



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y VUELA AVIACIÓN S.A., SUCURSAL EL SALVADOR (LOCALES Y ESPACIOS)

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [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, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, **MARIA ALEJANDRA TULIPANO ILLUECA**, mayor de edad, Abogada, de nacionalidad Panameña, del domicilio y Departamento de San Salvador, con Carne de Residencia [REDACTED] y Número de identificación Tributaria [REDACTED] de la sociedad que gira bajo la denominación **VUELA AVIACIÓN, SOCIEDAD ANONIMA, SUCURSAL EL SALVADOR** que puede abreviarse **VUELA AVIACIÓN, S.A. SUCURSAL EL SALVADOR**, actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderada General Administrativa con cláusula especial sociedad organizada y existente conforme a las Leyes de Costa Rica, del domicilio de la ciudad de San José Costa Rica y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", por el presente acto convenimos en celebrar el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que en adelante 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 y/o mostrador cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto contractual; b) **AIES-SOARG O EL 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) **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; f) **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; g) **ARRENDATARIA:** Es la persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del contrato de arrendamiento de un local y/o mostrador determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; h) **ARRENDAMIENTO:** Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce de un local y/o mostrador, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; i) **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; j) **LOCAL O ESPACIO:** Es el área física (con o sin infraestructura, según sea el caso) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; ll) **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; k) **NORMATIVA:** Convenios internacionales y nacionales, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como, pero sin limitarse: 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; m) **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-SOARG, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del Contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato; n) **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.** Con base en el punto Séptimo del Acta número tres mil ciento seis, de la sesión de Junta Directiva de fecha 16 de julio de 2021, CEPA entrega a la Arrendataria en calidad de arrendamiento los locales y mostradores, ubicados en el Edificio Terminal de Pasajeros del AIES-SOARG e identificados como: i) **1-25A**, cuya extensión superficial es de DIECIOCHO PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS, que será



utilizado como oficina de tráfico; ii) **1-25B**, cuya extensión superficial es de DIECIOCHO PUNTO NOVENTA Y UNO METROS CUADRADOS, que será utilizada como oficina; iii) **1-102A**, cuya extensión superficial es de VEINTICINCO PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, que será utilizada como bodega de equipaje rezagado; asimismo los espacios para mostradores identificados como: **ME-1-36, ME-1-37, ME-1-38, ME-1-39**, cuya extensión superficial es de UNO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS cada uno, que serán utilizados como mostradores de chequeo para pasajeros; y **MRE-1-09**, con una extensión superficial de DOS PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS, que será utilizado para mostrador de reclamos de equipaje. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. I)** La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión los cánones mensuales siguientes: **a)** Por el local **1-25A**, un canon mensual de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US\$275.40), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); **b)** Por el local **1-25B**, un canon mensual de DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$283.65), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); **c)** Por el local **1-102A**, un canon mensual de CIENTO VEINTISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US\$126.70), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); **d)** por cada uno de los mostradores identificados como ME-1-36, ME-1-37, ME-1-38, ME-1-39 y MRE-1-09, un canon mensual de CIENTO NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 109.71), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); todos los cánones pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas. **CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS LOCALES Y ESPACIOS. I)** La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de los locales y espacios, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, amueblamiento y decoración. El equipo, adecuación y mobiliario de los referidos locales y espacios serán suministrados e instalados por la Arrendataria a su propio costo; **II)** La Arrendataria deberá adecuarse y respetar la integración y estética de los locales y espacios comerciales del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. **QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación de los locales, espacios, equipamiento, servicios de energía eléctrica y uso de red, agua potable, tratamientos de aguas negras, recolección y disposición final de los desechos sólidos, instalación de telefonía interna, externa e internet en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este contrato, y carnetización de sus empleados, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la cláusula Tercera de este instrumento. **SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO. I)** El plazo del presente contrato

