

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CELEBRADO ENTRE  
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)  
Y BANCO AZUL DE EL SALVADOR (CA-2-09)

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, [REDACTED] [REDACTED] mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de [REDACTED] departamento [REDACTED] de nacionalidad salvadoreña, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] 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, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED], que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”; y, [REDACTED] mayor de edad, Licenciado en Administración de Empresas, de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] actuando en nombre y representación en mi calidad de Director Presidente de la sociedad que gira bajo la denominación “BANCO AZUL DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA”, que puede abreviarse “BANCO AZUL DE EL SALVADOR, S. A.” o “BANCO AZUL, S. A.”, de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”, por este acto convenimos en celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en adelante 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 Arrendataria no utilice el mismo por más de diez días hábiles conforme al objeto contractual; b) AIES-MOARG 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 Arrendataria 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 o La Comisión:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **ARRENDATARIA:** Es la persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar 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; 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.** l) El objeto del contrato es que CEPA otorga en calidad de arrendamiento a la Arrendataria un espacio identificado como CA-2-09, cuya extensión superficial es de UN METRO CUADRADO, ubicado frente a la Sala de Espera No. 6, en el Segundo Nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la instalación y funcionamiento de un cajero automático. **TERCERA: PRECIO Y**

FORMA DE PAGO. El canon de arrendamiento mensual será por la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 750.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva.

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 locales y espacios comerciales del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA. Independientemente del canon de Arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio y equipamiento, suministro de energía eléctrica y 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 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 del presente contrato.

SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO. I) El plazo del contrato es por tres años, período comprendido del uno de enero de dos mil dieciséis al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo escrito con la Arrendataria, por lo menos con treinta días de anticipación al vencimiento del plazo o de su prórroga; 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; y, IV) Si durante la vigencia del contrato la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo.

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 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 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 autorizado, en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso a la Arrendataria 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 espacio de la Arrendataria. 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 o relocalización 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; 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 relacionados 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 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 espacio asignado a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ellos 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. CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente contrato en cualesquiera que sean los siguientes

casos: en caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoraran 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 tal efecto, CEPA notificará por escrito con treinta (30) días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su espacio a otro con la misma área, el cual 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) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el espacio asignado; III) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; IV) 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; y, V) 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. **DÉCIMA PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** 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 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 espacio autorizado 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: 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 TERCERA: 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 CUARTA: MANTENIMIENTO DEL ESPACIO ASIGNADO. La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el espacio asignado a la Arrendataria; 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 QUINTA: 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 SEXTA: PÓLIZA DE SEGURO. I) La Arrendataria presenta a la firma del contrato, a satisfacción de CEPA, copia de Póliza de Seguro General, hasta 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 durante la ejecución del contrato en el espacio asignado; vigente por el plazo contractual; II) La cobertura de dicha póliza es por el límite único y combinado por 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; 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 SÉPTIMA: 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 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 en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté obligada a cancelar; II) Por incumplimiento contractual de la Arrendataria; III) Si la Arrendataria 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; IV) Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria por más de diez días hábiles; entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de arrendamiento del mismo por el período antes indicado; V) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; VI) 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 contrato; VII) 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; VIII) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el contrato y Bases de Concurso, 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, el encargado de ejecutar esta penalidad será el Gerente General de CEPA previo aviso al Administrador del Contrato; y, IX) 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. DÉCIMA OCTAVA: 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 Arrendataria de cumplir con la entrega de los locales en óptimas condiciones en las cuales le fueron entregados. DÉCIMA NOVENA: 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: 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 ante CEPA. VIGÉSIMA PRIMERA: 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 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 SEGUNDA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I) La Arrendataria otorga a favor y satisfacción de la Comisión Cheque Certificado serie "P", número 0000995 por la cantidad de DOS MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 2,600.00), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato. VIGÉSIMA TERCERA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO. La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES, quien será la Administradora del Contrato. VIGÉSIMA CUARTA: CASO DE MORA. I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al contrato se aplicará el dos por ciento (2%) 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. VIGÉSIMA QUINTA: 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 Arrendataria 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. VIGÉSIMA SEXTA: HORARIO DE SERVICIO. I) 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; II) 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 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, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto, San Luis Talpa, departamento de La Paz. [REDACTED] 8002. Correo electrónico: dina.saca@cepa.gob.sv; II) A la Arrendataria: En Alameda Manuel Enrique Araujo y Avenida Olímpica #3553, Colonia Escalón, San Salvador. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico 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 diecinueve días del mes de enero de dos mil dieciséis.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA

