



MODIFICATIVA NÚMERO TRES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y CONSTRUCTORA DURAN VÁSQUEZ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (TC-01/2016)

Nosotros, **FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ**, mayor de edad, Licenciado en Economía Empresarial, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, persona a quien conozco e identifico por medio de su documento único de identidad número [REDACTED] con número de identificación tributaria [REDACTED] actuando en mi calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal 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, **ORLANDO AMERICO DURAN BENAVIDES**, mayor de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y representación, en mi calidad de Administrador Único Propietario de la sociedad que gira bajo la denominación “**CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que puede abreviarse “**CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ, S. A. DE C. V.**”, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Miguel, departamento de San Miguel, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”, por el presente acto convenimos en celebrar -y en efecto celebramos la **MODIFICATIVA NÚMERO TRES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que estará regida por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES.** (I) **CONTRATO ORIGEN:** En esta ciudad y departamento de San Salvador, a las dieciséis horas del día veinticinco de septiembre de dos mil diecisiete. Ante los oficios del Licenciado William Eliseo Zuniga Henriquez, Notario, de este domicilio, ambas partes suscribimos un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** El objeto del contrato consistió es que la CEPA otorgó a la Arrendataria **un área de cien metros cuadrados, ubicada en el área verde frente al lobby público oriente**, primer nivel de la terminal aérea del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, **exclusivamente para que la arrendataria explote un negocio de cafetería de la Plaza de Bienvenida**, ahora conocida como Plaza de la Bondad, comercializando

los productos que se detallan a continuación: a) Café: caliente, helado o en sus diferentes presentaciones; b) Bebida frías y calientes: carbonatadas, té, licuados, agua pura, etc. c) Sándwiches fríos y/o calientes; d) Productos de panadería dulce y salada; e) Postres, helados y pasteles; y f) Otros alimentos y debidas contemplados en el menú incluido en la propuesta presentada por la arrendataria de fecha 7 de noviembre de 2016, siendo responsabilidad de la arrendataria realizar el diseño, construcción, amueblamiento y todas las labores pertinentes para garantizar el completo funcionamiento y atención al pasajero, según la aprobación de los correspondientes planos e información técnica por parte del Aeropuerto Internacional de El Salvador, en el sentido la arrendataria en ese acto entrego a CEPA el monto correspondiente a DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$10,000.00) más IVA, en concepto de renta inicial fija para la explotación del referido negocio, el cual podrá ser devuelto a la arrendataria de forma proporcional al tiempo de vigencia restante únicamente en aquellos casos que concluyan en una terminación contractual por causas imputable a CEPA. La arrendataria a través del mismo instrumento se comprometió a cancelar a la Comisión por el local antes descrito un canon mensual mínimo fijo de sesenta y cinco Dólares de los Estados Unidos de América (US\$65.00), más el Impuesto a la Transferencia Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios por metro cuadrado; es decir, a razón de cuarenta y dos punto cuarenta y seis metros cuadrados, según lo indicado en los documentos contractuales, el monto de DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 2,759.90) más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), además pagara el diferencial entre el canon mínimo y el equivalente al 13.50% sobre sus ventas brutas mensuales más IVA, cuando éste último sea superior al canon mínimo; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva, habiéndose establecido como plazo contractual de cinco años comprendido del uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta y uno de julio dos mil veintidós; presentando la arrendataria a satisfacción de CEPA la garantía de cumplimiento de contrato por el monto de NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR (US\$9,356.06), y Póliza de Responsabilidad Civil por el valor 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. **MODIFICATIVA NÚMERO UNO:** el día nueve de enero de dos mil dieciocho, con base al punto segundo del acta número dos mil ochocientos ochenta y nueve, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha treinta de noviembre de dos mil diecisiete, ambas partes acordamos suspender temporalmente el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por el negocio de cafetería ubicado en la plaza de la Bondad, frente al Edificio Terminal de Pasajeros del



Aeropuerto Internacional de El Salvador, por un plazo de sesenta días, por el periodo comprendido del primero de diciembre de dos mil diecisiete al treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, en consecuencia modificar la Cláusula Cuarta: Canon de Mensual y Forma de Pago en cuanto a suspender la obligación de pago de parte de la arrendataria por el periodo antes señalado; y modificar la Cláusula Octava: plazo de contrato, en el sentido de establecer que el plazo de del arrendamiento finalizará el treinta de septiembre de dos mil veintidós. **MODIFICATIVA NÚMERO DOS:** el día veintiocho del febrero de dos mil dieciocho, con base a lo establecido en la cláusula Décima Octava del contrato original y al punto tercero del acta número dos mil novecientos once, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintidós de febrero de dos mil dieciocho, ambas partes acordamos modificar el contrato de arrendamiento, en el sentido de ampliar el plazo de suspensión temporal del mismo hasta el veintiocho de febrero de dos mil dieciocho y establecer como fecha perentoria el uno de marzo de dos mil dieciocho, para el inicio del plazo contractual por el negocio de cafetería ubicado en la plaza de la Bondad, frente al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, y en consecuencia modificar la Cláusula Cuarta Canon de Mensual y Forma de pago en cuanto a suspender la obligación de pago de parte de la arrendataria por el periodo antes señalado, así como la Cláusula Octava plazo del Contrato, en el sentido de establecer que el **plazo del arrendamiento finalizará el veintiocho de febrero de dos mil veintitrés.** (II) El día quince de diciembre 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 ARRENDAMIENTO: ubicado en el área verde frente al Lobby Público Oriente, primer nivel de la Terminal Aérea del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, en el sentido de suspender temporalmente el contrato de Arrendamiento relacionado en la cláusula primera del presente instrumento por el **periodo a partir del 16 de marzo de dos mil veinte hasta el 10 de diciembre de dos mil veintiuno; en consecuencia** se suspendió la obligación de pago del canon mensual de la arrendataria por el periodo de la suspensión temporal del contrato, manteniendo invariable el resto de las obligaciones contractuales. (III) 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 Octava del contrato de arrendamiento suscrito entre la arrendataria y la Comisión el día

