

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA TIENDAS LIBRES TRADICIONALES Y ESPECIALIZADAS EN LA TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, MONSEÑOR ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ, SUSCRITO ENTRE CEPA Y OVNI INVERSIONES, S. A. DE C. V.



Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio

con Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y en representación en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público con carácter autónomo, personalidad jurídica propia, de este domicilio y con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”; y, NORMA IVETT PONCE DE CÓRDOVA, mayor de edad, Empleada, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio

con Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación en mi calidad de Apoderada General Administrativa y Judicial con Cláusula Especial, de la sociedad que gira bajo la denominación “OVNI INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, que puede abreviarse “OVNI INVERSIONES, S. A. DE C. V.”, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio

con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”, por medio del presente instrumento convenimos en celebrar el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA TIENDAS LIBRES TRADICIONALES Y ESPECIALIZADAS EN LA TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, MONSEÑOR ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ, que en adelante podrá denominarse “el Contrato”, que estará regido por las cláusulas siguientes: PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS.

Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el presente instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan:

a) ABANDONO: se entenderá que se configura el abandono del local o espacio cuando la Arrendataria

no utilice el mismo injustificadamente por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) ACTA DE ENTREGA: documento contractual por medio del cual la CEPA entrega materialmente a La Arrendataria los espacios asignados que le hayan sido autorizados por la Dirección General de Aduanas para su funcionamiento y que estén debidamente saneados de cualquier contrato privado y/o gubernamental. c) AIES-MOARG O EL AEROPUERTO: Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; d) 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; e) ARBITRAJE EN DERECHO: es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; f) 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; g) ARRENDATARIA: persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del presente contrato; h) BOUTIQUE DE CUALQUIERA CATEGORIA: Tienda Libre de una o varias marcas reconocidas, en las cuales se venden mercaderías de cualquier categoría importadas mediante el régimen aduanero de Tienda Libre. i) 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, y que se compruebe que no fue causa de negligencia. 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; j) CEPA O LA COMISIÓN: la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; k) DEPÓSITO DE CUOTA DE ARRENDAMIENTO FIJO: cantidad de dinero que la arrendataria entregará a CEPA al inicio del plazo del presente contrato y/o la firma del acta de entrega de cada espacio comercial lo que se dé por último, en la forma que estipule el presente contrato con el objetivo de que sirva como depósito para la aplicación de la cuota del arrendamiento fijo durante el plazo contractual, por lo cual CEPA entregará el recibo de ingreso correspondiente a la entrega de dicho depósito. La Arrendataria solo recibirá los espacios que estén saneados de cualquier acuerdo privado o gubernamental, que le hayan sido autorizados por la Dirección General de Aduanas para su funcionamiento a favor de La Arrendataria l) IMPUTACIÓN DE CUOTA DE ARRENDAMIENTO FIJO

DEL DEPÓSITO: la cuota de arrendamiento fijo se causará y facturará de forma anual al finalizar cada año contractual, durante la vigencia del contrato, a partir de la fecha de entrega de cada local por medio del acta correspondiente, la cual será descontada del depósito descrito en el literal anterior.

m) **INFORMACIÓN CONFIDENCIAL:** cualquier y toda información de o sobre las Partes en cualquier forma debidamente identificada como "confidencial" o no, incluyendo sin limitarse a prácticas, procesos, métodos know how, secretos comerciales, listas de clientes o proveedores, relaciones con clientes o proveedores, información financiera, información relacionada con el personal, ventas, operaciones y métodos de mercadeo y toda aquella relacionada con la operación del espacio físico entregado en arrendamiento a la Arrendataria. También incluye cualquier otra información que fuere obtenida por cualquiera de las Partes en relación con este CONTRATO, de conformidad con los presupuestos establecidos en la Ley de Acceso a la Información Pública.

n) **INGRESOS POR VENTAS EN EL AIES MOARG:** se refiere a los montos recibidos en caja por la facturación de ventas Libres de Impuesto/Duty Free a viajeros en las Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas;

ñ) **LAS PARTES:** se refiere a la Comisión y a la Arrendataria;

o) **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;

q) **LOCAL O ESPACIO:** es el área física otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado;

r) **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;

