

mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) **AIES-MOARG O EL 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 Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero, previo al Arbitraje y en las oficinas de la Comisión; 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) **ARRENDATARIA:** Es la persona que acepta el contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; i) **ARRENDAMIENTO:** Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce de un local o espacio, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; j) **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, según sea el caso) 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 el manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; m) **NORMATIVA:** Convenios internacionales y nacionales, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como, pero sin limitarse: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes leyes aplicables y sus Reglamentos;

vigentes a la fecha de suscripción del Contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato; n) **REGULACIONES DE CEPA:** Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES-MOARG, 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.** El objeto del presente contrato es que CEPA otorga y entrega en calidad de arrendamiento simple a la Arrendataria un terreno identificado como **T-09**, cuya extensión superficial es de DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS (16,247.00 m²), ubicado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, que será utilizado para que la Arrendataria albergue sus instalaciones y desarrolle sus negocios. **TERCERA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS: I)** El plazo del contrato es por cinco años, período comprendido del uno de enero de dos mil dieciséis al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte. **II)** Dicho plazo podrá prorrogarse por período de CINCO AÑOS adicionales previo acuerdo y negociación entre las partes. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El canon de arrendamiento mensual será por la cantidad de **CINCO MIL CUATROCIENTOS QUINCE DÓLARES CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,415.67)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); pagadero mediante cuotas anticipadas, fijas y sucesivas. **QUINTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL TERRENO. 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 terreno asignado. El equipo y mobiliario del referido terreno será suministrado e instalado por la Arrendataria a su propio costo y retirado al momento de la terminación del presente Contrato; y **II)** La Arrendataria deberá adecuarse a la política de diseño y estética de locales y espacios comerciales del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto. **SEXTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación de los espacios y equipamientos, así como los servicios de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, tratamiento

de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, así como la instalación de líneas telefónicas interna y externa e Internet, en caso de ser suministrados por el Aeropuerto; así como cualquier otro servicio que la Arrendataria requiera o sea necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto del contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la cláusula Cuarta de este instrumento. **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 terreno asignado. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, **II)** Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el romano anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Propietaria, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y en caso que la Arrendataria no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a ésta, el costo de la labor realizada. **OCTAVA: RESTRICCIONES EN EL USO DEL TERRENO.** El uso del terreno asignado a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la CEPA establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso del terreno aeroportuario, en la forma siguiente: **I)** La CEPA previo aviso a la Arrendataria con ciento veinte días de anticipación por lo menos, 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, incluyendo el área otorgada en arrendamiento. En tales supuestos, la Arrendataria exime desde ya a la CEPA 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 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. Es entendido por las partes que el cierre permanente será debidamente razonado y justificado por la Comisión, por lo que ambas partes harán sus mejores esfuerzos por llegar a un acuerdo justo para sus intereses y razonable; **II)** La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en el terreno asignado. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje,

alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendios, 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 nacionales e internacionales y regulaciones de la materia, y aquellas emitidas por CEPA, en caso que aplique; **V)** La CEPA por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el terreno asignado a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la CEPA estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el contrato; todo ello previa autorización y coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrará al momento de la inspección. **NOVENA: 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-MOARG, actualización del Plan Maestro del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Moseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, 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 terreno objeto del contrato, la CEPA podrá modificar el contrato de arrendamiento, en el sentido de reubicar u otorgar un nuevo espacio aprobado por ambas partes, sin afectar la operatividad del Aeropuerto, de la Contratista 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 por lo menos ciento veinte días de antelación, justificando y razonando la CEPA esta resolución a la Arrendataria. **DÉCIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné

u otros medios equivalentes de identificación; **II)** Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento u Ordenanza, emitidas por las autoridades competentes; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada; **IV)** Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; **V)** Presentar a CEPA a la terminación del contrato, evidencia de que se ha cumplido con las disposiciones legales aplicables, respecto de que el inmueble no se encuentra afectado por daños ambientales y en caso de existir, deberán ser subsanados a su costo. Asimismo, a la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, la Arrendataria deberá devolver el inmueble objeto del contrato en las mismas condiciones en las que le fue entregado; y toda mejora hecha al inmueble en referencia, siempre y cuando sea inamovible pasará a ser patrimonio de CEPA, sin ningún costo para ésta, en el caso del equipo y demás mobiliario instalado por la Arrendataria, las partes entienden que será retirado por la Arrendataria. **DÉCIMA PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO A LAS REGULACIONES DE LA CEPA.** **I)** La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones de CEPA en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes, y otros, 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 Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del incumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y, **III)** Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del área arrendada 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, razonadas y negociadas entre las partes a fin de llegar a acuerdos convenientes para sus mutuos intereses. **DÉCIMA SEGUNDA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y**

REPARACIÓN DE INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA. La Arrendataria queda obligada a realizar, 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 instalaciones arrendadas; y, **II)** Mantener todos los 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-MOARG. **DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIÓN O**

AMPLIACIÓN DEL TERRENO ASIGNADO. **I)** La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el terreno 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. Es entendido por las partes que aquel mobiliario y equipo instalado por la Arrendataria que pueda removerse podrá ser retirado de las instalaciones por la misma Arrendataria, sin tener que pagar cantidades adicionales a la Comisión ya que estos bienes son propiedad de La Arrendataria.

