

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE  
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y  
TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A. (T-10, T-12 y T-19)**

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, Economista, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ actuando en mi calidad de Presidente de **"TACA INTERNATIONAL AIRLINES, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, que puede abreviarse **"TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A."**, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, y 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 de los terrenos 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 de los terrenos por el plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual o anual; 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) **Terrenos:** 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.**

La CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria tres Terrenos dentro de las instalaciones del AIES identificados como: **a) T GUIÓN DIEZ**, cuya extensión superficial es de MIL METROS CUADRADOS, el cual será utilizado para la instalación y funcionamiento de una Oficina Comisariato. **b) T GUIÓN DOCE**, cuya extensión superficial es de TRESCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS, el cual será utilizado para la instalación y funcionamiento de una Oficina de Operaciones Terrestres. **c) T GUIÓN DIECINUEVE**, cuya extensión superficial es de NOVENTA METROS CUADRADOS, el cual será utilizado para la instalación y funcionamiento de una Bodega de Equipaje y Parqueo. Los tres terrenos en su conjunto conforman la Bodega Ex -Tilca, ubicados al costado sur poniente del Block Tres, entre el Edificio Terminal de Pasajeros y de Carga del AIES, Jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz.

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

**I)** La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA el canon de arrendamiento anual por los tres terrenos es de **CINCO MIL CINCUENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,058.00)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) a una tasa del cero por ciento (0%), con base a la Resolución emitida por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda, de fecha siete de julio de mil novecientos noventa y tres, mientras dicha Resolución continúe vigente, pagaderos de forma anticipada, fija y sucesiva. El canon de arrendamiento anual por cada terreno se desglosa a continuación:

**a)** Por el terreno **T GUIÓN DIEZ**: el canon anual de **TRES MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 3,600.00)**, a razón de TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE

DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 3.60) por metro cuadrado; **b)** Por el terreno T GUIÓN DOCE: el canon anual de **MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,134.00)**, a razón de TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 3.60) por metro cuadrado; **c)** Por el terreno T GUIÓN DIECINUEVE: el canon anual de **TRESCIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 324.00)**, a razón de a razón de TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 3.60) por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) a una tasa del cero por ciento (0%), con base a la Resolución emitida por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda, de fecha siete de julio de mil novecientos noventa y tres, mientras dicha Resolución continúe vigente, pagaderos de forma anticipada, fija y sucesiva; **II)** Por otra parte, la Arrendataria declara que a la firma del presente Contrato, que se encuentra solvente con sus respectivas cánones al mes de diciembre de 2013.

#### **CUARTA:**

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

**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 terrenos asignados. Dicha aprobación deberá ser otorgada dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación de los planos. El equipo y mobiliario de los referidos terrenos 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 terrenos del Aeropuerto.

#### **QUINTA:**

##### **OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.**

Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación de los terrenos, 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 Tercera.

**SEXTA:**

**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 terrenos 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 terrenos.

**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 de los terrenos que le fueron asignados, dicha aprobación deberá ser otorgada dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación de la solicitud por parte de la Arrendataria. 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 dentro de los quince (15) días siguientes después de recibida dicha notificación, 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 DE LOS TERRENOS.**

El uso de los terrenos 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

DM

siguientes restricciones en el uso de los terrenos Aeroportuarios, en la forma que sigue:

**I)** La CEPA, previo aviso a la Arrendataria con treinta días de anticipación por lo menos, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto. En tales supuestos, la Comisión podrá de forma inmediata reubicar a la Arrendataria dentro de las instalaciones de CEPA de ser posible y/o en lugar o lugares similares a los que la Arrendataria estuviese arrendando al momento del cierre de las instalaciones, procurando que la Arrendataria se vea afectado lo menos posible en el normal desarrollo de sus actividades. 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, realizadas de acuerdo a lo establecido en esta Clausula. En todo caso, si se tratara de cierres temporales la Arrendataria podrá requerir a la Comisión que se dé por terminado el Contrato sin responsabilidad para ésta, siempre y cuando no esté de acuerdo en esperar la reapertura correspondiente. El cierre permanente dará lugar a rescindir el Contrato, sin responsabilidad para las partes; **II)** La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en los terrenos 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 terrenos y de acuerdo con las normas legales 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

END

otros, tendrá pleno derecho para entrar en los terrenos asignados a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el Contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección.