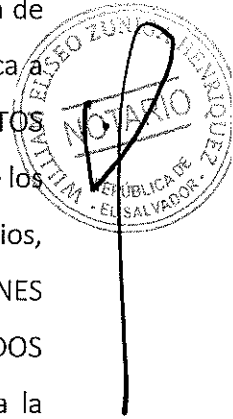
s) **NORMATIVA:** convenios internacionales y nacionales, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como, pero sin limitarse: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y 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;

t) **PERÍODO DE GRACIA:** plazo de sesenta días hábiles durante el cual La Arrendataria está exonerada de pagar el canon mensual de arrendamiento, tanto renta mensual fija y variable, por la adecuación de los espacios asignados, contados a partir de la fecha de inicio del plazo del presente contrato siempre que sobre estos locales no pese ningún gravamen, con excepción de aquellos locales que sean entregados posterior a la fecha de inicio del plazo del



presente contrato, en cuyo caso, el período de gracia iniciará a partir del día siguiente al de la firma del acta de entrega. El período de gracia suspenderá el plazo del presente contrato, adicionándolo al final del período contractual; u) REGULACIONES DE CEPA: comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES-MOARG, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del Contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato; v) SUMA ASEGURADA: es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la compañía aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados. w) TIENDA LIBRE TRADICIONAL: Espacio físico ubicado dentro del Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, en el cual se vende mercadería de cualquier categoría, importadas mediante el régimen aduanero de Tienda Libre; x) TIENDA LIBRE ESPECIALIZADA: Espacio físico dentro del Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, el cual opera bajo el término de Boutique de Cualquier Categoría, en el cual se vende mercadería de cualquier categoría importadas mediante el régimen aduanero de Tienda Libre; y) PROCESO DE SUBSANACION: se entiende por este concepto al proceso por medio del cual CEPA comunicará por escrito a la Arrendataria el incumplimiento de una obligación contractual de la misma Arrendataria. Una vez recibida la notificación de CEPA, La Arrendataria cuenta con 30 días hábiles para subsanarla. SEGUNDA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES: Son documentos contractuales y por lo tanto, parte integrante de este contrato: I) Las garantías de cumplimiento de contrato que presente la Arrendataria; II) Los Términos de Competencia de Concurso de Invitación, CEPA TCI-01/2016; y, III) Las actas de entrega de los locales asignados. En caso de contradicción entre los términos de competencia antes relacionados y el presente contrato prevalecerán las condiciones contractuales determinadas en este instrumento. TERCERO: OBJETO DEL CONTRATO. El objeto del presente contrato es el arrendamiento a favor de la Arrendataria de locales para la operación de Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas, para lo cual la CEPA ha designado el BLOQUE UNO; que comprende los locales números 2-21 A, 2-01, 2-02, 2-12, 2-13, 2-86, 2-84 B, 2-114, 2-19, 2-116, Llegada 1, Nuevas Salas 1, Boutique 1 con un espacio de extensión superficial total de setecientos treinta y ocho punto veinte metros cuadrados detallado en el Anexo del presente contrato. TERCERA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO. La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión,

por el arrendamiento de los locales asignados, objeto también del presente contrato un canon de arrendamiento, el cual, estará compuesto por una parte fija y otra variable, según se especifica a continuación: 3.1 RENTA FIJA. se establece un canon de arrendamiento fijo de DOCE MIL QUINIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$12,515.00) por metro cuadrado de los locales asignados, más el Impuesto a la Transferencia Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, sobre dicha cantidad, es decir, que dicho canon asciende a la suma total de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$9,238,573.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, por todo el plazo contractual; el pago de este canon se garantizará mediante depósito de cuota de arrendamiento fijo a favor de CEPA al inicio del plazo contractual o a la fecha de la firma del acta de entrega de los locales asignados, de forma proporcional al área recibida por la arrendataria, lo que suceda primero. La renta fija se causará y pagará proporcionalmente al finalizar cada año contractual y será liquidado del depósito mencionado. 3.2 RENTA MENSUAL. se establece un canon de arrendamiento mensual, el cual será determinado y pagado de la siguiente forma: el monto que resulte mayor de las siguientes opciones: (a) Un pago fijo mensual de CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$100.00) por metro cuadrado asignado, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; o, (b) Un pago variable sobre ingresos por ventas mensuales en el local arrendado en el AIES-MOARG, de acuerdo a la siguiente tabla:



AÑO DEL CONTRATO	TIPO DE PRODUCTO	PORCENTAJE (MÁS IVA)
1 – 5	Productos tradicionales y especializados	15%
6 – 8	Productos tradicionales y especializados	16%
9-10	Productos tradicionales y especializados	17%
1 – 5	Productos electrónicos	8%
6 – 10	Productos electrónicos	10%

La obligación de pago de los cánones de arrendamientos será exigible a partir de la finalización del período de gracia, sin embargo, tal obligación no podrá exigirse sobre los locales que a esa fecha no hayan sido entregados materialmente a la Arrendataria, de manera que la Arrendataria solo recibirá