BANCO AZ

Emérito Monterroza  
Apoderado General Administrativo



Director Presidente



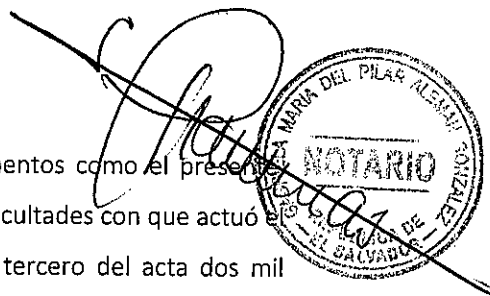
En la ciudad de San Salvador, a las once horas del día diecinueve de enero de dos mil dieciséis. Ante mí, GABRIELA MARÍA DEL PILAR ALEMÁN GONZÁLEZ, Notario, de este domicilio, comparece el señor EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, [redacted] de sesenta años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de [redacted] departamento [redacted] de nacionalidad salvadoreña, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número [redacted] y Número de Identificación Tributaria [redacted] [redacted], actuando en nombre y en representación en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria [redacted] que en el transcurso de 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 los bienes de ésta como si el propio otorgante lo

2

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 Rodríguez, como otorgante de dicho Poder; y, b) Punto tercero del acta dos mil setecientos sesenta y cuatro, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha dieciséis de diciembre de dos mil quince, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad "BANCO AZUL DE EL SALVADOR, S. A."; asimismo, autorizó al Gerente General de CEPA para suscribir el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor [REDACTED]

[REDACTED] de sesenta y siete años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, [REDACTED] de nacionalidad salvadoreña, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y representación en mi calidad de Director Presidente de la sociedad que gira bajo la denominación "BANCO AZUL DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA", que puede abreviarse "BANCO AZUL DE EL SALVADOR, S. A." o "BANCO AZUL, S. A.", de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] 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 Constitución de la referida sociedad, otorgada en esta ciudad, a las diez horas del día veintitrés de septiembre de dos mil trece, ante los oficios notariales de Horacio Amílcar Larios Ramírez, inscrito en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio al Número [REDACTED]

[REDACTED] cual consta que la denominación, domicilio, nacionalidad y naturaleza de la sociedad son los antes mencionados; que el plazo de la sociedad es por tiempo indefinido; que la finalidad de la sociedad es actuar de manera habitual en el mercado financiero, haciendo llamamiento al público para obtener fondos a través de depósitos, la emisión y colocación de títulos valores, o cualquier otra operación pasiva; quedando obligado directamente para su colocación en el público, a cubrir el principal, intereses y otros accesorios, en operaciones activas; que la administración de la sociedad estará a cargo de los siguientes órganos: a) Una Junta General de Accionistas, b) Una Junta Directiva, y c) Por la Alta Gerencia nombrada por la Junta Directiva; que la Junta General formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos, constituye la autoridad suprema de la sociedad; que la dirección, gestión y administración de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, que estará integrada por seis Directores Propietarios y seis Directores Suplentes, quienes durarán en sus funciones tres años, pudiendo ser reelectos, pero continuarán en el desempeño de sus funciones aún y cuando concluya el plazo para el cual han sido designados mientras no se elijan los sustitutos y los nombrados no tomen posesión en sus cargos; que la representación judicial le corresponderá a un Gerente o Director nombrado por acuerdo de la Junta

