

MODIFICACIÓN NÚMERO DOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y VELVET SPOON, S.A. DE C.V. (ESPACIOS



Nosotros, JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, mayor de edad, [REDACTED]

[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 nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-uno cuatro cero dos tres siete-cero cero siete-ocho, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, DANIEL ENRIQUE SAFIE MIGUEL, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED] por tanto, Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de "VELVET SPOON, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "VELVET SPOON, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-cero cinco cero siete uno uno-uno cero tres-uno, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; y por medio del cual convenimos en celebrar la MODIFICACIÓN NÚMERO DOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que estará regida por las cláusulas siguientes: PRIMERA: ANTECEDENTES. I) En esta ciudad y departamento, a las dieciséis horas con doce minutos del día tres de enero de dos mil veinte, 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 a la Arrendataria, tres espacios de su propiedad, identificados como **ÁREA PB 1**, de una extensión superficial de SETENTA Y TRES PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (73.80 m²), ubicado en Plaza de la Bondad, [REDACTED], con una extensión superficial de UN METRO CUADRADO (1.00 m²), ubicado en el sector escaleras hacia el tercer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros y **ÁREA SD 1**, de una extensión superficial de OCHO METROS CUADRADOS (8.00 m²), ubicado en la Sala de Despedidas, en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizados para la instalación y operación de juegos mecánicos, un kiosco de golosinas y una máquina dispensadora; la Arrendataria a través del mismo instrumento se

arrendamiento, por el período comprendido a partir del dieciséis de marzo de dos mil veinte hasta el diez de diciembre de dos mil veintiuno; suspendiéndose en consecuencia la obligación de pago del canon de arrendamiento mensual de la Arrendataria por el período de la suspensión del contrato y se ampliará el plazo contractual de forma equivalente a los días que dure la suspensión, para lo cual la Administradora de Contrato y el Representante Legal de la sociedad arrendataria, o Apoderado debidamente acreditado, deberán suscribir un Acta de Reapertura, para efectos de llevar un control de la fecha de terminación de la suspensión temporal y poder establecer la nueva fecha de finalización del plazo contractual; obligándose la Arrendataria a 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; y, III) En esta ciudad y departamento, a las quince horas con cuarenta minutos del día diecinueve de enero de dos mil veintidós, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado José Ismael Martínez Sorto, ambas partes suscribimos la modificativa número uno al contrato de arrendamiento celebrado entre CEPA y la Arrendataria el día tres de enero de dos mil veinte, por medio de la cual ambas partes acordamos modificar el referido contrato de arrendamiento, en el sentido de prorrogar el plazo contractual, por el plazo de SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO (635) DÍAS CALENDARIO, siendo su nueva fecha de finalización el veintiséis de agosto de dos mil veinticuatro, obligándose la Arrendataria a presentar la ampliación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato y Póliza de Responsabilidad Civil, acorde al nuevo plazo de vigencia del contrato, manteniéndose invariable las demás cláusulas contractuales. SEGUNDA: MODIFICACIÓN. Con base en la cláusula decima sexta del contrato de arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el tres de enero de dos mil veinte, y a lo establecido en el punto vigésimo del acta tres mil ciento treinta y uno, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno y punto décimo del acta tres mil ciento cuarenta, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinticinco de febrero de dos mil veintidós, ambas partes acordamos modificar por el período comprendido del uno de diciembre de dos mil veintiuno al treinta y uno de marzo de dos mil veintidós el referido contrato de arrendamiento, según el siguiente detalle: i) Que la Arrendataria cuya actividad comercial es el funcionamiento de juegos mecánicos y comercialización de golosinas, se suspenderá por el período comprendido del uno de diciembre de dos mil veintiuno al treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, lo referente al canon mensual establecido contractualmente; ii) En ese sentido, por el período antes referido, la Arrendataria cancelará a CEPA por los espacios identificados como [REDACTED]



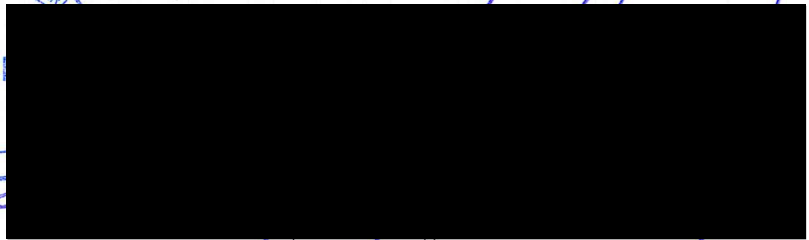
el monto de MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1,250.20), más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); manteniéndose invariable el resto de las cláusulas contractuales. TERCERA: DECLARACIONES. La presente modificación 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 tres de febrero de dos mil veinte, así como de su modificativa número uno, 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 veintiún días del mes de agosto de dos mil veintitrés.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

VELVET SPOON, S.A. DE C.V.



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo



Administrador Único Propietario y
Representante Legal

**VELVET SPOON,
S.A. DE C.V.**



En la ciudad de San Salvador, a las trece horas con cuarenta y cinco minutos del veintiuno de agosto de dos mil veintitrés. Ante mí, RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO, Notario, de este domicilio, comparece el señor JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, de treinta y nueve años de edad, [REDACTED]



