

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD "SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR" (LOCALES Y ESPACIOS)



Nosotros, FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ, mayor de edad, Licenciado en Economía Empresarial, de nacionalidad salvadoreña, 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 Presidente de la Junta Directiva y, por lo tanto, Representante Legal de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público con carácter autónomo, y Personalidad Jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el

transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, KELLY BEATRIZ ROMERO RODRÍGUEZ, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Abogada, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Apoderada General Administrativa, Mercantil y Judicial de la sociedad que gira bajo la denominación de "SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR", compañía debidamente organizada y existente conforme a las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, debidamente autorizada para operar en El Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[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) 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-SOARG O AEROPUERTO: Aeropuerto Internacional de El Salvador, San 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, "San 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, 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; 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 octavo del Acta tres mil ciento diez de la sesión de Junta Directiva del trece de agosto de dos mil veintiuno, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple por facilidades comerciales ubicadas en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizadas para su operación como línea aérea, los siguientes locales y espacios:

**Arrendamiento de locales para funcionamiento de oficinas:**

Identificación	Área (m <sup>2</sup> )	Uso
1-41 A	21.85	OFICINA (LM)
1-42 A	17.33	OFICINA (LR)

**Arrendamiento de mostradores:**

Identificación	Área (m <sup>2</sup> )	Uso
ME-1-23	1.65	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
ME-1-24	1.65	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
ME-1-25	1.65	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS

TERCERA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO. I) La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA los cánones de arrendamiento mensuales de acuerdo al siguiente detalle:

**Arrendamiento de locales para funcionamiento de oficinas:**

Identificación	Área (m <sup>2</sup> )	Tarifa (US\$/m <sup>2</sup> )	Canon Mensual (más IVA)	Uso
1-41 A	21.85	US \$15.00	US \$327.75	OFICINA (LM)
1-42 A	17.33	US \$15.00	US \$259.95	OFICINA (LR)

**Arrendamiento de mostradores:**

Identificación	Área (m <sup>2</sup> )	Canon Mensual (más IVA)	Uso
ME-1-23	1.65	US \$109.71	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS

ME-1-24	1.65	US \$109.71	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
ME-1-25	1.65	US \$109.71	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS

Todos los cánones pagaderos mediante cuotas anticipadas, fijas y sucesivas. II) En caso de modificación del presente contrato por el desarrollo de proyectos constructivos o implementación de nuevas políticas comerciales, el nuevo canon de arrendamiento deberá ser proporcional al área asignada y en base a los montos establecidos en el presente contrato.

**CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS.** I) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de los espacios, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, amueblamiento y decoración de los locales y espacios asignados. Las labores de adecuación y equipamiento de los referidos espacios y locales serán suministrados e instalados por la Arrendataria a su propio costo; y, II) La Arrendataria deberá adecuarse y respetar la integración y estética de locales y espacios comerciales del AIES-SOARG.

**QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, en el caso que la Arrendataria desee realizar una modificación a la distribución del local arrendado, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del local y equipamiento. La Arrendataria deberá cancelar el suministro de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, aguas negras, recolección y traslado de basura 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, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este Contrato y carnetización de sus empleados, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula Tercera de este instrumento.

**SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** I) El plazo del presente contrato es por el período comprendido del siete de julio de dos mil veintiuno al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; III) El arrendamiento de los locales y espacios que se han dado son de carácter temporal, por lo tanto, cuando la CEPA los requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con cuarenta y cinco (45) días de anticipación sobre la terminación del contrato o la decisión



de reubicar sus locales o espacios a otros espacios con similares áreas que cumplan las necesidades y garanticen la continuidad de las operaciones; el cual será aprobado por CEPA. En caso de reubicación, no habrá ningún tipo de cargo o derecho de indemnización por ninguna causa; y, IV) 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 de los espacios; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **SÉPTIMA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Arrendataria no podrá instalar, mantener ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera de los locales y espacios 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. **OCTAVA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LOCALES Y ESPACIOS.** El uso de los locales y espacios asignados a la Arrendataria estarán sujetos, 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 y 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 y espacios asignados a 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 y 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 los locales y espacios asignados 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 y espacios 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.

