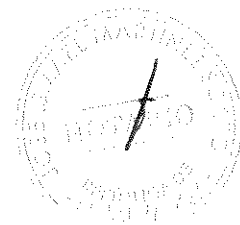


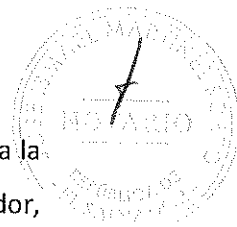
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y AMERICAN AIRLINES, INC.
(LOCALES C-22 y C-56)



Nosotros, **NELSON EDGARDO VANEGAS RODRÍGUEZ**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero en Sistemas, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número _____ Y
Número de Identificación Tributaria _____

actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Presidente de la Junta Directiva, y por lo tanto, Representante Legal de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-uno cuatro cero dos tres siete-cero cero siete-ocho, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, **SIMÓN ALBERTO KAFIE MUNGUÍA**, conocido por **SIMÓN ALBERTO KAFIE ACEITUNO**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Empleado, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de la Libertad, con Documento Único de Identidad número _____ y Número de Identificación Tributaria _____ actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderado General Administrativo de la sociedad que gira bajo la denominación "**AMERICAN AIRLINES, INC.**", sociedad organizada y existente de acuerdo a las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, con Número de Identificación Tributaria nueve cuatro cinco cero-uno uno cero cuatro tres cuatro-uno cero uno-cero, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por este acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS:** Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el presente Instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: a) **ABANDONO:** Se entenderá que se configura el abandono del local cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) **AIES-MOARG O AEROPUERTO:** Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; c) **ARBITRAJE:** Es el mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el

cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; d) **ARBITRAJE EN DERECHO:** Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; e) **ARREGLO DIRECTO:** Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; f) **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** CASO FORTUITO es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. FUERZA MAYOR es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales; g) **CEPA O LA COMISIÓN:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **ARRENDATARIA:** Es la persona natural o jurídica que suscribe y acepta el contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez"; i) **ARRENDAMIENTO:** Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce de un local o espacio, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; j) **LÍMITE ÚNICO Y COMBINADO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL:** Se entenderá como tal, aquel valor determinado como SUMA ASEGURADA para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de Seguro de Responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; k) **LOCAL O ESPACIO:** Es el área física (con infraestructura) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; l) **NEGLIGENCIA:** Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; m) **NORMATIVA:** Convenios internacionales y nacionales, pero sin limitarse, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes Leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; n) **REGULACIONES DE CEPA:** Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma,



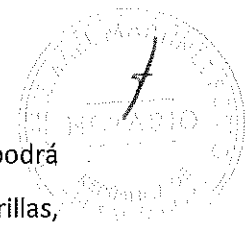
Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; ñ) **SUMA ASEGURADA:** Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la Compañía Aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** Con base en el punto Tercero del Acta dos mil novecientos setenta y cinco de la sesión de Junta Directiva del cuatro de diciembre de dos mil dieciocho, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, los siguientes locales ubicados en el Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez:

N° local	Área m ²	Tarifa (US\$/m ²)	Canon comercial mensual (US\$)	Uso
C-22	30.13	10.00	301.30	Oficina administrativa.
C-56	82.80	5.00	414.00	Bodega.

La Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA por cada uno de los locales, los cánones comerciales mensuales de arrendamiento detallados en la tabla anterior, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas anticipadas, fijas y sucesivas. **TERCERA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS.** I) La Arrendataria presentara 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 de los locales asignados. Las labores de adecuación y equipamiento de los referidos locales serán suministrados e instalados por la Arrendataria a su propio costo; y, II) La Arrendataria deberá respetar la integración y estética de locales y espacios comerciales del AIES-MOARG. **CUARTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación de los locales y equipamiento, suministro de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, aguas negras y disposición final de los desechos sólidos, instalación de telefonía interna, externa e Internet, en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este Contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula Segunda de este instrumento. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** I) El plazo del presente Contrato es por el período comprendido del uno de enero de dos mil diecinueve al

