



MODIFICATIVA NÚMERO TRES AL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V. (LOCALES 2-133 Y 2-26)

Nosotros, **FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ**, mayor de edad, Licenciado en Economía Empresarial, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número [REDACTED] y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED], actuando en nombre y representación en mi calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, que se abrevia **CEPA**, institución de derecho público con carácter autónomo y personalidad jurídica, de este domicilio, con número de identificación tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en lo sucesivo podrá denominarse “la Comisión”, “CEPA” o “la Propietaria”, y, **LEYLA RAQUEL QUIRÓS DE MENDOZA**, mayor de edad, Licenciada en Comunicaciones, de nacionalidad salvadoreña, de la ciudad y departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y representación en mi calidad de Administrador Único Propietario y representación legal de la sociedad que gira bajo la denominación “**QUALITY GRAINS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que puede abreviarse “**QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V.**”, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Contratista”; y por medio del cual convenimos en celebrar la **MODIFICATIVA NÚMERO TRES AL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS**, que estará regida por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES. I) CONTRATO ORIGEN:** En esta ciudad y departamento, el día **veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis**, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios

notariales del licenciado William Eliseo Zúniga Henríquez, ambas partes suscribimos un **CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS** cuyo objeto es que la Contratista explote un negocio de alimentos, para lo cual CEPA he designo los locales identificados como: **a) DOS – CIENTO TREINTA Y TRES (2-133)**, con una extensión superficial de **OCHENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y UNO (84.31 m2) METROS CUADRADOS**; y, **b) DOS - VEINTISÉIS (2-26)**, con una extensión superficial de **VEINTINUEVE PUNTO NOVENTA Y SEIS (29.96 M2) METROS CUADRADOS**; ambos locales ubicados en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; la Contratista a través del mismo instrumento se comprometió a cancelar a la Comisión por cada uno de los locales antes descritos un canon mensual mínimo de **SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$60.00)** más el Impuesto a la Transferencia Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por METRO CUADRADO, según el detalle siguiente: **a) Local (2-133) CINCO MIL CINCUENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$5,058.60)**, más el Impuesto a la Transferencia Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); y, **b) Local (2-26), UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DOLAR (US \$1,797.60)**, más el Impuesto a la Transferencia Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); además pagará 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; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; habiéndose establecido como plazo contractual un período de **CINCO (5)** años, contados a partir del uno de enero de dos mil diecisiete al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno; presentando la contratista a satisfacción de CEPA una **Garantía de Cumplimiento de Contrato** , por cada uno de los locales según detalle siguiente: **a) Local (2-133) DIECISIETE MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$17,148.65)**; y, **b) Local (2-26) SEIS MIL NOVENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR (US \$6,093.86)**, y copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor total de



VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$25,000.00), por los espacios asignados, obligándose a mantener vigentes ambos documentos por todo el plazo contractual. **II) MODIFICATIVA NÚMERO UNO:** En esta ciudad y departamento, el día **dieciséis de febrero de dos mil diecisiete**, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado William Eliseo Zúniga Henríquez, ambas partes suscribimos **MODIFICACIÓN NÚMERO UNO** al contrato de explotación de negocios, en el cual ambas partes acordamos: **i) Aumentar en TREINTA Y OCHO PUNTO CUARENTA Y UNO METROS CUADRADOS (38.41 M2)** el área del local **DOS – VEINTISÉIS (2-26)**, ubicado en la segunda planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, siendo su nueva área de **SESENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (68.37 M2)**. **ii) La Contratista se obliga a cancelar a CEPA por el local DOS – VEINTISÉIS (2-26)**, un canon mensual de **SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$60.00) POR METRO CUADRADO**, equivalente a **CUATRO MIL CIENTO DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$4,102.20)**, más el Impuesto a la Transferencia Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); además pagará 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; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva. **iii) El nuevo canon será cancelado por la Contratista a partir del día veinte de febrero de dos mil diecisiete**, que será la fecha a partir de la cual la Contratista tendrá disposición del local, de conformidad al acta de recepción que se levantará al efecto; presentando la contratista a satisfacción de CEPA una **Garantía de Cumplimiento de Contrato** por la cantidad de **TRECE MIL NOVECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$13,920.00)**, y **Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil** por la cantidad de **TREINTA MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$30,715.00)**, bajo las mismas condiciones contractuales establecidas en el referido contrato. **III) El día ocho de enero de dos mil veintiuno**, en esta ciudad se otorgó documento privado autenticado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, en la que ambas partes