**NOVENA: 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 el área de los locales o espacios objeto del presente contrato, en todo caso, la resolución de terminación de contrato deberá ser debidamente justificada. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con cuarenta y cinco (45) días de anticipación sobre la terminación del contrato o la decisión de reubicar sus locales o espacios a otros espacios con similares áreas que cumplan las necesidades y garanticen la continuidad de las operaciones; el cual será aprobado por CEPA. En caso de reubicación, no habrá ningún tipo de cargo o derecho de indemnización por ninguna causa.

**DÉCIMA: 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 y espacios 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 renovar los locales y espacios en línea con la visión proyectada del Aeropuerto, previo visto bueno de la CEPA, generando una mejor imagen y estética de cada local y espacio; VI) Al finalizar el contrato de arrendamiento deberá entregar a CEPA los locales y espacios asignados 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, VII) La Arrendataria deberá cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto. **DÉCIMA PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones de CEPA en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, asimismo será responsable de que 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 y espacios 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 SEGUNDA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS LOCALES Y ESPACIOS ASIGNADOS 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 TERCERA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS LOCALES Y ESPACIOS ASIGNADOS. I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los locales y espacios 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 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 CUARTA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS. I) La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las licencias, franquicias, certificados y permisos que sean requeridos por CEPA y por cualquier autoridad gubernamental 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 QUINTA: MANTENIMIENTO DE LOS LOCALES Y ESPACIOS ASIGNADOS. La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los locales y espacios 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 SEXTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el contrato, por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal de la Arrendataria o Apoderado debidamente acreditado y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte integrante del contrato y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **DÉCIMA SÉPTIMA: PÓLIZA DE SEGURO.** I) La Arrendataria entrega a satisfacción de la CEPA, copia certificada por Notario 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 y espacios asignados, vigente por el plazo contractual, obligándose la Arrendataria a presentar la renovación de la misma, en un plazo máximo de veinte (20) días antes del vencimiento de la Póliza; 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 terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; III) La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto; y, IV) Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas. **DÉCIMA OCTAVA: 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

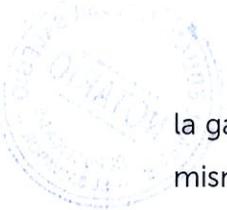


ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: I) Por incumplimiento en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté obligada a cancelar; II) Por incumplimiento contractual de la Arrendataria; III) Si la Arrendataria 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 AES-SOARG, en el plazo indicado por la Comisión; IV) Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria; V) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; VI) En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento por escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato; VII) Si recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria afectos al Contrato; VIII) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el contrato, después de pasados treinta (30) días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; IX) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA. **DÉCIMA NOVENA: 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; debiendo cumplir la Arrendataria con la entrega de los locales y espacios en las mismas condiciones en las cuales fueron entregados y CEPA deberá devolver a la Arrendataria en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario las Garantías otorgadas a su favor. **VIGÉSIMA: 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 PRIMERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** I) La Arrendataria otorga en este momento, a favor y satisfacción de la Comisión, las Garantías de Cumplimiento de Contrato, según el siguiente detalle:



Identificación	Garantía de Cumplimiento de Contrato
1-41 A	US \$1,115.00
1-42 A	US \$890.00
ME-1-23	US \$375.00
ME-1-24	US \$375.00
ME-1-25	US \$375.00

