

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y VELVET SPOON, S.A. DE C.V., (ESPACIOS ÁREA PB1, MD-1-06 Y ÁREA SD 1.)



NOSOTROS: EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, 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 [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y **DANIEL ENRIQUE SAFIE MIGUEL**, mayor de edad, Comerciante, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero dos cinco cero nueve seis nueve cuatro guion cinco, y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro guion cero uno cero seis seis seis guion cero cero seis guion cero; quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Administrador Único de la sociedad que gira bajo la denominación de **VELVET SPOON, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **VELVET SPOON, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña 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", el cual será regido por las cláusulas siguientes: **CLÁUSULA 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 EL AEROPUERTO:** Aeropuerto Internacional San 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 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 las condiciones del contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; **i) ARRENDAMIENTO:** Es un contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; **k) LIMITE ÚNICO Y COMBINADO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL:** Se entenderá como tal aquel valor determinado como suma asegurada para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de Seguro de Responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; **l) LOCAL 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 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 de este contrato o sus prórrogas 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 Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES-MOARG, Acuerdos de Junta Directiva, vigentes a la fecha de suscripción del contrato o sus prórrogas y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; o) **SUMA ASEGURADA:** Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la compañía aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados. **CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente contrato es que CEPA entregue en calidad de arrendamiento a la Arrendataria TRES espacios identificados como **ÁREA PB1**, de un área 73.80 metro cuadrados, ubicado Plaza de la Bondad, **MD-1-06-** con área de un metro cuadrado ubicado en el sector escaleras hacia el tercer nivel del ETP, y **ÁREA SD 1**, de una extensión superficial de ocho metros cuadrados ubicado en sala de despedida, en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, que serán utilizados para la instalación y operación de juegos mecánicos un kiosco de golosinas y una máquina dispensadora, por el periodo comprendido del uno de diciembre de dos mil diecinueve al treinta de noviembre de dos mil veintidós. **CLAUSULA TERCERA: PRECIOS Y FORMA DE PAGO.** I) La Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA un canon de arrendamiento mensual con una tarifa de CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más IVA, por metro cuadrado por el espacio **AREA PB 1** siendo la cantidad de **DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,952.00)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el espacio identificado como **MD-1-06** de un área de un metro cuadrado la cantidad de **TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más (US\$300.00) IVA**; y por el espacio identificado como **ÁREA SD-1** una tarifa de CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más IVA, siendo la cantidad de **TRESCIENTOS**

VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (US\$320.00) IVA; pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva. 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 local, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, amueblamiento y decoración del local asignado. Las labores de adecuación y equipamiento del referido local serán suministradas e instaladas por la Arrendataria a su propio costo; II) La Arrendataria deberá respetar y adecuarse a las políticas de diseño 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 de los espacios y equipamiento, suministro de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de la red, agua potable, aguas negras y disposición final de desechos sólidos, así como la instalación de telefónica externa e internet, en caso de ser suministrada por el AIES-MOARG, 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 canon de arrendamiento a que se refiere la Cláusula Tercera de este instrumento. SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO. I) El plazo del presente contrato es por el periodo comprendido del **uno de diciembre de dos mil diecinueve al treinta de noviembre de dos mil veintidós**; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; III) El Arrendamiento de los 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 desocuparlos dentro de los treinta días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario, sin que por ellos exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle nuevos espacios; y IV) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa días de canon de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización de los espacios; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. En caso de mora en los pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual, en este caso, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. 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 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.** El uso de los espacios asignados 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 de los 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 localizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto, incluyendo los espacios 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 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 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 del Aeropuerto; III) La Arrendataria no podrá realizar, ni permitir acto alguno, que invalide o este 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 ellos los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su opción podrá: (i) proporcionar Pólizas de Seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en el costo de las primas originados por su incumplimiento; IV) La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el espacio y de acuerdo a las normas nacionales e internacionales y regulaciones que la CEPA dicte para tal 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 espacios asignados 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, quién haga sus veces, o la persona encargada que se encontrará al momento de la inspección. **NOVENA: 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 o espacio del presente. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su espacio con la misma área, el cual será aprobado por CEPA. **DÉCIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: I) Supervisar la conducta de sus empleados, exigir a su personal el uso de uniformes y portar un carné u otros medios equivalente de identificación; II) Proporcionar y mantener en buen estado todo 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 los espacios asignados; 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 los espacios otorgados en las óptimas





