

MODIFICACIÓN NÚMERO CUATRO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA  
COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)  
Y FRANQUICIAS INTERNACIONALES, S.A. DE C.V.



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 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, RODRIGO JAVIER NOVOA CHAVEZ, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Empresario, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y representación en mi carácter de Director Presidente y, por lo tanto, representante legal de la sociedad que gira bajo la denominación FRANQUICIAS INTERNACIONALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse FRANQUICIAS INTERNACIONALES, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; y por medio del cual convenimos en celebrar la MODIFICACIÓN NÚMERO CUATRO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que estará regida por las cláusulas siguientes: PRIMERA: ANTECEDENTES. I) CONTRATO ORIGINAL: En esta ciudad y departamento, el día catorce de septiembre 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, el local identificado como LOCAL 2, con un área de DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (259.43 m<sup>2</sup>), ubicado frente a la Sala de Espera 8 del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para 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; siendo responsabilidad de la Arrendataria realizar el diseño, construcción, amueblamiento y todas las demás labores pertinentes para garantizar el completo funcionamiento y atención al pasajero, según la aprobación de los correspondientes planos e información técnica por parte de la Administración del Aeropuerto; la Arrendataria a través del mismo instrumento se comprometió a cancelar a la Comisión por el local antes descrito un canon de arrendamiento mensual mínimo y fijo de QUINCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 15,565.80), 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 diecisiete por ciento (17.00%) sobre sus ingresos brutos mensuales más el IVA, cuando éste último sea superior al canon mensual mínimo; pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva, habiéndose establecido como plazo contractual un período de cinco (5) años, contados a partir de la fecha del Acta de Entrega del local; II) En esta ciudad y departamento, el día veintiséis de noviembre 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 relacionado, en el sentido de suspender temporalmente dicho contrato, por el plazo de **SESENTA Y UN (61) DÍAS CALENDARIO**, contados a partir del día **uno de noviembre de dos mil dieciocho**, y en consecuencia, modificar la cláusula Octava del referido contrato de arrendamiento, denominada "Plazo del Contrato", en el sentido de establecer que el plazo del arrendamiento iniciaría 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 sería a partir del uno de enero de dos mil diecinueve, manteniéndose invariable el resto de las obligaciones contractuales; III) **SUSPENSIÓN DE CONTRATO:** En esta ciudad y departamento, el día diez de febrero 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 relacionado en la cláusula primera del presente instrumento, por el período comprendido a partir del **dieciséis de marzo de dos mil veinte hasta el dieciocho de septiembre de dos mil veinte**; debiendo presentar la Arrendataria 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 veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, por medio de documento



privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes acordamos suscribir la **Modificación número DOS** del referido contrato de arrendamiento, en el sentido de modificar por el **período comprendido del 19 de septiembre de 2020 al 12 de enero de 2021** el contrato de arrendamiento relacionado en el romano I de la cláusula primera de este instrumento, según el detalle siguiente: i) Suspender por el período del 19 de septiembre de 2020 hasta el 12 de enero de 2021 lo referente al canon mensual mínimo establecido contractualmente. ii) Que por el período del 19 de septiembre de 2020 hasta el 12 de enero de 2021, la Arrendataria 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) CEPA AIES-SOARG se compromete a realizar una distribución equitativa de las operaciones en todas las salas de la Terminal de Pasajeros. iv) 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 **19 de septiembre de 2020 hasta el 12 de enero de 2021**, 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 arrendataria 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 presenta cláusula quedará sin efecto.** III) La Arrendataria se encuentra solvente de sus obligaciones contractuales con CEPA. La presente modificativa formará parte integral del contrato de arrendamiento. Asimismo, la Arrendataria deberá 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, 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; manteniéndose invariable el resto de las cláusulas contractuales;** V) En esta ciudad y departamento, el día dos de marzo de dos mil veintiuno, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes acordamos suscribir la **Modificación número TRES** del referido contrato de arrendamiento, en el sentido de modificar el contrato relacionado en la cláusula Primera de este instrumento, en el sentido de prorrogar el plazo contractual, por el plazo de **CIENTO OCHENTA Y SIETE**