**NOVENA:**

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

La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar 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 terrenos objetos 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 terrenos a otros espacios con la misma área; el cual le será aprobado por CEPA.

**DÉCIMA:**

**OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.**

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

010

### **DÉCIMA PRIMERA:**

#### **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. En caso que la Arrendataria no esté de acuerdo con las nuevas condiciones, podrá requerir a la Comisión que se dé por terminado el Contrato sin responsabilidad para ésta.

### **DÉCIMA SEGUNDA:**

#### **CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA.**

Con el objeto de ofrecer un Servicio eficiente, la Arrendataria queda obligada a realizar, por sí o mediante contratación con terceros, el mantenimiento, reposición o reparación de las instalaciones, mobiliario, materiales, y equipos de su propiedad, integrantes del negocio instalado. En consecuencia de lo anterior, la Arrendataria se obliga a: **I)** Mantener todos los accesorios, equipos, y mobiliario de su propiedad 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.

200



### **DÉCIMA TERCERA:**

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

I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los terrenos que le han sido asignados. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por ésta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataria rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; **II)** Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Propietaria durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, **III)** Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del Contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas, salvo que la Arrendataria se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión.

### **DÉCIMA CUARTA:**

#### **CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.**

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

### **DÉCIMA QUINTA:**

#### **MANTENIMIENTO DEL TERRENOS ASIGNADOS.**

La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los terrenos 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 SEXTA:**  
**INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD.**

La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto, excepto en los casos en que medie negligencia o descuido de CEPA, debidamente comprobada. Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas.

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

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

**DÉCIMA OCTAVA:**  
**PÓLIZAS DE SEGURO.**

I) La Arrendataria presenta por su propia cuenta a la firma de Contrato, un Certificado de su Póliza de Seguro Mundial de Responsabilidad Civil, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se generen en los terrenos asignados; 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, excepto en los casos en que medie negligencia o descuido de CEPA, debidamente comprobada; y, **IV)** Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas.

**DÉCIMA NOVENA:**  
**TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.**

Sin perjuicio de las otras causales de terminación de Contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propietaria podrá dar por terminado el Contrato, sin necesidad de acción judicial, y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: **I)** Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el Contrato, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; **II)** Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria por más de diez días consecutivos. Entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de arrendamiento del mismo por el período antes indicado; **III)** Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; **IV)** En caso de que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona,

END

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 un plazo no mayor de treinta días de la notificación hecha 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.

**VIGÉSIMA:**  
**FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.**

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

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

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

**VIGÉSIMA SEGUNDA:**  
**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, basándose en la legislación aplicable y en este Contrato, y la resolución que ésta provea, será final y estará sujeta a los demás recursos previstos en la ley.

**VIGÉSIMA TERCERA:**  
**TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA ARRENDATARIA.**

Si durante la vigencia del presente Contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará NOVENTA DÍAS de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de desocupación de los espacios y locales; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo. En caso de mora en los pagos, se aplicará el DOS POR CIENTO (2%) de interés mensual, y si la mora persistiere por más de SESENTA DÍAS, CEPA exigirá el pago de dichos pagos.

