

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD HACIENDA DORADA, S.A. DE C.V.



Nosotros, JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, mayor de edad, de nacionalidad

[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 carácter autónomo, y Personalidad Jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-uno cuatro cero dos tres siete-cero cero siete-ocho, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión"; y, RAQUEL ABIGAIL ORDOÑEZ GUTIÉRREZ, mayor de edad,

[Redacted]

nombre y en representación, en mi calidad de Administradora Única Propietaria y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "HACIENDA DORADA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "HACIENDA DORADA, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno cuatro cero cinco uno cuatro - uno cero uno - tres, 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 el Arrendatario no 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 del contrato; d) **AIES-SOARG O EL AEROPUERTO**: Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; e) **ARREGLO DIRECTO**: Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y el Arrendatario solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; f) **ARRENDATARIO(A)**: Es la persona natural o jurídica que suscribe y acepta el contrato de arrendamiento de un local determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; g) **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; h) **CEPA O LA COMISIÓN**: La Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, i) **GERENTE GENERAL**: El Gerente General de CEPA; j) **IVA**: Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; k) **LAS PARTES**: Se refiere a la Comisión y el Arrendatario; l) **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; m) **LOCAL O LOCAL**: Sitio o local físico utilizado para la explotación de un negocio determinado; ñ) **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; o) **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 1399 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; p) **PORCENTAJE SOBRE INGRESOS BRUTOS**: Pago mensual porcentual que efectuará el arrendatario(a) tomando como referencia los ingresos brutos de su actividad comercial; q) **INGRESOS BRUTOS DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIO**: Toda entrada de efectivo y/o valores percibidos o devengados provenientes de la explotación del negocio objeto del presente contrato, dentro de las instalaciones del AIES-SOARG, sin deducción alguna; 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) **DOCUMENTOS CONTRACTUALES**: Documentos que forman parte integral del presente contrato; u) **RENTA FIJA INICIAL**: Es el canon de arrendamiento fijo, más IVA, a cancelar por el Arrendatario para la explotación del arrendamiento objeto del presente contrato; v) **RENTA MENSUAL**: Es el canon mensual a pagar por el Arrendatario, determinado por: (i) Un pago fijo mensual, 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, más IVA, por ventas mensuales en el local arrendado en el AIES-SOARG, pagadero dentro del plazo que tiene el Arrendatario para presentar a CEPA el informe detallado, documentado y certificado por el contador de la sociedad, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de operación y explotación de negocio; w) **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.** I) Con base en el punto decimotercero del acta número cero cero cuarenta y cuatro de la sesión de Junta Directiva de fecha veintiocho de junio de dos mil veinticuatro, CEPA otorga a la



Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, un local de su propiedad, identificado como [REDACTED] ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la instalación de un *Coffee Shop*, para la promoción y comercialización del café. De acuerdo con el siguiente detalle:

LOCAL	ÁREA (M ²)	TARIFA POR M ² , CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	PORCENTAJE SOBRE INGRESOS BRUTOS % MÁS IVA
[REDACTED]	18.00	US \$60.00 más IVA	US \$1,080.00 más IVA	16.00% más IVA

II) La Arrendataria canceló previo a la firma del presente contrato, en concepto de RENTA FIJA INICIAL, el monto de VEINTISIETE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$27,000.00), a razón de MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$1,500.00), por metro cuadrado más IVA. El monto anterior fue cancelado previo a la firma del presente contrato de arrendamiento. **TERCERA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Se considerarán parte integrante del presente contrato los siguientes documentos: a) Punto decimotercero del acta número cero cero cuarenta y cuatro de la sesión de Junta Directiva de fecha veintiocho de junio de dos mil veinticuatro; b) Notificación con número de referencia GDN-139/2024, de fecha uno de julio de 2024, recibida por el Arrendatario el mismo día; c) Las garantías que presente el Arrendatario; d) Resoluciones modificativas emitidas por la Junta Directiva de CEPA, en caso que las haya; y, e) Modificaciones al contrato, si las hubiere. **CUARTA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO.** I) La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión, el canon de arrendamiento mensual mínimo y fijo, detallado en la cláusula Segunda del presente contrato, el cual será pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; además, pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mínimo mensual y el equivalente al DIECISÉIS POR CIENTO (16.00%) sobre sus Ingresos Brutos mensuales, más IVA, cuando este último sea superior al canon de arrendamiento mínimo mensual. II) Durante la ejecución del contrato, CEPA estará facultada para examinar los últimos seis (6) reportes de ingresos de ventas mensuales con el objetivo de evaluar la capacidad de venta de la Arrendataria mediante el pago del porcentaje sobre sus ingresos brutos mensuales más IVA. Posterior al análisis de los ingresos de venta, en caso la tendencia

