

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA
AUTÓNOMA Y "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V."

Nosotros, [REDACTED] mayor de edad, de nacionalidad [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] 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 con carácter autónomo, y personalidad jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, [REDACTED] mayor de edad, de nacionalidad [REDACTED] de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Administradora Única Propietaria y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Luis Talpa, departamento de La Paz, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] 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) **AAC:** Autoridad de Aviación Civil de la República de El Salvador, que en los documentos y contrato se puede mencionar como la Autoridad; b) **ABANDONO:** se entenderá que se configura el abandono del local cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de veinte días calendario conforme al objeto contractual; c) **ADMINISTRADOR DE CONTRATO:** Es la persona designada por la Comisión encargada de velar por el seguimiento y cumplimiento del presente contrato, debiendo para tal efecto levantar las actas correspondientes y llevar el expediente administrativo del contrato; d) **AILO O EL AEROPUERTO:** Aeropuerto Internacional de Ilopango; 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) **ARRENDATARIO(A):** 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 Ilopango"; g) **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; h) **CEPA O LA COMISIÓN:** la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, i) **PÓLIZA 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; j) **GERENTE GENERAL:** El Gerente General de CEPA; k) **IVA:** Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; m) **LAS PARTES:** se refiere a la Comisión y a la Arrendataria; n) **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; ñ) **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; o) **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; p) **PORCENTAJE SOBRE INGRESOS BRUTOS:** Pago mensual porcentual que efectuará el arrendatario(a) tomando como referencia los ingresos brutos de su actividad comercial; q) **INGRESOS BRUTOS DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIO:** Toda entrada de efectivo y/o valores percibidos o devengados provenientes de la explotación del negocio objeto del presente contrato, dentro de las instalaciones del AILO, sin deducción alguna; r) **PERÍODO DE GRACIA:** El cual será contado a partir del uno de diciembre de dos mil veintitrés, durante el cual la arrendataria estará exonerada de cancelar el canon mensual, a efecto que realice las adecuaciones del espacio asignado. El período de gracia suspenderá el plazo del contrato, adicionándolo al final del período contractual; s) **ACTA DE INICIO DE OPERACIONES:** Documento suscrito entre el Administrador del Contrato y un representante de la Arrendataria, en el cual se hará constar la fecha de inicio de operaciones de la Arrendataria en el área asignada, dándose por finalizado el período de gracia; t) **PERÍODO DE OPERACIÓN:** Es el espacio de tiempo en los que la Arrendataria realizará la actividad operativa y comercial objeto del presente contrato; este período iniciará una vez finalizado el período de gracia, para lo

cual la Arrendataria y el Administrador del Contrato deberán suscribir la respectiva acta de inicio de operación.

u) **PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA:** Es el representante legal de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; v) **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, Tarifas del Aeropuerto Internacional de Ilopango, Reglamento de Operaciones, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; w) **DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Documentos que forman parte integral del presente contrato; y, x) **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.** I) Con base en el punto decimotercero del acta número cero cero catorce de la sesión de Junta Directiva de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento, para la operación de la Sala VIP del Aeropuerto Internacional de Ilopango, un área de DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (247.45 m²). La operación de la Sala VIP, deberá incluir entre otros servicios, alimentación y bebidas, áreas de dormitorio y salas de reuniones. **TERCERA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA exclusivamente por el área asignada, sin incluir áreas verdes ni comunes, el canon mensual variable sobre ingresos brutos, de acuerdo las siguientes condiciones comerciales:

Canon variable sobre ingresos brutos	Período de aplicación de canon variable
10.00%	DEL MES 1 AL 6
15.00%	DEL MES 7 AL 12
20.00%	AÑO 2
25.00%	AÑO 3

CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS. I) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso del área, y diseño de las infraestructuras a desarrollarse o a modificarse en el espacio arrendado. Las labores de adecuación y equipamiento de la referida área serán suministrados e instalados por la Arrendataria a su propio costo; II) El uso del área será exclusiva para las actividades objeto de este contrato, por parte de la Arrendataria; caso contrario se considerará como incumplimiento de contrato por razones imputables a la Arrendataria, en consecuencia procederá la terminación de contrato sin ningún tipo de responsabilidad para la Comisión, y procederá la ejecución de la Garantía de Cumplimiento de Contrato; y, III) La Arrendataria deberá respetar la infraestructura construida en las áreas aledañas otorgada a la Arrendataria en las instalaciones del AILLO. **QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de cancelar los costos de adecuación del área y equipamiento, en aquello que no sea adecuado conjuntamente con CEPA; el Aeropuerto Internacional de Ilopango proveerá a la Arrendataria el servicio de agua potable, energía eléctrica, servicio de cable e internet para los usuarios de la Sala VIP, el