es por el período comprendido del 07 de julio del año 2021 al 31 de diciembre del año 2022; **II)** Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria para lo que se suscribirá el instrumento correspondiente por los representantes legales debidamente acreditados de ambas partes; **III)** El arrendamiento de los locales y espacios que se han dado es de carácter temporal; por lo tanto, cuando la CEPA lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los cuarenta y cinco 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 arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización de los locales y espacios; 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 de los locales y espacios asignados. 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 romano 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 ésta el costo de la labor realizada. **OCTAVA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS LOCALES Y ESPACIOS.** El uso de los locales y espacios asignados a la Arrendataria estarán sujetos, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de los locales y espacios autorizados en la forma que sigue: **I)** La CEPA, previo aviso a la Arrendataria o de manera inmediata en casos de fuerza mayor o caso fortuito, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto, incluyendo los locales y espacios asignados a la Arrendataria. 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 o relocalización 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 las partes, siempre y cuando no esté de acuerdo en esperar la reapertura correspondiente. El cierre permanente dará lugar a rescindir el contrato, sin responsabilidad para las partes; **II)** La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en los locales y espacios asignados. 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 Seguros, que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente relacionados 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 Seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originados por su incumplimiento; **IV)** La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en los locales y espacios asignados y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; y, **V)** La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en los locales y espacios asignados a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en el, cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones o por el presente 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 que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte el área de los locales o espacios objeto del presente contrato, en todo caso, la resolución de terminación de contrato deberá ser debidamente justificada. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con cuarenta y cinco días de anticipación sobre la terminación del contrato o la decisión de reubicar sus locales o espacios a otros espacios con similares áreas que cumplan las necesidades y garanticen la continuidad de las operaciones; el cual será aprobado por CEPA. En caso de reubicación, no habrá ningún tipo de cargo o derecho de indemnización por ninguna causa. **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 un carné u otros medios equivalentes de identificación; **II)** 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; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el local asignado; **IV)** Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; **V)** Al finalizar el contrato de arrendamiento deberá entregar a CEPA el local asignado

en óptimas condiciones en las cuales 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 correspondiente; y, **VI)** La Arrendataria deberá cumplir con toda 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 todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones de CEPA en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes y otros, entre estas: **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; así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del contrato; **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)** Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del área autorizada y que es propiedad de la Comisión, las cuales conlleven a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el contrato, las cuales serán debidamente justificadas. **DÉCIMA SEGUNDA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS LOCALES Y ESPACIOS ASIGNADOS Y EQUIPOS DE LA ARRENDATARIA.** La Arrendataria queda obligada, 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 DE LOS LOCALES Y ESPACIOS ASIGNADOS.** **I)** La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los locales y espacios que le han sido asignados. 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 ésta, 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 ésta 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: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.**

I) La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las Licencias, Franquicias, Certificados y Permisos, que sean requeridos por CEPA y por cualquier autoridad gubernamental o municipal, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento; y, II) Durante la ejecución del presente contrato, CEPA podrá requerir a la Arrendataria presentar 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 DE LOS LOCALES Y ESPACIOS ASIGNADOS.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los locales y espacios asignados a la Arrendataria; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsará a ésta 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 en forma correlativa, 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: PÓLIZA DE SEGURO.** I) La Arrendataria presenta, copia del certificado de su Póliza de Seguro Mundial de responsabilidad civil, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución de este contrato, vigente por el plazo contractual, obligándose a renovar la misma veinte (20) días antes de su vencimiento en los términos señalados y presentar a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento durante el plazo contractual; II) La cobertura de dicha Póliza es por limite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de esta 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 procederá a dar por terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este instrumento, en los casos siguientes, que se considerarán causales de terminación de contrato: **I)** Por incumplimiento en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté obligada a cancelar; **II)** Por incumplimiento contractual de la Arrendataria; **III)** Si la Arrendataria durante la ejecución del presente contrato, no presenta la documentación que CEPA le requiera, con el propósito de verificar la legalidad de sus operaciones dentro de las instalaciones del Aeropuerto, en el plazo indicado por la Comisión; **IV)** Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria; **V)** Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; **VI)** En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato; **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; y, **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 la CEPA notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, **IX)** Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la 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; posteriormente, los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de contrato para que el contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes; debiendo cumplir la Arrendataria con la entrega de los locales y espacios en las mismas condiciones en las cuales fueron entregados y CEPA deberá devolver a la Arrendataria en un plazo no mayor de sesenta días calendario las Garantías otorgadas a su favor. **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 con los que operan o que conforman su patrimonio provienen del ejercicio de actividades lícitas, y por lo tanto, no tienen su origen en actividades delictivas, especialmente aquellas consideradas por la legislación nacional como captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo; de igual manera manifiestan 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 ARRENDATARIAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otras Arrendatarias 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 uno corresponda, y la resolución que ésta provea será final y no admitirá ningún recurso. **VIGÉSIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** I) La Arrendataria se obliga a presentar a favor y satisfacción de la Comisión, Garantía de Cumplimiento de Contrato a solicitud de CEPA, la no presentación será considerada incumplimiento contractual dándose por finalizado el presente contrato, los montos a garantizar serán de acuerdo al siguiente desglose: **a)** Para el local **1-25A** una garantía por la cantidad de NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$935.00); **b)** Para el local **1-25B** una garantía por la cantidad de NOVECIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$970.00); **c)** Para el local **1-102-A**, una garantía por la cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$430.00); y, **d)** Por cada uno de los espacios **ME-1-36, ME-1-37, ME-1-38, ME-1-39, y MRE-1-09** una garantía de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA; para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por el plazo contractual, es decir del 7 de julio del 2021 al 31 de diciembre del año 2022; en caso que se realice una prórroga de contrato y/o la vigencia de la póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma antes de su vencimiento y presentarla a CEPA veinte días calendario antes de su vencimiento. II) La Arrendataria se obliga a mantener vigente la referida garantía durante la vigencia del contrato, según le sea requerido por CEPA, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, pudiendo darse por terminado el contrato y haciéndose efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato correspondiente. III) La referida Garantía deberá cumplir con el requisito de haber sido emitida por una aseguradora autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador o en su defecto deberá presentar un cheque certificado a favor de CEPA. **VIGÉSIMA CUARTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES-SOARG, quien será la Administradora del Contrato. **VIGÉSIMA QUINTA: CASO DE MORA.** I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al contrato se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual,