**VIGÉSIMA CUARTA:**  
**CASO DE MORA.**

Los servicios facturados deberán ser pagados dentro de los doce días siguientes a la fecha de presentación al cobro de la factura correspondiente. Transcurrido este período sin que se haya pagado el valor de la factura, ésta devengará el dos por ciento (2%) de recargo por mes. 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 el pago de las facturas en mora incluyendo recargos por interés de 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 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 SEXTA:**  
**HORARIO DE SERVICIO.**

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

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

La Arrendataria 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 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:



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

**VIGÉSIMA NOVENA:**  
**CLÁUSULA DE ÉTICA.**

La Contratista declara conocer y acepta divulgar el Código de Ética y Conducta en los Negocios y hacer exigible a sus colaboradores, esto es a las personas naturales vinculadas por contrato de trabajo o por contrato de prestación de servicios u otra forma de vinculación, que cumplan en nombre de la Contratista funciones relacionadas con el objeto del contrato, las disposiciones contenidas en el mismo Código, en cuanto enmarcan una conducta ética y transparente en el manejo de los negocios. En particular la Contratista además de garantizar la divulgación y aplicación del Código de Ética en cuanto le sea aplicable, acepta adoptar acciones efectivas para garantizar que sus colaboradores sujeten su conducta a los siguientes principios: a) **De Imparcialidad y Revelación de Conflicto de intereses:** En virtud del cual se deberán revelar todas las situaciones de conflicto de interés que se encuentran descritas en el mismo Código, y se aceptan las consecuencias que se deriven de dichas situaciones; b) **De Relaciones con Proveedores, Contratistas y Clientes,** que implican sujeción a las normas en materia laboral, medio ambiente, salud, ocupacional y seguridad, además de prohibición de contratación con contratistas y proveedores que hayan sido vinculados a una investigación por lavado de activos, narcotráfico, entre otros; c) **De Transparencia / Cero tolerancia a la corrupción,** que implica el cumplimiento de las disposiciones legales sobre anticorrupción que le sean aplicables en los países donde opera, entre otras, la Ley 1474 del 12 de Julio de 2011 "Estatuto Anticorrupción", expedida por el Congreso de Colombia, y el *United States Foreign Corrupt Practices Act* de 1977, expedido por el Congreso de los Estados Unidos, y las normas complementarias que desarrollen dichas leyes, además del acatamiento de las políticas anticorrupción que se establezcan y de la eliminación de las prácticas y conductas que se consideren violatorias de las mismas.

**TRIGÉSIMA:**  
**JURISDICCIÓN.**

Para los efectos del Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes para todas aquellas acciones que no deban ser sometidas a arbitraje de conformidad a lo establecido en la cláusula vigésima quinta de este Contrato. 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 veinte días del mes de febrero de dos mil catorce.

**COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA**

**TACA INTERNATIONAL  
AIRLINES, S.A.**

A  
Salvador Lisandro Villalobos Brizuela  
Gerente General y  
Apoderado General Administrativo



En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con diez minutos del día veinte de febrero 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, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria:

\_\_\_\_\_, que en el transcurso de anterior instrumento se





denominó "la CEPA" o "la Comisión"; y, **ROBERTO JOSÉ KRIETE ÁVILA**, de sesenta años de edad, Economista, de este domicilio, a quien no conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número:

quien actúa en su calidad de Presidente de **"TACA INTERNATIONAL AIRLINES, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, que puede abreviarse **"TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A."**, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, y 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 ocho hojas de papel simple. El referido documento lo he tenido a la vista y doy fe que es relativo a un Contrato de Arrendamiento de tres terrenos dentro de las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, cuyo objeto es que CEPA le otorga en arrendamiento a la Arrendataria tres terrenos en las instalaciones aeroportuarias, identificados como: a) T GUIÓN DIEZ, cuya extensión superficial es de MIL METROS CUADRADOS, el cual será utilizado para la instalación y funcionamiento de una Oficina Comisariato, b) T GUIÓN DOCE, cuya extensión superficial es de TRESCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS, el cual será utilizado para la instalación y funcionamiento de una Oficina de Operaciones Terrestres, c) T GUIÓN DIECINUEVE, cuya extensión superficial es de NOVENTA METROS CUADRADOS, el cual será utilizado para la instalación y funcionamiento de una Bodega de Equipaje y Parqueo. Los tres terrenos en su conjunto conforman la Bodega Ex-Tilca, ubicados en la Jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz; que el canon a cancelar por la Arrendataria anualmente a la CEPA, por cada uno de los Terrenos antes descrito será de: a) Por el T GUIÓN DIEZ, la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a razón de TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado; b) Por el T GUIÓN DOCE, la cantidad de MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a razón de TRES DÓLARES

DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado; c) Por el T GUIÓN DIECINUEVE, la cantidad de TRESCIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a razón de TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado, todos los cánones más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) a una tasa del cero por ciento, con base a la Resolución emitida por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda, de fecha siete de julio de mil novecientos noventa y tres, mientras dicha resolución continúe vigente, pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, 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 diciembre de dos mil dieciséis; que la Arrendataria presentó a entera satisfacción de CEPA, copia de su Certificado de Póliza de Seguro Mundial de Responsabilidad Civil, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se generen en los terrenos asignados. El contrato contiene otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, 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 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 hiciere, 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)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación, Aumento de Capital e Incorporación Íntegra del nuevo texto del Pacto Social de "TACA INTERNATIONAL AIRLINES, SOCIEDAD ANÓNIMA", que puede abreviarse "TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A.", otorgada en esta ciudad a las diez horas del día diecisiete de junio de dos mil diez, ante los oficios notariales de la licenciada Patricia Carolina Gómez Salazar, debidamente inscrita en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio de esta ciudad el día dieciséis de agosto de dos mil diez,, al Número

del Registro de Sociedades, de la cual consta que con el objeto de reunir en una sola Escritura el Pacto Social junto con sus modificación, se celebró dicha modificación reuniendo así todo el texto contenido de las cláusulas que rigen a la sociedad, y que la naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio son los antes expresados; que la finalidad principal de la sociedad es la explotación comercial del transporte aéreo internacional de pasajeros y de carga, además puede realizar toda clase de operaciones que directa o indirectamente concurren al cumplimiento de la finalidad expresada; en general, el realizar cualquier tipo de operaciones mercantiles y celebrar todo tipo de acto o contrato que las leyes permitan, así como realizar todos los actos necesarios para la consecución de las finalidades sociales como el presente; que el plazo de la sociedad es por tiempo indeterminado; que el gobierno de la sociedad es ejercido por la Junta General de Accionistas, siendo está el órgano supremo de la sociedad; que la administración directa está confiada por los accionistas a una Junta Directiva, integrada por un mínimo de tres y un máximo de siete Directores Propietarios electos oportunamente por la Junta General Ordinaria de Accionistas, los cuales se denominan Presidente de la Junta Directiva y Director Secretario, el resto simplemente Directores Propietarios, los cuales ejercen sus cargos entre uno y siete años; que le corresponde al Presidente de la Junta Directiva, ejercer la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, pudiendo celebrar toda clase de contratos, contraer toda clase de obligaciones, suscribir documentos públicos o privados y conferir todo tipo de mandatos; **b)** Credencial de

Elección de Junta Directiva de "TACA INTERNATIONAL AIRLINES, SOCIEDAD ANONIMA", que puede abreviarse "TACA INTERNATIONAL AIRLINES, S.A." extendida en la ciudad de Antigua Cuscatlán el dieciséis de diciembre del año dos mil trece, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad, el señor

debidamente inscrita en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio de esta ciudad, al Número

del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas que lleva la sociedad, se encuentra asentada el acta número ciento nueve correspondiente a la sesión de Junta General de Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha dieciséis de diciembre dos mil trece, en el cual en su punto Segundo, se procedió a la Elección de Junta Directiva de la sociedad, quedando conformada de la siguiente manera: como Presidente de la Junta Directiva, el señor

como Director Secretario,

así como sus respectivos suplentes, tanto los directores electos como los suplentes ejercen sus cargos por un período de tres años; por lo que el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para suscribir el presente instrumento 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.-**