Las Garantías de Cumplimiento de Contrato responderán por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato y deberán estar vigentes por todo el plazo contractual más treinta (30) días adicionales. 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. **VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 TERCERA: 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 CUARTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** I) La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura del Departamento Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador "San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", quien será la Administradora del Contrato por parte de CEPA. II) El Administrador de Contrato será el responsable de velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la ejecución del contrato, que deberá contener, entre otros, copia del 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. El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la Arrendataria la presentación de



la garantía de cumplimiento de contrato y la póliza de responsabilidad civil y velar porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual. **VIGÉSIMA QUINTA: CASO DE MORA.** I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en los pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual sobre el monto adeudado, de conformidad con las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento; y, II) CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del Contrato, únicamente por los montos adeudados siendo esto causa de terminación de contrato. **VIGÉSIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE.** I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo 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 SÉPTIMA: HORARIO DE SERVICIO.** I) La Arrendataria mantendrá un horario de servicios adecuado a los itinerarios de vuelo de las aerolíneas que operan en el Aeropuerto, de acuerdo a la naturaleza y características de su negocio; y, II) Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la Arrendataria o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. **VIGÉSIMA NOVENA: 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-SOARG, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, municipio de San Luis Talpa, departamento de La Paz. Teléfonos: 2375-2511 /2375-2255. Fax: 2375-2316. Correo electrónico: dina.saca@cepa.gob.sv. II) A la Arrendataria: Edificio World Trade Center, torre 2, local 206, San Salvador. Teléfono: 2557-3050. Correo electrónico: kromero@nassarabogados.com. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. TRIGÉSIMA: 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 treinta días del mes de septiembre de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA

SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL  
SALVADOR



Federico Gerardo Anliker López  
Presidente y Representante Legal



Kelly Beatriz Romero Rodríguez  
Apoderada General Administrativa, Mercantil  
y Judicial



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con diecisiete minutos del 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 FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ, de cuarenta y un años de edad, Licenciado en Economía Empresarial, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a

quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva, y por lo tanto, Representante Legal de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución Autónoma de Derecho Público y Personalidad Jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) La Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, aprobada por Decreto Legislativo número cuatrocientos cincuenta y cinco, del veintiuno de octubre de mil novecientos sesenta y cinco, publicado en el Diario Oficial número DOSCIENTOS SEIS, tomo DOSCIENTOS NUEVE, del once de noviembre del citado año, en la cual consta que se creó la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma como institución de derecho público, con carácter autónomo, personalidad jurídica y domicilio de esta ciudad; que el gobierno de dicha Comisión es ejercido por una Junta Directiva, integrada por un Presidente y seis Directores; que la representación legal de la Comisión corresponde al Presidente de la misma, quien será nombrado por el Presidente de la República; que el período del ejercicio del Presidente de la Comisión es de cuatro años a partir de la fecha de su nombramiento; b) Certificación del Acuerdo Ejecutivo número dieciocho, de fecha dos de junio de dos mil diecinueve, extendida por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República el tres de junio de dos mil diecinueve, en el cual consta que el señor Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortiz, nombró como Presidente de la Junta Directiva de CEPA al licenciado Federico Gerardo Anliker López, a partir del dos de junio de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veintidós; c) Certificación de Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos, extendida el tres de junio de dos mil diecinueve por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, en la que consta la protesta constitucional que el dos de junio de dos mil diecinueve tomó el señor Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortiz, al licenciado Federico Gerardo Anliker López, en el cargo de Presidente de la Junta Directiva de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, para el período comprendido del dos de junio de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veintidós; y, d) Punto octavo del acta número tres mil ciento diez, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha trece de agosto de dos mil veintiuno, mediante el cual se autorizó la suscripción



del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad "SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR"; asimismo, se autorizó al Señor Presidente 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 la señora KELLY BEATRIZ ROMERO RODRÍGUEZ, de cuarenta años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Abogada, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]