(187) **DÍAS CALENDARIO**, siendo su fecha de finalización el cinco de julio de dos mil veinticuatro; manteniendo invariables las demás cláusulas contractuales. La Arrendataria deberá presentar ampliación de la garantía de cumplimiento de contrato 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 la ampliación de la póliza de responsabilidad civil acorde al nuevo plazo de vigencia del contrato, con treinta días antes del vencimiento de la misma. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base en la cláusula Décima Octava del Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión, y a lo establecido en el punto Vigésimo del Acta tres mil ochenta y tres, de fecha quince de enero de dos mil veintiuno, ambas partes acordamos modificar por el período comprendido del **13 de enero al 13 de abril de 2021** el contrato de arrendamiento relacionado en el romano I de la cláusula primera de este instrumento, según el detalle siguiente: i) **Suspender por el período del 13 de enero al 13 de abril de 2021 lo referente al canon mensual mínimo establecido contractualmente.** ii) **Que por el período del 13 de enero al 13 de abril de 2021, la Arrendataria 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) **CEPA AIES-SOARG se compromete a realizar una distribución equitativa de las operaciones en todas las salas de la Terminal de Pasajeros.** iv) **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 13 de enero al 13 de abril de 2021, 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 arrendataria 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 Arrendataria se encuentra solvente de sus obligaciones contractuales con CEPA. **La presente modificativa formará parte integral del contrato de arrendamiento. Asimismo, la Arrendataria deberá presentar ampliación de la garantía de cumplimiento de contrato 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 la ampliación de la póliza de responsabilidad civil acorde al nuevo plazo de vigencia del contrato, con treinta días antes del vencimiento de la misma; manteniéndose invariable el**

resto de las cláusulas contractuales. TERCERA: DECLARACIONES. La presente modificación no constituye novación, por lo que siguen vigentes todas las estipulaciones, obligaciones y condiciones del contrato inicial celebrado entre la Arrendataria y la CEPA, el catorce de septiembre de dos mil dieciocho, que no hubieran sido cambiadas 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, el día quince de marzo de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA

FRANQUICIAS INTERNACIONALES,  
S.A. DE C.V.



Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa  
Gerente General

Rodrigo Javier Novoa Chávez  
Director Presidente y Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las once horas con quince minutos del día quince de marzo de dos mil veintiuno. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, 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 en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA**

PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución Autónoma de Derecho Público y Personalidad Jurídica propia, 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 Monterrosa, 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; b) Punto Vigésimo del Acta número tres mil ochenta y tres, de fecha quince de enero 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 trece de enero al trece de abril de dos mil veintiuno; asimismo, autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, 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 **RODRIGO JAVIER NOVOA CHAVEZ**, de cuarenta y seis años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Empresario, de este domicilio, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y representación en su carácter de Director Presidente y, por lo tanto, representante legal de la sociedad que gira bajo la denominación **FRANQUICIAS INTERNACIONALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **FRANQUICIAS INTERNACIONALES, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria"; y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación e incorporación íntegra del Pacto Social de la sociedad "FRANQUICIAS

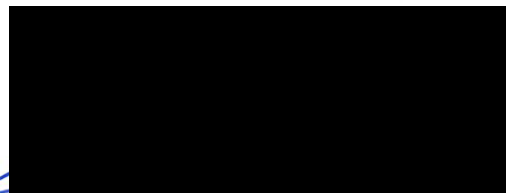
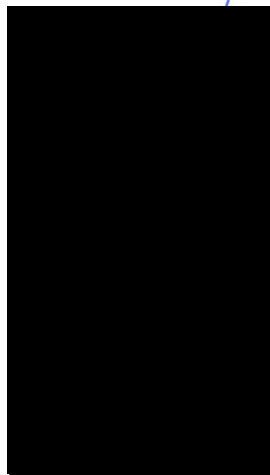