venta de la Arrendataria sea cancelar a la Comisión el canon de arrendamiento mínimo mensual, CEPA comunicará por escrito a la Arrendataria que gozará de un período que le permita implementar las estrategias necesarias para aumentar sus niveles de venta y cancelar a la Comisión sobre los ingresos brutos mensuales. En caso las ventas que reporte el Arrendatario se mantengan con tendencia a cancelar el canon mínimo mensual CEPA podrá dar por terminado el contrato de forma unilateral. **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 del negocio por ventas 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, el Arrendatario presentará a CEPA un informe detallado por día, documentado y certificado por el contador de la sociedad, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de operación del negocio, entendiéndose esta fecha también como el límite para cancelar el diferencial de 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 de la sociedad, la Arrendataria se obliga a dar a conocer a la Comisión el nombre y las generales de la persona que fungirá como contador, así como su dirección electrónica, teléfono, 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 del negocio de la Arrendataria , así como de efectuar en cualquier momento, por medio de sus personeros, las inspecciones y comprobaciones necesarias en los registros contables del negocio, a fin de determinar la exactitud de los informes presentados por el Arrendatario; VI) CEPA revisará periódicamente el comportamiento de los ingresos comerciales que la arrendataria reporte mensualmente, con el objetivo de evaluar el rendimiento del negocio verificando que la arrendataria no cancele únicamente el canon mínimo mensual. Lo anterior será causal de terminación de contrato por parte de CEPA de forma unilateral; y, VII) CEPA confrontará los valores de ingresos reflejados en los informes mensuales presentados a la Comisión, con los



valores de ingresos consignados en los libros para el control del impuesto IVA y con las declaraciones e informes tributarios a que esté obligada a presentar la Arrendataria, ante la Administración Tributaria. Lo anterior, sin perjuicio de otros documentos que puedan llegar a requerirse o mecanismos a implementarse en el marco del presente contrato, para determinar la exactitud de los informes presentados. SEXTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL LOCAL. I) La Arrendataria deberá diseñar el local en línea con la visión proyectada del AIES-SOARG, previo visto bueno de CEPA, generando una mejor imagen y estética de este; II) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso del local, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, amueblamiento y decoración del local asignado. Las labores de adecuación y equipamiento del referido local serán suministrados e instalados por la Arrendataria a su propio costo; y, III) Durante la ejecución del contrato, la Arrendataria deberá adecuarse a las políticas de diseño de locales y espacios comerciales del AIES-SOARG, obligándose a mantener una imagen de su local acorde a la estética del aeropuerto. CEPA verificará lo anterior, estando facultada para requerir a la Arrendataria los planos para la renovación del local y el plan de trabajo. El incumplimiento de la Arrendataria a lo anterior será causal de terminación del contrato por parte de CEPA de forma unilateral. La Arrendataria deberá dar cumplimiento a los lineamientos que sean emitidos por CEPA para la remodelación y/o reubicación de los locales. SÉPTIMA: OTROS PAGOS DE EL ARRENDATARIO. Independientemente del canon de arrendamiento, el Arrendatario será responsable de pagar los costos de adecuación del local y equipamiento, servicios de energía eléctrica, el correspondiente cargo por uso de red, 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 presente contrato es por DIEZ (10) AÑOS. II) El plazo del contrato contendrá lo siguiente: a) Perdido de gracia para la construcción del local: La Arrendataria gozará de un plazo de hasta noventa (90) días calendario, para efectuar los trabajos previos y obtención de permisos que sean necesarios para iniciar operaciones. Durante el período referido la Arrendataria estará exonerada de cancelar el canon de arrendamiento. El referido plazo iniciará el día