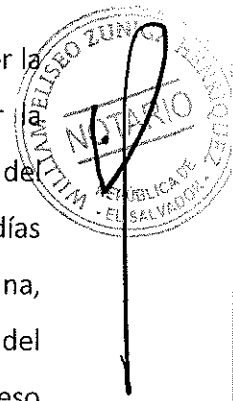
los espacios que estén saneados de cualquier acuerdo privado o gubernamental, y que le hayan sido autorizados para operar como tienda libre por parte de la Dirección General de Aduanas a favor de La Arrendataria. QUINTA: REGISTRO CONTABLE E INFORME MENSUAL DEL INGRESO: I) La Arrendataria deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el Ingreso por Ventas en el AIES MOARG; II) Dentro de los primeros diez días calendario del mes, la Arrendataria presentará a CEPA un informe detallado, documentado y certificado por el Contador de su empresa, de los Ingresos por Ventas en el AIES MOARG correspondiente al mes anterior por concepto de operación, entendiéndose esta fecha también como la límite para cancelar el o los excedentes de renta mensual, si los hubiere, que resultare de la revisión por parte de CEPA de los referidos informes; III) La presentación de estos informes comenzará a surtir efecto a partir de la finalización del primer mes de operación; IV) Para este efecto, así como para los demás en que tenga participación el Contador de la empresa, la Arrendataria se obliga a dar a conocer a la Comisión el nombre de la persona que fungirá como Contador. Asimismo, con la oportunidad debida comunicará a CEPA, cualquier cambio en la designación de la citada persona; V) La Comisión por su parte, se reserva el derecho de establecer y proveer un sistema de control a su propio costo, que no afectará la funcionalidad y seguridad de los software ya instalados por la Arrendataria, mediante computadora o cualquier otro medio que estime conveniente, del inventario y de los ingresos del negocio de la Arrendataria, así como de efectuar en cualquier momento previa coordinación con la arrendataria, por medio de sus personeros, las inspecciones y comprobaciones necesarias en los registros contables del negocio, a fin de determinar la exactitud de los informes presentados por la Arrendataria. La información recolectada en el sistema de control es de carácter confidencial, por lo que no podrá ser divulgada por CEPA a terceros, salvo autorización previa de la Arrendataria o en caso de requerimiento de las autoridades administrativas y judiciales competentes. VI) En caso que el software proveído por la CEPA afecte la seguridad, funcionamiento y operatividad de los programas informáticos de La Arrendataria, la CEPA se compromete a resolver en el término de veinticuatro horas la problemática generada y a resarcir los daños y perjuicios causados. SEXTA: ENTREGA, EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS. I) La entrega de los locales se entenderá realizada a partir de la suscripción del acta de entrega. CEPA garantizará la conexión de la energía eléctrica en cada local. II) 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 espacio asignado. CEPA deberá aprobar los planos de distribución

y uso de los espacios en un plazo máximo de dos días hábiles posteriores a la presentación de los mismos por la Arrendataria. Si transcurrido dicho plazo no se hubiere emitido resolución alguna, se entenderá que han sido aprobados. III) Será responsabilidad de la Arrendataria realizar el diseño, construcción, amueblamiento y todas las labores pertinentes, para garantizar el completo funcionamiento y atención al pasajero, supeditado a la aprobación de los planos e información técnica por parte de la Administración del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. Para efectos de darle cumplimiento a las condiciones establecidas en los romanos II y III de la presente cláusula, la CEPA otorgará a La Arrendataria un período de gracia de sesenta días hábiles. **SÉPTIMA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación de los espacios y equipamientos, suministro de energía eléctrica, uso de red, agua potable, aguas negras, disposición final de desechos, instalación de telefonía interna e internet en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, excepto los costos y gastos de acometida eléctrica de cada local y el retiro o desinstalación de cualquier mobiliario y equipo dentro de los locales adjudicados previo a su entrega. **OCTAVO: PLAZO DEL CONTRATO.** I) El plazo del presente contrato es por DIEZ AÑOS, período comprendido del día UNO DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE AL TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL VEINTISIETE; o partir de la fecha del acta de entrega correspondiente para cada local en el caso sean entregados posteriormente al uno de agosto del referido año. II) El Arrendamiento de los espacios que se han dado es de carácter temporal; por lo tanto, cuando por motivos de seguridad nacional, caso fortuito o fuerza mayor o remodelación parcial o total del aeropuerto CEPA lo requiera debidamente justificado por la Junta Directiva, únicamente luego de haber transcurrido cinco años de vigencia del presente contrato, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los noventa días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario. El supuesto anterior será causal de terminación del presente contrato y la Comisión deberá reembolsar en un plazo de sesenta días hábiles siguientes a la terminación del contrato, el depósito de cuota de arrendamiento fijo entregado por la Arrendataria sobre dicho local, la devolución de dicho depósito deberá ser de manera proporcional al tiempo restante de vigencia del presente contrato y, III) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, deberá notificarlo con noventa días de anticipación y se le cobrarán noventa días de canon de arrendamiento fijo mensual, contados a partir de la fecha de no utilización del espacio; no obstante, si el tiempo



