

**CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS, CELEBRADO ENTRE  
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)  
Y QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V. (LOCALES 2-133 y 2-26)**

Nosotros, **SALVADOR LISANDRO VILLALOBOS BRIZUELA**, mayor de edad, Licenciado en Economía,

con su 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, Ejecutivo Empresarial, con Documento Único de Identidad número: (

actuando en mi calidad de Administrador Único Propietario de "**QUALITY GRAINS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V.**", del domicilio de San Marcos, de este departamento, con Número de Identificación Tributaria:

, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Contratista", por el presente acto convenimos en celebrar -y en efecto celebramos- el presente **CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS** en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las Cláusulas siguientes:

**PRIMERA:  
DEFINICIONES Y ABREVIATURAS.**

Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el 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 o espacio cuando la Contratista no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) **AIES o el 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) **Arreglo Directo:** es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Contratista solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; f) **Caso Fortuito o Fuerza Mayor:** Son aquellos eventos imprevisos 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; g) **CEPA:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **Contratista:** persona que suscribe y acepta las condiciones del contrato de Explotación de Negocios; i) **Explotación de Negocios:** Derecho que se le concede al Contratista para que explote determinado negocio dentro de las instalaciones del AIES; j) **Las partes:** Se refiere a la Comisión y a la Contratista; k) **Límite Único y Combinado del Seguro de Responsabilidad Civil:** Se entenderá como tal aquel valor determinado como suma asegurada para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de seguro de Responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; l) **Local:** Es el área física (con infraestructura) otorgada por CEPA a la Contratista para un 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, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como, pero sin limitarse: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes Leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; n) **Regulaciones de CEPA:** Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación,

Reglamento de Operaciones del AIES, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; ñ) **Suma Asegurada:** Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la Compañía Aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados.

**SEGUNDA:**  
**OBJETO DEL CONTRATO.**

El objeto del presente Contrato es que la Contratista explote el negocio para la Venta de Café y Comida Rápida en el AIES, para lo cual la CEPA le otorga dos locales identificados como: **a) DOS GUIÓN CIENTO TREINTA Y TRES** cuya extensión superficial es de OCHENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS; y, **b) DOS GUIÓN VEINTISÉIS** cuya extensión superficial es de VEINTINUEVE PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, ambos locales están ubicados en el Segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto.

**TERCERA:**  
**PRECIO Y FORMA DE PAGO.**

**I)** La Contratista se obliga a cancelar a la Comisión, por la explotación objeto del presente Contrato, un canon mensual basado en una renta mínima de: a) Por el Local DOS GUIÓN CIENTO TREINTA Y TRES: la cantidad de **DOS MIL QUINIENTOS CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 2,504.85)**, a razón de VEINTINUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 29.71) por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), o el Trece punto Dos por ciento (13.2%) Sobre los Ingresos Brutos, deducido el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a pagar cual fuera mayor, más el IVA; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; b) Por el local DOS GUIÓN VEINTISÉIS: la cantidad de **OCHOCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON ONCE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 890.11)** a razón de VEINTINUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 29.71) por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), o el Trece punto Dos por ciento

(13.2%) Sobre los Ingresos Brutos, deducido el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a pagar cual fuera mayor, más el IVA; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; **II)** Por otra parte, la Contratista declara que a la firma del presente Contrato, que se encuentra solvente con sus respectivos cánones al mes de diciembre de 2013.

