

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y  
COMPAÑÍA PANAMEÑA DE AVIACIÓN, S.A. (1-32, 1-33, 1-35, 1-36, 1-86, 1-110, C-04A, ME-1-26 y  
ME-1-27).**

Nosotros, **SALVADOR LISANDRO VILLALOBOS BRIZUELA**, mayor de edad, Licenciado en Economía,  
con Documento Único de Identidad número: (

actuando en nombre y en representación en mi calidad de Gerente General y Apoderado General  
Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público,  
Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación  
Tributaria: \_\_\_\_\_ que en el

transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y,

\_\_\_\_\_, mayor de edad, Gerente,

con Documento Único de Identidad Número

Número de Identificación Tributaria: \_\_\_\_\_

actuando en mi calidad de Apoderado Especial Administrativo con Representación Legal de la Sociedad  
"COMPAÑÍA PANAMEÑA DE AVIACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA", que puede abreviarse "COMPAÑÍA  
PANAMEÑA DE AVIACIÓN, S.A.", Sociedad Panameña y del domicilio de la ciudad de Panamá, República de  
Panamá, con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_ )

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por el  
presente acto convenimos en celebrar; -y en efecto celebramos- el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
que en el transcurso podrá denominarse "el Contrato", en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, 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  
treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) **AIES o Aeropuerto:** Aeropuerto Internacional de 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 local 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:** Es el área física (con infraestructura) 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 manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; m) **Normativa:** Convenios internacionales y nacionales, pero sin limitarse, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, 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; 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, 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.**

l) La CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria nueve locales o espacios dentro de las instalaciones Aeroportuarias, identificados como:

LOCAL	AREA (MTS <sup>2</sup> )	TARIFA (US \$/m <sup>2</sup> )	CANON MENSUAL (US \$) MÁS IVA	USO
1-32	25.20	15.00	378.00	OFICINA (LM)
1-33	18.55	15.00	278.25	OFICINA (LR)
1-35	25.20	15.00	378.00	OFICINA (LM)
1-36	18.55	15.00	278.25	OFICINA (LR)
1-86	12.15	12.57	152.73	OFICINA DE RECLAMO DE EQUIPAJE
1-110	89.06	5.00	445.30	BODEGA
C-04A	19.50	10.00	195.00	OFICINA
ME-1-26	1.65	109.71	109.71	MOSTRADOR EXCLUSIVO
ME-1-27	1.65	109.71	109.71	MOSTRADOR EXCLUSIVO

La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA el precio del presente contrato por cada uno de los locales o espacios detallados en la tabla anterior más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; y, **II)** 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 2013.

**TERCERA:**

**EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS.**

**I)** La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de áreas, equipamiento, amueblamiento y decoración de los espacios asignados. El equipo y mobiliario de los referidos espacios será suministrado e instalado por la Arrendataria a su propio costo; y **II)** La Arrendataria deberá adecuarse a la política de diseño y estética de los espacios del Aeropuerto.

**CUARTA:**

**OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.**

Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación de los espacios, 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 de 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 Segunda.

**QUINTA:**

**PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS.**

I) El plazo del Contrato es por Tres Años, por el período comprendido del 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 la CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; y III) El arrendamiento de los espacios que se ha dado es de carácter temporal, por lo tanto, cuando la Comisión lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los treinta días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle nuevos espacios.

**SEXTA:**

**INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.**

I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Arrendataria no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera de los espacios que le fueren 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 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.

**SÉPTIMA:**

**RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS ESPACIOS.**

El uso de los espacios asignados a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las Regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de los espacios Aeroportuario, en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso a la Arrendataria, 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. 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; II) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del

Aeropuerto en los espacios asignados. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; **III)** La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato. En tal sentido, si la Arrendataria no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su opción, podrá, (i) proporcionar las Pólizas de Seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originados por su incumplimiento; **IV)** La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en los espacios y de acuerdo con las normas y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, **V)** La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Arrendatarias y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en los espacios asignados a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el Contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección.

