

MODIFICACIÓN NÚMERO UNO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE

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

[REDACTED]  
n [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, EDITH GUADALUPE EVANOV GONZÁLEZ MÜLLER DE GARCÍA, mayor de edad, de nacionalidad [REDACTED]

Administradora Única Propietaria y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Luis Talpa, departamento de La Paz, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-dos seis cero siete cero cuatro-uno cero dos-cinco, 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, celebrado entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V., derivado de la Competencia Pública CEPA TC-08/2021, "Selección de operadores para el arrendamiento y explotación comercial de locales para funcionamiento de establecimientos de comida en el sector lobby de salida de pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", que estará regida por las cláusulas siguientes: PRIMERA; ANTECEDENTES. I) En esta ciudad y departamento, a las diez horas con veinticinco minutos del día once de agosto de dos mil veintiuno, 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, un local de su propiedad, identificado como local [REDACTED]

[REDACTED] con un área de SESENTA PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (60.55 m<sup>2</sup>),



*Handwritten signature in blue ink.*



ubicado en el sector lobby de salida de pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizado para el funcionamiento de un establecimiento de comida; que la Arrendataria entregó a CEPA, en ese mismo acto, el monto correspondiente a SESENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$60,550.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), en concepto de renta fija para la explotación del negocio; que la Arrendataria a través del mismo instrumento se comprometió a cancelar a la Comisión por el local antes descrito, un canon mensual mínimo y fijo de TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$3,935.75), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$65.00/m<sup>2</sup>), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; además, pagará el diferencial entre el canon mínimo y el equivalente al quince por ciento (15.00%) sobre sus ingresos brutos mensuales, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), cuando este último sea superior al canon mínimo; habiéndose establecido como plazo contractual un período de cinco (5) años, el cual iniciará a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local, otorgándole CEPA a la Arrendataria un período de gracia de sesenta (60) días calendario durante el cual la Arrendataria estará exonerada de cancelar 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 la firma del acta de entrega definitiva del local, el cual podrá ser prorrogado por la Junta Directiva de CEPA por causa justificada debidamente documentada por la Arrendataria, suspendiéndose por tanto el plazo del contrato durante el transcurso del período de gracia, para ser añadido al final del período contractual, debiendo el Administrador del Contrato y la Arrendataria suscribir un acta de inicio de operaciones en la que se hará contar la fecha de inicio de operaciones de la Arrendataria en el local asignado, dándose por finalizado el período de gracia y la suspensión del plazo del contrato, debiendo otorgarse dicho documento dentro de los sesenta (60) días calendario otorgados para el período de gracia; que la Arrendataria se obligó a presentar, dentro del plazo de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES posteriores a la fecha de firma del contrato de arrendamiento, a satisfacción de CEPA, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$11,430.00), para cubrir cualquier responsabilidad civil que se generase durante la ejecución del contrato en el local



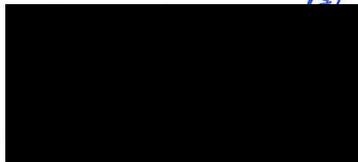
asignado, obligándose a mantenerla vigente a partir de la fecha de firma del contrato de arrendamiento y durante todo el plazo contractual más treinta (30) días posteriores a la finalización del mismo; asimismo, la Arrendataria se obligó a presentar, dentro del plazo de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES posteriores a la fecha de firma del contrato de arrendamiento, a favor y satisfacción de CEPA, Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS CATORCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$23,614.50), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente a partir de la fecha de firma del referido instrumento y durante todo el plazo contractual; II) En esta ciudad y departamento, a las ocho horas con diez minutos del día uno de septiembre de dos mil veintitrés, por medio de documento privado autenticado, otorgado ante los oficios notariales del licenciado Rafael Eduardo Rosa Salegio, ambas partes suscribimos la suspensión temporal del contrato de arrendamiento celebrado entre CEPA y la Arrendataria el día once de agosto de dos mil veintiuno, por medio de la cual ambas partes acordamos suspender temporalmente el referido contrato de arrendamiento, por el período comprendido desde la finalización del período de gracia hasta la fecha de formalización del acta de inicio de operaciones, la cual estará supeditada al inicio de las actividades comerciales en las áreas públicas; en consecuencia, se suspende la obligación de pago del canon mensual de la Arrendataria, tanto renta mensual fija y variable, por el período de la suspensión del contrato, debiendo suscribir la Administradora de Contrato y la Arrendataria la correspondiente acta de inicio de operaciones, mediante la cual se hará constar el inicio de operaciones de la Arrendataria en el local asignado y 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, manteniéndose invariable el resto de las obligaciones contractuales. **SEGUNDA: MODIFICACIÓN.** Con base en la cláusula decima octava del contrato de arrendamiento suscrito entre la Arrendataria y la Comisión el once de agosto de dos mil veintiuno, 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) Suspender 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 mínimo establecido contractualmente; ii) Que, por el