faltante para la terminación del contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. IV) El presente contrato podrá prorrogarse previa solicitud de la Arrendataria bajo las condiciones económicas y comerciales que autorice la Junta Directiva de CEPA. V) La Arrendataria podrá ceder total o parcialmente los derechos y obligaciones contractuales a una sociedad tercera siempre que esta última haya participado y cumplido con los requisitos del Términos de Competencia TCI 01/2016. VI) La Arrendataria también podrá ceder total o parcialmente los derechos y obligaciones contractuales a una sociedad tercera siempre que esta última cumpla con los requisitos de Capacidad Financiera y Técnica establecidos en los Términos Competencia TC 01/2016, y que además la sociedad cedataria sea accionista en 51% del capital accionario de la sociedad cedente. Cualquier cesión de derechos y obligaciones contractuales establecidas en los romanos V y VI de la presente cláusula deberá previamente ser autorizada por CEPA, atendiendo al cumplimiento de los requisitos correspondientes por parte de la sociedad cedataria. **NOVENA: 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 fuera del espacio asignado tal cual se detalla en el Anexo. 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 injustificadamente 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. **DÉCIMA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS ESPACIOS.** 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 cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto, incluyendo el espacio de la Arrendataria. En todo caso, si se tratara de cierres temporales, CEPA suspenderá total o parcialmente el contrato de arrendamiento, entendiéndose que el plazo de la suspensión será adicionado al final del período contractual. Además, la Arrendataria podrá requerir a la Comisión que se dé por terminado el contrato siempre y cuando no esté de acuerdo en esperar la reapertura

correspondiente. El cierre permanente dará lugar a rescindir el contrato. En el supuesto anterior la Comisión deberá reembolsar el depósito de cuota de arrendamiento fijo entregado por la Arrendataria sobre dicho local, el pago deberá ser de manera proporcional al tiempo restante del plazo contractual y deberá ser cancelado a La Arrendataria en un plazo no mayor de sesenta días hábiles a partir de la terminación del contrato; II) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en el espacio 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, previa comprobación y justificación, 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 espacio y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto, las cuales se harán de conocimiento de la Arrendataria oportunamente; y, V) La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes o representantes debidamente identificados tendrán pleno derecho para entrar en el espacio asignado a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria con al menos tres días hábiles, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. La CEPA podrá realizar inspecciones a los locales de La Arrendataria de común acuerdo con la Arrendataria. DÉCIMA PRIMERA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES. La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente el contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso en que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad autorizadas por Junta Directiva de CEPA o cualquier otro proyecto que

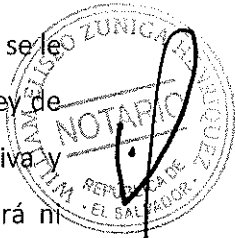


afecte el área o espacio objeto del presente, en todo caso, la resolución de terminación de contrato deberá ser debidamente justificada. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con noventa días de anticipación sobre la terminación del contrato. Para estos efectos, la CEPA se obliga a devolver a La Arrendataria en un plazo no mayor a sesenta días hábiles el depósito de cuota de arrendamiento fijo entregado, el pago de la devolución del depósito deberá ser de manera proporcional al tiempo restante de vigencia del presente contrato. CEPA no podrá dar por terminado el presente contrato en un plazo menor a cinco años, caso contrario CEPA se compromete a reintegrar adicionalmente el valor de la inversión en adecuación de instalaciones, mobiliario y equipo pendientes de depreciar.

DÉCIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES VARIAS DE LAS PARTES. Son obligaciones de Arrendataria: I)

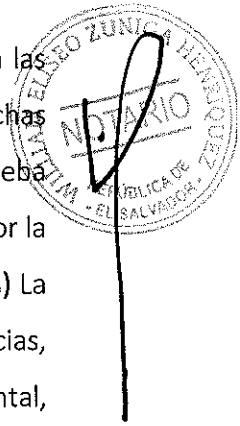
Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar un carné que será proporcionado por CEPA u otros medios equivalentes de identificación; II) Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza 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 espacio asignado. IV) Respetar la integración y estética de locales y espacios comerciales del AIES-MOARG. V) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; VI) Al finalizar el contrato de Arrendamiento de Locales deberá entregar a CEPA los espacios otorgados en condiciones razonables, salvo el desgaste usual, en un plazo no mayor de un noventa días calendarios. Caso contrario la Comisión realizará las actuaciones necesarias y las deducirá de la Garantía de Cumplimiento de contrato; y, VII) La Arrendataria deberá cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto. VIII) guardar la confidencialidad de la información que se le proporcione y de las recomendaciones que formule; en consecuencia, no podrá utilizar o proporcionar para fines ajenos a lo pactado, información que CEPA le proporcione, así como la que se genera a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con CEPA. IX) No orientar sus recomendaciones buscando beneficios particulares para sí misma. Son obligaciones de CEPA: I) Entregar materialmente las llaves de los locales al momento de la suscripción del acta de entrega de los espacios; II) Restituir, al momento de la terminación del contrato por causas imputable a CEPA, el depósito de cuota de arrendamiento fijo proporcional hasta la fecha que faltare para la finalización del plazo del presente contrato, el cual será calculado por cada metro cuadrado que deba

ser devuelto por La Arrendataria a CEPA, III) Guardar la confidencialidad de la información que se le proporcione y de las recomendaciones que formule, de conformidad con lo previsto por la Ley de Acceso a la Información Pública. IV) Proveer oportunamente a la Arrendataria la normativa y respaldos respectivos de las regulaciones de CEPA; V) Garantizar que la CEPA no habilitará ni adjudicará más espacios para operar bajo el régimen aduanero de Tiendas Libres de Impuestos/Duty Free en el Edificio Terminal de Pasajeros, más allá de la cantidad de dos mil ciento setenta y cinco metros cuadrados. VI) Respetar los espacios asignados a la Arrendataria garantizándole en todo momento la quieta y pacífica posesión. VII) Proporcionar a La Arrendataria la documentación e información necesaria en un plazo no mayor de diez días hábiles, para presentar ante cualquier entidad gubernamental que así lo requiera, para el funcionamiento de los locales adjudicados. VIII) Proporcionar a La Arrendataria todas las conexiones y entronques para los servicios de agua potable y energía eléctrica, realizar los mantenimientos preventivos y correctivos de los Equipos de Aire Acondicionado y Ascensores propiedad de la CEPA en el menor tiempo posible para evitar afectar la operatividad de la Arrendataria. IX) Cuando CEPA al desarrollar proyectos constructivos que mejoren su operatividad autorizadas por Junta Directiva de CEPA o cualquier otro proyecto que afecte el área o espacio objeto del presente y habilite nuevos espacios comerciales, se entenderá que los operadores de Duty Free Tradicional tendrán prioridad sobre dichos espacios a fin de garantizar su relocalización y que de esta manera el área objeto del presente contrato no se vea disminuida. X) Si existiera una ley y/o normativa que afecte las operaciones comerciales y/o flujos de pasajero de la Arrendataria en contra de sus intereses, la CEPA se compromete a renegociar las condiciones del presente contrato. DÉCIMA TERCERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES. I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones de CEPA en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes y otros, entre estas: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables; tales como, pero sin limitarse: de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del contrato; b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del contrato, las cuales serán notificadas por escrito