DÉCIMA CUARTA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS. **I)** La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las Licencias, Franquicias, Certificados y Permisos, que sean requeridos por CEPA y por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del Arrendamiento; y, **II)** Durante la ejecución del presente

contrato, CEPA podrá requerir a la Arrendataria presentar la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que la Comisión estime pertinentes relacionados con la ejecución contractual. **DÉCIMA QUINTA: MANTENIMIENTO DEL ESPACIO ASIGNADO.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el terreno asignado a la Arrendataria y proveerá mantenimiento del sistema central de aire acondicionado, en caso aplique; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsará a ésta los gastos incurridos. **DÉCIMA SEXTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el presente 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 presente contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **DÉCIMA SÉPTIMA: PÓLIZA DE SEGURO. I)** La Arrendataria se compromete a presentar al inicio de la vigencia del contrato, a satisfacción de la CEPA, copia de renovación de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, por un monto total de SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 75,000.00), para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el terreno asignado; **II)** La cobertura de dicha Póliza es por el límite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; vigente por el plazo contractual, es decir del uno de enero de dos mil dieciséis al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; en caso que la vigencia de la póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma con veinte días antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma; **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 en la proporción pertinente a los daños por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas. **DÉCIMA OCTAVA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propietaria procederá a dar por terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión, y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este instrumento, en los casos siguientes, que se considerarán causales de terminación de contrato: **I)** Por incumplimiento contractual de la Arrendataria; **II)** Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria; **III)** Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; **IV)** En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato; **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 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 notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, **VII)** Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA. **DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA ARRENDATARIA.** Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, es decir aconteciere la terminación anticipada por parte de la Arrendataria, se le cobrarán únicamente noventa días de arrendamiento adicionales, en concepto de penalidad, contados a partir de la fecha de no utilización del espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **VIGÉSIMA: CASO DE MORA.** Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria que en caso de mora en los pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) del interés mensual. **VIGÉSIMA PRIMERA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del presente contrato, si tales incumplimientos derivan o son

consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados.

VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 hábiles siguientes al de la notificación respectiva; y, **III)** La resolución que la Junta Directiva emita respecto del asunto planteado será podrá ser posteriormente discutida en el Arreglo Directo si no se llegare a un acuerdo favorable para la Arrendataria. **VIGÉSIMA TERCERA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y**

OTRAS ARRENDATARIAS 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 una corresponda, y la resolución que ésta provea, será final y no admitirá ningún recurso. **VIGÉSIMA CUARTA:**

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE. I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos de cualquier tipo 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 que la Arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias. Es entendido por las partes que el Arreglo Directo, es la etapa previa al Arbitraje y de no resolverse en esta instancia se pasará a discutir el conflicto en el Arbitraje. El Arreglo Directo se llevará a cabo en las oficinas Administrativas ubicadas en la ciudad y departamento de San Salvador de CEPA. **II) Arbitraje:** Cualquier controversia que, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo en el plazo respectivo, 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 calendario, después de efectuados sus nombramiento, para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la

designación de su árbitro dentro del plazo de quince días calendario después de presentada a la otra parte la petición de Arbitraje, 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 solicitar la colaboración del 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 la República de 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. El Arbitraje se llevará a cabo en las instalaciones de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador y conforme al Reglamento del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador.

VIGÉSIMA QUINTA: 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 de su negocio. Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la Arrendataria o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. **VIGÉSIMA SEXTA: ADMINISTRADOR DE**

CONTRATO. La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES-MOARG, quien será la Administradora del Contrato. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: 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-MOARG, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto, municipio de San Luis Talpa, departamento de La Paz. Teléfono: 2375-2511 y 2375-2255. Fax.: 2375-2316; correos electrónicos: anabella.corleto@cepa.gob.sv y dina.saca@cepa.gob.sv; **II)** A la Arrendataria: En el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, San Luis Talpa, La Paz. Teléfono: 2312-4900; correo electrónico: aron.noel@goddardcatering.com / yesenia.pereira@goddardcatering.com. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado

inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA OCTAVA: 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 Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras Representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del presente

Contrato, por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los quince días del mes de julio de dos mil quince.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**

COCINA DE VUELOS, S. A. DE C. V.