#### **CUARTA:**

##### **REGISTRO CONTABLE E INFORME MENSUAL DEL INGRESO.**

**I)** La Contratista deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el Ingreso Bruto Real de la operación y explotación del negocio; **II)** Dentro de los primeros diez días calendario del mes, la Contratista presentará a CEPA un informe detallado, documentado y certificado por el Contador de su empresa, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de operación y explotación del negocio, entendiéndose esta fecha también como la límite para cancelar el o los excedentes de renta mínima, si los hubiere, que resultare de la revisión por parte de CEPA de los referidos informes; **III)** La presentación de estos informes comenzará a surtir efecto a partir de la finalización del primer mes de operación; **IV)** Para este efecto, así como para los demás en que tenga participación el Contador de la empresa, la Contratista se obliga a dar a conocer a la Comisión el nombre de la persona que fungirá como Contador. Así mismo, con la oportunidad debida comunicará a CEPA, cualquier cambio en la designación de la citada persona; y, **V)** La Comisión por su parte, se reserva el derecho de establecer un sistema de control mediante computadora o cualquier otro medio que estime conveniente, del inventario y de los ingresos del negocio de la Contratista, así como de efectuar en cualquier momento, por medio de sus personeros, las inspecciones y comprobaciones necesarias en los registros contables del negocio, a fin de determinar la exactitud de los informes presentados por la Contratista.

#### **QUINTA:**

##### **EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS LOCALES.**

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

**SEXTA:**

**OTROS PAGOS DE LA CONTRATISTA.**

Independientemente del precio de Explotación, la Contratista será responsable de pagar los costos de adecuación de los locales, 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, así como la instalación y servicio de líneas telefónicas internas y directas; así como cualquier otro Servicio necesario para el ejercicio de la Explotación objeto del Contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio de la explotación a que se refiere la cláusula Tercera.

**SÉPTIMA:**

**PLAZO DEL CONTRATO.**

**I)** El plazo del presente Contrato es por Tres Años, para 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 CEPA determine; y, **III)** La Explotación de los locales que se ha dado es de carácter temporal; por lo tanto, cuando la CEPA lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Contratista deberá proceder a desocuparlo, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión, de otorgarle nuevos locales o espacios o reubicación.

**OCTAVA:**

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

**I)** Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Contratista no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera de los locales que le fueren asignados. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, **II)** Cuando la Contratista contravenga lo dispuesto en el 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 Contratista no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Contratista reembolsará de inmediato a ésta, el costo de la labor realizada.

**NOVENA:**

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

El uso de los locales asignados a la Contratista estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las Regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal

sentido, queda entendido que la Contratista estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso del local aeroportuario, en la forma que sigue: **I)** La CEPA, previo aviso a la Contratista, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor o caso fortuito, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto. En tales supuestos, la Contratista exime desde ya a la Comisión de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y que provengan del cierre de las referidas áreas. En todo caso, si se tratara de cierres temporales la Contratista podrá requerir a la Comisión que se dé por terminado el Contrato sin responsabilidad para las partes, siempre y cuando no esté de acuerdo en esperar la reapertura correspondiente. El cierre permanente dará lugar a rescindir el Contrato, sin responsabilidad para las partes; **II)** La Contratista no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en el local asignado. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; **III)** La Contratista no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente relacionados con las operaciones permitidas por este Contrato. En tal sentido, si la Contratista no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Contratista, a su opción, podrá, (i) proporcionar las Pólizas de Seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originados por su incumplimiento; **IV)** La Contratista llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el local y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; y, **V)** La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el local asignado a la Contratista, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente Contrato; todo ello, previa coordinación con la Contratista, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección.

**DÉCIMA:**  
**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 local 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 su local a otro espacio con la misma área; el cual le será aprobado por CEPA.

**DÉCIMA PRIMERA:**  
**OBLIGACIONES VARIAS DE LA CONTRATISTA.**

Son obligaciones de la Contratista: **I)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; **II)** Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento, u Ordenanza, emitidas por las autoridades competentes; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada; **IV)** Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; y, **V)** La Explotación será administrada y operada exclusivamente por empleados pertenecientes a la Contratista, debidamente identificados con sus respectivos carnets, emitidos por el Departamento de Seguridad del AIES.

**DÉCIMA SEGUNDA:**  
**ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.**

**I)** La Contratista 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 Contratista no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y, **III)** 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 presente contrato, las cuales serán debidamente justificadas.