**OCTAVA:**

**DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS  
O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.**

La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar 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 espacios objeto del presente. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar sus espacios a otro espacio con la misma área; el cual le será aprobado por CEPA.

**NOVENA:**

**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:**

##### **ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.**

**I)** La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, a través de su personal, visitantes, y otros: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables; tales como, pero sin limitarse: de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del contrato; b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del Contrato; **II)** Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y, **III)** En caso que, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro de las áreas arrendadas y que son propiedad de la Comisión, con el fin de cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el Contrato, las cuales serán debidamente justificadas.

#### **DÉCIMA PRIMERA:**

##### **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 SEGUNDA:**

##### **MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.**

I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los espacios que le han sido 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.**

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 CUARTA:**

##### **MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.**

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

**DÉCIMA QUINTA:**

**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 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 SEXTA:**

**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 SÉPTIMA:**

**PÓLIZAS DE SEGURO.**

I) La Arrendataria presenta a la firma de Contrato, copia del Certificado de Póliza de Seguro Mundial , para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del Contrato, vigente por el plazo de un año, entregando una Declaración Jurada por medio de la cual la Arrendataria se compromete a presentar la prórroga de la misma, en un plazo máximo de veinte (20) días antes del vencimiento de la Póliza; II) La cobertura de dicha Póliza es a satisfacción de CEPA, con límite 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 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 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, en cuyo caso, dicha acción será considerada como causal de terminación del mismo; **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 en el plazo indicado por la Comisión; 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 la CEPA, lo cual se hará al menos con noventa días de anticipación.

**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.

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

I) La Arrendataria otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de **DIEZ MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 10,417.00)**, de los cuales: UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$1,555.00), corresponden al local UNO - TREINTA Y DOS; UN MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$1,145.00), corresponden al local UNO - TREINTA Y TRES; UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$1,555.00), corresponden al local UNO - TREINTA Y CINCO; UN MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$1,145.00), corresponden al local UNO - TREINTA Y SEIS; OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$887.00), corresponden al local UNO - OCHENTA Y SEIS; DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$2,477.00), corresponden al local UNO - CIENTO DIEZ; OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$873.00), corresponden al local C - CERO CUATRO A; TRESCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$390.00), corresponde al espacio ME - UNO - VEINTIÉIS y TRESCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$390.00), corresponden al espacio ME - UNO - VEINTISIETE; para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato.

**VIGÉSIMA TERCERA:**  
**CASO DE MORA.**

Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria que en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades de dinero correspondientes al presente Contrato, CEPA se reserva el derecho de suspender todo servicio en el Aeropuerto a la Arrendataria, y podrá hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato.

**VIGÉSIMA CUARTA:**

**ARBITRAJE.**

I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del Contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en un plazo máximo de treinta días calendario; II) Arbitraje: Cualquier controversia que dentro de un plazo de quince días, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quién actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes.

**VIGÉSIMA 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 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 SEXTA:**

**ADMINISTRADOR DE CONTRATO.**

La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES, quien será la Administradora del Contrato.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA:**  
**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.

II) A la

Arrendataria: E

Cualquier cambio de

dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte.

**VIGÉSIMA OCTAVA:**  
**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. 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 veinticinco días del mes de marzo de dos mil catorce.

**COMISION EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTONOMA**

**COPA AIRLINES S.A.**

Salvador Lisandro Villalobos Brizuela,  
Gerente General y  
Apoderado General Administrativo



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día veinticinco de marzo de dos mil catorce. Ante mí,

**GABRIELA MARÍA DEL PILAR ALEMÁN GONZÁLEZ**, Notaria,

, comparecen los señores:

**SAELVADOR LISANDRO VILLALOBOS BRIZUELA**, de cincuenta y seis años de edad, Licenciado en Economía, c

, a quien conozco e identifico con su Documento Único de Identidad número: c



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, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: \_\_\_\_\_, que en el transcurso de anterior instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión"; y,

de cincuenta y cuatro años de edad, Gerente

a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad Número \_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, quien actúa en calidad de Apoderado Especial Administrativo con Representación Legal de la Sociedad "**COMPAÑÍA PANAMEÑA DE AVIACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**", que puede abreviarse "**COMPAÑÍA PANAMEÑA DE AVIACIÓN, S.A.**", Sociedad Panameña y del domicilio de la ciudad de Panamá, República de Panamá, con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria"; 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 seis hojas de papel simple. El referido documento lo he tenido a la vista y doy fe que es relativo a un Contrato de Arrendamiento, para lo cual CEPA le otorga en arrendamiento nueve locales o espacios ubicados dentro de las instalaciones Aeroportuarias; identificados como: (i) local UNO - TREINTA Y DOS, con una extensión superficial de VEINTICINCO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS, que será utilizado para Oficina LM; (ii) local UNO - TREINTA Y TRES, con una extensión superficial de DIECIOCHO PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, que será utilizado para Oficina LR; (iii) local UNO - TREINTA Y CINCO, con una extensión superficial de VEINTICINCO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS, que será utilizado para Oficina LM; (iv) local UNO - TREINTA Y SEIS, con una extensión superficial de DIECIOCHO PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, que será utilizado para Oficina LR; (v) local UNO - OCHENTA Y SEIS, con una extensión superficial de DOCE PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS, que será utilizado para Oficina de Reclamo de Equipaje; (vi) local UNO - CIENTO DIEZ, con una extensión superficial de OCHENTA Y NUEVE PUNTO CERO SEIS METROS CUADRADOS, que será utilizado para Bodega; (vii) local C - CERO CUATRO A, con una extensión superficial de DIECINUEVE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, que será utilizado para Oficina; (viii) espacios ME - UNO - VEINTISÉIS y ME - UNO - VEINTISIETE, con una extensión superficial de UNO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, cada uno, que serán utilizados para el funcionamiento de

Mostradores Exclusivos, todos se encuentran ubicados en la Primera Planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador; que el canon a cancelar por la Arrendataria mensualmente a la CEPA, por los espacios antes descrito de la siguiente forma: (i) por el local UNO - TREINTA DOS, la cantidad de TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, calculados a razón de QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); (ii) por el local UNO - TREINTA TRES, la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES CON VEINTICINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, calculados a razón de QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); (iii) por el local UNO - TREINTA CINCO, la cantidad de TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, calculados a razón de QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); (iv) por el local UNO - TREINTA SEIS, la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES CON VEINTICINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, calculados a razón de QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); (v) por el local UNO - OCHENTA Y SEIS, la cantidad de CIENTO CINCUENTA Y DOS DÓLARES CON SETENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, calculados a razón de DOCE DÓLARES CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); (vi) por el local UNO - CIENTO DIEZ, la cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES CON TREINTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, calculados a razón de CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); (vii) por el local C - CERO CUATRO A, la cantidad de CIENTO NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, calculados a razón de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); y, (viii) por cada uno de los espacios ME - UNO - VEINTISÉIS y ME - UNO - VEINTISIETE, la cantidad de CIENTO NUEVE DÓLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, calculados a razón de CIENTO NUEVE DÓLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por cada uno; todos los cánones pagaderos en forma anticipada, fijas y sucesivas; que el plazo del contrato es de Tres Años, contados a partir del uno de enero de dos mil catorce hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis; que la