siguiente de la fecha de firma del contrato de arrendamiento. El Administrador de Contrato y la Arrendataria, deberán suscribir el acta de inicio de operaciones, dando inicio al plazo de diez (10) años de contrato. **b) Plazo del contrato:** diez (10) años, contados a partir de la fecha de firma de acta de inicio de operaciones **III) El arrendamiento del local 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 de CEPA, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle un nuevo local; 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 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, la Arrendataria no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera del local asignado. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el romano anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Propietaria, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y, en caso que la Arrendataria no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a ésta el costo de la labor realizada. DÉCIMA: RESTRICCIONES EN EL USO DEL LOCAL. El uso del local asignado a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso del local autorizado en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso de 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 el local asignado al Arrendatario. En tales supuestos, el Arrendatario 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 el local asignado. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; III) La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente relacionados con las operaciones permitidas por este contrato. En tal sentido, si la Arrendataria no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, 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 local 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 el local asignado al Arrendatario, con el objeto de inspeccionar o realizar en el 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 contrato de arrendamiento; en tal caso se notificará por escrito con treinta (30) días de anticipación sobre la terminación del contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere. DÉCIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES VARIAS DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de la Arrendataria: I) Supervisar la conducta de sus empleados, evitando que el pasajero se sienta acosado al ofrecer sus servicios, y exigir a su personal 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 el local asignado; 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 el local otorgado en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado, en un plazo no mayor de un mes. Caso contrario la Comisión realizará las actuaciones necesarias y las deducirá de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, en caso de ser procedente; 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) La Arrendataria deberá ejecutar su trabajo dentro de 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 realice sus actividades. Después de completar sus actividades diarias, deberá asegurarse de remover todos los residuos, desechos, material inservible del área de trabajo, dejando ordenados sus equipos y herramientas utilizadas; 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) La Arrendataria deberá

cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto; y, XII) En caso que la Arrendataria, realice las gestiones ante la Dirección General de Aduanas para Operar bajo el Régimen de Aduanero de Tiendas Libres, deberá remitir a CEPA, copia de la resolución que se emita. DÉCIMA TERCERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES. I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones de CEPA en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes y otros: 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 local 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 LOCAL Y EQUIPOS DEL ARRENDATARIO. 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 el local que le ha sido asignado. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por ésta,

acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que, en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataria rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; II) Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la 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 la instalación asignada a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas, salvo que la Arrendataria se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión. DÉCIMA SEXTA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS. I) La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las Licencias, Franquicias, Certificados y Permisos, que sean requeridos por CEPA y por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias de la Explotación; 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 SÉPTIMA: MANTENIMIENTO DEL LOCAL ASIGNADO. La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el local asignado a la Arrendataria y proveerá mantenimiento del sistema central de aire acondicionado; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de esta, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso de 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 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 NOVENA: PÓLIZA DE SEGURO. I) La Arrendataria presentara, copia de la Póliza de Responsabilidad Civil, a favor y entera satisfacción de CEPA por la cantidad de hasta ONCE MIL CUATROSCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 11,430.00), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigente por el plazo contractual; II) La no presentación de la Póliza de Responsabilidad Civil en el plazo consignado 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 del Arrendatario 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 del Arrendatario, 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 del Arrendatario; **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 hiciese 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; **VIII)** Si la Arrendataria no se adecua a las políticas de diseño de locales y mostradores comerciales del AIES-SOARG, de acuerdo a lo establecido en la cláusula sexta, romano III) del presente contrato; **IX)** Si la Arrendataria se mantiene en la tendencia de cancelar a CEPA el canon de arrendamiento mínimo mensual, de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta, romano II) del presente contrato; **X)** 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 notifique por escrito tal incumplimiento o violación; **XI)** 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 del Arrendatario afectos al contrato; y, **XII)** 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 del local en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado. 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 EL ARRENDATARIO 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) La Arrendataria presentara a favor y entera satisfacción de CEPA, la Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$3,680.00), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigente por el plazo contractual más treinta (30) días adicionales; II) La no presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato en el plazo consignado 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

