

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA E INMOBILIARIA EL SITIO, S.A. DE C.V. (ESPACIO VP-03).**

Nosotros, **SALVADOR LISANDRO VILALOBOS BRIZUELA**, mayor de edad, Licenciado en Economía, con Documento Único de Identidad número: \_\_\_\_\_, 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, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria:

\_\_\_\_\_, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y \_\_\_\_\_ mayor de edad, Administrador de Empresas, con Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria:

actuando en mi calidad de Director Presidente de la sociedad "**INMOBILIARIA EL SITIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**INMOBILIARIA EL SITIO, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria:

\_\_\_\_\_, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por el presente acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que en el transcurso podrá denominarse "el Contrato", en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, 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 espacio cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) **AIES o Aeropuerto**: Aeropuerto Internacional de El Salvador; c) **Arbitraje**: Es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; d) **Arbitraje en Derecho**: Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; e) **Arrendamiento**: Es aquel en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce del espacio por el plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; f) **Arrendataria**: persona que acepta y toma el arrendamiento; g) **Arreglo Directo**: es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; h) **Caso Fortuito o Fuerza Mayor**: Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato emanado

del presente proceso. 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 o causados por el hombre, explosiones o fuego; i) **CEPA:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; j) **Las partes:** Se refiere a la Comisión y a la Arrendataria; k) **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; l) **Local:** Es el área física (con infraestructura) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; ll) **Negligencia:** Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; m) **Normativa:** Convenios internacionales y nacionales, pero sin limitarse, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes Leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; n) **Regulaciones de CEPA:** Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; ñ) **Suma Asegurada:** Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la Compañía Aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados.

**SEGUNDA:**

**OBJETO DEL CONTRATO.**

La CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria para que opere una Valla Publicitaria en las instalaciones aeroportuarias, un espacio identificado como VP – CERO TRES, cuya extensión superficial es de NUEVE METROS LINEALES, ubicado en los alrededores del Aeropuerto.

**TERCERA:**

**PRECIO Y FORMA DE PAGO.**

l) La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA el canon mensual de CIENTO VEINTITRÉS DÓLARES CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$123.39), a razón de TRECE DÓLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$13.71) por metro lineal, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); pagaderos mediante cuotas

mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; II) por otra parte, la Arrendataria declara que a la firma del presente Contrato se encuentra solvente con sus respectivas cánones al mes de diciembre de 2013.

**CUARTA:**

**EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL ESPACIO.**

I) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de áreas, equipamiento, amueblamiento y decoración del espacio asignado. El equipo y mobiliario del referido espacio será suministrado e instalado por la Arrendataria a su propio costo; y II) La Arrendataria deberá adecuarse a la política de diseño y estética de los espacios del Aeropuerto.

**QUINTA:**

**OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.**

Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio, suministro de energía eléctrica y uso de red, aguas negras, agua potable, disposición final de desechos sólidos e Internet en caso de ser suministrados por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, así como la instalación y servicio de líneas telefónicas internas y directas; 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 arrendamiento a que se refiere la cláusula Tercera.

**SEXTA:**

**PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS.**

I) El plazo del Contrato es por Tres Años, por el período comprendido del uno de enero de dos mil catorce al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que la CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; y III) El arrendamiento del espacio que se ha dado es de carácter temporal, por lo tanto, cuando la Comisión lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los treinta días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle un nuevo espacio.

**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 del espacio que le fuere 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 apartado 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.

**OCTAVA:**  
**RESTRICCIONES EN EL USO DEL ESPACIO.**

El uso del espacio 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 espacio Aeroportuario, en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso a la Arrendataria, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto. 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 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 ésta, siempre y cuando no esté de acuerdo en esperar la reapertura correspondiente. El cierre permanente dará lugar a rescindir el Contrato; II) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en el espacio asignado. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; III) La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato. En tal sentido, si la Arrendataria no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su opción, podrá, (i) proporcionar las Pólizas de Seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originados por su incumplimiento; IV) La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el espacio y de acuerdo con las normas y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, V) La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Arrendatarias y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el espacio asignado a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el 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 Contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: En caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejorarán su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de

CEPA, o cualquier otro Proyecto que afecte el área o espacio objeto del presente. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su espacio a otro espacio con la misma área; el cual le será aprobado por CEPA.