Arrendataria entregó a entera satisfacción de CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de DIEZ MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, de los cuales: UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, corresponden al local UNO - TREINTA Y DOS; UN MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, corresponden al local UNO - TREINTA Y TRES; UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, corresponden al local UNO - TREINTA Y CINCO; UN MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, corresponden al local UNO - TREINTA Y SEIS; OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, corresponden al local UNO - OCHENTA Y SEIS; DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, corresponden al local UNO - CIENTO DIEZ; OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, corresponden al local C - CERO CUATRO A; TRESCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, corresponde al espacio ME - UNO - VEINTISÉIS y TRESCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, corresponden al espacio ME - UNO - VEINTISIETE; para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato, vigente durante el plazo contractual; que la Arrendataria presentó Certificado de Póliza de Seguro Mundial, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del Contrato. El contrato contiene otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes aceptan. Yo, la suscrita Notario, DOY FE: de ser auténticas las firmas relacionadas, por haber sido puestas en mi presencia por los comparecientes, y de ser legítima y suficiente la personería para actuar en nombre de sus representadas, por haber tenido a la vista, **respecto al primer compareciente: a)** Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las ocho horas con treinta minutos del día dieciséis de diciembre de dos mil once, ante los oficios notariales del licenciado José Rafael Larromana Escobar, en el que consta que el licenciado Herman Alberto Arene Guerra, en su calidad de Presidente y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde a favor del licenciado Salvador Lisandro Villalobos Brizuela, para que en nombre y representación de la CEPA administre todos los bienes de ésta como si el propio otorgante lo hiciera, y por medio del cual tiene dentro de sus facultades suscribir documentos como el presente. Asimismo, como notario autorizante dio fe de la existencia legal de la Comisión y de las facultades con que actuó el licenciado Arene Guerra, en el carácter antes expresado; y, **b)** Los Puntos Cuarto y Octavo, de las Actas número dos mil quinientos setenta y cinco y dos mil quinientos ochenta y cuatro, de las Sesiones de Junta Directiva de la Comisión, celebradas el día cuatro y dieciséis de diciembre de dos mil trece, respectivamente, por medio del cual se autoriza al Gerente General a suscribir el mencionado Contrato; por lo tanto, el compareciente se

encuentra facultado para que, en nombre y en representación de la Comisión, otorgue actos como el presente.

**Respecto al segundo compareciente: a)** Modificación del Pacto Social con incorporación del texto íntegro de la Sociedad, otorgada en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinticuatro días del mes de febrero del año dos mil seis, ante los oficios del Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, Benigno Vergara Cárdenas, inscrita en el Registro de Comercio al Número del Registro de Sociedades, del folio

, en la Ciudad de San Salvador, el día trece de junio del año dos mil ocho, de la cual consta que mediante Acta de una Reunión Extraordinaria de la Junta General de Accionistas, celebrada en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los veinticuatro días del mes de febrero de dos mil seis, se resolvió modificar íntegramente el Pacto Social de la Sociedad y elegir, entre otros cargos, como nuevo Director, Presidente Ejecutivo y Secretario al señor \_\_\_\_\_ asimismo, en cuanto al Pacto Social se expresó que la denominación, naturaleza y domicilio de la Sociedad son los antes mencionados; que dentro de sus fines se encuentra la realización de actos como el presente; que la Sociedad será de duración perpetua; y que sin perjuicio de lo que disponga la Junta Directiva, el Presidente Ejecutivo ostentará la representación legal de la Sociedad, y en ausencia de éste la ostentará en su orden, el Presidente, Vice-Presidente, el Tesorero o el Secretario; y **b)** Poder Extranjero otorgado en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, a los cuatro días del mes de octubre del año dos mil cuatro, ante los Oficios del Notario Público Tercero del Circuito Rubén Elías Rodríguez Ávila, inscrito en el Registro de Comercio al Número VEINTE, del Libro MIL DOCE, del Registro de Otros Contratos Mercantiles,

en San Salvador, el día trece de octubre de dos mil cuatro, del cual consta que el señor \_\_\_\_\_ en su calidad de Presidente Ejecutivo y Representante Legal de la empresa otorgó Poder Especial Administrativo con Representación Legal a favor del señor \_\_\_\_\_, facultándolo para realizar actos como el presente. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de dos 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.-**

RAP/GA

