICATIVA NÚMERO CUATRO AL CONTRATO DE “EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD EXIT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. (LOCAL 2-202)**

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 con carácter autónomo, de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de éste instrumento podrá denominarse “la CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”; y **JUAN CARLOS FLAMENCO ROMERO**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en mi carácter de Director Presidente de la sociedad que gira bajo la denominación de “**EXIT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que puede abreviarse “**EXIT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**”, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Contratista”; por medio del presente convenimos en celebrar la **MODIFICATIVA NÚMERO CUATRO AL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS**, que se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: ANTECEDENTES.** I) Que según consta en el documento privado autenticado otorgado a las dieciséis horas del día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, ante los oficios notariales del licenciado William Eliseo Zúniga Henríquez, ambas partes suscribimos el **CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS** en el cual se estableció: a) Que el objeto consistió en que la Contratista explote el negocio de venta de plata, oro y lentes, para lo cual la CEPA designó el local identificado como **DOS –DOSCIENTOS DOS (2-202)**, cuya extensión superficial es de **CINCO PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (5.25 m<sup>2</sup>)**, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros; b) La Contratista a través del mismo instrumento se comprometió a cancelar a la Comisión 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 **TRESCIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$315.00)** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), además comprometiéndose a pagar 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 éste último sea superior al canon mínimo, pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva; c) Se estableció 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; d) La Contratista presentó a satisfacción de CEPA una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$2,279.00) y una 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 veintiuno de enero 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 Explotación de Negocios por el local identificado como 2-202, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del 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 dieciséis de marzo hasta el once 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 diez de febrero 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 Modificativa número UNO DE 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 REACTIVACIÓN ECONÓMICA, dicha cláusula estableció que en el período comprendido del doce de octubre de dos mil veinte al doce de enero de dos mil veintiuno, la Contratista debía cancelar únicamente el porcentaje variable sobre el ingreso por ventas mensuales, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios. IV) El día diecinueve de febrero 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 MODIFICATIVA NÚMERO



DOS AL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS celebrado entre CEPA y la Contratista el día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, 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. V) El día quince de marzo de dos mil veintiuno, ambas partes suscribimos documento privado autenticado, ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, de MODIFICATIVA NÚMERO TRES al Contrato de Explotación de Negocios relacionado en el romano primero de la presente cláusula, en el sentido de incluir la siguiente cláusula transitoria: **“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 acordamos establecer un período de reactivación de la actividad comercial, **comprendido del trece de enero al trece de abril 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 la 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; manteniéndose invariable el resto de las obligaciones contractuales. VI) Punto XII 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, por medio del cual se 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 Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, cuyos contratos incorporan un canon de arrendamiento mensual compuesto por un monto fijo más un porcentaje variable sobre ventas. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN. I)** Con base en la cláusula Décima séptima del contrato de explotación de negocios suscrito entre la Contratista y la Comisión el día veintitrés de diciembre de dos mil dieciséis y a lo establecido en el Punto Décimosegundo 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 el referido contrato, en el sentido de incluir la siguiente cláusula transitoria: **“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 acordamos 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, 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. **TERCERA: RATIFICACIÓN.** La presente modificativa no constituye Novación del contrato, por lo que siguen vigentes las demás estipulaciones y condiciones del contrato celebrado entre la CEPA y la Contratista, el día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, que no hubieran sido modificadas por el presente instrumento. La Contratista presentó garantía de cumplimiento de contrato y póliza de responsabilidad civil vigente. 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 modificativa de contrato, por estar redactada a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los cinco días del mes de mayo de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA



EXIT DE EL SALVADOR,  
S.A. DE C.V.



*Exit*

El Salvador, S.A. de C.V.  
Tels: 2262-1542 Y 2208-2413

Emérito de Jes  
Gerente Gene



onterroza  
General

Juan Carlos Flamenco Romero  
Director Presidente





la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día cinco de mayo de dos mil veintiuno. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTINEZ 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 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 [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 Monterroza, 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 Décimosegundo 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, por medio del cual se 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 Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, cuyos contratos incorporan un canon de arrendamiento mensual compuesto por un monto fijo más un porcentaje variable sobre ventas, en el sentido de establecer un período de reactivación de la actividad comercial, comprendido del catorce de abril al treinta de junio de dos mil veintiuno y durante dicho período suspender el pago del canon mensual fijo (mínimo) previsto en la cláusula de canon de arrendamiento y forma de pago; asimismo, se autorizó