**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) Mantener todos sus equipos, mobiliario, 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; III) 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; IV) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada; y, V) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto.

**DÉCIMA PRIMERA:**

**ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.**

I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, a través de 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) En caso que, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro de las áreas arrendadas 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  
INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA.**

Con el objeto de ofrecer un Servicio eficiente, la Arrendataria queda obligada a realizar, por sí o mediante contratación con terceros, el mantenimiento, reposición o reparación de las instalaciones, mobiliario, materiales, y

equipos de su propiedad, integrantes del negocio instalado. En consecuencia de lo anterior, la Arrendataria se obliga a: I) Mantener todos los accesorios, equipos, y mobiliario en buen estado de funcionamiento y presentación; II) Proporcionar y mantener 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 emitidos por las autoridades competentes.

**DÉCIMA TERCERA:**

**MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ESPACIO ASIGNADO.**

I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el espacio 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 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.**

La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las Licencias, Certificados, y permisos que sean requeridos por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento.

**DÉCIMA QUINTA:**

**MANTENIMIENTO DEL ESPACIO ASIGNADO.**

La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el espacio 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 la misma, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso de

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:**  
**INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD.**

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. Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas.

**DÉCIMA SÉPTIMA:**  
**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 OCTAVA:**  
**PÓLIZAS DE SEGURO.**

I) La Arrendataria presenta a la firma de Contrato, copia de la Póliza de Responsabilidad, por el valor de **CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$5,715.00)**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del Contrato, vigente por el plazo del contrato; II) La cobertura de dicha Póliza es a satisfacción de CEPA, con limite único y combinado para lesiones y/o muerte, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de la Comisión y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; III) La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto; y, IV) Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados, o

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

**DÉCIMA NOVENA:**

**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 Contrato, sin necesidad de acción judicial, y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: I) 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 días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; II) Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria por más de diez días consecutivos. Entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de arrendamiento del mismo por el período antes indicado; III) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; IV) En caso de que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, el Contrato, en cuyo caso, dicha acción será considerada como causal de terminación del mismo; V) 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; VI) 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 Comisión; y, VII) El Contrato podrá darse por terminado, sin responsabilidad para la Comisión, como consecuencia de los resultados que arroje el Plan Maestro del Aeropuerto, en ese sentido la Propietaria podrá reservarse el derecho de relocalizar, o cerrar temporal o permanentemente cualquier área del Aeropuerto. El cierre permanente dará lugar a rescindir el contrato sin responsabilidad para la CEPA, lo cual se hará al menos con noventa días de anticipación.

**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.

**VIGÉSIMA PRIMERA:**

**RECURSOS DE LA ARRENDATARIA CONTRA RESOLUCIONES DE LA CEPA.**

I) La Arrendataria tendrá derecho a recurrir ante la Junta Directiva de la Comisión, en caso de considerar improcedente cualquier resolución de la Administración de la CEPA relacionada con la terminación del Contrato o con la violación de los términos y condiciones del mismo; II) El recurso correspondiente, junto con todas las pruebas y argumentos que la Arrendataria estime pertinentes, deberá ser interpuesto dentro de los diez días

siguientes al de la notificación respectiva; y, III) La resolución que la Junta Directiva emita respecto del asunto planteado será definitiva.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:**  
**CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS**  
**ARRENDATARIAS DE SERVICIOS 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 TERCERA:**  
**GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.**

I) La Arrendataria otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de CUATROCIENTOS DIECINUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$419.00), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato; II) Dicha Garantía ha sido extendida con vigencia durante el plazo contractual; III) Garantía que cumple con el requisito de haber sido emitida por una aseguradora, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

**VIGÉSIMA CUARTA:**  
**CASO DE MORA.**

Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria que en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades de dinero correspondientes al presente Contrato, CEPA se reserva el derecho de suspender todo servicio en el Aeropuerto a la Arrendataria, y podrá hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato.