INTERNACIONALES, S.A. DE C.V.”, otorgada en esta ciudad, a las diecisiete horas con treinta minutos del día tres de marzo de dos mil once, ante los oficios notariales de Manuel Francisco Telles Suvillaga, inscrita en el Registro de Comercio al Número CIENTO VEINTIOCHO, del Libro número DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES del Registro de Sociedades, el día veinte de mayo de dos mil once, de la cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes consignados; que su plazo es por tiempo indeterminado; que dentro de sus finalidades se encuentra dedicarse a cualquier actividad comercial o industrial, actuar como agente intermediario, distribuidor, concesionario, franquiciatario, franquiciante o comisionista, así como realizar cualquier acto jurídico o negocio que lleve consigo el cumplimiento de su finalidad social o aquellos actos, negocios, actividades comerciales, de servicio, industriales, agrícolas o de cualquier otra clase o naturaleza que sean lícitos y permitidos por la ley, tanto a nivel nacional como internacional, entre otras; que el gobierno de la sociedad será ejercido por la Junta General de Accionistas; que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva integrada por cuatro Directores Propietarios que se denominarán Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Primer Director, con igual número de suplentes, quienes durarán en sus funciones un período de tres años, pudiendo ser reelectos; que el Director Presidente de la Junta Directiva tendrá la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social pudiendo suscribir toda clase de contratos y escrituras, otorgar toda clase de instrumentos públicos y privados, no obstante lo anterior el Presidente de la Junta Directiva no podrá efectuar operaciones, negocios, contratos y actos que excedan la suma de diez mil dólares de los Estados Unidos de América sin previo acuerdo escrito de la Junta Directiva de la sociedad; **b)** Credencial de Elección de Junta Directiva de la referida sociedad, extendida por el señor Alfredo Antonio Quiñonez Guirola, en su calidad de Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en esta ciudad, a los veintitrés días del mes de mayo de dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al número CIENTO VEINTISÉIS, del Libro número CUATRO MIL SESENTA Y TRES del Registro de Sociedades, el día cinco de junio de dos mil diecinueve, en la cual consta que en el punto octavo del acta número treinta y cinco, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada a los veintidós días del mes de mayo de dos mil diecinueve, se llevó a cabo la elección de la nueva Junta Directiva de la sociedad, nombrando como Director Presidente al señor Rodrigo Javier Novoa Chávez, por un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la referida credencial en el Registro de Comercio, 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 **MODIFICACIÓN NÚMERO CUATRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) y la sociedad "FRANQUICIAS INTERNACIONALES, S.A. DE C.V.", el día catorce de septiembre de dos mil dieciocho, mediante la cual ambas partes acordaron modificar, por el período comprendido del trece de enero al trece de abril de dos mil veintiuno, el contrato de arrendamiento relacionado en el romano I de la cláusula primera del instrumento anterior, según el detalle siguiente: **i)** Suspender por el período del trece de enero al trece de abril de dos mil veintiuno lo referente al canon mensual mínimo establecido contractualmente. **ii)** Que por el período del trece de enero al trece de abril de dos mil veintiuno, la Arrendataria 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)** CEPA AIES-SOARG se compromete a realizar una distribución equitativa de las operaciones en todas las salas de la Terminal de Pasajeros. **iv)** 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 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 arrendataria 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 Arrendataria se encuentra solvente de sus obligaciones contractuales con CEPA. La presente modificativa formará parte integral del contrato de arrendamiento. Asimismo, la Arrendataria deberá presentar ampliación de la garantía de cumplimiento de contrato 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 la ampliación de la póliza de responsabilidad civil acorde al nuevo plazo de vigencia del contrato, con treinta días antes del vencimiento de la misma; manteniéndose invariable el resto de las cláusulas contractuales;



asimismo, las partes expresaron que la referida modificación no constituye Novación, por lo que siguen invariables y vigentes todas las demás estipulaciones y condiciones del contrato inicial, celebrado el día catorce de septiembre de dos mil dieciocho, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad "FRANQUICIAS INTERNACIONALES, S.A. DE C.V.", 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.-



EM