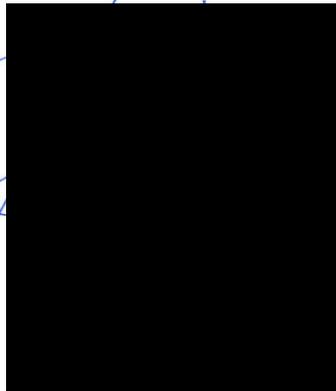
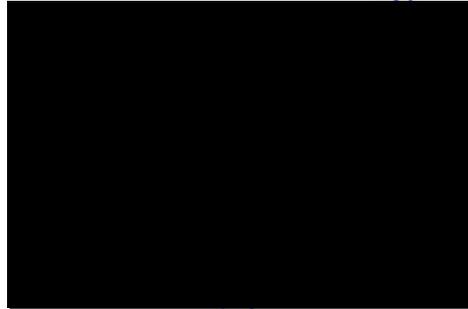
[REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Apoderada General Administrativa, Mercantil y Judicial de la sociedad que gira bajo la denominación de "SPIRIT AIRLINES, INC., SUCURSAL EL SALVADOR", compañía debidamente organizada y existente conforme a las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, debidamente autorizada para operar en El Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] 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: Diligencias notariales de traducción de Poder General Administrativo, Mercantil y Judicial, otorgado en la ciudad de Miramar, Florida, Estados Unidos de América, a los cinco días del mes de febrero de dos mil veinte, por el señor Thomas Canfield, actuando en nombre y en representación, en su calidad de Vicepresidente Senior y por lo tanto Representante Legal de la sociedad "SPIRIT AIRLINES, INC.", y certificado el día dieciséis de marzo de dos mil veinte por Rema R. Fisher, notario público del Estado de Florida, que dicho documento se encuentra debidamente apostillado e inscrito en el Registro de Comercio al Número CUATRO, del Libro DOS MIL UNO del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veinte de agosto de dos mil veinte, del cual consta que el señor Thomas Canfield, en su calidad ya expresada, confirió Poder General Administrativo, Mercantil y Judicial amplio y suficiente a favor de Kelly Beatriz Romero Rodríguez y Romeo Orlando Martínez Deras, facultándolos para que de forma conjunta o de manera individual puedan celebrar toda clase de contratos para la adquisición de equipos, repuestos, mercaderías, vehículos, herramientas, suministros, servicios y en general toda clase de enseres e implementos necesarios para el desarrollo de las actividades normales y financieras de la sociedad, representar de manera general a la sociedad ante todas aquellas dependencias, oficinas, organismos autónomos y semi autónomos, Direcciones Generales, Ministerios, Secretarías de Estado, Dirección General de Aduanas,



Autoridad de Aviación Civil, Superintendencia de Obligaciones Mercantiles, en que sea necesario representarla administrativamente, a fin de obtener los medios, mecanismos, autorizaciones o permisos indispensables para la buena marcha y desarrollo de la actividad del transporte aéreo de pasajeros hacia y desde El Salvador, ejecutar, firmar y presentar todo tipo de contratos derivados de y en relación con las actividades comerciales de la compañía dentro de El Salvador, particularmente, pero no limitados a, contratos con la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA), entre otras facultades, por lo tanto, la compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para otorgar el presente acto; y, en tal carácter **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto doy fe que el mismo consta de siete hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Arrendamiento por medio del cual la Comisión entrega a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, por facilidades comerciales ubicadas en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizadas para su operación como línea aérea, los locales y espacios detallados en la cláusula segunda del anterior documento; que la Arrendataria cancelará a la Comisión los cánones de arrendamiento mensuales detallados en la cláusula tercera del anterior documento, 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 el período comprendido del siete de julio de dos mil veintiuno al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós; que la Arrendataria presentó a favor y entera satisfacción de la Comisión, Garantía de Cumplimiento de Contrato, por las cantidades detalladas en la cláusula vigésima primera del anterior documento, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigentes por el plazo contractual más treinta días adicionales; asimismo, presentó copia certificada por Notario de su Póliza de Seguro Mundial de Responsabilidad Civil vigente por el plazo contractual, obligándose a renovar la misma antes de su vencimiento y presentarla a CEPA veinte días calendario antes de su vencimiento; el contrato contiene las cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta

notarial que consta de 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





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.-

*T. G. M. M.*

*Kelly*

*R. H. G.*



RERS