

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y LA SOCIEDAD "SAN JOSÉ INVERSIONES,
S.A. DE C.V."



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

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público con carácter autónomo, y Personalidad Jurídica propia, 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, JOSÉ ALEJANDRO MOLINA COLEMAN, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de "SAN JOSÉ INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – cero dos cero cuatro dos uno – uno cero tres - tres, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por este acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que en el transcurso de este instrumento 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 o espacio cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto contractual; b) AIES-SOARG O AEROPUERTO: Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; c) ARBITRAJE: Es el 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) **CEPA O LA COMISIÓN:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **ARRENDATARIA:** Es la persona natural o jurídica que suscribe y acepta el contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, "San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez"; i) **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 o espacio, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; j) **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; k) **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; l) **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; m) **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; n) **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, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a

futuro durante la ejecución del contrato; ñ) **SUMA ASEGURADA:** Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la Compañía Aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados; o) **PERÍODO DE GRACIA:** Plazo de hasta treinta (30) días calendario durante el cual la Arrendataria esta exonerada de pagar el canon mensual de arrendamiento por la adecuación del local asignado, contados a partir de la fecha de inicio del plazo del presente contrato. El período de gracia suspenderá el plazo del contrato, adicionándolo al final del período contractual; p) **ACTA DE INICIO DE OPERACIONES:** Documento suscrito entre el Administrador del Contrato y la Arrendataria en el que se hace constar la fecha de inicio de operaciones por parte de la Arrendataria en el local asignado y, en consecuencia, la finalización del período de gracia y de la suspensión del plazo del contrato. Dicho documento deberá ser emitido dentro de los treinta (30) días calendario otorgados para el período de gracia. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** Con base en el punto decimoprimer del acta tres mil ciento noventa y cuatro de la sesión de Junta Directiva de fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, un local de su propiedad, ubicado en el área para comedor de empleados en el Centro Recreativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el establecimiento y operación de una cafetería para los empleados de las instalaciones aeroportuarias. **TERCERA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA por el local antes descrito, el canon de arrendamiento mensual de CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$400.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas. **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 los espacios, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, amueblamiento y decoración del local asignado. Las labores de adecuación y equipamiento del referido local serán suministrados e instalados por la Arrendataria a su propio costo; y, II) La Arrendataria deberá respetar la integración y estética de locales y espacios comerciales del AIES-SOARG. **QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del local y equipamiento, suministro de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, aguas negras, recolección y traslado de basura 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, siendo entendido que todos



estos pagos no están comprendidos dentro del precio del canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este instrumento. SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS. I) El plazo del presente contrato es por el período comprendido del uno de abril de dos mil veintitrés al treinta y uno de marzo de dos mil veintiséis; II) Dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes; III) CEPA otorgará a la Arrendataria un período de gracia de hasta treinta (30) días calendario durante el cual la Arrendataria está exonerada de pagar el canon mensual de arrendamiento por la adecuación del local asignado, contados a partir del uno de abril de dos mil veintitrés. El período de gracia podrá ser prorrogado por la Junta Directiva de CEPA, por causa justificada debidamente documentada por la Arrendataria. El período de gracia suspenderá el plazo del presente contrato, adicionándolo al final del período contractual; IV) El Administrador del Contrato y la Arrendataria suscribirán un acta de inicio de operaciones en la que se hará constar 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, dicho documento deberá ser emitido dentro de los treinta (30) días calendario otorgados para el período de gracia; V) 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 (30) días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte de CEPA, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle un nuevo local; y, VI) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de canon de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del local; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se 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 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 romano anterior y reciba aviso o notificación por escrito por 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 cumpliere 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 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, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso del local autorizado, 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 el local de 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 la referida área. 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 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 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 el local y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que la 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 el local asignado 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 presente contrato, en cualesquiera de los casos siguientes:

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 local objeto del presente contrato; en tal caso se notificará por escrito con treinta (30) días de anticipación sobre la terminación del contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere. 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) 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 que le fue 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 otorgado 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; 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: 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 local arrendado y que es propiedad



de la Comisión, 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 DEL LOCAL 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 DEL LOCAL ASIGNADO. I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el local que se le ha 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 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 Comisión 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 DEL LOCAL ASIGNADO. La CEPA será responsable