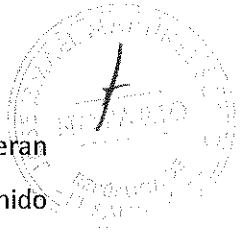
NR

treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; **II)** Dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes; **III)** El arrendamiento de los locales que se ha dado es de carácter temporal, por lo tanto, cuando la Comisión lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlos dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle nuevos locales; y, **IV)** Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de canon adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del local; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del Contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **SEXTA: 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 por parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Propietaria, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y, en caso que la Arrendataria no 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. **SÉPTIMA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS LOCALES.** El uso de los locales 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 locales autorizados, en la forma que sigue: **I)** La CEPA, previo aviso a la Arrendataria, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor o caso fortuito, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto, incluyendo los locales de la Arrendataria. En tales supuestos, la Arrendataria exime desde ya a la Comisión de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y que provengan del cierre o relocalización de las referidas áreas. En todo caso, si se tratara de cierres temporales la Arrendataria podrá requerir a la Comisión que se dé por terminado el Contrato sin responsabilidad para las partes, siempre y cuando no esté de acuerdo en esperar la reapertura correspondiente. El cierre permanente dará lugar a rescindir el Contrato, sin responsabilidad para las partes; **II)** La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal



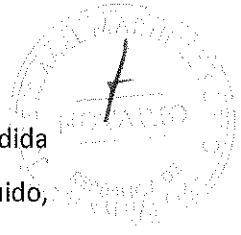
desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en los locales asignados. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; III) La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente relacionados con las operaciones permitidas por este Contrato. En tal sentido, si la Arrendataria no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su opción, podrá (i) proporcionar las Pólizas de Seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originados por su incumplimiento; IV) La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el espacio y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, V) La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en los locales 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, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **OCTAVA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente Contrato, en cualesquiera de los casos siguientes: En caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente Contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte los locales objeto del presente arrendamiento; en tal caso se notificará por escrito con treinta (30) días de anticipación sobre la terminación del Contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere. **NOVENA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: I) Supervisar la conducta de sus empleados, y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; II) Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento, u

Ordenanza emitidas por las autoridades competentes; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en los locales que le fueron 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)** La Arrendataria deberá ejecutar su trabajo dentro de las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizando estándares elevados de calidad y personal calificado para las diferentes etapas del trabajo; **VI)** La Arrendataria deberá mantener limpias y ordenadas todas las áreas en las que realice sus actividades, después de completar sus actividades diarias deberá asegurarse de remover todos los residuos, desechos, material inservible del área de trabajo, dejando ordenados sus equipos y herramientas utilizadas; **VII)** La Arrendataria dotará a sus trabajadores del equipo de protección adecuado, de acuerdo a las actividades que cada uno realice, el cual deberá estar en óptimas condiciones, lo anterior será verificado por el Administrador del Contrato; **VIII)** La Arrendataria y su personal se obligan a 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 la Comisión le proporcione, así como la que se genera a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con la CEPA; **IX)** Al finalizar el Contrato de Arrendamiento deberá entregar a CEPA los locales otorgados en óptimas condiciones en las cuales le fueron entregados, en un plazo no mayor de un mes. Caso contrario la Comisión realizará las actuaciones necesarias y las deducirá de la Garantía de Cumplimiento de Contrato; y, **X)** La Arrendataria deberá cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto. **DÉCIMA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** **I)** La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones de CEPA en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes, y otros: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables; tales como, pero sin limitarse: de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del Contrato; b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del Contrato; **II)** Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria no tendrá



derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y, III) Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro de los locales arrendados y que son propiedad de la Comisión, con el fin de cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el Contrato, las cuales serán debidamente justificadas. **DÉCIMA PRIMERA: 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. **DÉCIMA SEGUNDA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS LOCALES ASIGNADOS.** I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los locales que se le han asignado. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por ésta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataria rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; II) Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Comisión durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del Contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas, salvo que la Arrendataria se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión. **DÉCIMA TERCERA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.** I) La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las licencias, franquicias, certificados y permisos que sean requeridos por CEPA y por cualquier autoridad gubernamental o municipal, a fin de efectuar las