condiciones en las que 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, en caso de ser procedente; 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 estas 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 de los espacios autorizados 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 EQUIPOS DE LA ARRENDATARIA. La Arrendataria queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros, a mantener todos sus equipos, mobiliario, accesorios y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos las reparaciones, reposiciones y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales, de acuerdo a las políticas del Aeropuerto. DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS LOCALES ASIGNADOS. I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los espacios que le han sido asignados. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentara a

la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por esta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataria rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; II) Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Propietaria durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasaran a ser propiedad de la CEPA a la terminación del contrato, sin que esta deba pagar por las mismas, salvo que la Arrendataria se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión. DÉCIMA CUARTA: 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, 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 ESPACIO ASIGNADO La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el espacio asignado a la Arrendataria y proveerá mantenimiento del sistema central de aire acondicionado; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de esta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que esta establezca. En caso que la Arrendataria no efectuó las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuara dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsara a esta los gastos incurridos. DÉCIMA SEXTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO. La

CEPA y la Arrendataria podrán modificar el contrato, por medio de Instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados 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 formaran parte integrante del contrato y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. DÉCIMA SÉPTIMA: PÓLIZA DE SEGURO. I) La Arrendataria presenta a la firma del contrato, 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 espacio asignado, vigente por 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 terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, 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: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO. Las partes declaran bajo juramento que los recursos que conforman su patrimonio no provienen de captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo, y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades descritas. DÉCIMA NOVENA: 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 los espacios, objeto de este instrumento, en los casos siguientes, que se consideraran causales de terminación de contrato: I) Por incumplimiento en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria este 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 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; 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. **VIGÉSIMA: 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; excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega del espacio en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado. **VIGÉSIMA PRIMERA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerara 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 SEGUNDA: CONTROVERSIAS ENTRE**



LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO. En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otros Contratistas de servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada Contratista en las Instalaciones Aeroportuarias, la CEPA dirimirá la pugna existente determinando lo que a cada uno corresponda, y la resolución que esta provea, será final y no admitirá ningún recurso. VIGÉSIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I) La Arrendataria otorga a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de **DIECISIETE MIL SETECIENTOS DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 17,712.00)** por espacio AREA PB-1; por el espacio MD-1-06 la Garantía de Cumplimiento de Contrato de **UN MILOCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, US\$ 1,800.00)** y por el espacio ÁREA SD-1 la Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de **UN MIL NOVECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (US\$1,920.00)**, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por el plazo contractual; más noventa días adicionales a dicho plazo. II) Garantía que cumple con el requisito de haber sido emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. 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 sobre monto adeudado y la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, el plazo del contrato se entenderá por caducado y la Propietaria tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del contrato y sus accesorios, así como la inmediata desocupación de los espacios asignados, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. 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 quince días, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, 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 En: Edificio Masferrer Local número 6 frente Banco Agrícola, paseo Escalón San Salvador. Teléfono número 2281-6700, Correo electrónico: admonfinanciero.dds@gmail.com. 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 tres días del mes de enero de dos mil veinte.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

VELVET SPOON, S.A. DE C.V.