Emérito



DC

Gerente General



En la ciudad de San Salvador, a las once horas con diez minutos del día quince de julio de dos mil quince. Ante mí, **GABRIELA EMILIA MÉNDEZ TORRES**, Notario, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad y de este domicilio, comparecen los señores, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por

, de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de departamento de , a quien doy fe de conocer e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número y Número de Identificación Tributaria

, actuando en nombre y representación 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, de este domicilio, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de agosto 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

67

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, en su calidad antes expresada; y, **b)** Punto segundo del Acta número dos mil setecientos treinta y uno, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintitrés de junio de dos mil quince, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad COCINA DE VUELOS, S. A. DE C. V., por un terreno identificado como T- CERO NUEVE, con una extensión superficial de Dieciséis mil doscientos cuarenta y siete punto cero cero metros cuadrados; asimismo, autorizó al Gerente General de CEPA para suscribir el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor _____ de cincuenta y cuatro años de edad, Administrador, de nacionalidad panameña, de este domicilio, a quien hoy conozco e identifico por medio de su Pasaporte número PA _____ emitido por las autoridades correspondientes de la República de Panamá el día veintiséis de diciembre de dos mil catorce y con fecha de vencimiento el veintiséis de diciembre de dos mil diecinueve; con Carnet de Residente Definitivo número _____, emitido por la Dirección General de Migración y Extranjería de El Salvador, vigente hasta el día catorce de diciembre del año dos mil dieciséis; y Número de Identificación Tributaria _____

actuando en nombre y representación en su calidad de Gerente General con facultades de representación legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**COCINA DE VUELOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**COCINA DE VUELOS, S. A. DE C. V.**", del domicilio de San Luis Talpa, departamento de La Paz, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos ocho cero cuatro ocho ocho - uno cero cuatro - tres, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria"; y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación al Pacto Social de la referida sociedad e incorporación íntegra del texto del pacto social, otorgada en esta ciudad, a las nueve horas del día veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y tres, ante los oficios notariales de Alfredo Espino Nieto, inscrito en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio al Número _____ del Libro número _____ del Registro de Sociedades, el día dos de febrero de mil novecientos noventa y cuatro; del cual consta que su denominación, domicilio, nacionalidad y naturaleza son los antes mencionados; que el plazo de la sociedad es por tiempo



70

indefinido; que la sociedad tiene como finalidad la explotación de los servicios de suministro de alimentos y bebidas, a bordo de las naves aéreas que operan en el país, pudiendo llevar a cabo todas las actividades conexas necesarias para el cumplimiento de dicha finalidad, entre otras finalidades; que el gobierno de la sociedad es ejercido por las Juntas Generales de Accionistas y por la Junta Directiva; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva, integrada por tres miembros que se denominan Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, y habrá tres Directores Suplentes, quienes durarán en sus funciones cinco años, contados a partir de la fecha en que se inscriba en el Registro de Comercio la Credencial correspondiente; que la representación judicial y extrajudicial, así como el uso de la firma social, le corresponde conjunta o separadamente al Director Presidente y al Director Secretario de la Junta Directiva; que la representación legal y el uso de la firma social también corresponderán al Gerente General, en forma conjunta o separada con el Director Presidente o el Director Secretario, si así lo acuerda la Junta Directiva que haga su nombramiento, pudiendo contraer obligaciones, celebrar operaciones mercantiles, otorgar actos, contratos y convenios, incluso conferir y revocar poderes generales y especiales; y, **b)** Credencial de Nombramiento de Gerente General con facultades de representación legal de la sociedad "COCINA DE VUELOS, S. A. DE C. V.", extendida en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, el día veintinueve de mayo de dos mil quince, inscrita en el Registro de Comercio al Número CIENTO CUARENTA Y CUATRO, del Libro número TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS del Registro de Sociedades, el día cinco de junio de dos mil quince; en la cual consta que en el punto número tres del acta número cuarenta, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida sociedad, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las doce horas del día veintinueve de mayo de dos mil quince, resultó electo para el cargo de Gerente General con facultades de representación legal, el señor _____; por tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para suscribir el presente acto; y en tal carácter **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto **doy fe** que el mismo consta de seis hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad, en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Arrendamiento de un terreno identificado como T-CERO NUEVE, cuya extensión superficial es de DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS, ubicado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar

59

Arnulfo Romero y Galdámez, que será utilizado para que la Arrendataria albergue sus instalaciones y desarrolle sus negocios; la Arrendataria deberá cancelar a la Propietaria un canon mensual de CINCO MIL CUATROCIENTOS QUINCE DÓLARES CON SESENTA Y SIETE 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), pagadero mediante cuotas anticipadas, fijas y sucesivas; el plazo del contrato es por cinco años, período comprendido del uno de enero de dos mil dieciséis al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; la Arrendataria se comprometió a presentar al inicio de la vigencia del contrato, copia de renovación de Póliza de Responsabilidad Civil, por un monto total de SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato; la cobertura de dicha Póliza es por el límite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; vigente por el plazo contractual, es decir del uno de enero de dos mil dieciséis al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; en caso que la vigencia de la póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma con veinte días antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma; el anterior contrato contiene las cláusulas de proyectos constructivos, operativos, estudios comerciales y otros, obligaciones varias de la arrendataria, fuerza mayor o caso fortuito, caso de mora y otras cláusulas que se acostumbra en ese tipo de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan; y yo la Notario **DOY FE**: Que las firmas antes relacionadas son **AUTÉNTICAS** por haber sido puestas por los otorgantes a mi presencia. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito, en un sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE**.

FDQ



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular notary stamp. The stamp is black and white and contains the following text: 'GABRIELA EMILIA TORRES' around the top inner edge, 'NOTARIO' in the center, and 'REPÚBLICA DE EL SALVADOR' around the bottom inner edge.

FDQ