operaciones y actividades propias del arrendamiento; y, **II)** Durante la ejecución del presente Contrato, CEPA podrá requerir a la Arrendataria presentar la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que la Comisión estime pertinentes relacionados con la ejecución contractual. **DÉCIMA CUARTA: MANTENIMIENTO DE LOS LOCALES ASIGNADOS.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los locales asignados 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 ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsará a ésta los gastos incurridos. **DÉCIMA QUINTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el Contrato, por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal de la Arrendataria, o Apoderado debidamente acreditado, y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **DÉCIMA SEXTA: PÓLIZA DE SEGURO.** **I)** La Arrendataria presenta por su propia cuenta a la firma del Contrato, un certificado de su Póliza de Seguro Mundial de Responsabilidad Civil, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del Contrato en los locales asignados, vigente por el plazo de un año, obligándose a renovar dicha Póliza veinte (20) días antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual; **II)** La 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 la Comisión y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; **III)** La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto; y, **IV)** Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u



omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas. **DÉCIMA**

SÉPTIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA. Sin perjuicio de las otras causales de

terminación de contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propietaria podrá dar por terminado el presente Contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: **I)**

Por incumplimiento en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté obligada a cancelar; **II)** Por incumplimiento contractual de la Arrendataria; **III)** Si la

Arrendataria incurre en mora en el pago de los respectivos cánones de arrendamiento hasta tres (3) veces en un mismo año, contado a partir del inicio del plazo contractual; **IV)** 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-

MOARG, en el plazo indicado por la Comisión; **V)** Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria; **VI)** Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus

bienes; **VII)** En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento por escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente

Contrato; **VIII)** Si recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes

propiedad de la Arrendataria afectos al Contrato; **IX)** Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el Contrato, después

de pasados treinta (30) días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, **X)** Si para cumplir con las obligaciones

contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA. **DÉCIMA OCTAVA:**

TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO. El Contrato podrá darse por terminado

por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán de manifestarlo por escrito y la Junta Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización, posteriormente los representantes

legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación del contrato para que el Contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes;

excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega de los locales en óptimas condiciones en

las cuales le fueron entregados. **DÉCIMA NOVENA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del Contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados. **VIGÉSIMA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO.** Las partes declaran bajo juramento que los recursos con los que operan o que conforman su patrimonio provienen del ejercicio de actividades lícitas, y por lo tanto, no tienen su origen en actividades delictivas, especialmente aquellas consideradas por la legislación nacional como captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo; de igual manera manifiestan que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este Contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. **VIGÉSIMA PRIMERA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otras arrendatarias de servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada arrendataria en las instalaciones aeroportuarias, la CEPA dirimirá la pugna existente determinando lo que a cada uno corresponda, y la resolución que ésta provea, será final y no admitirá ningún recurso. **VIGÉSIMA SEGUNDA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I)** La Arrendataria presenta a favor y satisfacción de la Comisión, la siguiente Garantía de Cumplimiento de Contrato, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato, vigente por el plazo contractual:

Local	Garantía de Cumplimiento de Contrato
C-22	US \$ 1,393.00
C-56	US \$ 2,238.00

II) La Arrendataria podrá solicitar que le sea devuelto el valor de los fondos correspondientes, contra entrega de una Garantía emitida por una afianzadora o un banco, a favor y a satisfacción de la CEPA, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual. Si la operatividad de la sociedad Arrendataria, provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de la CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la sociedad Arrendataria, el cual será previamente consultado por la CEPA a la compañía de seguros. **VIGÉSIMA TERCERA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura del Departamento Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador “Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”, quien será la Administradora del Contrato por parte de CEPA. **VIGÉSIMA CUARTA: CASO DE MORA. I)** Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al Contrato se



aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual, de conformidad a las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento; y, II) si la mora persistiere por más de sesenta (60) días consecutivos de cánones de arrendamiento, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del Contrato relacionada en la cláusula Vigésima Segunda del presente Contrato. **VIGÉSIMA QUINTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE.** I) **Arreglo Directo:** En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente Contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo entre las partes, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en un plazo máximo de treinta días calendario. El canon o renta mínima que la Arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias; y, II) **Arbitraje:** Cualquier controversia que no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quién actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes. **VIGÉSIMA SEXTA: 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 SÉPTIMA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación o asunto relacionado con la ejecución y efectos del contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) **A la CEPA:** En la Jefatura Administrativa del AIES-MOARG, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador,

Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, municipio de San Luis Talpa, departamento de La Paz.

; II) A la Arrendataria:

Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA OCTAVA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras Representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los veintinueve días del mes de enero de dos mil diecinueve.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**

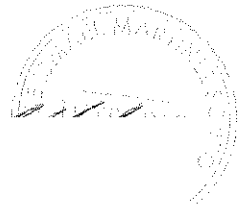
AMERICAN AIRLINES, INC.