de conformidad a las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento. II) La CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, siendo esto causa de terminación de contrato. **VIGÉSIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE.** I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente contrato, éstas 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, con plazo máximo de treinta días calendario. El canon o renta mínima que la Arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias. II) Arbitraje: Cualquier controversia que dentro de un plazo de treinta 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, quién 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 SÉPTIMA: 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; y, 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 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, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto, San Luis Talpa, departamento de La Paz. Teléfonos: 2375-2511 y 2375-2255; fax: 2375-2316. Correo electrónico: dina.saca@cepa.gob.sv; II) A la Arrendataria: Edificio Avante, local 313, Urb. Madre Selva III, calle llama del bosque poniente, Antiguo Cuscatlán, La Libertad. Teléfonos 2209-1600. Correo electrónico: [REDACTED] 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 presente contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, 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, 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 del presente contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los ocho días del mes de septiembre de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA

Ing. Emérito Velásquez
Gerente General y Apoderado General Administrativo



VUELA AVIACIÓN S.A.
SUCURSAL EL SALVADOR

Licda. Maria Alejandra Tulipano Illueca
Apoderada General Administrativa

VUELA AVIACIÓN, S.A.
SUCURSAL EL SALVADOR



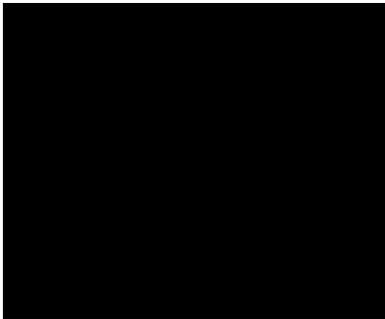
la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día ocho de septiembre de dos mil veintiuno. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y cuatro años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] Número de Identificación Tributaria [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, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", o "la Comisión", y 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 veinticinco de junio de dos mil diecinueve, 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 del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, conocido por Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente, previa autorización de su Junta Directiva; asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA y de las facultades con que actuó el licenciado Anliker López; **b)** Punto séptimo del acta número tres mil ciento seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA, celebrada el dieciséis de julio del año dos mil veintiuno, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y **VUELA AVIACIÓN, SOCIEDAD ANONIMA, SUCURSAL EL SALVADOR** que puede abreviarse **VUELA AVIACIÓN, S.A. SUCURSAL EL SALVADOR**, asimismo, se autorizó al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el arrendamiento correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece **MARIA ALEJANDRA TULIPANO ILLUECA**, de cuarenta y seis años de edad, Abogada, de nacionalidad Panameña, del domicilio y Departamento de San Salvador, con Carne de Residencia número [REDACTED] y Número de identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y representación, en su calidad de Apoderada General Administrativa con cláusula especial de la sociedad que gira bajo la denominación **VUELA AVIACIÓN, SOCIEDAD ANONIMA, SUCURSAL EL SALVADOR** que puede abreviarse **VUELA AVIACIÓN, S.A. SUCURSAL EL SALVADOR**, sociedad organizada y existente conforme a las Leyes de Costa Rica, del domicilio de la ciudad de San José Costa Rica y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Aerolínea", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: i) Escritura de Constitución de la Sociedad Vuela Aviación, S.A., otorgada bajo las leyes de la República de Costa Rica, el día veinte de mayo de dos mil quince, e inscrita en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional de ese país, el día veinticinco del mismo mes y año, con cédula número tres – uno cero uno – seis nueve seis nueve nueve siete; ii) Poder General debidamente apostillado, otorgado mediante protocolización de acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad **VUELA AVIACION, S.A.