**DÉCIMA TERCERA:**  
**CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS**  
**LOCALES Y EQUIPOS DE LA CONTRATISTA.**

La Contratista queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros, a: **I)** Mantener y reparar pisos, paredes, columnas, aire acondicionado, persilería de aluminio, paneles de vidrio y cielo falso, en caso que aplique, dentro instalaciones arrendadas; y, **II)** Mantener todos los equipos, mobiliario y accesorios, de su propiedad, en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos las reparaciones y reposiciones que fueren necesarias, de acuerdo a las políticas del AIES.

**DÉCIMA CUARTA:**  
**MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS LOCALES ASIGNADOS.**

**I)** La Contratista, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los locales que le han sido asignados. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Contratista presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por ésta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Contratista rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; **II)** Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Propietaria durante su ejecución y



después de su terminación, asumiendo la Contratista la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, **III)** Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Contratista y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del presente Contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas, salvo que la Contratista se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión.

**DÉCIMA QUINTA:**  
**CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.**

**I)** La Contratista queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las Licencias, Franquicias, Certificados y Permisos, que sean requeridos por CEPA y por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias de la Explotación; y, **II)** Durante la ejecución del presente contrato, CEPA podrá requerir a la Contratista presentar la documentación que acredite la vigencia de cualquier documento señalado en los romano precedente, y de otros que la Comisión estime pertinentes relacionados con la ejecución contractual.

**DÉCIMA SEXTA:**  
**MANTENIMIENTO DE LOS LOCALES ASIGNADOS.**

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

**DÉCIMA SÉPTIMA:**  
**MODIFICACIONES DEL CONTRATO.**

La CEPA y la Contratista podrán modificar el presente Contrato, por medio de Instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal de la Contratista, o Apoderado debidamente acreditado, y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte integrante del presente Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes.

**DÉCIMA OCTAVA:**  
**PÓLIZA DE SEGURO.**

**I)** La Contratista presenta a la firma de Contrato, por cada uno de los locales una copia de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, cada una por el valor de **ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 11,430.00)**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del Contrato, vigente por el plazo de un año; **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 Contratista indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Contratista en el Aeropuerto; y, **IV)** Queda igualmente convenido que la Contratista deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Contratista, o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas.

**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 Contratista, la Propietaria procederá a dar por terminado el presente Contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión, y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros la explotación objeto de este instrumento, en los casos siguientes, que se considerarán causales de terminación de contrato: **I)** Si la Contratista durante la ejecución del 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; **II)** Por abandono del negocio por parte de la Contratista; **III)** Si

la Contratista fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; **IV)** En caso que la Contratista, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente Contrato; **V)** Si recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Contratista afectos al Contrato; **VI)** Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Contratista violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA; y, **VII)** Además, 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 notificará al menos con noventa días de anticipación.

#### **VIGÉSIMA:**

#### **FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.**

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

#### **VIGÉSIMA PRIMERA:**

#### **RECURSOS DE LA CONTRATISTA CONTRA RESOLUCIONES DE LA CEPA.**

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

#### **VIGÉSIMA SEGUNDA:**

#### **CONTROVERSIAS ENTRE LA CONTRATISTA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.**

En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Contratista y otros Contratistas de Servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada Contratista en las Instalaciones Aeroportuarias, la CEPA dirimirá la

pugna existente determinando lo que a cada uno corresponda, y la resolución que ésta provea, será final y no admitirá ningún recurso.