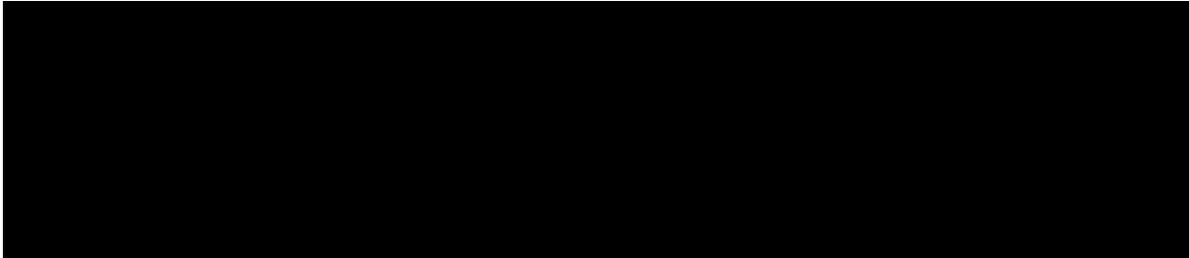


plazo contractual. El Administrador del Contrato será el responsable de verificar que el contrato cuente con una Garantía de Cumplimiento de Contrato vigente. **VIGÉSIMA**

SEXTA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Y SUPERVISORES. I) 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 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, copia del presente contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación con la Arrendataria, informes de hechos 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 de contrato 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 la instalación asignada 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 a 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 de este; 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 del local asignado, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. VIGÉSIMA OCTAVA: 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 con 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 presente contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: 


dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. TRIGÉSIMA: 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 PRIMERA: CONFIDENCIALIDAD. La Arrendataria para el 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

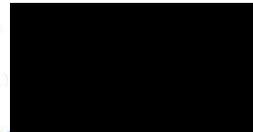
recomendaciones que formule; en consecuencia, no podrá utilizar o proporcionar para fines ajenos a lo pactado, información que CEPA le proporcione, así como las que se genere a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con CEPA. TRIGÉSIMA SEGUNDA: COLABORACIÓN Y APOYO. CEPA 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 el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los nueve días del mes de agosto de dos mil veinticuatro.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo

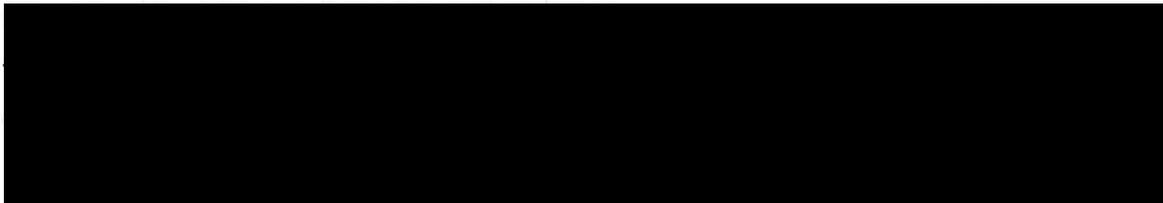
HACIENDA DORADA, S.A. DE C.V.



**HACIENDA DORADA,
S.A. DE C.V.**

Raquel Abigail Ordoñez Gutiérrez
Administradora Única Propietaria y
Representante Legal

En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las dieciséis horas y treinta minutos del día nueve de agosto de dos mil veinticuatro. Ante mí, RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO, Notario, del domicilio en el distrito de San Salvador, del municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, comparece el señor JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, 



[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 Autónoma de Derecho Público y Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, a quien doy fe de conocer con Número de Identificación Tributaria CERO SEIS UNO CUATRO-UNO CUATRO CERO DOS TRES SIETE-CERO CERO SIETE-OCHO, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las diecisiete horas con diez minutos del día trece de septiembre de dos mil veintitrés, 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 de Juan Carlos Canales Aguilar, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente; 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 decimotercero del acta número cero cero cuarenta y cuatro de la sesión de Junta Directiva de fecha veintiocho de junio de dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y HACIENDA DORADA, 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 RAQUEL ABIGAIL ORDOÑEZ GUTIÉRREZ, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Administradora Única Propietaria y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "HACIENDA DORADA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "HACIENDA DORADA, S.A. DE C.V.", de nacionalidad

