

**CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS, CELEBRADO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y SISTEMAS COMESTIBLES, S. A. DE C. V. (LOCAL 3-01E)**

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA,**

mayor de edad, Ingeniero Agrícola,

con Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación

Tributaria

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, Diplomático,

con Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación

Tributaria

, actuando en nombre y representación, en mi calidad de Director Presidente de la Junta Directiva de la sociedad que gira bajo la denominación "**SISTEMAS COMESTIBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**SISTEMAS COMESTIBLES, S. A. DE C. V.**", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Contratista", por el presente acto convenimos en celebrar -y en efecto celebramos- el presente **CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS**, 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 contrato, 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 Contratista no utilice el mismo por más de diez días hábiles consecutivos conforme al objeto contractual; b) **AIES o AEROPUERTO:** Aeropuerto Internacional de El Salvador, monseñor Óscar 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) **ARREGLO DIRECTO**: Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Contratista solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; f) **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 -. 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; g) **CEPA**: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **CONTRATISTA**: persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del contrato de Explotación de Negocios; i) **EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS**: Derecho que se le concede a la Contratista para que explote determinado negocio dentro de las instalaciones del AIES; j) **LAS PARTES**: Se refiere a la Comisión y a la Contratista; 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 Contratista para un uso y 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 el manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; n) **NORMATIVA**: Convenios internacionales y nacionales, suscritos por el Estado de El Salvador y/o por CEPA, tales como, pero sin limitarse: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; o) **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; p) **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)** El objeto del contrato es que la Contratista explote un negocio de comida rápida bajo el nombre comercial "Mister Donut" en el Aeropuerto, para lo cual la CEPA le otorga un local identificado como: TRES - CERO UNO E, cuya extensión superficial es de **CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS** ubicado en la tercera planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto. **II)** El contrato fue adjudicado en virtud del proceso de Concurso Público CEPA 01/2015 "Selección de Operadores para cuatro locales de alimentos para la nueva plaza de comida del Aeropuerto Internacional de El Salvador, monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", en ese sentido la Contratista se obliga a cumplir todas las condiciones, mandatos, prohibiciones y responsabilidades establecidas en las Bases del Concurso Público en mención, emitidas por la CEPA en febrero de 2015. **III)** Los documentos contractuales son los siguientes: a) Bases de Concurso Público CEPA 01/2015 "Selección de Operadores para cuatro locales de alimentos para la nueva plaza de comida del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", emitidas por CEPA en febrero de 2015; b) Punto Cuarto del Acta número 2710 de fecha 3 de marzo de 2015; c) Notificación Ref.: GG-141/2015 del 9 de marzo de 2015; y d) El presente contrato; cualquier diferencia de información entre los mismos, prevalecerá lo establecido en el contrato, y por tanto su contenido es de estricto cumplimiento. **TERCERA: PAGO INICIAL.** La Contratista cancela en este acto a la CEPA la cantidad de quince mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 15,000.00) más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), en concepto de Derecho de Llave por el local TRES - CERO UNO E, relacionado en la cláusula anterior. **CUARTA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO.** La Contratista se obliga a cancelar mensualmente a la Comisión, por la explotación objeto del contrato, una renta mínima garantizada de **sesenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 60.00) por metro cuadrado**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), o el trece punto cincuenta por ciento (13.50%) Sobre Ingresos Brutos mensuales, deducido el IVA, a pagar cual fuera mayor, más el IVA; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva a partir de la fecha en que la CEPA entregue a la Contratista el local relacionado en la cláusula segunda "Objeto del contrato", lo que se hará constar mediante acta suscrita entre representantes de ambas partes, la cual será parte integrante del contrato. **QUINTA: REGISTRO CONTABLE E INFORME MENSUAL DEL INGRESO.** **I)** La Contratista deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el Ingreso Bruto Real de la operación y explotación del negocio, objeto del contrato; **II)**