de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el local asignado 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 se obliga a presentar en el plazo de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente de la fecha de firma del presente instrumento, a satisfacción de la CEPA, copia de su Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de hasta CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$5,715.00), para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el local asignado, vigente por el plazo contractual, obligándose a renovar la misma veinte (20) días antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual; II) La no presentación de la Póliza de Responsabilidad Civil en el plazo consignado se considerará como incumplimiento del contrato, por lo tanto dará lugar a la terminación del mismo; III) 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 la Comisión y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; IV) 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, V) 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 presente contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, pudiendo requerir el desalojo del área arrendada y otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: 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 AIES-SOARG, 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 por escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato; VII) Si el local fuera subarrendado por la Arrendataria, facilitado a terceros o sus actividades no están dentro del objeto del contrato; VIII) 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; IX) 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 (30) días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, X) 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 del contrato para que el contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, 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 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 CONTRATISTAS 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 en el plazo de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente de la fecha de firma del presente instrumento, a favor y satisfacción de la CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$1,356.00), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual más treinta (30) días adicionales; II) La no presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato en el plazo consignado se considerará como incumplimiento del contrato, por lo tanto dará lugar a la terminación del mismo; III) En caso de presentar documento financiero, la Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente por el plazo contractual más treinta (30) días adicionales y deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador; IV) En caso que la vigencia de la Garantía de Cumplimiento de Contrato sea anual, la Arrendataria se compromete a presentar la renovación de la misma treinta (30) días calendario antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual; V) El Administrador del Contrato será el responsable de verificar que el contrato cuente con una Garantía de Cumplimiento de Contrato vigente. VIGÉSIMA CUARTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO. I) La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura de Desarrollo y Bienestar Social del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, quien será el Administrador del Contrato por parte de CEPA. II) El Administrador de Contrato será el responsable de velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la



ejecución del contrato, que deberá contener, entre otros, copia del presente contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación con la Arrendataria, informes de hechos que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la Arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y la póliza de responsabilidad civil y velar porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual.

VIGÉSIMA QUINTA: CASO DE MORA. I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en los pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual sobre el monto adeudado, de conformidad con las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento; y, II) CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del 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 entre las partes, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en un plazo máximo de treinta días calendario, prorrogables de común acuerdo entre las partes. 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; y, II) Arbitraje: Cualquier controversia que 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 horarios de los empleados de las

instalaciones aeroportuarias, 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 contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: Jefatura de Desarrollo y Bienestar Social del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, municipio de San Luis Talpa, departamento de La Paz. Teléfono: 7070-8093. Correo electrónico: ena.sierra@cepa.gob.sv. II) A la Arrendataria: En Residencial Lomas de Altamira, calle la golondrina 8-A, San Salvador. Teléfono: 7888-9725. Correo electrónico: dianamolina15@hotmail.com, emiliomelara@hotmail.com. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte.

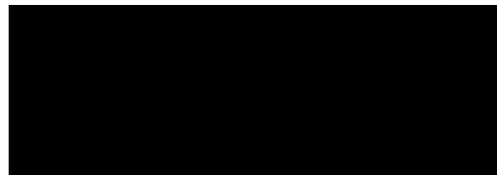
VIGÉSIMA NOVENA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que 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 contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los quince días del mes de mayo de dos mil veintitrés.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo

SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. DE C.V.



Jose Alejandro Molina Coleman
Director Presidente de la Junta Directiva y
Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con nueve minutos del quince de mayo 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, de nacionalidad 



por medio de su representante

actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución Autónoma de Derecho Público y Personalidad Jurídica propia, 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 del anterior instrumento se denominó “la CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las doce horas con quince minutos del día dos de septiembre de dos mil veintidós, ante los oficios notariales de Jorge Dagoberto Coto Rodríguez, en el cual consta que el Licenciado Federico Gerardo Anliker López, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor de Juan Carlos Canales Aguilar, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente; asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA y de las facultades con que actuó el Licenciado Anliker López, como otorgante de dicho Poder; y, **b)** Punto decimoprimer del acta tres mil ciento noventa y cuatro, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y la sociedad “SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. DE C.V.”, por el local ubicado en el Centro Recreativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece el señor **JOSÉ ALEJANDRO MOLINA COLEMAN**, de setenta y cuatro años de edad,

