

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA
AUTÓNOMA Y VUELOS ECONOMICOS CENTROAMERICANOS, S.A. de C.V.**
(ESPACIOS: 1-119)



Nosotros, **EMERITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**

mayor de edad, Ingeniero Agrícola,

con Documento Único de Identidad número:

Número de Identificación Tributaria

, actuando en nombre y 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:

quien en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la CEPA” o

“la Comisión” o “la Propietaria”; y,

mayor de edad, Ingeniero Civil, del

Documento Único de Identidad número:

y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación en

calidad de Representante Legal de la Sociedad “**VUELOS ECONÓMICOS CENTROAMERICANOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que utiliza como abreviatura “**VECA, S.A. DE C.V.**”, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, autorizada para operar en la República de El Salvador, 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 de este instrumento podrá denominarse “el Contrato”, en el

Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “el Aeropuerto”, que estará regido por las cláusulas siguientes:

PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS. Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el presente Instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados

que a continuación se expresan: a) **Abandono**: Se entenderá que se configura el abandono del local, cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de diez días hábiles conforme al objeto contractual; b) **AIES**: Aeropuerto Internacional El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; 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 local por el plazo determinado a cambio del pago del precio

X

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 o Espacio:** Es el área física (con o sin infraestructura) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; m) **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; n) **Normativa:** Convenios Internacionales y Nacionales, pero sin limitarse, suscritos por el Estado de El Salvador y/o por CEPA, tales como: Convenio sobre Aviación Civil Internacional 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; ñ) **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 El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional 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; o) **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 el espacio detallado a continuación: 1-119, ubicado en la zona rampa, primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del AIES, cuya extensión superficial es de CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (49.00 mts²), que será utilizado para oficina para personal de mantenimiento y operaciones. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA por el espacio, el canon de arrendamiento mensual de la cantidad de SEISCIENTOS QUINCE DÓLARES CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$615.93), más el Impuesto a la

R



Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de una tarifa por metro cuadrado de DOCE DÓLARES CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$12.57), más IVA; el canon será pagado de forma mensual, anticipada, fija y sucesiva. **CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS.** I) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de áreas, equipamiento, amueblamiento y decoración de los espacios asignados. El equipo y mobiliario de los referidos espacios 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 locales del Aeropuerto. **QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del local, suministro de energía eléctrica y uso de red, aguas negras, agua potable, disposición final de desechos, instalación y servicio de líneas telefónicas internas y externa e Internet, en caso de ser suministrados por el Aeropuerto; 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 presente Contrato será a partir de la fecha de la firma del contrato hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, a solicitud de la Arrendataria y previo Acuerdo de la Junta Directiva de CEPA; y III) El arrendamiento de los espacios que se han 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 días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle nuevos espacios; IV) Si durante la vigencia del Contrato, la arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización y entrega del espacio en las mismas condiciones que la Comisión se lo entrega; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual, y si la mora persistiere por más de sesenta (60) días, CEPA se reserva el derecho de dar por finalizado el respectivo contrato. **SÉPTIMA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Arrendataria no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera de los espacios que le fueren asignados. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el 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 cumpliere dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a

A

cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a ésta, el costo de la labor realizada.

OCTAVA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS ESPACIOS. El uso de los espacios asignados a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las Regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de los espacios Aeroportuarios, en la forma que sigue: **I)** La CEPA, previo aviso a la Arrendataria con treinta días de anticipación por lo menos, 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. 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, sin responsabilidad para las partes; **II)** La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en los espacios asignados. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; **III)** La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente 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 los espacios y de acuerdo con las normas y regulaciones que 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 los espacios asignados a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias Regulaciones, o por el Contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **VI)** La Arrendataria tiene prohibido subarrendar total o parcialmente el local a otra empresa que opere dentro o fuera del Aeropuerto, ni compañía aérea, ni persona natural, sin la debida autorización de la Gerencia Aeroportuaria.

