



MODIFICACIÓN NÚMERO SIETE AL CONTRATO DE "EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD SANTEROS, S.A. de C.V. (LOCALES 2-82B y 2-56)"

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] que en el transcurso de éste instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y BLANCA GLORIA CONCEPCIÓN SANTAMARÍA DE RAMÍREZ, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Empresaria, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y representación, en mi calidad de Administradora Única Propietaria y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "SANTEROS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "SANTEROS, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Contratista", por medio del presente convenimos en celebrar la MODIFICACIÓN NÚMERO SEIS AL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS celebrado entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA) y la sociedad "SANTEROS, S.A. DE C.V.", por los locales identificados como 2-82B y 2-56 que se registró por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: ANTECEDENTES.** I) Que según consta en el documento privado autenticado otorgado a las quince horas con cuarenta y cinco minutos del día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, ante los oficios notariales de William Eliseo Zúniga Henríquez, ambas

partes suscribimos el CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS en el cual se estableció: a) Que el objeto consistió en la explotación de dos negocios, para lo cual CEPA le asignó dos locales identificados como: i) DOS OCHENTA Y DOS B (2-82 B), cuya extensión superficial es de treinta y cinco punto sesenta y dos metros cuadrados, ubicado en la Segunda Planta del Edificio Terminal de Pasajeros, que fue utilizado para la instalación de una sala de venta de revistas y libros; y ii) Local DOS-CINCUENTA Y SEIS (2-56), cuya extensión superficial era de ocho metros cuadrados (8.00 m²), ubicado en la segunda planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, que sería utilizado para la instalación de una sala de venta de revistas y libros; b) La Contratista se obligó a cancelar a la CEPA: i) por el local DOS-OCHENTA Y DOS B (2-82 B) un canon mensual mínimo de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60.00/m²) por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalente a DOS MIL CIENTO TREINTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 2,137.20) 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 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 superara al canon mínimo; y ii) por el Local DOS-CINCUENTA Y SEIS (2-56) un canon mensual mínimo de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 60.00/m²), por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) equivalente a CUATROCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 480.00) más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), así como el diferencial entre el canon mínimo y el equivalente al 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 fuera superior al canon mínimo; c) Que el plazo sería por cinco años, período 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 MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,441.00) 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) En esta Ciudad y departamento, el día tres de abril 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 Modificación número UNO 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 modificar las condiciones comerciales del local DOS-CINCUENTA Y SEIS (2-56) en vista que dicha área se vio afectada por el desarrollo del proyecto constructivo "Ampliación del Área Comercial y Construcción de sus Nuevas Oficinas Administrativas del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", de acuerdo al detalle consignado en la referida modificación, las cuales se consideran efectivas a partir del día trece de septiembre de dos mil diecisiete, estando su vigencia sujeta a la finalización de las obras del mencionado proyecto constructivo. III) El día veinte de febrero de dos mil diecinueve, en esta ciudad se otorgó documento privado autenticado, ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, en la que ambas partes suscribimos Modificación 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 reubicar el local DOS-CINCUENTA Y SEIS (2-56) en el área de kioscos del proyecto "Ampliación del Área Comercial y Construcción de sus Nuevas Oficinas Administrativas del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", por el período comprendido del uno de febrero de dos mil diecinueve al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno, de acuerdo a las condiciones comerciales establecidas en dicha modificación, para lo cual la Contratista se obligó a presentar en el plazo de 10 días hábiles después de la firma del documento contractual, a satisfacción de CEPA copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 11,430.00). IV) Con fecha cuatro de octubre de dos mil diecinueve, ambas partes suscribimos documento privado autenticado, ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, de Modificación número TRES al Contrato de Explotación de Negocios por el local identificado como 2-82 B, ubicado en la Segunda Planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, en cuanto a: i) establecer que el referido espacio comercial será utilizado para el establecimiento y comercialización de una cafetería; y ii) Modificar la Cláusula Séptima del Contrato mencionado, denominada

invariable las demás cláusulas contractuales. VII) El día veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, ambas partes suscribimos documento privado autenticado, ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, de Modificación número SEIS 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 modificación formará parte integrante del contrato de Explotación de Negocios; manteniéndose invariable el resto de las obligaciones contractuales. VIII) 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, 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 veintidós de diciembre de dos mil dieciséis 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 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 modificación formará parte integrante del contrato de Explotación de Negocios. TERCERA: RATIFICACIÓN. La presente modificación 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 modificación de contrato, por estar redactada a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los siete días del mes de mayo de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



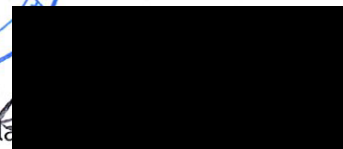
SANTEROS,
S.A. DE C.V.



Emérito de J... Monterroza
Gerente Ger... o General



Bla... Ramírez
Administradora Única Propietaria



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con treinta minutos del día siete de mayo de dos mil veintiuno. Ante mí, JOSÉ ISMAEL MARTINEZ SORTO, Notario, del



administrada por un Administrador Único, nombrado para períodos de cinco años, pudiendo ser reelecto; que el Administrador Único tendrá la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social; y **b)** Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad "SANTEROS, S.A. DE C.V.", extendida por la señora Blanca Gloria Concepción Santamaría de Ramírez, en su calidad de secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en esta ciudad, a los veintiún días del mes de mayo de dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número CIENTO DOCE, del Libro CUATRO MIL CINCUENTA Y SEIS del Registro de Sociedades, el día veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, en la cual consta que en el numeral tres del acta número veintiocho, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día veinte de mayo de dos mil diecinueve, se acordó elegir a la nueva administración de la referida sociedad, resultando electa como Administradora Única Propietaria la señora Blanca Gloria Concepción Santamaría de Ramírez y como Administradora Única Suplente la señora Yanira del Carmen Ramírez Santamaría, por un período de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción de la referida credencial en el Registro de Comercio; por lo tanto, la 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 cuatro hojas simples, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha y a mi presencia, que se refiere a la modificación número SIETE al contrato de EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS, celebrado entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad "SANTEROS, S.A. de C.V.", suscrito a las quince horas con cuarenta y cinco minutos 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 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 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 periodo 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 modificación 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 "SANTEROS 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.-