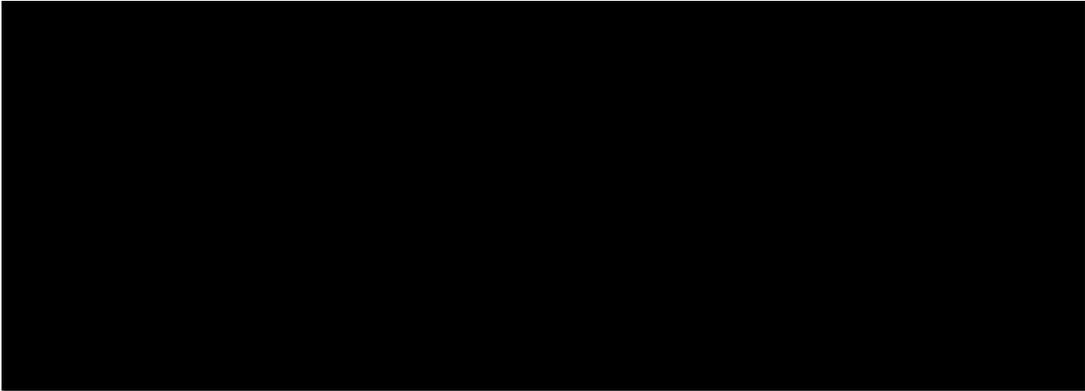
actuando en nombre y en representación, en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de “SAN JOSÉ INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, que puede abreviarse “SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. DE C.V.”, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – cero dos cero cuatro dos uno – uno cero tres - tres, que en el transcurso de este instrumento se denominara la “Arrendataria” y cuya personería que doy

fe, de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de la sociedad que gira bajo la denominación de SAN JOSÉ INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse "SAN JOSÉ INVERSIONES, S.A. DE C.V.", otorgada en esta ciudad, a las dieciséis horas y treinta minutos, del día dos de abril del año dos mil veintiuno, ante los oficios del Notario Danilo Rodríguez Villamil, inscrita en el Registro de Comercio al Número DIECISIETE, del Libro CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES del Registro de Sociedades, el día veintidós de abril de dos mil veintiuno, del cual consta que su nacionalidad, denominación, naturaleza y domicilio son los antes referidos; que el plazo de la sociedad es indeterminado, que entre sus finalidades están el de celebrar actos y contratos como el presente, además consta que las Juntas Generales de Accionistas constituyen la autoridad suprema de la sociedad; que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva compuesta de tres Directores Propietarios y un Director Suplente, que se denominarán: Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, el suplente será denominado Director Suplente, quienes durarán en sus funciones por períodos de hasta SIETE años, pudiendo ser reelectos; que corresponderá al Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario de la Junta Directiva indistintamente, representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, teniendo entre sus atribuciones, sin autorización previa de la Junta Directiva, otorgar, comparecer, suscribir y firmar toda clase de actos, contratos, entre otras facultades. Así mismo, consta en dicho instrumento que se eligió a la primera administración de la referida sociedad, siendo el compareciente electo como Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal para el primer período de SIETE años; por tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para otorgar el presente acto; y en tal carácter, **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; 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 por medio del cual la Comisión entrega en arrendamiento simple a la Arrendataria, un local de su propiedad, ubicado en el área para comedor de empleados en el Centro Recreativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el establecimiento y operación de una cafetería para los empleados de las instalaciones aeroportuarias; que la Arrendataria deberá cancelar a la Propietaria por el local antes descrito, un canon de arrendamiento mensual de CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (VA), pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; que el plazo del contrato es por el período comprendido del uno de abril de dos mil veintitrés al treinta y uno de marzo de dos mil veintiséis; que CEPA otorgará a la Arrendataria un período de gracia de hasta treinta (30) días calendario durante el cual la Arrendataria está exonerada de pagar el canon mensual de arrendamiento por la adecuación del local asignado, contados a partir del uno de abril de dos mil veintitrés. El período de gracia podrá ser prorrogado por la Junta Directiva de CEPA, por causa justificada debidamente documentada por la Arrendataria, el período de gracia suspenderá el plazo del contrato, adicionándolo al final del período contractual; el Administrador del Contrato y la Arrendataria suscribirán un acta de inicio de operaciones en la que se hará constar 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, dicho documento deberá ser emitido dentro de los treinta días calendario otorgados para el período de gracia; que la Arrendataria se obligó a presentar en el plazo de QUINCE DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente de la firma del contrato, a favor y entera satisfacción de la CEPA, Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por el plazo contractual más treinta días adicionales; asimismo, la Arrendataria se obligó a presentar en el plazo de QUINCE DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente de la fecha de firma del contrato, a satisfacción de la CEPA, copia de su Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de hasta CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato en el local asignado, vigente por el plazo contractual, obligándose a renovar dicha Póliza veinte días antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual, que la no presentación de los documentos mencionados en el plazo consignado se considerará como incumplimiento del contrato, por lo tanto dará lugar a la terminación del mismo; el contrato contiene cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas a esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes me declaran conocer y entender, y que 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.-



RERS