

MODIFICACIÓN NÚMERO UNO
AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA
AUTÓNOMA (CEPA) Y LA SOCIEDAD LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. DE C.V., (LOCAL 2-117B)



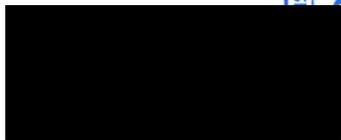
Nosotros, JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Estudiante, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General Interino 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 [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y MIRNA BEATRIZ CONTRERAS DE MACAY, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Comerciante, del domicilio de Sonsonate, departamento de Sonsonate, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Directora Presidente y por ende Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "AGROINDUSTRIAS LACTEAS LOS QUESOS DE ORIENTE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" que puede abreviarse "LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. DE C.V.", sociedad salvadoreña, del domicilio de Sonsonate, departamento de Sonsonate, 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 UNO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que estará regida por las cláusulas siguientes: PRIMERA: ANTECEDENTES. En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las catorce horas con quince minutos del trece de octubre de dos mil veintiuno, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del Licenciado Rafael Eduardo Rosa Salegio, ambas partes suscribimos un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** cuyo objeto consistió en que la Comisión entregó en calidad de arrendamiento a la Arrendataria, el local identificado como DOS - CIENTO DIECISIETE B (2-117B), con un área de TREINTA PUNTO TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (30.39 m²), ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizado para la comercialización de productos alimenticios, entregando la Arrendataria

a CEPA en ese mismo acto el monto de QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$500.00/m²), más IVA, equivalente a QUINCE MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$15,195.00), más IVA, en concepto de renta fija inicial para la explotación del arrendamiento objeto del contrato; 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 MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1,823.40), más IVA, a razón de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$60.00/m²), más IVA, pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva; además la Arrendataria se comprometió a pagar el diferencial entre el canon de arrendamiento mínimo mensual y el equivalente al quince por ciento (15.00%) sobre sus Ingresos Brutos mensuales, más IVA, cuando éste último sea superior al canon de arrendamiento mínimo mensual, habiéndose establecido como plazo contractual por un período de cinco (5) años, contados a partir del dieciséis de septiembre de dos mil veintiuno, otorgándole CEPA a la Arrendataria un período de gracia de cuarenta y cinco (45) días calendario durante el cual estará exonerada de pagar el canon mensual de arrendamiento, tanto renta mensual fija y variable por la adecuación del espacio asignado, contados a partir de la fecha de inicio del plazo del contrato, es decir, desde el dieciséis de septiembre de dos mil veintiuno, el cual podrá ser prorrogado por la Junta Directiva de CEPA por causa justificada debidamente documentada por la Arrendataria; asimismo, la Arrendataria presento Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de DIEZ MIL NOVECIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$10,940.40) y Póliza de Responsabilidad Civil por el monto de QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$15,000.00), obligándose a mantener vigentes ambos documentos por todo el plazo contractual. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base en la cláusula décima octava del contrato de arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el trece de octubre de dos mil veintiuno, y a lo establecido en el Punto Vigesimaltercero del Acta tres mil ciento veintitrés, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el día veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, ambas partes acordamos modificar el referido contrato de arrendamiento, en el sentido de ampliar en treinta (30) días calendario el período de gracia otorgado para la adecuación del espacio identificado como DOS-CIENTO DIECISIETE B (2-117 B), ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, hasta el veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, siendo su nueva fecha de inicio del plazo contractual el treinta de noviembre de dos mil

veintiuno, manteniéndose invariable las demás cláusulas contractuales. TERCERA: DECLARACIONES. La presente modificación no constituye novación del contrato, por lo que continúan vigentes todas las estipulaciones, obligaciones y condiciones del contrato inicial celebrado entre la Arrendataria y la CEPA, el día trece de octubre de dos mil veintiuno, 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 catorce días del mes de diciembre de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. DE C.V.



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General Interino y Apoderado General
Administrativo

Mirna Beatriz Contreras de Miracay
Directora Presidente y Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día catorce de diciembre de dos mil veintiuno. Ante mí, RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO, Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, comparece el señor JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, de treinta y siete años de edad, Estudiante, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, a quien doy fe de conocer, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General Interino 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 [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "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 diecisiete horas con treinta minutos del día dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de Carlos Manuel Méndez Torres, 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 vigesimotercero del Acta número tres mil ciento veintitrés, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, por medio del cual se autorizó la modificación al Contrato de Arrendamiento suscrito anteriormente entre la CEPA y la sociedad "LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. DE C.V.", en el sentido de ampliar en treinta días calendario el período de gracia; asimismo, se autorizó al Gerente General Interino de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir la modificación contractual correspondiente; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece la señora **MIRNA BEATRIZ CONTRERAS DE MACAY**, de cincuenta y tres años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Comerciante, del domicilio de Sonsonate, departamento de Sonsonate, persona a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