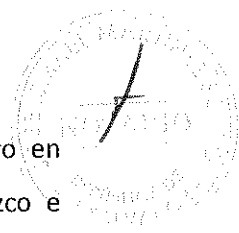
Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez
Presidente y Representante Legal

Simón Alberto Kafie Munguía
Apoderado General Administrativo

American Airlines



En la ciudad de San Salvador, a las quince horas con diecisiete minutos del día veintinueve de enero de dos mil diecinueve. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad comparece el señor, **NELSON EDGARDO VANEGAS**



RODR3GUEZ, de cincuenta y cinco a3os de edad, de nacionalidad salvadore3a, Ingeniero en Sistemas, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien conozco e identifiquo con Documento 3nico de Identidad n3mero

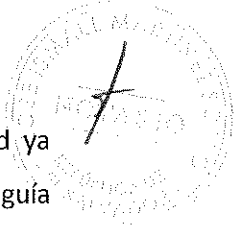
y N3mero de Identificaci3n Tributaria

, actuando en nombre y en representaci3n, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva, y por lo tanto, Representante Legal de la **COMISI3N EJECUTIVA PORTUARIA AUT3NOMA**, Instituci3n Aut3noma de Derecho P3blico y Personalidad Jur3dica propia, de este domicilio, con N3mero de Identificaci3n Tributaria

que en el transcurso del anterior instrumento se denomin3 "la CEPA", "la Comisi3n" o "la Propietaria", cuya personer3 doy fe de ser leg3tima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Decreto Legislativo n3mero cuatrocientos cincuenta y cinco, del veintiuno de octubre de mil novecientos sesenta y cinco, publicado en el Diario Oficial n3mero doscientos seis, Tomo doscientos nueve, del once de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco que contiene la Ley Org3nica de la Comisi3n Ejecutiva Portuaria Aut3noma, y las reformas de la misma contenidas en Decreto Legislativo n3mero trescientos cincuenta y uno, del dieciseis de mayo de mil novecientos ochenta y seis, publicado en el Diario Oficial n3mero noventa y tres, Tomo doscientos noventa y uno de fecha veintitr3s del citado mes y a3o; y Decreto Legislativo n3mero ciento veinticuatro, del uno de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, publicado en el Diario Oficial n3mero ciento ochenta y uno, Tomo trescientos veinticuatro del treinta de septiembre del mes y a3o citados, de los cuales consta que se crea la Comisi3n Ejecutiva Portuaria Aut3noma como Instituci3n de Derecho P3blico, de Car3cter Aut3nomo con Personalidad Jur3dica y del domicilio de San Salvador; que su gobierno es ejercido por una Junta Directiva; que la Representaci3n Legal de la Comisi3n corresponde al Presidente de la Junta Directiva, quien ser3 nombrado por el Presidente de la Rep3blica por un per3odo de cuatro a3os a partir de su toma de posesi3n; el cual est3 facultado para otorgar actos como el presente, previa autorizaci3n de la Junta Directiva de la Comisi3n, de conformidad al Art3culo Nueve inciso segundo de la Ley Org3nica de la Comisi3n Ejecutiva Portuaria Aut3noma y el Art3culo Tres literal d) del Reglamento para la Aplicaci3n de la Ley Org3nica de la Comisi3n Ejecutiva Portuaria Aut3noma; **b)** Acuerdo Ejecutivo n3mero quinientos cuarenta y dos, de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, de la cual consta que el se3or Presidente de la Rep3blica Salvador S3nchez Cer3n, nombr3 como Presidente de la Junta Directiva de la Comisi3n Ejecutiva Portuaria Aut3noma al Ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodr3guez, a partir del d3a uno de septiembre de dos mil dieciocho, para un