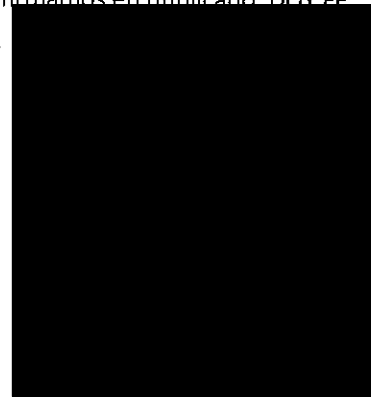
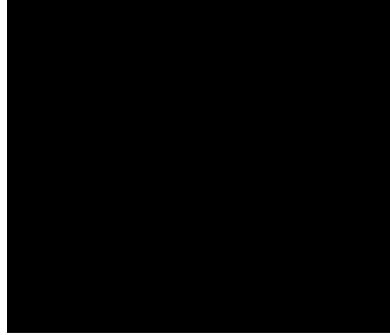


Directiva, consignándose así la respectiva credencial, y la representación legal y extrajudicial, así como el uso de la firma social, le corresponden al Director Presidente y Director Vicepresidente de la sociedad, quienes podrán celebrar de manera conjunta o separada toda clase de contratos, contraer toda clase de obligaciones, otorgar toda clase de escrituras públicas e instrumentos privados y aceptar o suscribir títulos valores, previo acuerdo de Junta Directiva; y, b) Credencial de Elección de Junta Directiva de BANCO AZUL DE EL SALVADOR, S. A., extendida en esta ciudad, el cinco de mayo de dos mil quince, por el Secretario de la Junta General de Accionistas de la referida sociedad, [REDACTED]

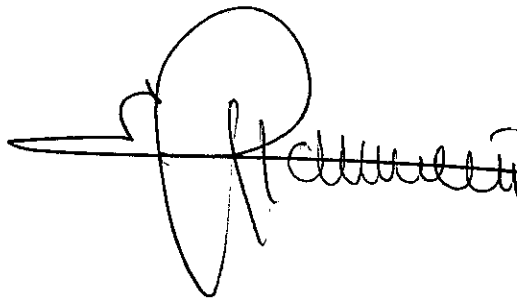
[REDACTED] de la cual consta que en el punto cinco letra a) del Acta número cuatro de Junta General de Accionistas celebrada el veintinueve de abril de dos mil quince, en vista que la nueva conformación de la Junta Directiva se constituye por siete Directores Propietarios y siete Directores Suplentes, se acordó elegir una nueva Junta Directiva de la sociedad, resultando electo como Director Presidente de la Junta Directiva [REDACTED]


[REDACTED] para el plazo de tres años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio; nombramiento que aún continúa vigente; 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; 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 cinco 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 espacio identificado como CA-DOS-CERO NUEVE, cuya extensión superficial es de UN METRO CUADRADO, ubicado en el Lobby Público Central, primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para la instalación y funcionamiento de un cajero automático; que el plazo del contrato es por tres años, período comprendido del uno de octubre de dos mil quince al treinta de septiembre de dos mil dieciocho; que la Arrendataria se obligó a pagar a CEPA el canon mensual de SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); que la Arrendataria presentó copia de Póliza de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de la Comisión, hasta por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en el espacio; que la Arrendataria presentó a favor y satisfacción de la Comisión Cheque Certificado, por la cantidad de DOS MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; el anterior contrato contiene las cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y otras cláusulas que se acostumbra en este 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 solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DDY EF



FDQ

A handwritten signature in cursive script, written in black ink.

A circular notary seal stamp. The text around the perimeter reads "GABRIELA MARIA DEL PILAR ALEMÁN" at the top and "REPUBLICA DE EL SALVADOR" at the bottom. In the center, the word "NOTARIO" is printed in a bold, sans-serif font.

*A*