Dentro de los primeros diez días calendario de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, la Contratista presentará a la Comisión un informe detallado, documentado y certificado por su Contador, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de operación y explotación del negocio, entendiéndose esta fecha también como la límite para cancelar el o los excedentes de renta mínima, si los hubiere, que resultare de la revisión por parte de la 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 empresa, la Contratista se obliga a dar a conocer a la Comisión, antes de presentar su primer informe, el nombre de la persona que fungirá como Contador. Asimismo, con la oportunidad debida comunicará a la CEPA cualquier cambio en la designación de la citada persona; y, **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 Contratista, 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 la Contratista. **SEXTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL LOCAL. I)** La Contratista 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 será suministrados e instalados por la Contratista a su propio costo; y **II)** La Contratista deberá adecuarse a la política de diseño y estética de locales y espacios comerciales del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto. **SÉPTIMA: OTROS PAGOS DE LA CONTRATISTA.** Independientemente del canon de Explotación, la Contratista será responsable de pagar los costos de adecuación del local, suministro de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, tratamiento de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, instalación de telefonía interna, externa e Internet en caso de ser suministrados por el Aeropuerto; así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio de la Explotación objeto de este Contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio de la explotación a que se refiere la cláusula Cuarta. **OCTAVA: PLAZO DEL CONTRATO. I)** El plazo del Contrato es por cinco años, período comprendido del uno de abril de dos mil quince al treinta y uno de marzo de dos mil veinte; **II)** Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine; **III)** El 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 Contratista 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 local; y **IV)** Si durante la vigencia del contrato la Contratista decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán tres meses de canon mensual adicionales contados a partir de la fecha de desocupación del local, para lo cual se elaborará un acta de recepción de facilidades donde se establezca que CEPA recibe el local bajo las mismas condiciones en que fue entregado; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor a tres meses, se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo. **NOVENA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS. I)** Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Contratista 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 Contratista 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 Contratista no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Contratista 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 Contratista 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 Contratista estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso del local autorizado, en la forma que sigue: **I)** La CEPA, previo aviso a la Contratista, 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 de la Contratista. En tales supuestos, la Contratista 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 la referida área. En todo caso, si se tratara de cierres temporales la Contratista 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 Contratista 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 Contratista 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 Contratista 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 Contratista, 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 Contratista llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el local y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; y, **V)** La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el local asignado a la Contratista, 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 Contratista, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección.

DÉCIMA PRIMERA: PROYECTOS CONSTRUCTIVOS, OPERATIVOS, ESTUDIOS COMERCIALES Y OTROS. En caso que la CEPA durante la vigencia del contrato, desarrolle entre otros, proyectos constructivos, proyectos de mejoramiento de la operatividad del AIES, actualización del Plan Maestro del Aeropuerto Internacional de El Salvador o por la aplicación de políticas comerciales emanadas de estudios autorizados por Junta Directiva de la Comisión, 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 local objeto del contrato, la CEPA podrá modificar el contrato de explotación de negocios, en el sentido de reubicar u otorgar un nuevo local aprobado por ambas partes, sin afectar la operatividad del Aeropuerto y de usuarios del mismo, o dar por terminado unilateralmente dicho contrato por las razones antes mencionadas en caso que no proceda la reubicación, lo cual será comunicado con treinta (30) días de antelación.

DÉCIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA CONTRATISTA. Son obligaciones de la Contratista: **I)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; **II)** Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento, u Ordenanza,

emitidas por las autoridades competentes; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en 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; **V)** Al finalizar el contrato de Explotación de Negocios deberá entregar a CEPA el local otorgado en óptimas condiciones en las cuales 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; **VI)** Cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto; **VII)** 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 la Comisión le proporcione, así como la que se genera a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con la CEPA; y, **VIII)** No orientar sus recomendaciones buscando beneficios particulares para sí misma. **DÉCIMA TERCERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.**

I) La Contratista 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, entre estas: 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 Contratista 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, las cuales conlleven a 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 DE LA CONTRATISTA. La Contratista queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros, a: **I)** Mantener y reparar pisos, paredes, columnas, aire acondicionado; persilería de aluminio, paneles de vidrio y cielo falso, en caso que aplique, dentro del local

asignado; y, **II**) 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. **DÉCIMA QUINTA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL LOCAL ASIGNADO.**

I) La Contratista, 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 Contratista 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 Contratista 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 Contratista la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, **III)** Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Contratista 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 Contratista se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión. **DÉCIMA SEXTA:**

CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS. **I)** La Contratista 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 Contratista 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 Contratista y proveerá mantenimiento del sistema central de aire acondicionado; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Contratista, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera

satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que la Contratista no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y la Contratista le reembolsará a ésta los gastos incurridos. **DÉCIMA OCTAVA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Contratista 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 Contratista, 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 Contratista presenta a la firma de contrato a satisfacción de CEPA, copia de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, por el valor de **once mil cuatrocientos treinta dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 11,430.00)**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el local asignado; **II)** La cobertura de dicha póliza es por limite 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; vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales a dicho plazo; **III)** La vigencia de dicha póliza es por el plazo contractual más tres meses adicionales a dicho plazo; **IV)** La Contratista 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 Contratista en el Aeropuerto; **V)** Queda igualmente convenido que la Contratista 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 Contratista, 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; y, **VI)** La Contratista se compromete, mediante Declaración Jurada, a presentar quince días antes del vencimiento de la Póliza de Responsabilidad Civil la prórroga de la misma. **VIGÉSIMA: 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 Contratista, la Propietaria procederá a dar por terminado el 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, que se considerarán causales de terminación de contrato: **I)** Por incumplimiento contractual de la Contratista; **II)** Si la Contratista 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, en el plazo indicado por la Comisión; **III)** Por abandono del negocio por parte de la Contratista por más de diez días hábiles consecutivos; **IV)** Si la Contratista fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; **V)** En caso que la Contratista, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el contrato; **VI)** 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 Contratista afectos al contrato; **VII)** Si la Contratista 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 notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, **VIII)** Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Contratista 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. **VIGÉSIMA PRIMERA: 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 Contratista de cumplir con la entrega del local en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado. **VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 TERCERA: RECURSOS DE LA CONTRATISTA CONTRA RESOLUCIONES DE LA CEPA.** **I)** La Contratista 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 Contratista 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 ante CEPA. **VIGÉSIMA CUARTA: CONTROVERSIAS ENTRE LA CONTRATISTA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Contratista y otros Contratistas de Servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada Contratista 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 Contratista otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de **nueve mil trescientos diez dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 9,310.00)**, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; **II)** Dicha Garantía es entregada con vigencia por el plazo contractual más noventa días adicionales; **III)** Garantía que cumple con el requisito de haber sido emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. **VIGÉSIMA SEXTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Contratista podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES, quien será la Administradora del Contrato. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: CASO DE MORA. I)** Queda especialmente aceptado por parte de la Contratista, que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al contrato se aplicará el dos por ciento de interés mensual, de conformidad a las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento. **II)** Si la mora persistiere por más de sesenta días, la 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 Contratista 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: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE. I) Arreglo Directo:** En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, con plazo máximo de treinta días calendario. El canon o renta mínima que la Contratista está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias. **II) Arbitraje:** Cualquier controversia que 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. No podrá ser materia de arbitraje el cobro de lo adeudado a CEPA en concepto de cánones de arrendamiento, tarifas aplicables por este contrato y toda otra suma adeudada en cualquier concepto, pudiendo en este caso CEPA reclamarlos por las acciones legales correspondientes.

VIGÉSIMA NOVENA: HORARIO DE SERVICIO. **I)** La Contratista mantendrá un horario de servicios adecuado a los itinerarios de vuelo de las aerolíneas que operan en el Aeropuerto, de acuerdo a la naturaleza y características de su negocio; **II)** Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la Contratista o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. **TRIGÉSIMA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: **I)** A la CEPA: En la Jefatura Administrativa del AIES, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto, San Luis Talpa, departamento de La Paz.

II) A la Contratista:

Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte.

TRIGÉSIMA PRIMERA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del presente 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 Contratista releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este

acto surgen entre cada una de nuestras Representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del presente Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los ocho días del mes de abril de dos mil quince.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**

SISTEMAS COMESTIBLES, S. A. DE C. V.

Emérito d

monterroza,

Apode

Administrativo



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día ocho de abril de dos mil quince. Ante mí,
GABRIELA EMILIA MÉNDEZ TORRES, Notario,

o, comparecen los señores: **EMÉRITO DE JESÚS**

VELÁSQUEZ MONTERROZA,

de

cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Agrícola,

, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación

Tributaria

actuando en su 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, con Número de Identificación Tributaria

de este domicilio, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y

de setenta y nueve años

de edad, Diplomático,

, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su

Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación, en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva de la sociedad que gira bajo la denominación **“SISTEMAS COMESTIBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que puede abreviarse **“SISTEMAS COMESTIBLES, S. A. DE C. V.”**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la Contratista”; ambas personerías que más adelante relacionaré; 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, constando de siete hojas de papel simple. El referido documento lo he tenido a la vista y doy fe que es relativo a un Contrato de Explotación de Negocios, cuyo objeto es que la Contratista explote un negocio de comida rápida bajo el nombre comercial “Mister Donut” en el Aeropuerto, para lo cual la CEPA le otorga un local identificado como TRES - CERO UNO E, cuya extensión superficial es de CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS ubicado en la tercera planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto; que el contrato fue adjudicado en virtud del proceso de Concurso Público CEPA cero uno/dos mil quince “Selección de Operadores para cuatro locales de alimentos para la nueva plaza de comida del Aeropuerto Internacional de El Salvador, monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez”, en ese sentido la Contratista se obliga a cumplir todas las condiciones, mandatos, prohibiciones y responsabilidades establecidas en las Bases del Concurso Público en mención, emitidas por la CEPA en febrero de dos mil quince, las cuales forman parte integrante del contrato; que la Contratista cancela en este acto a la CEPA la cantidad de quince mil dólares de los Estados Unidos de América más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), en concepto de Derecho de Llave por el local TRES - CERO UNO E; que la Contratista deberá cancelar a la Propietaria, por la explotación objeto del contrato, una renta mínima garantizada mensual de sesenta dólares 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), o el trece punto cincuenta por ciento Sobre Ingresos Brutos mensuales, deducido el IVA, a pagar cual fuera mayor, más el IVA; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva a partir

