

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA
AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD "AL FORNO, S.A. DE C.V."
(LOCAL C3 Y MA-3)



Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, institución de derecho público, con personalidad jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y el señor ANTONIO GUIROLA MOZE, mayor de edad, salvadoreño, Abogado, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Apoderado General y Judicial con cláusula Especial de la sociedad que gira bajo la denominación de "AL FORNO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "AL FORNO, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por este acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las cláusulas siguientes: PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS. Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el presente instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: a) AAC: Autoridad de Aviación Civil de la República de El Salvador, que en los documentos y contrato se puede mencionar como la Autoridad; b) ABANDONO: se entenderá que se configura el abandono del local cuando no se utilice el mismo por más de veinte días calendario conforme al objeto contractual; c) ADMINISTRADOR DE CONTRATO: Es la persona designada por la Comisión encargada de velar por el seguimiento y cumplimiento del presente contrato, debiendo para tal efecto levantar las actas correspondientes y llevar el

expediente administrativo por arrendataria; d) AIES-SOARG O EL AEROPUERTO: Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; e) 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; f) ARBITRAJE EN DERECHO: es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; g) 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; h) ARRENDATARIO(A): Es la persona natural o jurídica que suscribe y acepta el contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, "San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez"; 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. 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) GERENTE GENERAL: El Gerente General de CEPA; l) IVA: Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; m) LAS PARTES: se refiere a la Comisión y a la Arrendataria; n) LÍMITE ÚNICO Y COMBINADO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL: se entenderá como tal aquel valor determinado como suma asegurada para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la póliza de seguro de responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de responsabilidad civil por daños a personas y responsabilidad civil por daños a bienes; ñ) LOCAL o LOCALES: Sitio o espacio físico utilizado para el establecimiento, operación y explotación de restaurantes y sus actividades o giros complementarios, incluyendo la venta de bebidas alcohólicas, bebidas heladas, bebidas calientes, bebidas naturales, bebidas carbonatadas, entre otras; o) 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; p) 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; q) **PORCENTAJE SOBRE INGRESOS BRUTOS:** Pago mensual porcentual que efectuará el arrendatario(a) tomando como referencia los ingresos brutos de las actividades comerciales que se desarrollen en los Locales; r) **PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA:** Es el representante legal de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; s) **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-SOARG, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; t) **ACTA DE ENTREGA DEFINITIVA DEL LOCAL:** Documento suscrito entre el Administrador del Contrato y la Arrendataria. En el que se hace constar la fecha de entrega del área a la Arrendataria. La fecha de la referida acta determina el inicio del plazo contractual; u) **PERÍODO DE GRACIA:** Plazo de sesenta (60) días calendario durante el cual la Arrendataria está exonerada de pagar el canon mensual de arrendamiento, tanto renta mensual fija y variable, por la adecuación del espacio asignado, contados a partir de la fecha de inicio del plazo del presente contrato, es decir desde la firma del Acta de Entrega Definitiva del local. El período de gracia suspenderá el plazo del presente contrato, adicionándolo al final del período contractual; v) **ACTA DE INICIO DE OPERACIONES:** Documento suscrito entre el Administrador del Contrato y la Arrendataria en el que se hace constar la fecha de inicio de operaciones por parte de la Arrendataria en el local asignado y, en consecuencia, la finalización del período de gracia y de la suspensión del plazo del contrato. Dicho documento deberá ser emitido dentro de los sesenta (60) días calendario otorgados para el período de gracia; w) **RENTA FIJA INICIAL:** Es el canon de arrendamiento fijo, más IVA, a cancelar por la Arrendataria para la explotación del arrendamiento objeto del presente contrato; x) **RENTA MENSUAL:** Es el canon mensual a pagar, determinado por el monto que resulte mayor de las siguiente opciones: (i) Un pago fijo mensual por metro cuadrado asignado, más IVA, el cual deberá ser cancelado de forma anticipada, fija y sucesiva; y (ii) un pago variable expresado como un porcentaje sobre ingresos brutos por ventas mensuales en el local arrendado en el AIES-SOARG, pagadero dentro del plazo que tiene la Arrendataria para presentar a CEPA el informe detallado, documentado y certificado por el contador de su empresa, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de operación y explotación de restaurantes y sus actividades o giros complementarios, incluyendo la venta de bebidas alcohólicas, bebidas heladas, bebidas calientes, bebidas naturales, bebidas carbonatadas, entre otras; y) **SUMA**