servicio de internet para el funcionamiento operativo de las instalaciones de la Sala VIP deberá ser cancelado por la Arrendataria. Asimismo, la Arrendataria será responsable de cancelar las tasas o impuestos municipales, aguas negras, y cualquier servicio adicional que requiera y sea suministrado por el AILO; asimismo la arrendataria deberá atender los lineamientos emitidos por la administración del AILO, para realizar la disposición final de desechos sólidos, 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 del uno de diciembre de dos mil veintitrés al treinta de noviembre de dos mil veintiséis; II) CEPA otorgará a la Arrendataria un período de gracia a partir del uno de diciembre de dos mil veintitrés, durante el cual la arrendataria estará exonerada de cancelar el canon mensual, a efecto que realice las adecuaciones del espacio asignado. El período de gracia suspenderá el plazo del contrato, adicionándolo al final del período contractual, para lo cual no deberá suscribirse documento adicional, bastará con la fecha establecida en el "acta de inicio de operaciones" para determinar el plazo a adicionar por parte del Administrador de Contrato. III) El Administrador del Contrato y la arrendataria suscribirán el acta de inicio de operaciones, en la que se hará constar la fecha de inicio de operaciones de la arrendataria en el espacio asignado, dándose por finalizado el período de gracia y la suspensión del plazo del contrato. IV) La fecha de firma del acta de inicio de operaciones estará supeditada a la finalización por parte de CEPA de los trabajos constructivos en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de Ilopingo, lo cual será notificado a la arrendataria por la Gerencia de Desarrollo de Negocios. V) El arrendamiento del espacio que se ha 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 sesenta (60) días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Administrador del Contrato, Gerente General o Gerente de Desarrollo de Negocios, 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 decidiere no continuar con el mismo, se le cobrarán treinta (30) 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 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 área asignada. 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 Comisión, 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 DEL ÁREA O ESPACIO. El uso de las áreas o espacios asignados a la Arrendataria estará sujeta 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 su uso, en la forma que sigue: I) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en el área asignada. 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; II) 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; III) La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el espacio asignado y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, IV) La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrador de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el área asignada 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 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: OBLIGACIONES VARIAS DE LAS PARTES.** 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 área que le fue asignada; IV) Mantener limpio y aseada el área asignada, a depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; a realizar el corte de la grama y el manejo adecuado de la maleza a fin de evitar su expansión, en caso sea aplicable. En caso que la Arrendataria no cumpla con las obligaciones detalladas en el presente romano, CEPA procederá a realizarlas a cargo de la Arrendataria, por lo que remitirá el cobro en el mes siguiente al que se realizaron las actividades; V) Al finalizar el contrato de arrendamiento, la Arrendataria deberá entregar a CEPA en óptimas condiciones el área que le fue otorgada en arrendamiento, en un periodo de treinta (30) días para efectos de desocupar y