salvadoreña, del domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria CERO SEIS UNO CUATRO – UNO CUATRO CERO CINCO UNO CUATRO – UNO CERO UNO TRES, que en el transcurso del anterior instrumento se le denominó “la Arrendataria”; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la sociedad “EL LINDO SUEÑO, S.A. DE C.V.” que posteriormente se Modificó el Pacto Social se le denominó “HACIENDA DORADA, S.A. DE C.V.”, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas y treinta minutos del día catorce de mayo de dos mil catorce, ante los oficios notariales de Julio Enrique Valdés Rank, e inscrita en el Registro de Comercio, al Número OCHO del Libro número TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES, con fecha de inscripción el veintiuno de mayo de dos mil catorce, por medio de la cual consta que su naturaleza, domicilio y denominación son los anteriormente expresados: que su plazo es por tiempo indeterminado: que dentro de su finalidad se encuentra la celebración de actos como el presente, entre otras facultades; que las Juntas Generales de Accionistas constituyen la autoridad suprema de la sociedad, con las facultades y obligaciones que señala la ley; que la administración social estará confiada, según lo decida la Junta General de Accionistas, a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente, o a una Junta Directiva compuesta, por un mínimo de dos Directores Propietarios y un máximo de cinco Directores Propietarios, que se denominarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario, Primer Director y Segundo Director. En el caso de administración por una Junta Directiva, la Junta General de Accionista deberá elegir al menos un Director suplente; de existir más de un director suplente, estos serán nominados y electos del Primer al Quinto, en su orden según sea el número de Directores Propietarios electos por la Junta General de Accionistas, quienes durarán en sus funciones por un período de SIETE años, pudiendo ser reelectos; que la representación judicial y extrajudicial, así como el uso de la firma social, estará a cargo del Administrador Único Propietario o en su caso al Director Presidente de la Junta Directiva; b) Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social de la sociedad “HACIENDA DORADA, S.A. DE C.V.”, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día doce de enero de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales de José Miguel Chacón Contreras e inscrita en el Registro de Comercio, al Número ONCE del Libro número CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA, con fecha de inscripción el quince de enero



de dos mil veinticuatro, por medio de la cual consta que se modificó únicamente la cláusula primera del Pacto social. En el sentido de modificar la denominación de la sociedad "EL LINDO SUEÑO, S.A. DE C.V." por la de "HACIENDA DORADA, S.A. DE C.V.", quedando sin modificar el resto de las cláusulas que conforman el Pacto Social; y, c) Credencial de Elección de la Administradora Única Propietaria y su respectivo suplente de la sociedad "HACIENDA DORADA, S.A. DE C.V.", consistente en Certificación de punto de acta extendida por Jhonathan Ernesto Martir Pineda, en su calidad de Secretario de la Junta General de Accionistas, en esta ciudad, el cuatro de mayo de dos mil veintitrés, e inscrita en el Registro de Comercio al número SETENTA, del Libro CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE, con fecha de inscripción el día quince de mayo de dos mil veintitrés, de la cual consta que en el libro de actas de Juntas Generales de Accionistas que lleva la referida sociedad se encuentra asentada el acta número dieciséis y en su punto número do, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada a las dieciséis horas con quince minutos del día veinticuatro de abril de dos mil veintitrés, se acordó elegir a la administración de la referida sociedad, resultando electa como Administradora Única Propietaria y por tanto el Representante Legal a la compareciente para un periodo de SIETE AÑOS, contados a partir del quince de mayo de dos mil veintitrés, dicho nombramiento aún continua vigente; por 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; que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto doy fe que el mismo consta de nueve hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un contrato de arrendamiento por medio del cual la Comisión entrega en arrendamiento simple, el local identificado en la cláusula Segunda del anterior instrumento; que la Arrendataria canceló a CEPA previo a la firma del presente contrato, en concepto de **Renta Fija Inicial**, el monto de **VEINTISIETE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, a razón de **MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** por metro cuadrado, más IVA; que el plazo del presente contrato es por el **PLAZO DE DIEZ AÑOS**; que la Arrendataria se obligó a cancelar a la Comisión el canon de arrendamiento mensual mínimo y fijo, más IVA, detallado en la cláusula Segunda y Cuarta del anterior instrumento, pagadero en forma anticipada fija y

sucesiva; además, pagará el diferencial entre el canon de arrendamiento mínimo mensual y el equivalente al DIECISÉIS POR CIENTO SOBRE SUS INGRESOS BRUTOS MENSUALES, más IVA, cuando este último sea superior al canon de arrendamiento mínimo mensual; que la Arrendataria presentara a favor y entera satisfacción de CEPA, la Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de TRES MIL SEISECIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigente por el plazo contractual más treinta días adicionales; asimismo, presentara, copia de la Póliza de Responsabilidad Civil, a favor y entera satisfacción de CEPA por la cantidad de hasta ONCE MIL CUATROSCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigente por el plazo contractual, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el local asignado, vigente por 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 en el plazo consignado 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; 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.