al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir el documento contractual correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte comparece **JUAN CARLOS FLAMENCO ROMERO**, de cincuenta y ocho años de edad, de nacionalidad salvadoreña, licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en su carácter de Director Presidente de la sociedad que gira bajo la denominación de **“EXIT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que puede abreviarse **“EXIT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.”**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Salvador, 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 Pública de Constitución de la sociedad **“EXIT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que puede abreviarse **“EXIT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.”**, otorgada en esta ciudad, a las doce horas del día quince de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, ante los oficios notariales de José David Vaquerano Rivera, inscrita en el Registro de Comercio el día quince de abril de mil novecientos noventa y cuatro, al número TREINTA Y TRES del Libro número MIL CATORCE del Registro de Sociedades; del cual consta que su denominación, domicilio, nacionalidad y naturaleza son los antes mencionados; que el plazo de la sociedad es por tiempo indeterminado; que la sociedad tendrá por finalidad el ejercicio de comercio y de la industria, en general pudiendo realizar toda clase de actos y operaciones autorizados por la ley, entre otras; que los órganos que tienen a su cargo el gobierno de la administración de la sociedad son por su orden jerárquico: La Junta General de Accionistas, la Junta Directiva y la Gerencia General; que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva integrada por un Presidente y dos Directores, uno de los cuales ejercerá el cargo de Vice-Presidente y el otro de Secretario, quienes tendrán sus respectivos Suplentes, y durarán todos ellos en sus funciones por el termino de Cinco años, pudiendo ser reelectos; que dentro de las atribuciones de la Junta Directiva se encuentra la de dirigir y disponer de los bienes y negocios de la sociedad; que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y uso de la firma social, le corresponderá al Director Presidente y al Director Vice-Presidente, conjunta o separadamente, pudiendo celebrar toda clase de escrituras públicas o privadas, podrán adquirir o enajenar bienes, muebles, valores o derechos de la sociedad, y en general efectuar toda clase de actos y contratos acordados por la Junta Directiva y previo acuerdo de la Junta Directiva; b) Testimonio de Escritura Pública de Modificación de Sociedad y Elección de Nueva Junta Directiva, otorgado en esta ciudad, a las

nueve horas del día ocho de septiembre de dos mil veinte, ante los oficios notariales de Ricardo de Jesús Galdámez, inscrito en el Registro de Comercio el día siete de octubre de dos mil veinte, al número NOVENTA Y UNO del Libro número CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO del Registro de Sociedades; del cual consta que se modificaron del Pacto Social, las cláusulas: Segunda: Domicilio, Sucursales y Agencias; Quinta: El Capital Social y Variabilidad del Mismo; Sexta: Suscripción y Pago de las acciones del Capital Social y Mínimo; Vigésima Segunda: Administración de la Sociedad; Trigésima Segunda Nomenclación de la Junta Directiva; Trigésima Tercera: Arbitramento Obligatorio; Trigésima Cuarta: Disposiciones Generales; de igual manera se eligieron a los Propietarios y Suplentes de la nueva Junta Directiva, para un período de SIETE AÑOS que comenzará a partir de la inscripción de la Escritura de Modificación en el Registro de Comercio, eligiendo como Presidente al señor Juan Carlos Flamenco Romero conocido por Juan Carlos Flamenco Cáceres, como Presidente Suplente a la señora Ximena María Flamenco Francés y como Secretario José Ángel Flamenco Francés; 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 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, que se refiere a la modificativa número CUATRO al contrato de EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS, celebrado entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad "EXIT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.", suscrito a las dieciséis horas del día veintidós 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 Décimosegundo 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 modificar el referido contrato en el sentido de incluir la siguiente cláusula transitoria: **"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 acordamos 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, la Contratista tendrá la obligación de pagar a la 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 integrante del contrato de Explotación de Negocios. La Contratista presentó garantía de cumplimiento de contrato y póliza de responsabilidad civil vigente, por lo que continúan invariables y vigentes todas las demás estipulaciones y condiciones del contrato celebrado el día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis entre la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA** y la **Sociedad EXIT DE EL SALVADOR, 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 dos 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.**-

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]



15