veinticinco de septiembre de dos mil diecisiete, 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 Octava del referido contrato de arrendamiento, en el sentido de prorrogar el plazo contractual en **SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÍAS CALENDARIO, siendo su nueva fecha de finalización el VEINTITRES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO**, obligándose la arrendataria 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 arrendataria y la CEPA, el veinticinco de septiembre de dos mil diecisiete, 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 del contrato, por estar redactada a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los quince días del mes de diciembre de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Federico Gerardo Anliker López
Presidente y Representante Legal



CONSTRUCTORA DURAN VASQUEZ



Orlando Americo Duran Benavides
Administrador Único Propietario



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas treinta minutos del día quince de diciembre 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 y un 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] 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]

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; **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; asimismo, se autorizó al Presidente o al Gerente General, en su

calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir todos 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 **ORLANDO AMERICO DURAN BENAVIDES**: de cuarenta y uno año de edad, Ingeniero Civil, nacionalidad Salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED], con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]; que en el transcurso del anterior documento 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 Constitución de “CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, que puede abreviarse “CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ, S. A. de C. V.”, otorgada en la ciudad y departamento de San Miguel, a las dieciséis horas del día tres de junio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Fernando Arístides Garay Andrade, debidamente inscrita en el Registro de Comercio de esta ciudad, el día diecisiete de junio de dos mil ocho, al número TRES, del libro número DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA del Registro de Sociedades; en la cual consta que la naturaleza, régimen, denominación y domicilio son los antes expresados; que la nacionalidad de la sociedad es salvadoreña y su plazo es indefinido; que la sociedad tiene por finalidad y puede destinar el capital especialmente a la industria de la construcción y para ese fin puede realizar todos los actos lícitos necesarios derivados y conexos, entre otras; que las juntas generales de accionistas constituyen la suprema autoridad de la sociedad, y tienen las facultades y obligaciones que señala la ley; que la administración de la sociedad está confiada a una junta directiva o un administrador único, según lo acuerde la junta general de accionistas, cualquiera sea el caso duran en sus funciones cinco años, pudiendo ser reelectos y para ocupar dichos cargos no es necesario que sean accionistas; que la representación legal y extrajudicial, así como el uso de la firma social, corresponde al presidente de la junta directiva o al administrador único Propietario de la sociedad, estando facultado para celebrar en nombre de la sociedad toda clase de actos o contratos con entera libertad, sin más limitaciones que las establecidas por la ley; b) Credencial de elección de administrador único propietario y suplente de “CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ, S. A. de C. V.”, extendida en la ciudad y departamento de San Miguel, el diecisiete de enero de dos mil dieciocho por la secretaria de la junta general ordinaria de accionistas, la señora Ana Cecilia Vásquez de Durán, debidamente inscrita en el Registro de Comercio de esta ciudad, el día seis de febrero de dos mil dieciocho, al número CUARENTA Y DOS, del libro número TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO del Registro de Sociedades, por medio de la cual certificó que en sesión de junta general ordinaria de accionistas celebrada por la sociedad el diecisiete de enero de dos mil dieciocho, según acta número

once, en su punto número tres se acordó por unanimidad de los accionistas elegir la nueva administración de la sociedad, por un período de cinco años comprendidos del diecisiete de enero de dos mil dieciocho hasta el diecisiete de enero de dos mil veintitrés, resultando electo para el cargo de administrador único propietario el señor Orlando Américo Durán Benavides, y como suplente la señora Ana Cecilia Vásquez de Durán; por tanto, el compareciente se encuentra facultado para que en nombre de la sociedad otorgue instrumentos como el presente, 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 **MODIFICATIVA NÚMERO TRES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)** y la sociedad **“CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ, S. A. de C. V.”**, el día el veinticinco de septiembre de dos mil diecisiete, mediante la cual ambas partes acordaron modificar la cláusula octava del referido contrato de arrendamiento, **en el sentido de prorrogar el PLAZO CONTRACTUAL EN SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÍAS CALENDARIO, SIENDO SU NUEVA FECHA DE FINALIZACIÓN EL VEINTITRES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO;** por lo tanto, 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, manteniéndose invariable el resto de las obligaciones contractuales; asimismo, las partes expresaron que la referida modificativa no constituye Novación, por lo que siguen invariables y vigentes todas las demás estipulaciones y condiciones del contrato inicial, celebrado el veinticinco de septiembre de dos mil diecisiete, entre la **Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma** y la sociedad **“CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ, 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 cinco 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.-**

wG



