

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y
CTE, S.A. DE C.V. (ESPACIO T-13)

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA,** [REDACTED]

[REDACTED] mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio [REDACTED] Departamento [REDACTED] con Documento Único de Identidad

número: [REDACTED] actuando en nombre y representación en mi calidad de Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público con Carácter Autónomo y Personalidad Jurídica, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del presente instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión" o "la Propietaria"; y, [REDACTED] mayor de edad,

Empleado, del domicilio de [REDACTED] en el Departamento [REDACTED] con Documento Único de Identidad número: [REDACTED]

[REDACTED] y Número de Identificación Tributaria: [REDACTED]

[REDACTED] actuando en mi calidad de Gerente Ejecutivo y Representante Legal de "**COMPAÑÍA DE TELECOMUNICACIONES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que se abrevia "**CTE, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por el presente acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que en el transcurso podrá denominarse "el Contrato", en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, que 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; c) **Arbitraje**: Es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; d) **Arbitraje en Derecho**: Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; e) **Arrendamiento**: Es aquel en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce del espacio por el plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; f) **Arrendataria**: persona que acepta y toma el arrendamiento; g) **Arreglo Directo**: es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; h) **Caso Fortuito o Fuerza Mayor**: Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato emanado del presente proceso. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales o causados por el hombre, explosiones o fuego; i) **CEPA**: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; j) **Las partes**: Se refiere a la Comisión y a la Arrendataria; k) **Límite Único y Combinado del Seguro de Responsabilidad Civil**: Se entenderá como tal aquel valor determinado como SUMA ASEGURADA para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de Seguro de Responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; l) **Local 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 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; 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.

El objeto del presente contrato es que la Arrendataria albergue instalaciones telefónicas dentro de las instalaciones del Aeropuerto, para lo cual CEPA le otorga en arrendamiento un espacio (terreno) identificado como: **T-TRECE (T-13)**, el cual posee una extensión superficial de DOS MIL METROS CUADRADOS (2,000.00 MT²), ubicado al costado derecho de la calle de acceso al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto.

TERCERA:
PRECIO Y FORMA DE PAGO.

La Arrendataria se obliga a pagar a la CEPA por el espacio antes descrito, un canon mensual de **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,000.00)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de CERO PUNTO CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 0.50) por metro cuadrado; pagaderos de forma mensual, anticipada, fija y sucesiva. Por otra parte, la Arrendataria declara que a la firma del presente Contrato se encuentra solvente con sus respectivos cánones al mes de diciembre de dos mil trece.

CUARTA:
EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL ESPACIO.

I) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de áreas, equipamiento, amueblamiento y decoración del espacio asignado. El equipo y mobiliario del referido espacio será suministrado e instalado por la

Arrendataria a su propio costo; y II) La Arrendataria deberá adecuarse a la política de diseño y estética de los 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 espacio, suministro de energía eléctrica y uso de red, aguas negras, agua potable, disposición final de desechos sólidos e Internet en caso de ser suministrados por el Aeropuerto Internacional El Salvador, así como la instalación y servicio de líneas telefónicas internas y directas; así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este Contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera.

SEXTA:
PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS.

I) El plazo del presente Contrato es de tres años, por el periodo comprendido desde el uno de enero de dos mil catorce al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; y III) El arrendamiento del espacio que se ha dado es de carácter temporal, por lo tanto, cuando la 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 un nuevo espacio.

SÉPTIMA:
INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.

I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Arrendataria no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera del espacio que le fuere asignado. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el apartado anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Propietaria, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y en caso que la

Ⓟ

Arrendataria no cumpliere dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a ésta, el costo de la labor realizada.

OCTAVA:
RESTRICCIONES EN EL USO DEL ESPACIO.

El uso del espacio asignado a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las Regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso del espacio Aeroportuario, en la forma que sigue: **I)** La CEPA, previo aviso a la Arrendataria 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 el espacio asignado. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; **III)** La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato. En tal sentido, si la Arrendataria no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su opción, podrá, (i) proporcionar las Pólizas de Seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originados por su incumplimiento; **IV)** La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el espacio y de acuerdo con las normas y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; y, **V)** La Comisión, por

medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Arrendatarias y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el espacio 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.

NOVENA:
DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS
O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.

La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar, en cuanto al espacio arrendado, el Contrato, en cualesquiera que sean los siguientes casos: En caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejorarán su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro Proyecto que afecte el área o espacio objeto del presente Contrato. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar a la Arrendataria en otro espacio con la misma área; lo cual le será aprobado por CEPA.