**VIGÉSIMA TERCERA:**  
**GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.**

**I)** La Contratista otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión dos Garantías de Cumplimiento de Contrato, detalladas a continuación: **a) Por el Local DOS GUIÓN CIENTO TREINTA Y TRES:** la cantidad de **DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 10,477.00)**, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato; y, **b) Por el local DOS GUIÓN VEINTISÉIS:** la cantidad de **CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA(US\$ 4,346.00)** para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato; **II)** Dichas Garantías ha sido extendidas con vigencia durante el plazo contractual; **III)** Garantías que cumple con el requisito de haber sido emitidas 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 Contratista 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 Contratista, y podrá 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; **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 Contratista mantendrá un horario de servicios adecuado a los itinerarios de vuelo de las aerolíneas que operan en el Aeropuerto, de acuerdo a la naturaleza y características de su negocio; y, **II)** Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la Contratista o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA:**  
**ADMINISTRADOR DE CONTRATO.**

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

**VIGÉSIMA OCTAVA:**  
**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. 7

**II) A la**

Contratista:

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

**VIGÉSIMA NOVENA:**  
**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. 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 once días del mes de marzo de dos mil catorce.

**COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA**

**QUALITY GRAINS,  
S.A. DE C.V.**

Salvador Lisandro Villalobos Brizuela  
Gerente General y  
Apoderado General Administrativo



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con treinta minutos del día once de marzo de dos mil catorce. Ante mí, **MARIO ENRIQUE CAMACHO MONTOYA**, Notario,

comparecen los señores: **SALVADOR LISANDRO VILLALOBOS BRIZUELA**, de cincuenta y seis años de edad, Licenciado en Economía, a quien conozco e identifico con su Documento Único de Identidad número:

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, con Numero de Identificación Tributaria:

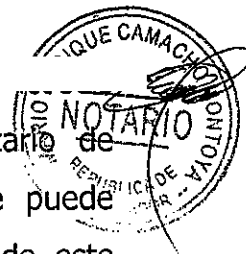
de este domicilio, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y,

de ochenta y cinco años de edad, Ejecutivo Empresarial, del a quien no conozco e identifico por



medio de su Documento Único de Identidad número: .

quien actúa en su calidad de Administrador Único Propietario de **"QUALITY GRAINS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, que puede abreviarse **"QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V."**, del domicilio de San Marcos, de este departamento, con Número de Identificación Tributaria:



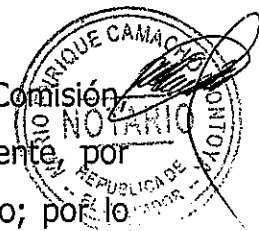
, y que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Contratista"; y ME DICEN: **I)** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra, y a mi presencia, en el carácter en que actúan en el Contrato 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 Explotación de Negocios, cuyo objeto es que la Contratista explote el negocio para la Venta de Café y Comida Rápida en el AIES, para lo cual la CEPA le otorga dos locales identificados como: a) DOS GUIÓN CIENTO TREINTA Y TRES cuya extensión superficial es de OCHENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS; y, b) DOS GUIÓN VEINTISÉIS cuya extensión superficial es de VEINTINUEVE PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, ambos locales están ubicados en el Segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto; que la Contratista deberá cancelar a la propietaria, por los locales antes descritos, un canon mensual basado en la renta mínima de: a) Por el Local DOS GUIÓN CIENTO TREINTA Y TRES: la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a razón de VEINTINUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), o el Trece punto Dos por ciento Sobre los Ingresos Brutos, deducido el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a pagar cual fuera mayor, más el IVA; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; b) Por el local DOS GUIÓN VEINTISÉIS: la cantidad de OCHOCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON ONCE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a razón de VEINTINUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y UN

CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), o el Trece punto Dos por ciento Sobre los Ingresos Brutos, deducido el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a pagar cual fuera mayor, más el IVA; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; que el plazo del contrato es de Tres Años, para el período comprendido del uno de enero de dos mil catorce al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis; que la Contratista entregó a favor y a entera satisfacción de la CEPA, dos Garantías de Cumplimiento de Contrato, cada una por la cantidad de: por el Local DOS GUIÓN CIENTO TREINTA Y TRES: la cantidad de DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y, por el local DOS GUIÓN VEINTISÉIS: la cantidad de CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato; dichas Garantías fueron entregadas con vigencia durante el plazo contractual; que en dicho acto la Contratista presentó dos copias de Pólizas de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de CEPA, cada una por el valor de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato, vigente por el plazo contractual. El contrato contiene la cláusula de Caso Fortuito o fuerza Mayor, así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, todas las cuales ambas partes aceptan. 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 legítimas y suficientes las personerías para actuar en nombre de sus representadas, por haber tenido a la vista, **respecto del primer compareciente: a)** Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las ocho horas del día dieciséis de diciembre de dos mil once, ante los oficios notariales de José Rafael Larromana Escobar, del cual consta que el licenciado Herman Alberto Arene Guerra, en su calidad de Presidente y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, a favor del licenciado Salvador Lisandro Villalobos Brizuela, teniendo dentro de sus facultades la realización de actos como el presente. Asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el licenciado Arene Guerra, en su calidad antes expresada; 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. Y, **respecto del segundo de los comparecientes:** a) Testimonio de Escritura de Modificación de Pacto Social con Incorporación Íntegra del Nuevo Texto de Pacto Social de "QUALITY GRAINS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V.", el cual incorpora en un solo texto las cláusulas que rigen a la Sociedad, la cual fue otorgada en esta ciudad a las once horas del día diecinueve de junio del años dos mil doce, ante los oficios notariales del Licenciado Jorge Alberto Huete, debidamente inscrita el día veinte de agosto de dos mil doce, en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio de esta ciudad, al Número

del Registro de Sociedades, en la cual consta que la naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio son los antes expuestos, que dentro de su finalidad social está, entre otras cosas: i) la comercialización, industrialización, producción, exportación e importación de granos, semillas, frutas y de cualquier otro producto agrícola ii) la adquisición de marcas, patentes, derechos, valores y acciones, los actos complementarios o conexos, que sean necesarios o útiles para cumplir con la finalidad social, que el plazo de la sociedad será indeterminado, que el gobierno de la sociedad será ejercido por la Junta General de Accionistas y por un Director Administrador Único, que le corresponde a este Director Administrador Único la representación y administración de la Sociedad, así como también el uso de la firma social y este será designado por la Junta General de Accionistas, la cual elige simultáneamente a su suplente, que en caso de ausencia o impedimento temporal del propietario será sustituido por el suplente, que tanto el Director Administrador Propietario como su Suplente serán electos por períodos de siete años, pudiendo ser reelectos, que el Director Administrador en funciones deberá continuar ejerciéndolas hasta que sea designado un nuevo Administrador e inscrito en el Registro de Comercio su nombramiento, que dentro de las atribuciones del Director Administrador Propietario, se encuentra el suscribir los contratos en que intervenga la sociedad de cualquier naturaleza que fueren, así como llevar a cabo todos los actos y operaciones que corresponden a la naturaleza y objeto de la sociedad; b) Credencial de Elección de



Administrador Único Propietario y Suplente de "QUALITY GRAINS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "QUALITY GRAINS, S.A. DE C.V.", extendida el día veinticinco de mayo de dos mil doce, por la señora \_\_\_\_\_ en su calidad de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, debidamente inscrita en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio de esta ciudad, el día diez de junio de dos mil doce, al Númérc

del Registro de Sociedades, en la que consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas que para tal efecto lleva la Sociedad, se encuentra asentada el Acta Número \_\_\_\_\_ correspondiente a la sesión celebrada a las diecisiete horas del día nueve de mayo del dos mil doce, la cual, en su Punto Número Nueve: que trata del Nombramiento de los Miembros de la Administración de la Sociedad, consta, que quedo electo como Administrador Único Propietario el señor :

, y como Administrador Único Suplente la Licenciada

para el período de cinco años, contados a partir de la fecha de la inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio. Por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar actos 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.-**

JJA/MJQ

