

AÑO: 2014

DOCUMENTO AUTENTICADO
DE ARRENDAMIENTO

OTORGADO POR

LA COMISION EJECUTIVA PORTUARIA
AUTONOMA

A FAVOR DE

CLUB DE PLAYAS SALINITAS, S.A. DE C.V.

Ante los oficios Notariales de

LIC. ANA GRACIELA MAGAÑA DIAZ.

1950

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1950

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1950

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y CLUB DE PLAYAS SALINITAS, S.A. DE C.V (ESPACIOS EV-1-45 y 1-86A)

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, [REDACTED]

[REDACTED] mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio [REDACTED], Departamento [REDACTED]

[REDACTED] con Documento Único de Identidad número: [REDACTED]

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

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

[REDACTED]

Directora Secretaria de "CLUB DE PLAYAS SALINITAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "CLUB DE PLAYAS SALINITAS, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro guión tres cero cero ocho siete tres guión cero cero uno guión cuatro, 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 lo sucesivo 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 o espacio 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 o espacio por el plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; f) Arrendataria: persona que acepta y toma el arrendamiento; g) Arreglo Directo: es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; h) Caso Fortuito o Fuerza Mayor: Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato emanado del presente proceso. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales o causados por el hombre, explosiones o fuego; i) CEPA: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; j) Las partes: Se refiere a la Comisión y a la Arrendataria; k) Límite Único y Combinado del Seguro de Responsabilidad Civil: Se entenderá como tal aquel valor determinado como SUMA ASEGURADA para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de Seguro de Responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; l) Local o Espacio: Es el área física (con o sin infraestructura) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; m) Negligencia: Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; n) Normativa: Convenios internacionales y nacionales, pero sin limitarse, suscritos por el Estado de El Salvador y/o 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; ñ) Regulaciones de CEPA: Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional 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; o) Suma Asegurada: Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la Compañía Aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados.

SEGUNDA:

OBJETO DEL CONTRATO.

La CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria los espacios detallados a continuación: a) EV-UNO-CUARENTA Y CINCO (EV-1-45), cuya extensión superficial es de QUINCE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (15.50

MT²), ubicado en Parqueo Público del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto, que será utilizado para Estacionamiento de Vehículo; y, b) UNO-OCHEENTA Y SEIS A (1-86 A), cuya extensión superficial es de DOCE PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (12.15 MT²), ubicado en la primera planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto, que será utilizado para la instalación de una Base Logística para Atención a Pasajeros.

TERCERA:

PRECIO Y FORMA DE PAGO.

I) La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA, por los espacios referidos en la cláusula anterior, los cánones mensuales detallados a continuación: (i) Por el espacio EV-UNO-CUARENTA Y CINCO (EV-1-45), la cantidad de CIENTO OCHENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DOCE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 182.12), a razón de VEINTINUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 29.71), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); (ii) Por el espacio UNO-OCHEENTA Y SEIS A (1-86A), la cantidad de TRÉSCIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 360.98), a razón de VEINTINUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR 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). Ambos cánones pagaderos de forma mensual, anticipada, fija y sucesiva; 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.

CUARTA:

EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS LOCALES Y 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 locales 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 locales y 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 Tercera.

SEXTA:

PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS.

I) El plazo del presente 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 han dado es de carácter temporal, por lo tanto, cuando la Comisión los requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlos 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.

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 espacios 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 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.

OCTAVA:

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 Aeroportuarios, 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 locales y 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 locales y 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.

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 espacios objeto del presente Contrato. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar a la Arrendataria en otro local o espacios con la misma área; lo cual le será aprobado por CEPA.

DÉCIMA:

OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.

Son obligaciones de la Arrendataria: I) Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; II) Mantener todos sus equipos, mobiliario, accesorios, y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos, las reparaciones, reposiciones, y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de

sus materiales; III) Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento, u Ordenanza emitidas por las autoridades competentes; IV) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada; y, V) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto.

DÉCIMA PRIMERA:

ACATAMIENTO OBLIGATORIO 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 SEGUNDA:

CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA.

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

DÉCIMA TERCERA:

MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.

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

II) Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Propietaria durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y,

III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del Contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas, salvo que la Arrendataria se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión.

DÉCIMA CUARTA:

CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.

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

DÉCIMA QUINTA:

MANTENIMIENTO 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 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. 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 a la firma de este Contrato, copias de Pólizas de Seguro de Responsabilidad Civil, una por el valor de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 11,430.00), correspondiente al espacio EV-UNO-CUARENTA Y CINCO, y otra por la cantidad de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 5,715.00), correspondiente al espacio UNO-OCHENTA Y SEIS A; ambas para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del presente Contrato, vigentes por el plazo contractual; II) La cobertura de dichas Pólizas es a satisfacción de CEPA, con limite único y combinado para lesiones y/o muerte, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de la Comisión y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; III) La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto; y, IV) Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá

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

DÉCIMA NOVENA:
TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.

Sin perjuicio de las otras causales de terminación de Contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propietaria podrá dar por terminado el Contrato, sin necesidad de acción judicial, y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: I) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el Contrato, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; II) Por abandono de los locales o espacios 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 cualquier 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 en el año dos mil dieciséis, 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.

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, y la resolución que ésta provea, será final y no admitirá ningún recurso.