ASEGURADA: es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la compañía aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados; z) **ACTIVIDADES COMERCIALES:** operación y explotación de distintos restaurantes, con sus respectivas marcas, y sus actividades o giros complementarios, incluyendo la venta de bebidas alcohólicas, bebidas heladas, bebidas calientes, bebidas naturales, bebidas carbonatadas, entre otras. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** I) Con base en el punto decimoprimer del Acta número tres mil ciento catorce de la sesión de Junta Directiva de fecha tres de septiembre de dos mil veintiuno, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple dos locales de su propiedad, identificados como local número C TRES (C3), con un área de CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (125.00 m²), y local número MA-TRES (MA-3), con un área de CIENTO VEINTICUATRO PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (124.28 m²), ubicados en la segunda planta de la ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizados para el establecimiento, operación y explotación de restaurantes y/o Actividades Comerciales relacionadas. II) Será responsabilidad de la Arrendataria realizar el diseño, construcción, amueblamiento y todas las demás labores pertinentes para garantizar el completo funcionamiento y atención al pasajero, según la aprobación de los correspondientes planos e información técnica por parte de la Administración del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. III) En ese sentido, la Arrendataria en este acto se obliga a cancelar a CEPA, en concepto de renta fija inicial para la explotación del arrendamiento objeto del presente contrato, el monto de UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$1,000,000.00), más IVA, de acuerdo al siguiente detalle: a) CIEN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$100,000.00) más IVA, a la aceptación de la propuesta comercial, b) CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$450,000.00) más IVA, a más tardar el treinta de septiembre de dos mil veintiuno y c) CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$450,000.00) más IVA, a más tardar el treinta y uno de octubre de dos mil veintiuno. Los cuales podrán ser devueltos a la Arrendataria de forma proporcional al tiempo de vigencia restante para la finalización de la vigencia del presente contrato, únicamente en aquellos casos que concluyan en una terminación contractual por causas imputables a CEPA. **TERCERA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Se considerarán parte integrante del presente contrato los siguientes documentos: a) Punto decimo primero del acta número tres mil ciento catorce, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha tres de septiembre de dos mil veintiuno; b) Notificación con número de referencia GG-342/2021, de fecha 13 de septiembre de 2021, recibida por la Arrendataria el 16 de septiembre de 2021; c) Las Garantías que presente la



Arrendataria; d) Acta de entrega definitiva de los locales; e) Acta de Inicio de Operaciones; f) Resoluciones modificativas emitidas por la Junta Directiva de CEPA, en caso que las haya; y, g) Modificaciones al contrato, si las hubiere. CUARTA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO. La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión un canon de arrendamiento mínimo mensual de CIENTO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$100.00/m²), más IVA, que equivale al monto de VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$24,928.00), más IVA, pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; además pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mínimo mensual y el equivalente al quince por ciento (15.00%) sobre los ingresos brutos mensuales más IVA de las actividades comerciales que se desarrollen en los Locales, cuando estos sean superiores al canon de arrendamiento mínimo mensual. QUINTA: REGISTRO CONTABLE E INFORME MENSUAL DEL INGRESO: I) La Arrendataria deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el Ingreso Bruto Real de la operación y explotación de las actividades comerciales que se desarrollen en los Locales, ubicados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; II) Dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, la Arrendataria presentará a CEPA un informe detallado por día, documentado y certificado por el contador asignado, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de las actividades comerciales que se desarrollen en los Locales, entendiéndose esta fecha también como el límite para cancelar el diferencial del canon de arrendamiento mínimo mensual, si lo 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 asignado, la Arrendataria se obliga a dar a conocer a la Comisión el nombre y las generales de la persona que fungirá como contador de las actividades comerciales que se desarrollen en los Locales, así como su dirección electrónica, teléfono, fax, etc., antes de presentar el primer informe de ingresos. Asimismo, con la oportunidad debida comunicará a CEPA, cualquier cambio en la designación de la citada persona antes de presentar el siguiente informe; V) La Comisión por su parte, se reserva el derecho de establecer un sistema de control mediante computadora o cualquier otro medio que estime conveniente, del inventario y de los ingresos de las actividades comerciales que se desarrollen en los Locales, así como de efectuar en cualquier momento, por medio de sus personeros, las inspecciones y comprobaciones necesarias en los registros contables de las actividades comerciales que se desarrollen en los Locales, a fin de determinar la exactitud de los informes presentados por la Arrendataria. SEXTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL LOCAL. I) La Arrendataria