desmontar toda la infraestructura construida. Caso contrario la Comisión realizará las actuaciones necesarias por el incumplimiento contractual y las deducirá de la Garantía de Cumplimiento de Contrato; VI) La Arrendataria deberá cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto; VII) La Arrendataria deberá presentar para revisión y visto bueno de la Gerencia de Desarrollo de Negocios, las tarifas de los servicios que se implementarán en la Sala VIP del Aeropuerto Internacional de Ilopingo; VIII) La Arrendataria deberá garantizar el compromiso por brindar un servicio de calidad y atención personalizada a las personas que utilicen las instalaciones de la SALA VIP AILO. Asimismo, deberá ejecutar estrategias que deriven en el posicionamiento del negocio y generar valor a la oferta aeronáutica que proporciona el AILO; y, Durante la ejecución del contrato, CEPA estará facultada para examinar anualmente los reportes de ingresos de ventas mensuales con el objetivo de evaluar el comportamiento del negocio y analizar las condiciones comerciales pactadas entre las partes. Son obligaciones de CEPA: I) Respetar el espacio asignado a la Arrendataria garantizándole en todo momento la quieta y pacífica posesión; II) Guardar la confidencialidad de la información que se le proporcione por la Arrendataria, de conformidad con lo previsto por la Ley de Acceso a la Información Pública; III) CEPA entregará a la arrendataria el inventario de los equipos, mobiliario y utensilios, que se encuentran a disposición en las instalaciones de la SALA VIP, garantizando su buen uso. Lo anterior será verificado por ambas partes. El mantenimiento de los equipos que poseen garantía será coordinado por CEPA y el proveedor correspondiente; y, IV) Proveer oportunamente a la Arrendataria la normativa y respaldos respectivos de las regulaciones de CEPA. Así también como todas aquellas obligaciones propias del Derecho Común que sean aplicables al contrato y a la naturaleza de la Comisión. **DÉCIMA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** I) La Arrendataria deberá obtener los permisos y autorizaciones requeridas por la Autoridad de Aviación Civil (AAC); y demás autoridades en caso que aplique; así mismo deberá cumplir las normativas aplicadas a CEPA, y las regulaciones aeronáuticas tanto internacionales como nacionales; 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; III) Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del área arrendada y que son propiedad de la Comisión, con el fin de cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el contrato, las cuales serán debidamente justificadas; IV) Queda convenido entre las partes la obligación de la Arrendataria de someterse al cumplimiento de la normativa existente sobre el uso de las áreas y espacios propiedad de CEPA, así como también regulaciones futuras que vayan surgiendo en la ejecución del arrendamiento, tales como, medidas orientadas a la protección del medio ambiente y los recursos naturales que establezca la autoridad gubernamental competente en la materia. **DÉCIMA PRIMERA: CONSTRUCCIÓN DEL ÁREA.** I) 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 antes 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. **DÉCIMA SEGUNDA: 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 TERCERA: 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 integral del contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **DÉCIMA CUARTA: PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.** I) La Arrendataria se obliga a presentar a satisfacción de la CEPA, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de **ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$11,430.00)**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el área asignada, vigente por el plazo contractual; II) La no presentación de la Póliza de Responsabilidad Civil en el plazo consignado se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; III) La cobertura de dicha Póliza es por el límite único combinado para lesiones y/o muerte, incluyendo personal de CEPA y de terceros, así como daño causado a las propiedades de CEPA y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; IV) La Póliza de Responsabilidad Civil, deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia, financiera o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador; V) En caso que la vigencia de la Póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma, veinte (20) días antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, en los términos señalados, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, pudiendo la CEPA hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato en custodia; VI) 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; VII) Queda expresamente 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 a regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de las referidas personas. **DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, la CEPA podrá dar por terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, en los casos siguientes: I) Por incumplimiento en los cánones de arrendamiento correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté obligada a cancelar; II) 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 AILO, en el plazo indicado por la Comisión, que no podrá ser menor de treinta (30) días; III) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria no utiliza el área arrendada, lo hace de manera exigua o lo utiliza para un fin distinto al objeto del presente contrato. En este caso la CEPA podrá exigir el retiro de inmediato por cuenta y riesgo de la Arrendataria; IV) En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento por escrito de la Comisión, cediese mediante cualquier figura a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato; V) 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; VI) Cuando la Comisión lo requiera para un fin de interés público debidamente justificado por la Junta Directiva, en este caso la Arrendataria deberá proceder a desocupar el área dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación escrita por parte de los representantes de CEPA, y; VII) 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 SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO.** El contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán manifestarlo por escrito. En el caso de CEPA, el acuerdo que autorice la terminación del contrato deberá ser emitido por su Junta Directiva, 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; excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega del área otorgada en arrendamiento y los equipos, en óptimas condiciones. La solicitud de finalización de contrato deberá

notificarse con al menos sesenta (60) días de anticipación. **DÉCIMA SÉPTIMA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del contrato o las leyes o normativas especial del caso, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados. **DÉCIMA OCTAVA: 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. **DÉCIMA NOVENA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otras arrendatarias 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 ante la Comisión. No obstante, lo anterior, la Arrendataria podrá ejercer las acciones legales, administrativas o judiciales, que estime conveniente frente a terceros. **VIGÉSIMA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** I) La Arrendataria se obliga a presentar, a favor y satisfacción de la Comisión, Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 1,000.00)**, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, 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 contractual, por lo tanto, dará lugar a la terminación del contrato. III) En caso de presentar documento financiero, la Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente por el plazo contractual cubriendo además los treinta (30) días establecidos para la desocupación del área asignada, de conformidad a la Cláusula Décima Obligaciones de la Arrendataria, romano quinto del presente contrato 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 de que la vigencia de la Garantía de Cumplimiento de Contrato sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar las mismas, **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, en los términos señalados, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto, dará lugar a la terminación del contrato. **VIGÉSIMA PRIMERA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura del Aeródromo del Aeropuerto Internacional de Ilopango, quien será la Administradora del Contrato por parte de CEPA. 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 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 SEGUNDA: 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; y, II) CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, siendo esto causa de terminación de contrato. **VIGÉSIMA TERCERA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Conciliación: 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. El canon que la Arrendataria está obligado a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias. **VIGÉSIMA CUARTA: 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 o Jefe de Aeródromo. **VIGÉSIMA QUINTA: 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 las áreas objeto del presente arrendamiento; 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. **VIGÉSIMA SEXTA: 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: [REDACTED]