suscribimos la **SUSPENSIÓN TEMPORAL AL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS** cuyo objeto es que la Contratista explote un negocio de alimentos, para lo cual CEPA he designo los locales identificados como: **a) DOS – CIENTO TREINTA Y TRES (2-133)**, y, **b) DOS VEINTISÉIS (2-26)**, ambos locales ubicados 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 POR EL LOCAL DOS – CIENTO TREINTA Y TRES (2-133) Y DEL DIECISÉIS DE MARZO HASTA EL DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE POR EL LOCAL DOS – VEINTISÉIS (2-26)**, 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. **IV) El día 05 de febrero de 2021**, en esta ciudad se otorgó documento privado autenticado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos **MODIFICATIVA NÚMERO DOS 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 periodo comprendido del **19 de septiembre de 2020 al 12 de enero de 2021**, la Contratista debía cancelar únicamente el porcentaje variable sobre el ingreso por ventas mensuales, más (IVA). **V) Punto SÉPTIMO del Acta TRES MIL SETENTA Y SEIS**, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA celebrada el veintiocho de octubre de dos mil veinte, por medio del cual se autorizó modificar los contratos de arrendamiento y de explotación de negocios suscritos entre CEPA y los arrendatarios que hayan sido objeto de suspensión de contratos, en el sentido de modificar la **cláusula correspondiente al plazo contractual**, de manera que se establezca un nuevo período de contrato de conformidad con las fechas establecidas en las actas de reapertura de los contratos. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN**. Con base en la cláusula Décima Séptima del contrato de Explotación de Negocios suscrito entre la Contratista y la Comisión el día veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis y a lo

establecido en el **PUNTO SÉPTIMO del Acta TRES MIL SETENTA Y SEIS**, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintiocho de octubre de dos mil veinte, ambas partes acordamos modificar la cláusula Séptima del referido Contrato de Explotación de Negocios, en el sentido de prorrogar el plazo contractual por el local identificado como **DOS – CIENTO TREINTA Y TRES (2-133)**, en **DOSCIENTOS DIEZ (210) DÍAS CALENDARIO**, siendo su nueva fecha de finalización el día **VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTIDÓS**, y por el local identificado como **DOS - VEINTISÉIS (2-26)**, en **CIENTO OCHENTA Y SIETE (187) DÍAS CALENDARIO**, siendo su nueva fecha de finalización el día **SEIS 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. **TERCERA: DECLARACIONES.** La presente modificativa no constituye novación del contrato, por lo que siguen vigentes todas las estipulaciones, obligaciones y condiciones del contrato inicial celebrado entre la Contratista y la CEPA el veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis 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 modificativa de contrato, por estar redactada a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los veintiséis días del mes de febrero de dos mil veintiuno.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**



[Redacted signature]

Federico Gerardo Anliker López
Presidente

QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V.

**QUALITY GRAINS
S.A. DE C.V.**

[Redacted signature]

Leyla Raquel Quiros De Mendoza
Administrador Único Propietario



X

En la ciudad de San Salvador, a las quince horas con treinta minutos del día veintiséis de febrero de dos mil veintiuno. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor **FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ**, de cuarenta años de edad, Licenciado en Economía Empresarial, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, persona a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] quien actúa en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, que se abrevia **CEPA**, institución de derecho público con carácter autónomo y personalidad jurídica, de este domicilio, con número de identificación tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en lo sucesivo podrá denominarse “la Comisión”, “CEPA” o “la Propietaria”, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los documentos siguientes: **a)** Diario Oficial número DOSCIENTOS SEIS, tomo DOSCIENTOS NUEVE, del once de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco, en el que aparece publicada la Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, aprobada por Decreto Legislativo número cuatrocientos cincuenta y cinco, del veintiuno de octubre de mil novecientos sesenta y cinco, en la cual consta que se creó la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma como institución de derecho público, con carácter autónomo, personalidad jurídica y domicilio de esta ciudad; que el gobierno de dicha Comisión es ejercido por una Junta Directiva, integrada por un Presidente y seis Directores; que la representación legal de la Comisión corresponde al Presidente de la misma, quien será nombrado por el Presidente de la República; y que el período del ejercicio del Presidente de la Comisión es de cuatro años a partir de la fecha de su nombramiento; **b)** Diario Oficial número CIENTO CINCO, tomo DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES, del siete de junio del