deberá brindar los diseños del o los espacios previstos, los cuales deberán en todo momento estar en línea con la visión proyectada del AIES-SOARG, previo visto bueno de CEPA, generando una mejor imagen y estética del mismo; II) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de los locales, 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, III) La Arrendataria deberá adecuarse a las políticas de diseño y estética de locales y espacios comerciales del AIES-SOARG. SÉPTIMA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA. Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del local y equipamiento, servicios de energía eléctrica, el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, tratamiento de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, instalación de telefonía interna, externa e internet en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula cuarta de este instrumento. OCTAVA: PLAZO DEL CONTRATO. I) El plazo del arrendamiento es por un período de DIEZ (10) AÑOS, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva de Los locales; II) CEPA otorgará a la Arrendataria un período de gracia de sesenta (60) días calendario 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, es decir, desde la firma del acta de entrega definitiva de los locales. El período de gracia podrá ser prorrogado por la Junta Directiva de CEPA, por causa justificada debidamente documentada por la Arrendataria. El período de gracia suspenderá el plazo del presente contrato, adicionándolo al final del período contractual; III) El Administrador del Contrato y la Arrendataria suscribirán un acta de inicio de operaciones en la que se hará constar la fecha de inicio de operaciones en los locales asignados dándose por finalizado el período de gracia y la suspensión del plazo del contrato, dicho documento deberá ser emitido dentro de los sesenta (60) días calendario otorgados para el período de gracia; IV) El arrendamiento de los locales que se ha dado es de carácter temporal; por lo tanto, cuando la CEPA lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los 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 un nuevo local; y, V) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiere no



continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de canon de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del local; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. NOVENA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS. I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, no se podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera de los locales asignados. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el romano anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de la Comisión, deberá retirarse, borrarse o cubrirse 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 no se 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 DEL LOCAL. El uso de los locales asignados 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 relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto, incluyendo los locales asignados. 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 ni permitir que se ejecute actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en los espacios asignados. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones 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 asignado y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; 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 ellos 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; y, VI) La Arrendataria no podrá ceder total o parcialmente a una sociedad, para que proporcione los servicios que se le requieran en el Aeropuerto, sin la debida autorización de CEPA, siempre que dicha acción sea debidamente justificada. DÉCIMA PRIMERA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES. La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente contrato en caso que durante su vigencia el Aeropuerto desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o por cualquier otro proyecto que afecte el área objeto del presente arrendamiento; en tal caso se notificará por escrito con sesenta (60) días de anticipación sobre la terminación del contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere. DÉCIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA. Son obligaciones de la Arrendataria: I) Supervisar la conducta de empleados, evitando que el pasajero se sienta acosado al ofrecer sus servicios, y exigir al personal ubicado en los Locales, el cumplimiento de toda la normativa aplicable en el AIES-SOARG, 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) Con el objeto de garantizar la seguridad de las instalaciones y usuarios, la Arrendataria establecerá las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en los espacios asignados; IV) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto y según la política de protección al medio ambiente vigente en el AIES-SOARG; V) 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, en caso de ser procedente; VI) Cancelar a CEPA el canon de arrendamiento fijo y variable correspondiente al uso del local, conforme a lo establecido en el presente contrato; VII) Establecer un mecanismo de atención de quejas por parte de sus clientes, a fin de que sean resueltas en el plazo establecido, mandando informes mensuales a la Gerencia del AIES-SOARG; VIII) Ejecutar y garantizar que se ejecuten trabajos o actividades dentro de los locales asignados en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizando estándares elevados de calidad y personal calificado, para las diferentes etapas del trabajo; IX) La Arrendataria deberá mantener limpias y ordenadas todas las áreas en las que se realicen actividades. Después de completar actividades diarias en los locales, deberá asegurarse de remover todos los residuos, desechos, material inservible del área de trabajo, dejando ordenados sus equipos y herramientas utilizadas; X) La Arrendataria deberá presentar a la Comisión para su previa aprobación escrita, el plano de distribución comercial de acuerdo a lo establecido en el presente contrato y demás documentos contractuales; XI) Garantizar el cumplimiento con toda la legislación laboral relacionada con los empleados que laboren en los Locales. 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 el personal, visitantes y otros: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables; tales como, pero sin limitarse: de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del contrato; b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del contrato; II) Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y, III) Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del espacio autorizado y que es propiedad de la Comisión, con el fin de cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el contrato, las cuales serán debidamente justificadas. DÉCIMA CUARTA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DEL ESPACIO 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 AIES-SOARG. DÉCIMA QUINTA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL LOCAL ASIGNADO. I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los locales que le han sido asignados. 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 Propietaria durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, 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 garantizar la obtención por su propia cuenta y costo de todas las Licencias, Franquicias, Certificados y Permisos, que sean requeridos por CEPA y por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades comerciales que se desarrollen en los Locales; y, II) Durante la ejecución del presente contrato, CEPA podrá requerir la presentación de 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 SÉPTIMA: MANTENIMIENTO DEL LOCAL ASIGNADO. La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los locales asignados a la Arrendataria y proveerá mantenimiento del sistema de aire acondicionado; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria en el desarrollo de actividades comerciales en los Locales, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de los mismos, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que la Arrendataria no efectuó 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 suscrita 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 NOVENA: PÓLIZA DE SEGURO. I) El Administrador del Contrato requerirá a la Arrendataria la presentación de la copia de la Póliza de Responsabilidad Civil, a entera satisfacción de CEPA, por el valor de TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$30,000.00), para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en los espacios asignados, la cual deberá estar vigente a partir de la fecha de inicio del plazo contractual, es decir desde la fecha de firma del acta de entrega definitiva de los locales y durante todo el plazo contractual; II) La no presentación de la Póliza de Responsabilidad Civil se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; III) 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 y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; IV) En caso que, la vigencia de la Póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma, veinte (20) días calendario antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, pudiendo la CEPA hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato en custodia; V) 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; VI) 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. 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: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA. Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propietaria procederá a dar por terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión, y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros la explotación objeto de este instrumento, en los casos siguientes: I) Por incumplimiento en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté obligada a cancelar; II) Si la Arrendataria incurre en mora en el pago de los respectivos cánones de arrendamiento; III) Por incumplimiento de cualquier obligación contractual por parte de la Arrendataria; 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-SOARG, en el plazo indicado por la Comisión; V) Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria por más de veinte (20) días consecutivos; entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de arrendamiento del mismo por el período antes indicado; VI) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; VII) 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. No obstante lo anterior, no se entenderá como cesión el hecho de que en los locales asignados a la Arrendataria operen distintas marcas de restaurantes; VIII) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el contrato, después de pasados treinta (30) días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA, por medio del Administrador de Contrato o el Gerente General, notifique por escrito tal incumplimiento o violación; VIII) Si recayere embargo o cualquier 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; y, IX) 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, dentro de un plazo no mayor de quince (15) días de la notificación hecha por la Propietaria. 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 de autorización, posteriormente los representantes legales de ambas



partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de contrato para que el contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes; excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega de los locales en óptimas condiciones en las cuales le fueron entregados. 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. VIGÉSIMA CUARTA: 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 recurso alguno. VIGÉSIMA QUINTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I) El Administrador del Contrato requerirá a la Arrendataria la presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$149,568.00), por ambos locales, identificados como local número C TRES (C3) y local número MA-TRES (MA-3), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, la cual deberá estar vigente a partir de la fecha de inicio del plazo contractual, es decir desde la fecha de firma del acta de entrega definitiva de los locales y durante todo el plazo contractual más treinta (30) días adicionales; II) La no presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; III) En caso de presentar documento financiero, la Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. En caso su vigencia sea anual, la Arrendataria se compromete a presentar la renovación de la misma treinta (30) días calendario antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual. El Administrador del Contrato será el responsable de verificar que el contrato cuente con una Garantía de Cumplimiento de Contrato vigente. VIGÉSIMA SEXTA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Y SUPERVISORES. I) El Administrador del Contrato será notificado oportunamente por CEPA a la Contratista. II) El Administrador del Contrato será el responsable de velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la ejecución del contrato, que deberá contener, entre otros, el acta de entrega del área, acta de inicio de operaciones, copia del presente contrato, copia de la garantía de cumplimiento de

contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación relevante con la Arrendataria, informes de hechos relevantes que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales, informes periódicos de la Arrendataria, informes de la auditoría interna de CEPA. El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento y la póliza de responsabilidad civil y velar porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual. CEPA se reserva el derecho de ingresar a las instalaciones asignadas a la Arrendataria, con el objeto de realizar la supervisión de la ejecución del contrato y el cumplimiento de las obligaciones de la Arrendataria. Asimismo, el Administrador del Contrato podrá mensual o trimestralmente solicitar a los usuarios del servicio su grado de satisfacción, proporcionando la Arrendataria las facilidades de contactos, teléfonos y correos electrónicos para dicho fin. III) La Arrendataria deberá nombrar un Supervisor, quien deberá ser un profesional calificado, que será el enlace directo con CEPA, para el seguimiento de las obligaciones emanadas del presente contrato y demás documentos contractuales, lo cual le será comunicado a CEPA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega del presente contrato legalizado. Dicho supervisor deberá permanecer en el lugar asignado a la Arrendataria dentro de las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez durante toda su jornada laboral que será comunicada al Administrador del Contrato, asimismo, deberá informar los medios de contacto al Administrador del Contrato. IV) El Administrador del Contrato podrá realizar inspecciones preventivas o solicitar informes periódicamente a la Arrendataria para verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, quien deberá entregarlos en el plazo establecido por el Administrador del Contrato, siendo por lo menos uno mensual. El Administrador del Contrato será el responsable de establecer los plazos en los cuales la Arrendataria subsanará los incumplimientos detectados, dependiendo de la naturaleza del mismo; dichos plazos no podrán exceder los treinta (30) días calendario. VIGÉSIMA SÉPTIMA: CASO DE MORA. I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al contrato se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual, sobre el monto adeudado, de conformidad con las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento; y, II) CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, el plazo del contrato se entenderá por caducado y la Propietaria tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del contrato y sus accesorios, así como la inmediata desocupación de los locales asignados, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. VIGÉSIMA OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE. I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante



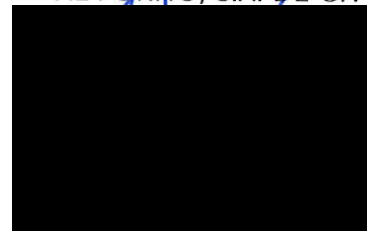
la ejecución del presente contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, con un plazo máximo de treinta (30) días calendario. El canon o renta mínima que la Arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias. II) Arbitraje: Cualquier controversia que 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; no obstante, si las partes coincidieren en la designación de un solo árbitro, el tribunal arbitral podrá ser unipersonal. 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 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. 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: En la dirección, correo electrónico y número telefónico que le será notificado al ser designado el Administrador del Contrato. II) A la Arrendataria: Colonia Campestre, Avenida Masferrer Sur, #8, San Salvador. Teléfono: 2264-9999. Correo electrónico: [REDACTED] TRIGÉSIMA PRIMERA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del presente contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. TRIGÉSIMA SEGUNDA: CONFIDENCIALIDAD. La Arrendataria para

la explotación del negocio objeto del presente contrato, y su personal designado para brindar dichas facilidades, 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 CEPA le proporcione, así como las que se genere a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con CEPA. TRIGÉSIMA TERCERA: COLABORACIÓN Y APOYO. CEPA por medio del Administrador del Contrato proporcionará a la Arrendataria las facilidades para recopilar la información institucional que le sea razonablemente necesaria para cumplir con las obligaciones señaladas en el presente contrato y demás documentos contractuales. 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 treinta días del mes de septiembre de dos mil veintiuno.

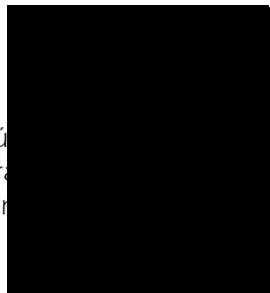
COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



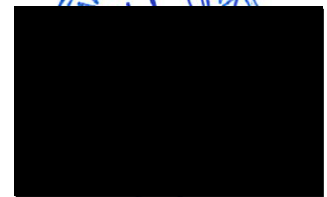
AL FORNO, S.A. DE C.V.



Emérito de Jesús Monterroza
Gerente General y Administrativo



Antonio Guirola Moze
Apoderado General y Judicial con cláusula Especial



En la ciudad de San Salvador, a las quince horas con quince minutos del día treinta de septiembre de dos mil veintiuno. Ante mí, RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece el señor EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, de sesenta y cinco años de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien doy fe de conocer, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]



[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA institución de derecho público, con personalidad jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las diecisiete horas con diez minutos del día veinticinco de junio de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Jorge Dagoberto Coto Rodríguez, en el cual consta que el licenciado Federico Gerardo Anliker López, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor 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 licenciado Anliker López, como otorgante de dicho Poder; y, b) Punto decimoprimer del Acta número tres mil ciento catorce de la sesión de Junta Directiva de fecha tres de septiembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y la sociedad AL FORNO, S.A. DE C.V.; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor ANTONIO GUIROLA MOZE, de treinta y seis años de edad, salvadoreño, Abogado, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]; actuando en nombre y en representación, en su calidad de Apoderado General y Judicial con cláusula Especial de la sociedad que gira bajo la denominación de "AL FORNO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "AL FORNO, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

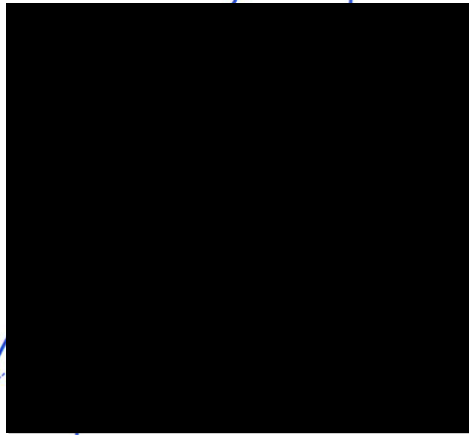
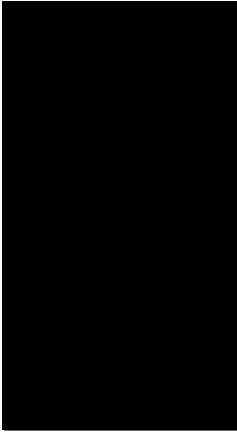
[REDACTED], que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Pública de Poder General Judicial