**VIGÉSIMA QUINTA:**  
**ARBITRAJE.**

I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del Contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en un plazo máximo de treinta días calendario; II) Arbitraje: Cualquier controversia que dentro de un plazo de quince días, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quién actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para

designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación. Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes.

**VIGÉSIMA SEXTA:**  
**HORARIO DE SERVICIO.**

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 del negocio. Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificada por la Comisión, mediante nota a la Arrendataria o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA:**  
**ADMINISTRADOR DE CONTRATO.**

La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES, quien será la Administradora del Contrato.

**VIGÉSIMA OCTAVA**  
**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, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto, San Luis Talpa, departamento de La Paz

II) A la Arrendataria:

Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte.

**VIGÉSIMA NOVENA:**  
**JURISDICCIÓN.**

Para los efectos del Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, 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, consientes 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 veintiocho días del mes de febrero de dos mil catorce.

**COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA**

**INMOBILIARIA EL SITIO,  
S.A. DE C.V.**

Salvador Lisandro Villalobos Brizuela  
Gerente General y  
Apoderado General Administrativo



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día veintiocho de febrero de dos mil catorce. Ante mí, **GABRIELA MARIA DEL PILAR ALEMÁN GONZÁLEZ**, Notaria, comparecen los señores: **SALVADOR LISANDRO VILLALOBOS BRIZUELA**, de cincuenta y seis años de edad, Licenciado en Economía, a quien conozco e identifico con su Documento Único de Identidad número:

actuando en nombre y en representación en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria:

que en el transcurso de anterior instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión"; y, de cuarenta y un años de edad, Administrador de Empresas, a quien no conozco pero identifico con su Documento Único de Identidad número: / Número de Identificación Tributaria: actuando en su calidad de

Director Presidente de la sociedad "**INMOBILIARIA EL SITIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**INMOBILIARIA EL SITIO, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria:

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria"; ME DICEN: I) 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, y a mi presencia, en el carácter en que actúan en el Contrato a que se refiere el documento mencionado. II) Que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho documento, el cual ha sido otorgado en esta ciudad y en esta fecha, constando de seis hojas de papel simple. El referido documento lo he tenido a la vista y doy fe que es relativo a un Contrato de Arrendamiento, un espacio para que opere una Valla Publicitaria en las instalaciones aeroportuarias, identificado como VP – CERO TRES, cuya extensión superficial es de NUEVE METROS