mismo año, en el que aparece publicada la Ley para la construcción, administración y operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, aprobada por Decreto Legislativo número seiscientos del dieciséis de mayo de mil novecientos setenta y cuatro, en la que consta que para la dirección, administración, mantenimiento, ampliación y operación del Aeropuerto, CEPA tendrá todas las facultades del sistema administrativo que le concede su Ley Orgánica; c) Diario Oficial número CIENTO UNO, tomo CUATROCIENTOS VEINTITRÉS, del dos de junio de dos mil diecinueve, en el que aparece publicado el Acuerdo Ejecutivo número dieciocho, de fecha dos de junio de dos mil diecinueve, en el cual consta que el Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortiz, nombró como Presidente de la Junta Directiva de CEPA al licenciado Federico Gerardo Anliker López, a partir del dos de junio de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veintidós; y d) Punto SÉPTIMO del Acta TRES MIL SETENTA Y SEIS, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la CEPA celebrada el veintiocho de octubre de dos mil veinte, por medio del cual se autorizó modificar los contratos de arrendamiento y explotación de negocios suscritos entre CEPA y los arrendatarios que hayan sido objeto de suspensión de contratos, en el sentido de modificar la cláusula correspondiente al plazo contractual, de manera que se establezca un nuevo período de contrato de conformidad con las fechas establecidas en las actas de reapertura de los contratos; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, **LEYLA RAQUEL QUIRÓS DE MENDOZA**, de cuarenta y cinco años de edad, Licenciada en Comunicaciones, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, del departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y representación en su calidad de Administrador Único Propietario y representación legal de la sociedad que gira bajo la denominación **“QUALITY GRAINS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que puede abreviarse **“QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V.”**, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la Contratista”; y

cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de “**QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V.**”, la cual incorpora en un solo texto las cláusulas que rigen a la sociedad, otorgada en esta ciudad a las dieciséis horas del quince de junio de dos mil quince, ante los oficios notariales del licenciado Jorge Alberto Huete, inscrita el dos de julio de dos mil quince en el Registro de Comercio, Departamento de Documentos Mercantiles al número CIENTO TREINTA Y SIETE del Libro TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades, de la que consta: i) que la naturaleza, la nacionalidad, denominación y domicilio de la sociedad son los antes expuestos; ii) que dentro de su finalidad social está la comercialización, industrialización, producción, exportación e importación de granos, semillas, frutas y cualquier otro producto agrícola, así como la adquisición de marcas, patentes, derechos, valores y acciones que sean necesarios o útiles para cumplir con la finalidad social; iii) que el plazo de la sociedad es indeterminado; iv) que el gobierno de la sociedad es ejercido por la junta general de accionistas y por un Director Administrador Único Propietario, que tiene la administración y representación de la sociedad y el uso de la firma social, elegido por la junta general de accionistas, junto al suplente para un periodo de siete años; y, v) que dentro de las atribuciones del Director Administrador Único se encuentra la de suscribir contratos en que intervenga la sociedad, de cualquier naturaleza que fueren, así como llevar a cabo todos los actos y operaciones que correspondan a la naturaleza y objeto de la sociedad; y **b)** Credencial de Elección de Administrador Único Propietario de la sociedad “**QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V.**”, extendida por la señora Leyla Menjívar de Quirós, en su calidad de Secretaria, en esta ciudad, a los doce días del mes de mayo de dos mil diecisiete, inscrita en el Registro de Comercio al Número OCHENTA Y SIETE, del Libro TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS del Registro de Sociedades, el día diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, de la cual consta que en su **PUNTO OCHO** del acta número CUARENTA, correspondiente a la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día doce de mayo de dos mil diecisiete; se acordó elegir a la nueva Administración de la referida sociedad, resultando como Director Administrativo Único Propietario la Licenciada, Leyla Raquel Quirós De Mendoza, para un período de SIETE AÑOS, contados a partir de la fecha de inscripción de la referida

credencial en el Registro de Comercio, nombramiento que aún se encuentra vigente; por lo tanto, la compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para suscribir 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 **MODIFICATIVA NÚMERO TRES DEL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS**, celebrado entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA y la sociedad "QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V.", suscrito a las quince horas con veinticinco minutos del veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis, por medio de la cual ambas partes con base a la cláusula Décima Séptima del referido contrato y a lo establecido en el Punto SÉPTIMO del Acta número TRES MIL SETENTA Y SEIS, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintiocho de octubre de dos mil veinte, **acordaron modificar la Cláusula Séptima del referido contrato, en el sentido de prorrogar el plazo contractual por el local identificado como DOS – CIENTO TREINTA Y TRES, en DOSCIENTOS DIEZ DÍAS CALENDARIO, siendo su nueva fecha de finalización el día VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTIDÓS; y, por el local identificado como DOS - VEINTISÉIS, en CIENTO OCHENTA Y SIETE DÍAS CALENDARIO, siendo su nueva fecha de finalización el día SEIS 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 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 obligándose también a presentar la ampliación de la Póliza de Responsabilidad Civil por el nuevo plazo contractual con treinta días antes del vencimiento de la misma, manteniéndose invariable las demás cláusulas contractuales; asimismo, las partes expresaron que la referida modificativa no constituye novación del contrato, por lo que siguen invariables y vigentes todas las demás estipulaciones y condiciones del contrato inicial, celebrado el veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis, entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA y la sociedad "QUALITY GRAINS, 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.-**