** e inscrito en el Registro de Comercio de El Salvador al número **VEINTE** del libro **MIL SETECIENTOS OCHENTA**, del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis, del cual consta que la licenciada Maria Alejandra Tulipano Illueca está facultada para otorgar actos como el presente en representación de la sociedad **VUELA AVIACIÓN, S.A. Sucursal El Salvador**; iii) Establecimiento de Sucursal en el país de la Sociedad **VUELA AVIACIÓN, S.A.** autorizada mediante resolución número setecientos sesenta y tres emitida a las ocho horas del día tres de octubre de dos mil dieciséis por el Ministerio de Economía de El Salvador, e inscrita en el Registro de Comercio Salvadoreño al Número **SETENTA Y UNO** del Libro **TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO** del Registro de Sociedades el día catorce de octubre de dos mil dieciséis; teniendo por tanto, facultades suficientes y de representación de la sociedad para el otorgamiento de actos como el presente;



por 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 seis hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Arrendamiento, mediante el cual con base en el punto séptimo del acta tres mil ciento seis, de la sesión de Junta Directiva de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, CEPA entrega a la Arrendataria en calidad de arrendamiento locales y mostradores, ubicados en el Edificio Terminal de Pasajeros del AIES-SOARG e identificados como: i) **UNO-VEINTICINCO A**, cuya extensión superficial es de DIECIOCHO PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS, que será utilizado como oficina de tráfico; ii) **UNO-VEINTICINCO B**, cuya extensión superficial es de DIECIOCHO PUNTO NOVENTA Y UNO METROS CUADRADOS, que será utilizada como oficina; iii) **UNO-CIENTO DOS A**, cuya extensión superficial es de VEINTICINCO PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, que será utilizada como bodega de equipaje rezagado; asimismo los espacios para mostradores identificados como: **ME-UNO-TREINTA Y SEIS, ME-UNO-TREINTA Y SIETE, ME-UNO-TREINTA Y OCHO, ME-UNO-TREINTA Y NUEVE**, cuya extensión superficial es de UNO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS cada uno, que serán utilizados como mostradores de chequeo para pasajeros; y **MRE-UNO-CERO NUEVE**, con una extensión superficial de DOS PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS, que será utilizado para mostrador de reclamos de equipaje; que la Arrendataria se obliga a cancelar los cánones mensuales siguientes: **a)** Por el local **UNO-VEINTICINCO A**, un canon mensual de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); **b)** Por el local **UNO-VEINTICINCO B**, un canon mensual de DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); **c)** Por el local **UNO-CIENTO DOS A**, un canon mensual de CIENTO VEINTISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); d) por cada uno de los mostradores identificados como **ME-UNO-TREINTA Y SEIS, ME-UNO-TREINTA Y SIETE, ME-UNO-TREINTA Y OCHO, ME-UNO-TREINTA Y NUEVE, Y MRE-UNO-CERO NUEVE**, un canon mensual de CIENTO NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); todos los cánones pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; que la Arrendataria presentará a CEPA, quince días hábiles posteriores a la firma del contrato de arrendamiento, Garantía de Cumplimiento de Contrato, según el desglose detallado en el instrumento anterior, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por el plazo contractual; asimismo, presentará copia del

Certificado de Seguro de dicha póliza, debidamente certificado por Notario en caso de prórroga se obliga a renovar la misma antes de su vencimiento y presentarla a CEPA veinte días calendario antes de su vencimiento; el contrato contiene las cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje; 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 dos 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.-**



ses