[REDACTED] Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA SÈPTIMA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos legales presente contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de los 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 de la presente modificación de contrato, por estar redactada a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los diez días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

En la ciudad de San Salvador, a las once horas con cinco minutos del día diez de enero de dos mil veinticuatro. Ante mí, [REDACTED] Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece el señor [REDACTED] años de edad, de nacionalidad [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] 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 [REDACTED], que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las diecisiete horas con diez minutos del día trece de septiembre de dos mil veintitrés, ante los oficios del notario [REDACTED] en el cual consta que el [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]; y, **b)** Punto decimotercero del acta número cero cero catorce de la sesión de Junta Directiva de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y la sociedad "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V."; 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 facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece [REDACTED] [REDACTED] años de edad, de nacionalidad [REDACTED] [REDACTED] de este domicilio, persona a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED], y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Administradora Única Propietaria y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Luis Talpa, departamento de La Paz, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Matriz de modificación e incorporación íntegra del nuevo texto del pacto social de la sociedad "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V.", otorgada en esta ciudad, a las diez horas del día diecinueve de diciembre de dos mil once, ante los oficios del Notario [REDACTED] e inscrita en el Registro de Comercio al Número [REDACTED] del Libro [REDACTED] [REDACTED] con fecha de inscripción el día veintisiete de enero de dos mil doce, de la cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes consignados; que su plazo es por tiempo indefinido; que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos como el presente; que las Juntas Generales de Accionistas constituirán la suprema autoridad de la sociedad, con las facultades y obligaciones que señala la ley; que la administración de la sociedad, según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente, o a una Junta Directiva compuesta de tres Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, que se denominarán: Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, tanto el Administrador Único y su suplente como los miembros de la Junta Directiva, podrán o no ser accionistas, y durarán en sus funciones SIETE años, pudiendo ser reelectos; que para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio; y, **b)** Credencial de Elección de

Administrador Único Propietario y su respectivo suplente de la sociedad "AIRPORT CHANNEL CORPORATION, S.A. DE C.V." consistente en la Certificación de Punto de acta, extendida por el señor [REDACTED] en su calidad de Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en esta ciudad, a las nueve horas del día veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número [REDACTED] del Libro [REDACTED] con fecha de inscripción el día veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, en la cual consta que en el punto único del acta número treinta y ocho, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en el domicilio social de la sociedad, a las nueve horas del día veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, se acordó elegir a la nueva administración de la referida sociedad, resultando electa como la Administradora Única Propietaria a la compareciente, para un período de SIETE años a partir de su fecha de elección, nombramiento que aún se encuentra vigente; 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 por medio del cual la Comisión otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento para la operación de la Sala VIP del Aeropuerto Internacional de Ilopango, un área de DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. La operación de la Sala VIP, deberá incluir entre otros servicios, alimentación y bebidas, áreas de dormitorio y salas de reuniones; que la Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA exclusivamente por el área asignada, sin incluir áreas verdes ni comunes, el canon variable sobre ingresos brutos, de acuerdo las condiciones comerciales detalladas en la cláusula Tercera del anterior instrumento; que el plazo del contrato es por el período del uno de diciembre de dos mil veintitrés al treinta de noviembre de dos mil veintiséis; que la Arrendataria se obliga a presentar a favor y satisfacción de la Comisión, Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por el plazo contractual más treinta días adicionales; asimismo, la Arrendataria se obliga a presentar a satisfacción de la CEPA, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de **ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, vigente por el plazo contractual, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato; el contrato contiene las cláusulas de equipamiento, distribución y uso de los espacios, terminación del contrato por mutuo acuerdo; 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 folios



útiles, 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.