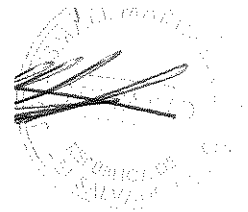
período de cuatro años, publicado en el Diario Oficial número ciento cincuenta y ocho, Tomo cuatrocientos veinte, de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho; c) Certificación de Acta suscrita por el Secretario para Asuntos Legislativos y Jurídicos Francisco Rubén Alvarado Fuentes, el día veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, de la cual consta la protesta constitucional que el señor Presidente de la República Salvador Sánchez Cerén realizó al Ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, habiendo sido nombrado como Presidente de la Junta Directiva de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; y, d) Punto Tercero del Acta dos mil novecientos setenta y cinco, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha cuatro de diciembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y AMERICAN AIRLINES, INC.; asimismo, se autorizó al Presidente de CEPA, para firmar el contrato correspondiente; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece el señor **SIMÓN ALBERTO KAFIE MUNGUÍA**, conocido por **SIMÓN ALBERTO KAFIE ACEITUNO**, de cuarenta y ocho años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Empleado, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____ y Número de Identificación Tributaria _____ actuando en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo de la sociedad que gira bajo la denominación "**AMERICAN AIRLINES, INC.**", sociedad organizada y existente de acuerdo a las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, con Número de Identificación Tributaria _____

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Poder General Administrativo, otorgado en el Estado de Texas, Estados Unidos de América, el día seis de febrero de dos mil diecisiete, por la señora Caroline B. Ray, en su calidad de Secretaria Corporativa de "AMERICAN AIRLINES, INC.", y certificado en la misma fecha por la señora Carol Lager, Notario Público del Estado de Texas, que dicho documento al estar escrito en idioma inglés fue traducido al castellano a través del Acta de Diligencia de Traducción, otorgada ante los oficios notariales de Mario Antonio Sáenz Marinero, y traducido al castellano por Julio Mauricio Abarca Calderón, en su calidad de perito traductor, el día veintidós de febrero de dos mil diecisiete, que dicho documento se encuentra debidamente apostillado e inscrito en el Registro de Comercio al Número CATORCE, del Libro MIL OCHOCIENTOS CUATRO del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día siete de



marzo de dos mil diecisiete, del cual consta que la señora Caroline B. Ray, en su calidad ya expresada, confirió Poder General Administrativo a favor del señor Simón Alberto Kafie Munguía conocido por Simón Alberto Kafie Aceituno, amplio y suficiente, nombrándolo como representante en El Salvador de "AMERICAN AIRLINES, INC.", facultándolo, entre otras cosas, para ejercer todos los actos correspondientes al mandato y al giro ordinario de los negocios de la sucursal que American Airlines posee en El Salvador, así como para que celebre, modifique y de por terminados toda clase de contratos que sean necesarios para ejercer todas las facultades que le fueron concedidas; por lo tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para otorgar el presente acto; y, en tal carácter **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto **doy fe** que el mismo consta de seis hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Arrendamiento por medio del cual la Comisión entrega en arrendamiento simple a la Arrendataria, los siguientes locales ubicados en el Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez: i) C-VEINTIDÓS, el cual tiene un área de TREINTA PUNTO TRECE METROS CUADRADOS, con un canon comercial mensual de TRESCIENTOS UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA CENTAVOS DE DÓLAR, a razón de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO, que será utilizado para oficina administrativa; y, ii) C-CINCUENTA Y SEIS, el cual tiene un área de OCHENTA Y DOS PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS, con un canon comercial mensual de CUATROCIENTOS CATORCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a razón de CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO, que será utilizado para bodega; que la Arrendataria deberá cancelar a la Propietaria por cada uno de los locales, los cánones comerciales mensuales de arrendamiento detallados en los romanos anteriores, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas anticipadas, fijas y sucesivas; que el plazo del contrato es por período comprendido del uno de enero de dos mil diecinueve al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; que la Arrendataria presentó, a favor y a entera satisfacción de la CEPA, Garantía de Cumplimiento de Contrato para el local identificado como C-VEINTIDÓS, por la cantidad de MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y, para el local identificado como C-CINCUENTA Y SEIS, por la cantidad de DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato, vigente por el plazo contractual. La Arrendataria podrá solicitar que le sea devuelto el valor de los fondos correspondientes, contra entrega de una Garantía emitida por una afianzadora o un banco, a favor y a satisfacción de la CEPA, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual; asimismo, la Arrendataria presentó copia certificada de su Póliza de Seguro Mundial de Responsabilidad Civil, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato, vigente por el plazo de un año, obligándose a renovar dicha Póliza veinte días antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual; el contrato contiene cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas a esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes me declaran conocer y entender, y que por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de tres hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE.-**



MF