DÉCIMA:
OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.

Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; **II)** Mantener todos sus equipos, mobiliario, accesorios, y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos, las reparaciones, reposiciones, y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales; **III)** Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento, u Ordenanza emitidas por las autoridades competentes; **IV)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada; y, **V)** Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto.

✱

DÉCIMA PRIMERA:

ACATAMIENTO OBLIGATORIO A LAS REGULACIONES DE LA CEPA.

La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones que emita la CEPA en relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto; asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes, y otros. 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 dichas regulaciones. Cuando por razones de seguridad nacional, se requiera hacer inversiones extraordinarias dentro de las áreas arrendadas y que son 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 SEGUNDA:

CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA.

Con el objeto de ofrecer un servicio eficiente, la Arrendataria queda obligada a realizar, por sí o mediante contratación con terceros, el mantenimiento, reposición o reparación de las instalaciones, mobiliario, materiales, y equipos de su propiedad, integrantes del negocio instalado. En consecuencia de lo anterior, la Arrendataria se obliga a: **I)** Mantener todos los accesorios, equipos, y mobiliario en buen estado de funcionamiento y presentación; **II)** Proporcionar y mantener todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios, de la clase y naturaleza que le fueren requeridos, en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento u Ordenanza emitidos por las autoridades competentes.

DÉCIMA TERCERA:

MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ESPACIO ASIGNADO.

I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el espacio que le ha sido asignado. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por ésta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataria

rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; II) Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Propietaria durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del Contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas, salvo que la Arrendataria se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión.

DÉCIMA CUARTA:
CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.

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

DÉCIMA QUINTA:
MANTENIMIENTO DEL ESPACIO ASIGNADO.

La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el espacio asignado a la Arrendataria y proveerá mantenimiento del sistema central de aire acondicionado; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso de que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsará a ésta los gastos incurridos.

DÉCIMA SEXTA:
INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD.

La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la

φ

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 ha presentado, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de **CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,715.00)**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del presente contrato, vigente por el plazo de un año, por lo que ha presentado una declaración jurada, por medio de la cual se compromete ante la CEPA a presentar prorroga de la misma en un plazo máximo de veinte días antes de su vencimiento; **II)** La cobertura de dicha Póliza es a satisfacción de CEPA, con limite único y combinado para lesiones y/o muerte, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de la Comisión y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; **III)** La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en

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

DÉCIMA NOVENA:
TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.

Sin perjuicio de las otras causales de terminación de Contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propietaria podrá dar por terminado el Contrato, sin necesidad de acción judicial, y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: **I)** Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el Contrato, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; **II)** Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria por más de diez días consecutivos. Entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de arrendamiento del mismo por el período antes indicado; **III)** Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; **IV)** En caso de que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, el Contrato; **V)** Si recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria afectos al Contrato; **VI)** Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas 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, como consecuencia de los resultados que arroje el Plan Maestro del Aeropuerto, en ese sentido la Propietaria podrá reservarse el derecho de relocalizar, o cerrar temporal o permanentemente cualquier área del Aeropuerto. El cierre permanente dará lugar a rescindir el contrato sin responsabilidad para las partes, lo cual se hará al menos con sesenta días de anticipación.



VIGÉSIMA:
FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.

No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del Contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

VIGÉSIMA PRIMERA:
RECURSOS DE LA ARRENDATARIA CONTRA RESOLUCIONES DE LA CEPA.

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

VIGÉSIMA SEGUNDA:
CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS
ARRENDATARIAS 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 CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

I) La Arrendataria ha presentado a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de **TRES MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 3,400.00)**, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato; II) Dicha Garantía ha sido extendida con vigencia durante el plazo contractual; III) Garantía que cumple con el requisito de haber sido emitida por una aseguradora, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

VIGÉSIMA CUARTA:
CASO DE MORA.

Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria que en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades de dinero correspondientes al Contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado, y la Propietaria tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del Contrato, así como la inmediata desocupación del espacio asignado, 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:** Si transcurrido el plazo del Arreglo Directo (30 días), subsistiere aún la controversia o conflicto, esta deberá ser sometida, por una o por ambas partes, durante los próximos veinte días hábiles, a conocimiento de árbitros en derecho, y según las disposiciones del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días hábiles 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 quince días hábiles para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo establecido, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro del plazo señalado, 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 y el lugar de celebración del arbitraje será la ciudad de San Salvador, El Salvador, debiendo conducirse en idioma castellano. El Laudo Arbitral será válido sólo si es dictado por unanimidad o por mayoría. Los gastos, costos y honorarios de los Abogados y peritos nombrados por cada parte,



serán cubiertos por cada parte. Los honorarios de Árbitros y demás gastos derivados de la administración y tramitación del arbitraje, serán cubiertos a razón del cincuenta por ciento (50%) por cada una de las Partes. La legislación sustantiva aplicable en el arbitraje, será la salvadoreña. El laudo Arbitral no será apelable.