a la Arrendataria. II) Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria no podrá inobservar las Regulaciones de CEPA bajo concepto de molestias o inconvenientes que estas le pudieren ocasionar, sin embargo, en caso que alguna normativa afecte los intereses de la Arrendataria en el presente contrato las partes resolverán la controversia conforme a la cláusula vigésima octava; y III) Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del espacio autorizado 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 y acordadas previamente entre las partes a efectos de buscar una solución favorable para ambas partes, estando la CEPA en la obligación de no perjudicar a La Arrendataria para garantizarle la operatividad del negocio en forma quieta y pacífica en los locales adjudicados a La Arrendataria por parte de la CEPA. DÉCIMA CUARTA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS ESPACIOS 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. Por lo anterior, se entiende que la Arrendataria, únicamente estará obligada a las reparaciones locativas o menores de su negocio. La CEPA o los que éstos contraten, deberán realizar todas las reparaciones mayores que incluyan, sin limitar, la estructura o construcciones, sistema de aires acondicionados, sistemas eléctricos y tuberías de aguas negras y cuando éstas reparaciones o mantenimientos perjudiquen el mobiliario, mercancía, equipo, o cualquier otro activo de La Arrendataria, la CEPA deberá reparar los daños y perjuicios causados en el menor tiempo posible. DÉCIMA QUINTA: MODIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS. I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar los espacios que le han sido asignados. No obstante, antes de realizar cualquier obra la Arrendataria presentará a la Comisión los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. 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 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 de la obra, 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 SEXTA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS. I) La Arrendataria queda obligada a obtener por su propio costo todas las Licencias, Franquicias, Certificados y Permisos, que sean requeridos por la CEPA y por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del negocio. La CEPA se compromete en ser un intermediario facilitador de todas las licencias, franquicias, certificados y permisos requeridos antes mencionados a fin de garantizar que La Arrendataria pueda operar eficientemente; 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, sin que la omisión de la presentación de éstas sean consideradas como causal de incumplimiento del contrato, siempre y cuando dicha omisión no sea imputable a La Arrendataria. III) Los negocios que conforme a la Ley del Régimen Aduanero de Tiendas Libres cumplan con esta condición, deberán presentar a CEPA, en el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción del permiso de operaciones respectivo, copia del correspondiente Permiso de Operaciones bajo el régimen de tiendas libres extendido por la Dirección General de Aduanas, debidamente certificado por notario; caso contrario, quedará sin efecto automáticamente en lo pertinente el acuerdo que se emita y CEPA dispondrá del espacio o local para su arrendamiento. DÉCIMA SÉPTIMA: MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS. La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural presentes y futuras que ocurra en el espacio asignado a la Arrendataria y proveerá mantenimiento preventivo y correctivo del sistema central de aire acondicionado y cualquier otra estructura, CEPA se compromete a tomar las medidas necesarios para resolver en el menor tiempo posible los desperfectos que surjan en dicho sistema; no obstante, la CEPA se obliga a resarcir los daños y perjuicios cuando éstas correcciones afecten los bienes de 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 menor tiempo posible. 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 OCTAVA: 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 de este contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para las partes. La CEPA se compromete a no ofrecer o ejecutar cambios de condiciones legales, financieras o comerciales (tanto de espacios, canon, categorías, horarios, o cualquier otra condición) que favorezca de manera desigual a un operador sobre los demás de las Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas sin que el mismo cambio de condiciones sea respetado u ofrecido a las otras Arrendatarias. DÉCIMA NOVENA: PÓLIZA DE SEGURO. La Arrendataria presenta a la firma del contrato, a satisfacción de la CEPA, copia de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, por el valor de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 11,430.00), por cada uno de los locales contratados, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el espacio asignado; La cobertura de dicha Póliza es por límite 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, adecuación y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; en caso que la vigencia de la póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma veinte días antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente. Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá hacer uso de la antes mencionada póliza de seguro de responsabilidad civil para 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. VIGÉSIMA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO. Las partes declaran bajo juramento que los recursos que conforman su patrimonio no provienen de captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo, y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. VIGÉSIMA PRIMERA: 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 que disponga la Arrendataria, la Propietaria procederá a dar por terminado el presente contrato previo proceso de subsanación, sin ninguna responsabilidad para la Comisión, en los casos siguientes que se considerarán causales de terminación de contrato: I) Por incumplimiento del pago de tres cánones consecutivos correspondientes, que esté obligada a cancelar; II) Por incumplimiento contractual de la Arrendataria en los siguientes casos: a) Si la Arrendataria durante la ejecución del presente contrato, injustificadamente no presenta la documentación que CEPA le requiera, con el propósito de verificar la legalidad de sus operaciones dentro de las instalaciones del AIES-MOARG, en el plazo indicado por la Comisión; b) Por abandono injustificado del negocio por parte de la Arrendataria; c) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; d) 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, e) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación 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; Si por razones no imputables a La Arrendataria, no se ha podido subsanar o corregir la falta de cumplimiento, ésta notificará a CEPA con siete días hábiles de anticipación a la culminación del plazo indicado, para efectos de exponer las razones y solicitar a la Junta Directiva de CEPA la prórroga del término y, f) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos de la República u Ordenanzas Municipales y si no corrigiere las mismas, sin justificación alguna, en el plazo indicado por la CEPA. VIGÉSIMA SEGUNDA: 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, que representará un beneficio para ambas partes, 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; la Arrendataria deberá cumplir con la entrega del espacio en las mismas condiciones en las cuales le fue entregado y CEPA deberá devolver a la Arrendataria en un lapso no mayor de sesenta días calendarios el monto proporcional del depósito de cuota de arrendamiento fijo que faltare para la finalización del plazo del presente Contrato. La arrendataria se obliga a cancelar los cánones de arrendamiento correspondientes hasta la fecha de suscripción del acta de entrega de espacios a CEPA. VIGÉSIMA TERCERA: 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 y acordados entre las partes, o en su defecto solventar la controversia conforme a la cláusula vigésima novena. VIGÉSIMA CUARTA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS ARRENDATARIAS 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 locales asignados y de las operaciones a cada Arrendataria en las Instalaciones Aeroportuarias, la CEPA dirimirá la pugna existente determinando lo que a cada uno corresponda. VIGÉSIMA QUINTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. La Arrendataria se compromete a entregar a favor y satisfacción de la Comisión en un plazo de treinta días hábiles la Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 250,249.80), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; obligándose a renovar la Garantía antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual; 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 SEXTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO. La Administradora del Contrato será la Jefatura Administrativa del AIES-MOARG. VIGÉSIMA SÉPTIMA: CASO DE MORA. I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento o cuotas por servicios que preste CEPA que sean correspondientes al presente contrato se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual, sobre el monto adeudado más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios de conformidad con las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento. II) Si la mora persistiere por más de noventa días consecutivos de cánones de arrendamiento, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato únicamente por el monto adeudado a la fecha, en calidad de cánones de arrendamiento o cuotas por servicios que preste CEPA sobre el local en mora, el plazo del contrato se entenderá por caducado y la Propietaria tendrá derecho a exigir a la Arrendataria los cánones de arrendamiento correspondiente hasta la fecha de suscripción del acta de entrega de espacios a CEPA. III) En caso de mora por parte de La CEPA en la devolución del depósito de cuota de arrendamiento fijo entregado, se establece un recargo del dos por ciento (2%) de interés mensual sobre el monto adeudado más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles

y a la Prestación de Servicios por la Comisión a la Arrendataria. VIGÉSIMA OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE. I) ARREGLO DIRECTO: En caso de surgir diferencias o conflictos, inclusive en la aplicación de regulaciones, 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 para dirimir y resolver el conflicto o diferencia. Siempre se entenderá que el arreglo directo es el paso inmediato anterior al procedimiento de Arbitraje. II) ARBITRAJE: Toda controversia, diferencia o reclamación que surja del presente contrato y de toda enmienda al mismo o relativa al presente contrato, incluyendo en particular su formación, validez, obligatoriedad, interpretación, ejecución cumplimiento, terminación o nulidad, así como las reclamaciones extracontractuales, que no hubieren sido resueltas en el Arreglo Directo después de treinta días calendario, serán sometidas a arbitraje en DERECHO, para su solución definitiva de conformidad con el Reglamento del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. El tribunal arbitral, estará compuesto por TRES árbitros, uno electo por cada parte y el tercero elegido por los árbitros nombrados por las partes el cual deberá estar dentro del listado de los árbitros registrados en la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. El lugar de arbitraje será la ciudad y departamento de San Salvador. El idioma a ser utilizado en el procedimiento arbitral será el castellano. Este contrato será regido por el derecho sustantivo de El Salvador. Asimismo, las partes renunciamos al recurso de apelación del Laudo Arbitral que resultare del Arbitraje en Derecho. Los honorarios de los árbitros serán pagados por partes iguales por las partes. VIGÉSIMA NOVENA: 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. Las partes podrán valorar la factibilidad de modificar los horarios según las condiciones comerciales. El cierre temporal de los locales deberá ser autorizado por el Administrador del Contrato. TRIGÉSIMA: 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:

II) A la Arrendataria:

Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. Las notificaciones se podrán hacer por cualquiera de los tres medios antes señalados, con el respectivo acuse de recibido. **TRIGÉSIMA PRIMERA: LEY APLICABLE.** Este contrato se registrará e interpretará por las leyes de El Salvador. 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 diecinueve días de junio de dos mil diecisiete.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



LA ARRENDATARIA

Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y
Apoderado General Administrativo



Norma Ivett Ponce de Córdova
Apoderada General Administrativa y
Judicial con Cláusula Especial

En la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día diecinueve de junio de dos mil diecisiete. Ante mí, WILLIAM ELISEO ZÚNIGA HENRÍQUEZ, Notario, de este domicilio, comparecen los señores, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, de sesenta y un años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio

de nacionalidad salvadoreña, a quien doy fe de conocer e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y en representación en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, 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 nueve horas del día veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, ante los oficios notariales de



