

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y REMESAS Y TRI-STAR AIRPORT SERVICES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (LOCAL 15)

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio con documento único de identidad número y Número de Identificación Tributaria

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 carácter autónomo, personalidad jurídica propia, de este domicilio y con Número de Identificación Tributaria, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y MARÍA EVA AMAYA ÁBREGO, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, licenciada en Contaduría Pública, del domicilio con documento único de identidad número Número de Identificación Tributaria

actuando en mi calidad de apoderada especial de TRI-STAR AIRPORT SERVICES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por el presente acto convenimos en celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en lo sucesivo podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS.** Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el presente instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: **a) Abandono:** se entenderá que se configura el abandono del local cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; **b) AIES-MOARG o Aeropuerto:** Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; **c) Arbitraje:** es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo



arbitral; **d) Arbitraje en derecho:** es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; **e) Arrendamiento:** es aquel en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce del local por un plazo determinado, a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; **f) Arrendataria:** persona que acepta y toma el arrendamiento; **g) Arreglo directo:** es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; **h) Caso fortuito o fuerza mayor:** Caso fortuito es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. Fuerza mayor es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales; **i) CEPA:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; **j) Las partes:** se refiere a la Comisión y a la Arrendataria; **k) Límite único y combinado del seguro de responsabilidad civil:** se entenderá como tal aquel valor determinado como SUMA ASEGURADA para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de Seguro de Responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; **l) Local:** es el área física (con infraestructura) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; **m) Negligencia:** es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en el manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; **n) Normativa:** convenios internacionales y nacionales, pero sin limitarse, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes Leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; **ñ) Regulaciones de CEPA:** comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El

Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES-MOARG, Acuérdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; o) **Suma Asegurada:** es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la Compañía Aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** El objeto del presente contrato es que CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria el local número QUINCE (15), cuya extensión superficial es de OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS (84.60 m²), el cual será utilizado como oficina administrativa, que opera en el Centro Comercial AeroCentro, ubicado en el Parqueo Público del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** I) La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA, por el arrendamiento objeto de este contrato, el canon mensual de UN MIL CIENTO CUARENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON ONCE CENTAVOS (US \$ 1,142.11), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; y II) Por otra parte, la Arrendataria declara que a la firma del presente Contrato se encuentra solvente con sus respectivos cánones. **CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL LOCAL.** I) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de áreas, equipamiento, amueblamiento y decoración del local asignado. El equipo y mobiliario del referido local será suministrado e instalado por la Arrendataria a su propio costo; y II) La Arrendataria deberá adecuarse a la política de diseño y estética de los locales del AIES-MOARG. **QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del local, suministro de energía eléctrica y uso de red, aguas negras, agua potable, disposición final de desechos sólidos e internet en caso de ser suministrados por el AIES-MOARG, así como la instalación y servicio de líneas telefónicas internas y directas, y cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este Contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera. **SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** I) El plazo del Contrato es por el período comprendido del uno de enero al treinta de diciembre de dos mil diecisiete; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que la CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; III) El arrendamiento del local que se ha dado es de carácter temporal, por lo tanto, cuando la Comisión lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a



desocuparlo dentro de los treinta días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle un nuevo local; y IV) Si durante la vigencia del contrato la arrendataria decidiere no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa días de canon de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de la no utilización del local; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **SÉPTIMA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Arrendataria no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera del local que le fuere asignado. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el apartado anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Propietaria, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y en caso que la Arrendataria no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a esta el costo de la labor realizada. **OCTAVA: RESTRICCIONES EN EL USO DEL LOCAL.** El uso del local asignado a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las Regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso del espacio Aeroportuario, en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso a la Arrendataria, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto. En tales supuestos, la Arrendataria exime desde ya a la Comisión de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y que provengan del cierre de las referidas áreas. En todo caso, si se tratara de cierres temporales la Arrendataria podrá requerir a la Comisión que se dé por terminado el Contrato sin responsabilidad para esta, siempre y cuando no esté de acuerdo en esperar la reapertura correspondiente. El cierre permanente dará lugar a rescindir el Contrato; II) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en el local asignado. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; III) La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto

alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguro que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato. En tal sentido, si la Arrendataria no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su opción, podrá, (i) proporcionar las Pólizas de Seguros equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a esta el incremento en los costos de las primas originados por su incumplimiento; **IV)** La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el local y de acuerdo con las normas y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y **V)** La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Arrendatarias y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el local asignado a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el Contrato; todo ello previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **NOVENA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el Contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso de que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejorarán su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro Proyecto que afecte el área o local objeto del presente Contrato. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su local a otro espacio con la misma área, el cual le será aprobado por CEPA. **DÉCIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; **II)** Mantener todos sus equipos, mobiliario, accesorios, y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos, las reparaciones, reposiciones, y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales; **III)** Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier ley, reglamento u ordenanza emitidas por las autoridades competentes; **IV)** Establecer las medidas de control necesarias para



garantizar la seguridad del local asignado; V) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; y VI) Al finalizar el contrato de arrendamiento, deberá entregar en óptimas condiciones el local otorgado, como le fue entregado, en un plazo no mayor de un mes; caso contrario, la Comisión realizará las actuaciones necesarias y las deducirá de la Garantía de Cumplimiento de Contrato; y VII) Cumplir con la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto. **DÉCIMA PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, a través de su personal, visitantes, y otros: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables, tales como, pero sin limitarse, de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador y cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del contrato; y b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del Contrato; II) Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y III) En caso que la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del área arrendada con el fin de cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el Contrato, las cuales serán debidamente justificadas. **DÉCIMA SEGUNDA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA.** La Arrendataria queda obligada a realizar, por sí o mediante contratación con terceros, a mantener todos sus equipos mobiliario y accesorios y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos las reparaciones, reposiciones y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales, de acuerdo a las políticas del Aeropuerto. **DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL LOCAL ASIGNADO.** I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el local que le ha sido asignado. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por esta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda

expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataria rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; II) Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Propietaria durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del Contrato, sin que esta deba pagar por las mismas, salvo que la Arrendataria se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión. DÉCIMA CUARTA: CERTIFICADOS, LICENCIAS Y PERMISOS. I) La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las licencias, certificados y permisos que sean requeridos por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento; y II) Durante la ejecución del contrato, CEPA podrá requerir a la Arrendataria que presente la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que la Comisión estime pertinentes relacionados con la ejecución contractual. DÉCIMA QUINTA: MANTENIMIENTO DEL LOCAL ASIGNADO. La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el local asignado a la Arrendataria y proveerá mantenimiento del sistema central de aire acondicionado; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de esta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción y dentro del plazo que la Comisión establezca. En caso de que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsará a esta los gastos incurridos. DÉCIMA SEXTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO. La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el Contrato por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados correlativamente y suscritos por el representante legal de la Arrendataria, o Apoderado debidamente acreditado, y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. DÉCIMA



SÉPTIMA: PÓLIZAS DE SEGURO. I) La Arrendataria presenta a la firma de este Contrato, a satisfacción de COPA, copia de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 5,715.00), con vigencia del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del presente Contrato; II) La cobertura de dicha Póliza es a satisfacción de CEPA, con límite único y combinado para lesiones y/o muerte, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de la Comisión y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; III) La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto; y IV) Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas. DÉCIMA OCTAVA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA. Sin perjuicio de las otras causales de terminación de Contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propietaria podrá dar por terminado el Contrato, sin necesidad de acción judicial, y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: I) Por incumplimiento en los cánones correspondientes y otros pagos que la Arrendataria está obligada a cancelar; II) Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria; III) Si la Arrendataria, durante la ejecución del presente contrato, no presenta en el plazo otorgado la documentación que CEPA le requiera, con el propósito de verificar la legalidad de sus operaciones dentro del AIES-MOARG; IV) Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria por más de diez días consecutivos; V) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; VI) En caso de que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, el Contrato, en cuyo caso, dicha acción será considerada como causal de terminación del mismo; VII) Si recayere embargo o

cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria afectos al Contrato;