VIGÉSIMA SEXTA:
HORARIO DE SERVICIO.

La Arrendataria mantendrá un horario de servicios adecuado a los itinerarios de vuelo de las aerolíneas que operan en el Aeropuerto, de acuerdo a la naturaleza y características del negocio. Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificada por la Comisión, mediante nota a la Arrendataria o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria.

VIGÉSIMA SÉPTIMA:
COORDINADOR DEL CONTRATO.

Habrá un Coordinador del Contrato por parte de CTE y otro por parte de la CEPA, quienes serán responsables de atender todas las incidencias relacionadas con la ejecución del presente Contrato. Por una parte, el Coordinador del Contrato de la Arrendataria será el Gerente de Desempeño de la Red [REDACTED] quien por razones de conveniencia podrá nombrar como Coordinador a otra persona, por medio de notificación escrita dirigida a CEPA; y por otra parte, el Coordinador del Contrato por parte de CEPA será la Jefatura Administrativa del Aeropuerto. En general, los Coordinadores del Contrato serán responsables de la administración, coordinación, desarrollo, supervisión y control operativo de los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato y/o en sus anexos.

VIGÉSIMA OCTAVA
LUGAR DE NOTIFICACIONES.

Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: En la Jefatura Administrativa del AIES, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto, San Luis Talpa, departamento de La Paz. [REDACTED]

[REDACTED] II) A la Arrendataria: para aspectos técnicos a la Gerencia de Desempeño de la Red, ubicada en el edificio "A" del Complejo Telecom San Martín, Carretera Panamericana, Kilómetro Catorce y Medio, Cantón La Palma, San Martín, San Salvador; [REDACTED]

[REDACTED] y para aspectos financieros, a la Gerencia de Compras, ubicada en el anexo al Edificio "D", Complejo Telecom Roma, Calle El Progreso, San Salvador; [REDACTED]

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

VIGÉSIMA NOVENA:
JURISDICCIÓN.

Para los efectos del Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes para la ejecución del laudo arbitral. En caso de acción judicial la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, consientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras Representadas.

En fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los veintinueve días del mes agosto de dos mil catorce.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**

CTE, S.A. DE C.V.

Emérito
Apod

Montenegro
rativo



[REDACTED SIGNATURE] en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas y quince minutos del día veintinueve de agosto de dos mil catorce. Ante mí, **OLGA LISSETTE SERPAS MONTOYA**, Notario, de

✍



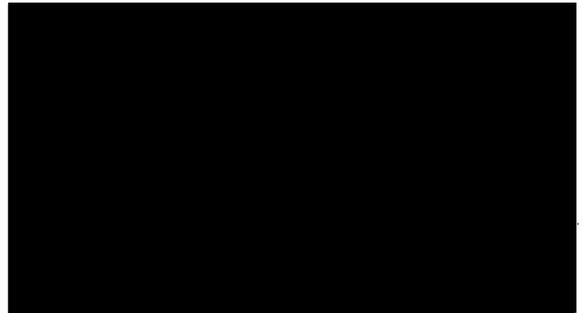
este domicilio, comparecen los señores: **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, [REDACTED] de cincuenta y ocho años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio [REDACTED] a quien conozco y es portador del Documento Único de Identidad número: [REDACTED] [REDACTED] y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] actuando en nombre y en representación en su calidad de Apoderado General Administrativo de la **COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA**, institución de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] de este domicilio, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "**la CEPA**", "**la Comisión**" o "**la Propietaria**" cuya personería más adelante relacionaré; y, [REDACTED] [REDACTED] de cuarenta y nueve años de edad, Empleado, del domicilio de [REDACTED] en el Departamento [REDACTED] a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número: [REDACTED] [REDACTED] con Número de Identificación Tributaria: [REDACTED] [REDACTED] quien actúa en su calidad de Gerente Ejecutivo y Representante Legal de **COMPAÑÍA DE TELECOMUNICACIONES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **CTE, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria" y cuya personería más adelante relacionaré; y **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 Arrendamiento, cuyo objeto es que la Arrendataria albergue instalaciones telefónicas dentro de las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, para lo cual CEPA le otorgó un espacio (terreno) identificado como: T-TRECE, el cual posee una extensión superficial de DOS MIL METROS