William Eliseo Zúñiga Henríquez, en el cual consta que el ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, conocido por Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente, previa autorización de su Junta Directiva. Asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el ingeniero Vanegas Rodríguez, como otorgante de dicho Poder; y, b) Punto Sexto del Acta dos mil ochocientos treinta y dos, de Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha diecisiete de enero de dos mil diecisiete, mediante el cual se adjudicó a la sociedad OVNI INVERSIONES, S.A. DE C.V. el BLOQUE NÚMERO UNO de los locales sometidos al concurso CEPA TCI CERO UNO/DOS MIL DIECISÉIS; c) Punto segundo Acta dos mil ochocientos cuarenta y dos, de Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete, por medio del cual se autorizó modificar la condición contractual relacionada con el plazo del contrato, en el sentido de que el plazo contractual será del período comprendido de agosto de dos mil diecisiete al treinta y uno de julio de dos mil veintisiete; d) Punto cuarto del Acta dos mil ochocientos cincuenta, de Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinticinco de abril de dos mil diecisiete, por medio del cual se autorizó ampliar al mes de junio del presente año el período para que la arrendataria firme el presente contrato; y, e) Punto cuarto del acta dos mil ochocientos cincuenta y seis, de Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, por medio del cual se autorizó la denominación del presente instrumento como “Contrato de Arrendamiento de Local para Tiendas libres Tradicionales o Especializadas”; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece la señora NORMA IVETT PONCE DE CÓRDOVA, de treinta y nueve años de edad, Empleada, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio _____ a quien ahora conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____

y Número de Identificación Tributaria _____

actuando en nombre y representación en mi calidad de Apoderada General Administrativa y Judicial con Cláusula Especial, de la sociedad que gira bajo la denominación “OVNI INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, que puede abreviarse “OVNI INVERSIONES, S. A. DE C. V.”, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio _____

, con Número de Identificación Tributaria _____

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Contratista”, y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Escritura de Poder General Administrativo y Judicial con Cláusula Especial otorgado en la ciudad de Panamá, a los veintinueve días del mes de septiembre del año dos mil catorce, ante los oficios de la Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, Norma Marlenis Velasco Cedeño, debidamente apostillado e inscrito en el Registro de Comercio de El Salvador al Número VEINTE del Libro MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día diecisiete de octubre de dos mil catorce, del cual consta que el señor Erasmo Alberto Orillac Motta, en su calidad de Presidente y Representante Legal de la sociedad Ovni Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable confirió Poder General Administrativo y Judicial con Cláusula Especial a las señoras Norma Ivett Ponce de Córdova y Luisa Argentina Cabrera Salmerón, para que conjunta o separadamente puedan otorgar en nombre de la referida sociedad actos como el presente; asimismo, el Notario dio fe de la existencia legal de la sociedad y de la personería con la que actuó el señor Orillac Motta, la cual vence el día veintinueve de junio de dos mil dieciocho; por lo tanto, la compareciente se encuentra facultada 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 nueve hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA TIENDAS LIBRES TRADICIONALES Y ESPECIALIZADAS EN LA TERMINAL DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, MONSEÑOR ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ, correspondiente a los locales para la operación de Tiendas Libres Tradicionales y Especializadas, para lo cual la CEPA ha designado el BLOQUE UNO; que comprende los locales números DOS-VEINTIUNO A, DOS – CERO UNO, DOS – CERO DOS, DOS - DOCE, DOS - TRECE, DOS – OCHENTA Y SEIS, DOS – OCHENTA Y CUATRO B, DOS – CIENTO CATORCE, DOS - DIECINUEVE, DOS - CIENTO DIECISÉIS, Llegada uno, Nuevas Salas uno, Boutique uno, con un espacio de extensión superficial total de setecientos treinta y ocho punto veinte metros cuadrados detallado en el Anexo del presente contrato, El plazo del presente contrato es por DIEZ AÑOS, período comprendido del día UNO DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE AL TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL VEINTISIETE; o partir de la fecha del acta de entrega correspondiente para cada local en el caso

sean entregados posteriormente al uno de agosto del referido año, obligándose la contratista a presentar una Garantías de Cumplimiento de Contrato por el monto de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR y Pólizas de Responsabilidad Civil por el monto de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por cada uno de los locales asignados, el anterior contrato contiene cláusulas de obligaciones varias de las partes, modificaciones del contrato, mantenimiento de los espacios asignados, entre otras cláusulas que se acostumbran en ese tipo de instrumentos; y yo el Notario DOY FE: Que las firmas antes relacionadas son auténticas por haber sido puestas por los otorgantes a mi presencia. 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 sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-