VIII) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el contrato, después de pasados treinta días, contados a partir del día siguiente a la fecha en que CEPA notifique por escrito tal incumplimiento o violación; IX) Si para

cumplir con las obligaciones contractuales la Arrendataria violare las leyes, reglamentos u ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas en el plazo indicado por CEPA. DÉCIMA

NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO. El contrato podrá darse por

terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán de manifestarlo por escrito y la Junta

Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización; y posteriormente los

representantes de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de

contrato, sin responsabilidad para las partes, excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega

del local en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado. VIGÉSIMA: FUERZA MAYOR O CASO

FORTUITO. No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del Contrato, si tales

incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito,

debidamente comprobados. VIGÉSIMA PRIMERA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO.

Las partes declaran bajo juramento que los recursos que conforman su patrimonio no provienen de

captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo, y en general de cualquier

actividad ilícita; de igual manera manifiesta que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia

de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. VIGÉSIMA

SEGUNDA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.

En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otras arrendatarias o contratistas de

servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y

limitaciones que corresponden a cada Arrendataria en las Instalaciones Aeroportuarias, la CEPA

dirimirá la pugna existente determinando lo que a cada una corresponda, y la resolución que esta

provea, será final y no admitirá ningún recurso. VIGÉSIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

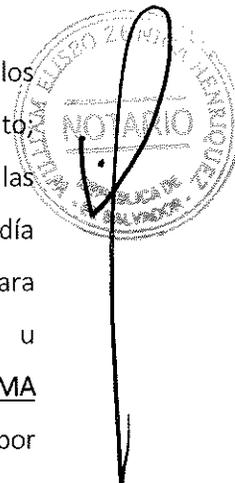
DE CONTRATO. La Arrendataria otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión una

fianza en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de CINCO MIL

NOVECIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y

CINCO CENTAVOS (US \$ 5,981.75), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una

de las obligaciones emanadas del presente Contrato, vigente por el período comprendido del uno de



enero al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete. La Garantía cumple con el requisito de haber sido emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiera. VIGÉSIMA CUARTA: CASO DE MORA. I) La Arrendataria acepta que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al presente Contrato se aplicará el dos por ciento (2 %) de interés mensual de conformidad a las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento. II) Si la mora persiste por más de sesenta (60) días, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, el plazo del contrato se tendrá por caducado y la Propietaria tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del contrato y sus accesorios, así como la inmediata desocupación del local asignado, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. VIGÉSIMA QUINTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del Contrato, estas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en un plazo máximo de treinta días calendario. El canon y cualquier otra obligación de pago por parte de la Arrendataria, no estará sujeta a medios alternativos de solución de controversias; II) Arbitraje: Cualquier controversia que dentro de un plazo de quince días, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quien actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes. VIGÉSIMA SEXTA: HORARIO DE SERVICIO. I) La Arrendataria mantendrá un horario de

servicios adecuado a los itinerarios de vuelo de las aerolíneas que operan en el Aeropuerto, de acuerdo a la naturaleza y características de su negocio. II) Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la Arrendataria o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES-MOARG, quien será la Administradora del Contrato. **VIGÉSIMA OCTAVA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: En la Jefatura Administrativa del AIES-MOARG, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto, San Luis Talpa, departamento de La Paz;

II) A la Arrendataria:

Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA NOVENA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, consientes 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 del contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los quince días del mes de febrero de dos mil diecisiete.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Emérito de Jesús Velasquez Monterroza
Gerente general y apoderado general
administrativo

TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. DE C.V.