Emérito [REDACTED] Velásquez Monterroza
[REDACTED] General y
Apoderado [REDACTED] Administrativo

[REDACTED]
Daniel Enrique Sañe Miguel

En la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas con dos minutos de los tres días del mes de enero de dos mil veinte. 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, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, de nacionalidad salvadoreña, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED], y con 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 de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta

ciudad, a las diecisiete horas con diez minutos del día veinticinco de junio de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Jorge Dagoberto Coto Rodríguez, en la cual consta que el Licenciado Federico Gerardo Anlíker 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; así mismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA y de las facultades con las que actuó el Licenciado Anlíker López, como otorgante de dicho Poder; **b) Punto Vigésimo Segundo** del Acta número tres mil treinta y uno, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA, celebrada el día veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, mediante el cual la Junta Directiva de CEPA autorizó al Gerente General en su calidad de Apoderado General Administrativo para firmar el presente instrumento; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece **DANIEL ENRIQUE SAFIE MIGUEL**, de cincuenta y tres años edad, Comerciante, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien ahora conozco portador de su con Documento Único de Identidad Número [REDACTED], y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Administrador Único Propietario de la sociedad que gira bajo la denominación de **VELVET SPOON, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **VELVET SPOON, S.A. DE C.V.**, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber visto: **a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución** otorgada en esta ciudad a las diecisiete horas y treinta minutos del día cinco de julio del año dos mil once, ante los oficios notariales de Rafael Antonio Belloso hijo, inscrita en el Registro de Comercio al número **NOVENTA Y OCHO** del Libro **DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS** del Registro de Sociedades, la cual contiene íntegros los Estatutos que rigen actualmente a la sociedad de la cual consta que la naturaleza y denominación, son los expresados, que su plazo es indeterminado, de nacionalidad Salvadoreña, con domicilio en San Salvador, cuya finalidad es la importación y exportación de cualquier tipo de producto y bienes muebles, su distribución y venta dentro y fuera del territorio nacional, realizar todos los actos complementarios,

accesorios o conexos que sean necesarios o útiles para cumplir su finalidad; que el gobierno de la sociedad será ejercido por la Junta General de Accionistas y su Administración según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a un Administrador Único Propietario y su suplente durarán en sus funciones SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos. **b)** Certificación expedida el dos de julio de dos mil diecinueve, por el infrascrito propietario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad en su punto único de carácter ordinario se encuentra asentada el acta número diecinueve donde se acuerda por unanimidad elegir al nuevo Administrador Único Propietario, al señor **DANIEL ENRIQUE SAFIE MIGUEL** y al Administrador Único Suplente señora Verónica Guadalupe Safie de Safie para en periodo de siete años, contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio inscrita al número CINCUENTA Y TRES del Libro CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO del Registro de Sociedades, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve, otorgándoles todas las facultades correspondientes y podrán entre otros actos, celebrar contratos de arrendamiento de toda clase de bienes, en su calidad antes expresada; 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 siete 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, cuyo objeto es el arrendamiento de TRES espacios identificados como **ÁREA PB UNO**, de un área setenta y tres punto ochenta metro cuadrados, ubicado Plaza de la Bondad, **MD-UNO –CERO SEIS** - con área de un metro cuadrado ubicado en el sector escaleras hacia el tercer nivel del ETP, **Y ÁREA SD UNO**, de una extensión superficial de ocho metros cuadrados ubicado en sala de despedida, en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, que serán utilizados para la instalación y operación de juegos mecánicos un kiosco de golosinas y una máquina dispensadora. La Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA un canon de arrendamiento mensual con una tarifa a razón de CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, por metro cuadrado por el espacio **AREA PB UNO** siendo la cantidad de **DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios por el espacio identificado como **MD-UNO-CERO SEIS** de un área de un metro cuadrado la cantidad de

TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; y por el espacio identificado como **ÁREA SD-UNO** una tarifa de CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por metro cuadrado más Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, siendo la cantidad de **TRESCIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva. El plazo del contrato es por el periodo comprendido del **uno de diciembre de dos mil diecinueve al treinta de noviembre de dos mil veintidós**. el contrato anterior 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.-