LINEALES, ubicado en los alrededores del Aeropuerto; que el canon a cancelar por la Arrendataria mensualmente a la CEPA, por el espacio antes descrito será de CIENTO VEINTITRÉS DÓLARES CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a razón de TRECE DÓLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; que el plazo del contrato es de Tres Años, contados a partir del uno de enero de dos mil catorce hasta el treinta y uno diciembre de dos mil dieciséis; que la Arrendataria entregó a entera satisfacción de CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de CUATROCIENTOS DIECINUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato, vigente durante el plazo contractual; que la Arrendataria presentó una copia de Póliza de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de CEPA, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en el espacio. El contrato contiene otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes aceptan. Yo, la suscrito Notario, DOY FE: de ser auténticas las firmas relacionadas, por haber sido puestas en mi presencia por los comparecientes, y de ser legítima y suficiente la personería para actuar en nombre de sus representadas, por haber tenido a la vista, **respecto al primer compareciente:** a) Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las ocho horas con treinta minutos del día dieciséis de diciembre de dos mil once, ante los oficios notariales del licenciado José Rafael Larromana Escobar, en el que consta que el licenciado Herman Alberto Arene Guerra, en su calidad de Presidente y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde a favor del licenciado Salvador Lisandro Villalobos Brizuela, para que en nombre y representación de la CEPA administre todos los bienes de ésta como si el propio otorgante lo hiciere, y por medio del cual tiene dentro de sus facultades suscribir documentos como el presente. Asimismo, como notario autorizante dio fe de la existencia legal de la Comisión y de las facultades con que actuó el licenciado Arene Guerra, en el carácter antes expresado; y, **b)** Los Puntos Cuarto y Octavo, de las Actas número dos mil quinientos setenta y cinco y dos mil quinientos ochenta y cuatro, de las Sesiones de Junta Directiva de la Comisión, celebradas el día cuatro y dieciséis de diciembre de dos mil trece, respectivamente, por medio del cual se autoriza al Gerente General a suscribir el mencionado Contrato; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para que, en nombre y en representación de la Comisión, otorgue actos como el presente. **Respecto al segundo compareciente:** a) Testimonio de la Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de la Sociedad "INMOBILIARIA EL SITIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.", que puede abreviarse "INMOBILIARIA EL SITIO, S.A. DE C.V.", otorgada en esta en esta ciudad, a las diez horas del día veinticuatro de octubre de dos mil once, ante los oficios del notario, Armando Antonio Chacón, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número El día cinco de diciembre de dos mil once, de la cual consta que el señor en su calidad

de Ejecutor Especial designado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, facultándolo para otorgar la Escritura Pública de Modificación de las cláusulas del pacto social y para incorporar en un solo instrumento todas las disposiciones que regirán a la sociedad en lo sucesivo; siendo su naturaleza, denominación y domicilio los antes expresados, que la finalidad principal de la sociedad entre otras cosas, será la compraventa de bienes muebles o inmuebles, urbanos y rústicos, la industria de la construcción en la rama urbana y rural, la prestación de servicios técnicos, coordinación, asesoría, elaboración y estudios de proyectos urbanísticos; la representación de firmas comerciales, industriales y de servicios, la ejecución de todos los actos complementarios y accesorios relativos y conexos que sean necesarios por la realización de los fines de la sociedad; que su plazo es indeterminado; que el Gobierno de la Sociedad esta confiada por la Junta General de Accionistas constituyendo la suprema autoridad de la sociedad, que estará integrada por tres Directores Propietarios y sus respectivos Suplentes electos oportunamente por la Junta General Ordinaria de Accionistas, para un periodo de TRES años, pudiendo ser reelectos; que corresponde al Director Presidente y al Director Secretario, actuando en forma conjunta o separada la representación judicial y extrajudicial de la Sociedad y el uso de la firma social; y previo acuerdo general o especial de la Junta Directiva podrá celebrar toda clase de escrituras públicas o privadas, otorgar poderes generales o especiales, adquirir toda clase de bienes y conferir, revocar en su caso, los respectivos poderes de administración que confieran a los Gerentes, y en general, ejecutar toda clase de actos y acuerdos resueltos por la Junta Directiva y que correspondan al giro ordinario de la sociedad; y b) Certificación de Credencial de Elección de Junta Directiva, de la sociedad "INMOBILIARIA EL SITIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.", que puede abreviarse "INMOBILIARIA EL SITIO, S.A. DE C.V.", inscrita en el Registro de Comercio al número

del Registro de Sociedades, con fecha veintinueve de junio de dos mil doce; de la cual consta que en Junta General Ordinaria de Accionistas se encuentra asentada el Acta Número \_\_\_\_\_, celebrada en esta ciudad, el día veinticinco de mayo de dos mil doce, en su punto CUARTO, se procedió a elegir la nueva Junta Directiva de la Sociedad, para un período de tres años, contados a partir de la fecha de inscripción de la misma en el Registro de Comercio, habiéndose elegido por unanimidad como Director Presidente don \_\_\_\_\_ como Director Secretario don \_\_\_\_\_

l, por lo que se encuentra facultados para suscribir el presente instrumento. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de dos hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-

RAP/GA