María Eva Amaya Ábrego
Apoderada especial

TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. DE C.V.



la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con cuarenta minutos del quince de febrero de dos mil diecisiete. Ante mí, **WILLIAM ELISEO ZÚNIGA HENRÍQUEZ**, Notario, de este domicilio, comparece el señor **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y un años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio

a quien doy fe de conocer, portador de su documento único de identidad número _____ y con Número de Identificación Tributaria _____ 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, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria _____ que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del veintinueve de agosto del año dos mil catorce, ante los oficios notariales de José Rafael Larromana Escobar, en el cual consta que el ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, para que en nombre y representación de CEPA administre todos los bienes de esta como si el propio otorgante lo hiciera, y con facultades de suscribir documentos como el presente. Asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA y de las facultades con que actuó el ingeniero Vanegas Rodríguez, como otorgante de dicho Poder; **b)** Punto decimocuarto del acta número dos mil ochocientos veintisiete, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y la Arrendataria; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de apoderado general administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte comparece **MARÍA EVA AMAYA ÁBREGO**, de treinta y siete años de

edad, de nacionalidad salvadoreña, licenciada en Contaduría Pública, del domicilio

persona a quien no conozco pero identifico por medio de su documento único de identidad número

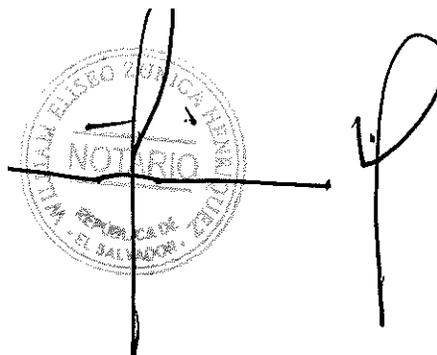
, Número de Identificación Tributaria

, actuando en mi calidad de apoderada especial de TRI-STAR AIRPORT SERVICES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse TRI-STAR AIRPORT SERVICES, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista el testimonio del poder especial, otorgado en esta ciudad a las nueve horas del veintiuno de octubre de dos mil dieciséis, ante los oficios del notario Manuel Laínez Méndez, inscrito en el Registro de Comercio el diecisiete de enero de dos mil diecisiete, al número TREINTA Y SIETE del Libro UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS del Registro de Otros Contratos Mercantiles, del que consta que el señor José Gonzalo Fernández Criado, en su calidad de Administrador Único Propietario y representante legal de Tri-Star Airport Services, S.A. de C.V., otorgó poder especial a favor de María Eva Amaya Ábrego, facultándola para celebrar toda clase de contratos que sean necesarios para la realización del giro comercial de la sociedad, en especial firmar toda clase de contratos de arrendamiento en los que la sociedad actúe como arrendante o arrendataria, entre otras; así mismo, la notario autorizante dio fe de las facultades con las que actuó el señor Fernández Criado; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto; y en tal carácter **ME DICEN:** I) 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; II) Que también reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho documento, el cual he tenido a la vista y, por lo tanto, **doy fe** de que el mismo consta de seis hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad esta misma fecha, a mi presencia; y que se refiere al un Contrato de Arrendamiento de un local que CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria, identificado como número QUINCE, cuya extensión superficial es de OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS, el cual será utilizado como oficina administrativa, que opera en el Centro Comercial Aerocentro, ubicado en el Parqueo Público del

Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; III) Que la Arrendataria cancelará a CEPA, por el local antes descrito, el canon mensual de UN MIL CIENTO CUARENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON ONCE CENTAVOS, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; IV) Que el plazo del contrato es por el período comprendido del uno de enero al treinta de diciembre de dos mil diecisiete; V) Que la Arrendataria presentó a satisfacción de CEPA una fianza en calidad de garantía de cumplimiento de contrato, con vigencia por el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, por la cantidad de CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; VI) La Arrendataria también presentó copia de Póliza de Responsabilidad Civil, con vigencia desde el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato; y VII) Que el contrato contiene las cláusulas de desarrollo de proyectos constructivos o implementación de políticas comerciales, terminación del contrato, solución de conflictos, así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. 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 solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-

dc

A circular notary seal for Eliseo Zúñiga Alvarado, Notario in the Republic of El Salvador, with the text 'ELISEO ZÚÑIGA ALVARADO', 'NOTARIO', and 'REPUBLICA DE EL SALVADOR'. To the right of the seal is a handwritten signature.