6

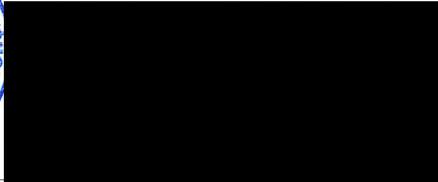
período comprendido del uno de diciembre de dos mil veintiuno al treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, la Arrendataria cancele únicamente el porcentaje variable sobre el ingreso por ventas mensuales, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), establecido contractualmente; iii) Dicha condición será aplicable para aquellos arrendatarios que, dentro del período del uno de diciembre de dos mil veintiuno al treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, inicien operaciones comerciales derivadas de contratos de arrendamiento autorizados por Junta Directiva, y que se encuentran ubicados en áreas públicas; 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 once de agosto 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 septiembre de dos mil veintitrés.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA

AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V.



Juan Carlos Canales Aguilar  
Gerente General y Apoderado General  
Administrativo



Erika Guadalupe Evarov González Ivánier de  
García  
Administradora Única Propietaria y  
Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con treinta minutos del catorce de septiembre 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 diecisiete horas con diez minutos del día trece de septiembre de dos mil veintitrés, ante los oficios del Notario 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, siendo aplicable dicha condición para aquellos arrendatarios que dentro del período del uno de diciembre de dos mil veintiuno al treinta y uno de enero de dos mil veintidós, inicien operaciones comerciales derivadas de contratos de arrendamiento autorizados por Junta Directiva, y que se encuentren ubicados en las áreas públicas; 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, siendo aplicable dicha condición para aquellos arrendatarios que dentro del período del uno de febrero al treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, inicien operaciones comerciales derivadas de contratos de arrendamiento autorizados por Junta Directiva, y que se encuentren ubicados en las áreas públicas; asimismo, se instruyó 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 la señora EDITH GUADALUPE EVANOV GONZÁLEZ MÜLLER DE GARCÍA, de cincuenta y seis años de edad, de

actuando en nombre y en representación, en su calidad de Administradora Única Propietaria y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Luis Talpa, departamento de La Paz, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-dos seis cero siete cero cuatro-uno cero dos-cinco, que en el transcurso del anterior instrumento se le denominó "la Arrendataria"; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación e Incorporación integra del nuevo texto del pacto social de la sociedad que gira bajo la denominación de AIRPORT CHANNEL CORPORATION, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V.", otorgada en esta ciudad, a las diez horas del día diecinueve de diciembre de dos mil once, ante los oficios del Notario José Emilio Olmos Figueroa, inscrita en el Registro de Comercio al Número CINCUENTA Y CINCO, del Libro DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS del Registro de Sociedades, el día veintisiete de enero de dos mil doce, de la cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes consignados; que su plazo es por tiempo indefinido; que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos como el presente; que las Juntas Generales de Accionistas constituyen 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, o a una Junta Directiva compuesta de tres Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, que se denominarán: Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, tanto el Administrador Único y su suplente como los miembros de la Junta Directiva, podrán o no ser accionistas, y 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 está 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 AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V., consistente en la Certificación de Punto de Acta, extendida en esta ciudad, a las nueve horas del día veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, por el señor Diego Armando García González, en su calidad de Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, e inscrita en el Registro de Comercio al Número SETENTA Y CINCO, del Libro CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y UNO del Registro de Sociedades, el día veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, en la cual consta que en el punto único del acta número treinta y ocho, del libro de Actas de la Junta General de Accionistas, de la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en el domicilio social de la sociedad, a las nueve horas del día veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, se acordó elegir a la nueva administración de la referida sociedad, resultando electa como Administradora Única Propietaria la señora Edith Guadalupe Evanov González Müller de García y como Administrador Único Suplente el señor Diego Armando García González, por un período de SIETE AÑOS, contados a partir de la fecha de su elección, nombramiento que aún se encuentra vigente; por lo 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 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)** y la sociedad "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V.", el día once de agosto de dos mil veintiuno, 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) Suspender por el período comprendido del

*nb*



uno de diciembre de dos mil veintiuno al treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, lo referente al canon mensual mínimo establecido contractualmente; ii) Que, por el período comprendido del uno de diciembre de dos mil veintiuno al treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, 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) Dicha condición será aplicable para aquellos arrendatarios que dentro del período del uno de diciembre de dos mil veintiuno al treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, inicien operaciones comerciales derivadas de contratos de arrendamiento autorizados por Junta Directiva, y que se encuentran ubicados en áreas públicas; 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 once de agosto de dos mil veintiuno, entre la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y la sociedad "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, 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.-