NOVENA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES. La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar, en cuanto a los espacios arrendados, el Contrato,



en cualesquiera que sean los siguientes casos: **I)** En caso que CEPA durante la vigencia del presente contrato desarrolle, entre otros, proyectos constructivos, proyectos de mejoramiento de la operatividad del Aeropuerto, actualización del Plan Maestro del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, o por la aplicación de políticas comerciales emanadas de Estudios autorizados por Junta Directiva de CEPA, que rigen la Explotación Comercial del Aeropuerto y que incluya entre otros, pero sin limitarlo, la adjudicación de procesos o competencias públicas, que afecten el área o local objeto del presente arrendamiento, CEPA podrá modificar el contrato de arrendamiento o de explotación de negocios en el sentido de reubicar u otorgar un nuevo espacio o local aprobado por ambas partes sin afectar la operatividad de las compañías aéreas, o dar por terminado unilateralmente el presente contrato por razones de interés público, lo cual será comunicado con treinta días de antelación. **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 DE LA CEPA.**

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 DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.** **I)** La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los espacios que le han sido asignados. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por ésta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataria rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; **II)** Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la 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 DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los espacios asignados a la Arrendataria y proveerá mantenimiento del sistema central de aire acondicionado; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso 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**

2



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. La Arrendataria presenta a la firma de este contrato, Certificado de la Póliza de Responsabilidad Civil, Mundial, que incluye entre otros: **I)** Lesiones a personas, incluyendo muerte y daños a la propiedad causados a CEPA y/o terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto, vigente por el plazo contractual. **II)** 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 hiciese 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; **V)** Si recayere embargo o cualquiera otra

P

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 dentro de un plazo no mayor de quince días de la notificación hecha por el Propietario; y, **VII)** El Contrato podrá darse por terminado, sin responsabilidad para la Comisión, en caso que CEPA durante la vigencia del presente contrato, desarrolle entre otros, proyectos constructivos, proyectos de mejoramiento de la operatividad del Aeropuerto, actualización de su Plan Maestro, o por la aplicación de políticas comerciales emanadas de estudios autorizados por Junta Directiva de CEPA, que rigen la Explotación Comercial del Aeropuerto y que incluya entre otros, pero sin limitarlo, la adjudicación de procesos o competencias públicas, que afecten el área local objeto del presente arrendamiento, CEPA podrá modificar el contrato de arrendamiento o de explotación de negocios, en el sentido de reubicar u otorgar un espacio o local aprobado por ambas partes, sin afectar la operatividad de las compañías aéreas, o dar por terminado unilateralmente dicho contrato por razones de interés público, lo cual será comunicado con treinta días de antelación. **VIII)** Si a los treinta días contados a partir del día siguiente de la notificación del acuerdo que se genere, la Arrendataria, no ha formalizado el contrato correspondiente, quedará sin efecto automáticamente dicho acuerdo. **IX)** Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria, decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización y entrega del espacio en las mismas condiciones que la Comisión se lo entrega; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo.

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 Y/O CONTRATISTAS 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**

2

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. La Arrendataria presenta a la firma de este contrato, la Garantía de Cumplimiento de Contrato: **I)** Por el valor de **DOS MIL DÓLARES CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DOLÁR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$2,089.00)**, o un cheque certificado a favor de CEPA por igual valor, 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, se aplicará el dos por ciento (2%), de interés mensual, y si la mora persistiere por más de 60 días, CEPA se reserva e derecho de dar por finalizado el respectivo contrato, y la Propietaria tendrá derecho a exigir a la arrendataria el pago total del contrato, así como la inmediata desocupación de los espacios asignados, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato y/o cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **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. LUGAR DE NOTIFICACIONES.** **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:

A

en calidad de Representante Legal de la Sociedad “VUELOS ECONÓMICOS CENTROAMERICANOS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, que utiliza como abreviatura “VECA S.A. DE C.V.”, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, autorizada para operar en la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria:



que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”, y en tal carácter, **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. El referido documento lo he tenido a la vista y doy fe que es relativo a un Contrato de Arrendamiento de un espacio ubicado dentro de las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, identificado como: UNO – UNO UNO NUEVE, ubicado en la zona rampa, primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto, cuya extensión superficial es de CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, que será utilizado para oficinas para personal de operaciones y mantenimiento; que el canon a cancelar por la Arrendataria mensualmente a la CEPA por el espacio, es por la cantidad de SEISCIENTOS QUINCE DÓLARES CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de una tarifa por metro cuadrado de DOCE DÓLARES CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más IVA; que la Arrendataria presentó el Certificado de la Póliza de Responsabilidad Civil Mundial, para cubrir entre otros, lesiones a personas, incluyendo muerte y daños a la propiedad causados a CEPA y/o terceros; que la Arrendataria presentó la Garantía de Cumplimiento de Contrato por el valor de DOS MIL DÓLARES CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato suscrito. El contrato contiene otras cláusulas acostumbradas en esa clase de instrumentos, las cuales ambas partes aceptan. Yo, el 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 de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las catorce horas del día seis de junio del año dos mil catorce, ante los oficios notariales de José Rafael Larromana Escobar, en el cual consta que el Ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde a favor del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, para que en nombre y representación de CEPA administre todos los bienes de ésta como si el propio otorgante lo hiciera, y por medio del cual tiene dentro de

sus facultades suscribir documentos como el presente. Asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el Ingeniero Vanegas Rodríguez, en su calidad antes expresada; y, **Respecto al segundo compareciente:** a) Copia de Escritura Matriz de Constitución de la Sociedad VUELOS ECONOMICOS CENTROAMERICANOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que utiliza como abreviatura VECA, S.A. de C.V., otorgada en la Ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas, del día veintisiete de septiembre de dos mil once, ante los oficios del notario Juan José Francisco Guerrero Chacón, inscrita al número

del Registro de Sociedades, del Registro de Comercio, a los siete días del mes de octubre de dos mil once, de la cual consta que la naturaleza, denominación y domicilio de la sociedad son los antes expuestos; que la nacionalidad de la sociedad es salvadoreña; que el plazo de la sociedad es indeterminado, que la finalidad es el transporte aéreo de pasajeros, carga, correo, dentro o fuera del territorio nacional, asimismo puede realizar cualquier otra actividad lícita, que pueda estar relacionada, directa o indirectamente con los indicados objetos o que razonablemente pueda ser necesaria o conveniente para el desarrollo de los negocios sociales; que la Administración de la sociedad, según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a un Administrador Único Propietario y su respectivo Suplente o a una Junta Directiva compuesta de dos Directores Propietarios y un suplente, que se denominarán: Director Presidente, Director Secretario y un Suplente. Tanto el Administrador Único y su suplente como los miembros de la Junta Directiva, durarán en sus funciones SIETE años. El ejercicio de la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad y uso de la firma social corresponderá al Presidente de la Junta Directiva o al Administrador Único Propietario, según sea el caso; b) Credencial de Elección y Nombramiento de Junta Directiva de la Sociedad VUELOS ECONÓMICOS CENTROAMERICANOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que utiliza como abreviatura VECA, S.A de C.V., debidamente inscrita en el Departamento de Documentos de Mercantiles del Registro de Comercio de esta ciudad, al Número

del Registro de Sociedades, el día seis de febrero de dos mil catorce, en la que consta la Certificación de Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, que según el Libro de Actas de la Sociedad, se encuentra asentada el Acta Número Trece, de la Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad, celebrada en la ciudad y Departamento de San Salvador, República de El Salvador a las nueve horas del día cuatro de febrero de dos mil catorce, en la que consta el punto Tres referente al Acuerdo de Elección de Junta Directiva, para el período de siete años, contados a partir de la fecha de su debida inscripción en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera: como Director Presidente:

como Director Secretario:

y Director Suplente:

Por tanto, el compareciente, se encuentra facultado para que en nombre de la Sociedad, otorgue instrumentos como el presente. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente

Acta Notarial, que consta de cuatro 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.-**



[Handwritten mark]