de la fecha en que la CEPA entregue a la Contratista el local relacionado en la cláusula segunda "Objeto del contrato", lo que se hará constar mediante acta suscrita entre representantes de ambas partes, la cual será parte integrante del contrato; que la Contratista presentó, a entera satisfacción de la CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de nueve mil trescientos diez 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 más noventa días adicionales a dicho plazo; que el plazo del contrato es por cinco años, período comprendido del uno de abril de dos mil quince al treinta y uno de marzo de dos mil veinte; que la Contratista presentó copia de Póliza de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de la Comisión, por el valor de once mil cuatrocientos treinta dólares de los Estados Unidos de América, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en el local, vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales a dicho plazo. El contrato contiene las cláusulas de registro contable e informe mensual del ingreso, proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan; y yo, la suscrita 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)** El punto cuarto del acta número dos mil setecientos diez, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día tres de marzo de dos quince, por medio del cual se autorizó la suscripción del contrato de "Explotación de Negocios" entre la CEPA y "SISTEMAS COMESTIBLES, S. A. de C. V."; asimismo se autorizó al Gerente General de CEPA en su calidad de Apoderado General Administrativo para suscribir el referido contrato; y, **b)** Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de agosto del 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 Gerente General, el 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, como otorgante de dicho Poder; por tanto el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto. **Respecto al segundo compareciente:** a) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación e incorporación íntegra del nuevo texto del pacto social de "SISTEMAS COMESTIBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "SISTEMAS COMESTIBLES, S. A. de C. V.", otorgada en esta ciudad, a las quince horas del día cuatro de febrero de dos mil once, ante los oficios notariales de Eduardo Antonio Arias Rank, debidamente inscrita en el Registro de Comercio, el día siete de abril de dos mil once, al número

del Registro de Sociedades; en la cual consta que la naturaleza, nacionalidad, régimen, denominación y domicilio de la sociedad son los antes expresados; que su plazo es indeterminado; que entre sus finalidades se encuentra la fabricación, distribución y venta de toda clase de comida rápida, productos de panadería y en general todo tipo de alimentos en sus restaurantes o a través de servicio a domicilio, así como la explotación de toda clase de actividades industriales, comerciales y de servicios; que la junta general formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos es el órgano supremo de la sociedad; que la dirección y administración de la sociedad está confiada a una junta directiva, integrada por un director presidente, un director secretario y un director propietario y tres directores suplentes, y duran en sus funciones cinco años, pudiendo ser reelectos; b) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación del pacto social de "SISTEMAS COMESTIBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", otorgada en esta ciudad, a las doce horas del día dos de abril de dos mil catorce, ante los oficios notariales de Sonia Clementina Liévano de Lemus, debidamente inscrita en el Registro de Comercio, el día dieciocho de junio de dos mil catorce, al número

del Registro de Sociedades; en la cual consta que se modificó la cláusula vigésima cuarta del pacto social en el sentido que corresponde al director presidente y al director secretario de la junta directiva de la sociedad, conjunta o separadamente, representar a la sociedad en forma general y extrajudicial y hacer uso de la firma social; y c) Certificación de credencial de elección de junta directiva de "SISTEMAS COMESTIBLES, S. A. de C. V.", extendida en esta ciudad el veintinueve de mayo de dos mil catorce por el secretario de la junta general ordinaria de accionistas, el licenciado

debidamente inscrita en el Registro de Comercio, el nueve de julio de dos mil catorce, al número del Registro de Sociedades, en la cual consta que en el punto sexto del acta número setenta y seis

correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el veintiocho de mayo de dos mil catorce, se acordó por unanimidad de los accionistas nombrar la nueva junta directiva de la sociedad, resultando electo para el cargo de director presidente el señor

y como director secretario el licenciado / a nueva

junta directiva fue electa para el período de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial; 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 tres hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE.-**



MJQ