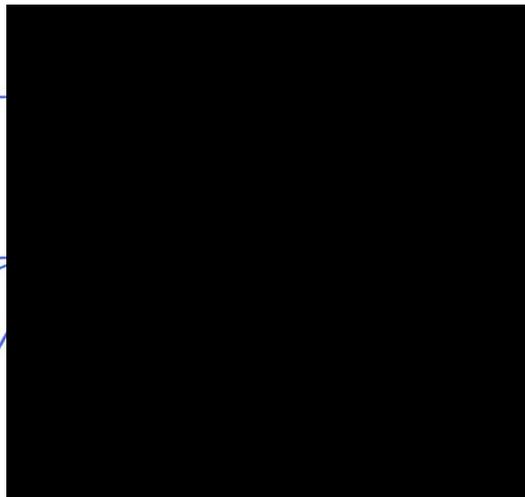
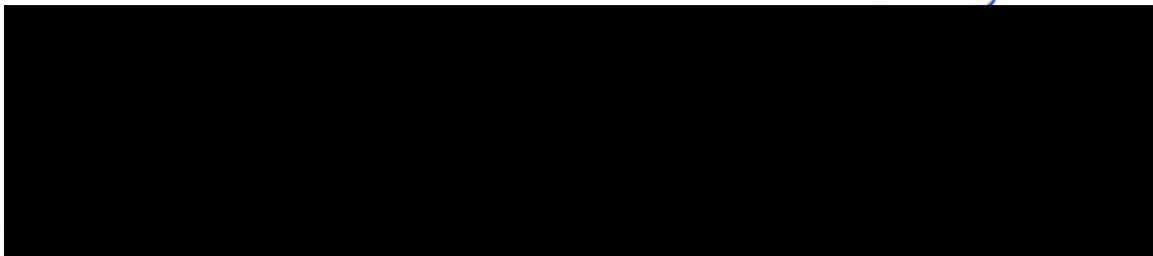
[REDACTED]; actuando en nombre y en representación, en su calidad de Directora Presidente y por ende Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "AGROINDUSTRIAS LACTEAS LOS QUESOS DE ORIENTE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" que puede abreviarse "LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. DE C.V.", sociedad salvadoreña, del domicilio de Sonsonate, departamento de Sonsonate, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "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 la ciudad Sonsonate, a las doce horas, del día cinco de diciembre del año dos mil nueve, ante los oficios notariales de Vilma Yolanda

Paniagua de Olivares, en donde consta que la nacionalidad, denominación, naturaleza y domicilio son los antes referidos; que el plazo de la sociedad es indeterminado, que entre sus finalidades están el de celebrar actos y contratos como el presente, además consta que las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad constituyen la autoridad suprema de la sociedad; 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 dos Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, que se denominarán: Director Presidente y Director Secretario, tanto el Administrador Único y su suplente como los miembros de la Junta Directiva, durarán en sus funciones cinco años, pudiendo ser reelectos; que para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio. El testimonio antes relacionado se encuentra inscrito en el Registro de Comercio al Número NUEVE, del Libro DOS MIL QUINIENTOS, del Registro de Sociedades, el once de diciembre de dos mil nueve; y, **b)** Credencial de Elección de los miembros de Junta Directiva y sus directores Suplentes, celebrada a los dieciséis días del mes de febrero del año dos mil diecisiete, donde consta que entre sus miembros, la compareciente resulto electa como Directora Presidente y por ende Representante Legal de la referida Sociedad, para un periodo de CINCO años, periodo el cual se encuentra vigente y que fue inscrita en el Registro de Comercio, al número SETENTA Y SEIS, del libro TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS, del Registro de Sociedades, el día veintidós de junio de dos mil diecisiete; y en la calidad antes dicha, por 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 lo 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, y que se refiere a la modificación número UNO al contrato de arrendamiento celebrado entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) y “LOS QUESOS DE ORIENTE, S.A. DE C.V.”, el día trece de octubre de dos mil veintiuno, mediante la cual ambas partes acordaron modificar el referido contrato de arrendamiento, en el sentido de ampliar en treinta días calendario el período de gracia otorgado para la adecuación del espacio identificado como DOS-CIENTO DIECISIETE B, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, hasta el veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, siendo su nueva fecha de inicio del plazo contractual el treinta de noviembre de dos mil



veintiuno, manteniéndose invariable las demás 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 trece de octubre de dos mil veintiuno, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y, "LOS QUESOS DE ORIENTE, 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 dos 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.-



RERS