[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su 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 nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-uno cuatro cero dos tres

siete-cero cero siete-ocho, 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 doce horas con quince minutos del día dos de septiembre de dos mil veintidós, 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 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; b) Punto vigésimo del acta número tres mil ciento treinta y uno, de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, por medio del cual Junta Directiva autorizó modificar los contratos suscritos entre CEPA y los arrendatarios indicados en el ordinal tercero del referido acuerdo, cuyas relaciones contractuales incorporan un canon de arrendamiento mensual compuesto por un monto fijo más un porcentaje variable sobre las ventas, suspendiéndose por el período comprendido del uno de diciembre de dos mil veintiuno al treinta y uno de enero de dos mil veintidós, lo referente al canon mensual mínimo establecido contractualmente, cancelando los arrendatarios por el período antes referido, únicamente el porcentaje variable sobre el ingreso por ventas mensuales, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), establecido contractualmente, indicando el acuerdo que para la sociedad VELVET SPOON, S.A. DE C.V., cuya actividad comercial es el funcionamiento de juegos mecánicos y comercialización de golosinas, se suspenderá por el período comprendido del uno de diciembre de dos mil veintiuno al treinta y uno de enero de dos mil veintidós, lo referente al canon mensual establecido contractualmente, cancelando la arrendataria por los espacios [REDACTED] el monto de MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); y, c) Punto décimo del acta número tres mil ciento cuarenta, de fecha veinticinco de febrero de dos mil veintidós, por medio del cual Junta Directiva autorizó modificar los contratos suscritos entre CEPA y los arrendatarios indicados en el ordinal segundo del referido acuerdo, cuyas relaciones contractuales incorporan un canon de arrendamiento mensual compuesto por un monto fijo más un porcentaje variable sobre las ventas, suspendiéndose por el período comprendido del uno de febrero al treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, lo referente al canon mensual mínimo



establecido contractualmente, cancelando los arrendatarios por el período antes referido, únicamente el porcentaje variable sobre el ingreso por ventas mensuales, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), establecido contractualmente, indicando el acuerdo que para la sociedad VELVET SPOON, S.A. DE C.V., cuya actividad comercial es el funcionamiento de juegos mecánicos y comercialización de golosinas, se suspenderá por el período comprendido del uno de febrero al treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, lo referente al canon mensual establecido contractualmente, cancelando la arrendataria por los espacios ÁREA PB UNO, MD-UNO-CERO SEIS y ÁREA SD UNO, el monto de MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); asimismo, se instruyó a la Gerencia Legal formalizar en un solo documento las suspensiones de contratos autorizadas por Junta Directiva; y, además, se 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 DANIEL ENRIQUE SAFIE MIGUEL, de cincuenta y siete años de edad, de



actuando en nombre y en representación, en su calidad de Administrador Único Propietario y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación “VELVET SPOON, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, que puede abreviarse “VELVET SPOON, S.A. DE C.V.”, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-cero cinco cero siete uno uno-uno cero tres-uno, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”; y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura de Constitución de la sociedad “VELVET SPOON, S.A. DE C.V.”, otorgada en esta ciudad, a las diecisiete horas y treinta minutos del día cinco de julio de dos mil once, ante los oficios del Notario RAFAEL ANTONIO BELLOSO hijo, e inscrita en el Registro de Comercio al número NOVENTA Y OCHO, del Libro DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS del Registro de Sociedades, con fecha de inscripción el día veintidós de julio 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 su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos como el presente; que las Juntas Generales de Accionistas constituirán la suprema autoridad de la sociedad, con las facultades y obligaciones que señala la ley; 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, quienes durarán en sus funciones SIETE 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; y, **b)** Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad "VELVET SPOON, S.A. DE C.V.", extendida en esta ciudad, a las once horas del día dos de julio de dos mil diecinueve, por Daniel Enrique Safie Miguel, en su calidad de Administrador Único Propietaria e inscrita en el Registro de Comercio al Número CINCUENTA Y TRES, del Libro CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO del Registro de Sociedades, con fecha de inscripción el día diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve, de la cual consta que en el punto único del acta número diecinueve, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en esta ciudad, a las once horas del treinta de abril de dos mil diecinueve, se acordó la elección de la nueva administración de la referida sociedad, resultando electo el compareciente como Administrador Único Propietario, por 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, 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 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 DOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) y la sociedad "VELVET SPOON, S.A. DE C.V.", el día tres de enero de dos mil veinte, mediante la cual ambas partes acordaron modificar, por el período comprendido del uno de diciembre de dos mil veintiuno al treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, el referido contrato de arrendamiento, según el siguiente detalle: **i)** Que la Arrendataria cuya actividad comercial es el funcionamiento de juegos mecánicos y comercialización de golosinas, se suspenderá por el período comprendido del uno de diciembre de dos mil veintiuno al treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, lo referente al canon mensual establecido contractualmente; **ii)** En ese sentido, por el período antes referido, la Arrendataria cancelará a CEPA por lo espacios identificados como **ÁREA PB UNO, MD-UNO-CERO SEIS y ÁREA SD UNO**, el monto de **MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR**, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes





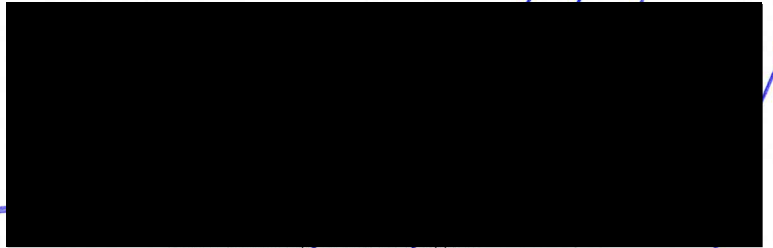
Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); manteniéndose invariable el resto de las cláusulas contractuales; asimismo, las partes expresaron que la referida modificación no constituye novación del contrato, por lo que siguen invariables y vigentes todas las demás estipulaciones y condiciones del contrato inicial, celebrado el día tres de enero de dos mil veinte, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad "VELVET SPOON, S.A. DE C.V.", así como de su modificativa número uno, 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.-

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

VELVET SPOON, S.A. DE C.V.



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo



Administrador Único Propietario y
Representante Legal