con cláusula Especial, otorgado en esta ciudad, a las dieciséis horas con treinta minutos del día doce de enero de dos mil veintiuno, por Nasry Gerardo Arguedas Safie en su carácter de Director Presidente de la Junta Directiva de AL FORNO, S.A. DE C.V., ante los oficios notariales de Kevin Steve Vargas Calderón, por medio del cual facultó al compareciente, para celebrar y otorgar toda clase de actos y contratos como el presente, en nombre y representación de la referida sociedad, donde consta debidamente legitimada la personería con la que actuó el poderdante para otorgar dicha escritura, así como la existencia de la referida sociedad, que su nacionalidad, naturaleza y domicilio son los expresados y que su plazo es indefinido, el poder antes detallado se encuentra inscrito en el Registro de Comercio al número DOS, del Libro DOS MIL TREINTA, del Registro de Otros Contratos Mercantiles, con fecha de inscripción el catorce de enero de dos mil veintiuno, 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; 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 ocho 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, dos locales, identificados como local número C TRES, con un área de CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS, y local número MA-TRES, con un área de CIENTO VEINTICUATRO PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS, ubicados en la segunda planta de la ampliación del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizados para el establecimiento, operación y explotación de restaurantes y/o actividades comerciales relacionadas, siendo responsabilidad de la Arrendataria realizar el diseño, construcción, amueblamiento y todas las labores pertinentes para garantizar el completo funcionamiento y atención al pasajero, según la aprobación de los correspondientes planos e información técnica por parte del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. En ese sentido, la Arrendataria en este acto se obliga a cancelar a CEPA, en concepto de renta fija inicial para la explotación del arrendamiento objeto del presente contrato, el monto de UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más IVA, de acuerdo al siguiente detalle: a) CIEN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más IVA, a la aceptación de la propuesta comercial, b) CUATROCIENTOS CIENCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más IVA, a más tardar el treinta de septiembre de dos mil veintiuno y c) CUATROCIENTOS CIENCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más IVA, a más tardar el treinta y uno de octubre de dos mil veintiuno, los

cuáles serán devuelto en los casos previstos en el referido contrato; que el plazo del arrendamiento es por diez años, contados a partir de la fecha de firma del acta de entrega definitiva del local; que CEPA otorgará a la Arrendataria un período de gracia de sesenta días calendario 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 contrato, es decir, desde la firma del acta de entrega definitiva del local. El período de gracia podrá ser prorrogado por la Junta Directiva de CEPA; por causa justificada debidamente documentada por la Arrendataria, el período de gracia suspenderá el plazo del contrato, adicionándolo al final del período contractual; el Administrador del Contrato y la Arrendataria suscribirán un acta de inicio de operaciones, en la que se hará constar la fecha de inicio de operaciones de la Arrendataria en el local asignado dándose por finalizado el período de gracia y la suspensión del plazo del contrato, dicho documento deberá ser emitido dentro de los sesenta días calendario otorgados para el período de gracia; que la Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión un canon de arrendamiento mínimo mensual de CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO, más IVA, que equivale al monto de VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más IVA, pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; además pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mínimo mensual y el equivalente al quince por ciento (15.00%) sobre sus ingresos brutos mensuales más IVA, cuando este último sea superior al canon de arrendamiento mínimo mensual; que el Administrador del Contrato requerirá a la Arrendataria la presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por ambos locales, identificados como local número C TRES y local número MA-TRES, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, la cual deberá estar vigente a partir de la fecha de inicio del plazo contractual, es decir desde la fecha de firma del acta de entrega definitiva de los locales y durante todo el plazo contractual más treinta días adicionales; asimismo, el Administrador del Contrato requerirá a la Arrendataria la presentación de la copia de su Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en los espacios asignados, vigente a partir de la fecha de inicio del plazo contractual, es decir desde la fecha de firma del acta de entrega definitiva de los locales y durante todo el plazo contractual; 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 y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto, la no presentación de los documentos mencionados se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; el contrato contiene las cláusulas de desarrollo de proyectos constructivos o implementación de políticas comerciales, terminación del contrato, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de 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.



RERS