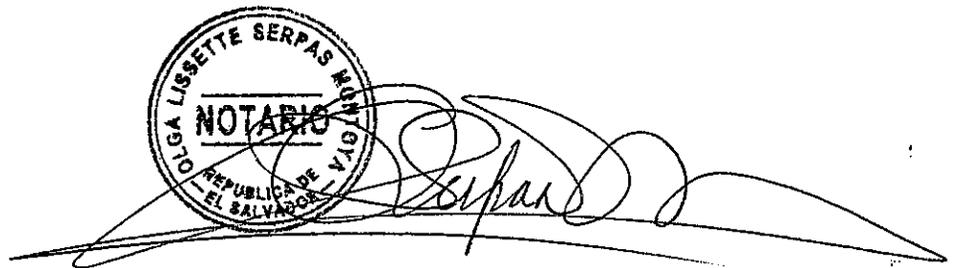
CUADRADOS, ubicado al costado derecho de la calle de acceso al Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto; que el canon a cancelar por la Arrendataria mensualmente a la CEPA, por el espacio antes referido, será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de CERO PUNTO CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado, pagaderos de forma mensual, anticipada, fija y sucesiva; que el plazo del contrato es de tres años, por el periodo comprendido desde el uno de enero de dos mil catorce, al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis; que la Arrendataria entregó, a entera satisfacción de CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de TRES MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato, vigente por el plazo contractual; que la Arrendataria presentó copia de Póliza de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de CEPA, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato mencionado. El contrato que por la presente acta se autentica, contiene otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, todas las cuales ambas partes las aceptan y ratifican en todas y cada una de sus partes. 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 hiciere, 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; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente



facultado para otorgar el presente; y **Respecto al segundo compareciente:** a) El Testimonio de la Escritura Pública de Modificación de la Sociedad COMPAÑÍA DE TELECOMUNICACIONES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorgada en esta ciudad, a las nueve horas del día dieciséis de mayo de dos mil once, ante los oficios notariales de la Licenciada Olga Lissette Serpas Montoya, inscrita bajo el número [REDACTED] del Registro de Sociedades del Registro de Comercio, Folios [REDACTED] al [REDACTED] por medio de la cual se incorporan la totalidad de las cláusulas que rigen a la Sociedad, considerándose como el único texto en vigencia, y de la cual consta que la misma se constituyó en ésta ciudad, a las nueve horas y treinta minutos del día veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y siete, ante los oficios del Notario Oscar Armando Renderos Álvarez, inscrita al número [REDACTED] del libro [REDACTED] del Registro de Comercio, que su naturaleza, denominación y domicilio son los antes establecidos; que su plazo es por tiempo indefinido; que dentro de su finalidad social, se encuentra el otorgamiento de actos como el presente; que la representación legal, judicial y extrajudicial y el uso de la firma social, corresponde conjunta o separadamente al Director Presidente, al Gerente General y al Gerente Ejecutivo de la Sociedad, de manera conjunta o separada, quienes tienen las más amplias facultades para representar a la sociedad; que en su cláusula trigésima segunda se establece que el punto de acta de Junta Directiva donde conste el nombramiento del Gerente General y Gerente Ejecutivo, debidamente inscrito en el Registro de Comercio, servirá de Credencial a dichos funcionarios; y, b) Credencial de elección del Gerente General y Gerente Ejecutivo de CTE, S.A. DE C.V., extendida en esta ciudad, el día catorce de Mayo de dos mil doce, [REDACTED] en su calidad de Secretaria Suplente de la Junta Directiva de CTE, S.A. DE C.V., la cual se encuentra inscrita al número [REDACTED] del Registro de Sociedades del Registro de Comercio, de la cual consta que se eligió al compareciente, [REDACTED] para el ejercicio del cargo de Gerente Ejecutivo de la sociedad, quien ejercerá sus funciones durante el mismo período de funciones de la actual Junta Directiva, es decir, hasta el dos de mayo de dos mil quince; 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, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE.-**



A circular notary seal for Lisette Serpas Munguía, Notario in the Republic of El Salvador. The seal contains the text "LISETTE SERPAS MUNGUÍA", "NOTARIO", and "REPUBLICA DE EL SALVADOR". A handwritten signature in cursive is written over the seal.

A small, stylized handwritten mark or signature.