VIGÉSIMA TERCERA:

GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

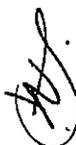
I) La Contratista otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión dos Garantías de Cumplimiento de Contrato, una por la cantidad de SEISCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 618.00), correspondiente al espacio EV-UNO-CUARENTA Y CINCO; y la otra, por la cantidad de MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 1,856.00), correspondiente al espacio UNO-OCHENTA Y SEIS A; ambas garantías para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato; II) Dichas Garantías han sido extendidas con vigencia durante el plazo contractual; III) Garantías que cumplen 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 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 las Garantías de Cumplimiento de Contrato.

✶



VIGÉSIMA QUINTA:
ARBITRAJE.

I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del Contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en un plazo máximo de treinta días calendario; II) Arbitraje: 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. [REDACTED]

[REDACTED] 1) A

la Arrendataria: En Paseo General Escalón, Número cuatro mil setecientos once, San Salvador; [REDACTED]

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

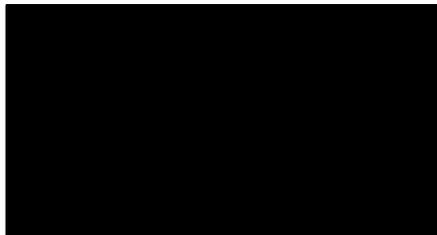
VIGÉSIMA NOVENA:
JURISDICCIÓN.

Para los efectos del Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. 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 doce días del mes de septiembre de dos mil catorce.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

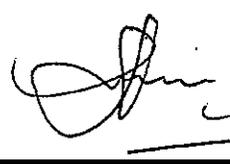
CLUB DE PLAYAS SALINITAS,

Emérito
G



En la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas y quince minutos del día doce de septiembre de dos mil catorce. Ante mí, ANA GRACIELA MAGAÑA DÍAZ, Notario, de este domicilio, comparecen los señores: EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, [REDACTED] mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de La Libertad, a quien conozco y es portador del Documento Único de Identidad número: [REDACTED] actuando en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA, institución de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] de este domicilio, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó " la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, [REDACTED] de treinta y nueve años de edad, Licenciada en

2



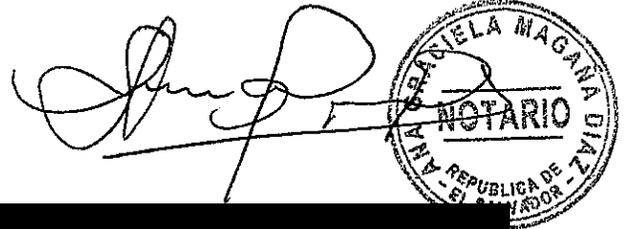
[REDACTED]

carácter de Directora Secretaria de "CLUB DE PLAYAS SALINITAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "CLUB DE PLAYAS SALINITAS, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; 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, por medio del cual la CEPA dio en arrendamiento a la Arrendataria los espacios detallados a continuación: a) EV-UNO-CUARENTA Y CINCO, cuya extensión superficial es de QUINCE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, ubicado en Paqueo Público del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto, que será utilizado para Estacionamiento de Vehículo; y, b) UNO-OCHENTA Y SEIS A, cuya extensión superficial es de DOCE PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS, ubicado en la primera planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto, que será utilizado para la instalación de una Base Logística para Atención a Pasajeros; que los cánones a cancelar por la Arrendataria mensualmente a la CEPA, por espacios antes descritos serán: (i) Por el espacio EV-UNO-CUARENTA Y CINCO, la cantidad de CIENTO OCHENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DOCE 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 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); (ii) Por el espacio UNO-OCHENTA Y SEIS A, la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y OCHO 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 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); ambos cánones pagaderos de forma mensual, anticipada, fija y sucesiva; 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 entregó a entera satisfacción de CEPA, dos Garantías de



Cumplimiento de Contrato, una por la cantidad de SEISCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, correspondiente al espacio EV-UNO-CUARENTA Y CINCO; y la otra, por la cantidad de MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, correspondiente al espacio UNO-OCHENTA Y SEIS A, dichas Garantías se encuentran vigentes por el plazo contractual, y son para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato; que la Arrendataria presentó copias de pólizas de responsabilidad civil, una por el valor de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, correspondiente al espacio EV-UNO-CUARENTA Y CINCO, y otra por la cantidad de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, correspondiente al espacio UNO-OCHENTA Y SEIS A. El contrato contiene otras cláusulas acostumbradas en esa 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 de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de agosto del año dos mil catorce, ante los oficios notariales de José Rafael Larromana Escobar, en el cual consta que el Ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde a favor del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, para que en nombre y representación de CEPA administre todos los bienes de ésta como si el propio otorgante lo hiciera, y por medio del cual tiene dentro de sus facultades suscribir documentos como el presente. Asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el ingeniero Vanegas, en su calidad antes expresada; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente; 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; y, c) El Punto Sexto, del Acta número dos mil seiscientos cuarenta y ocho, de la Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinticuatro de junio de dos mil catorce, por medio del cual se amplió el plazo para firmar el presente 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 a la segunda compareciente: a) Testimonio de la Escritura Pública de Modificación del Pacto Social "CLUB DE PLAYAS SALINITAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "CLUB DE PLAYAS SALINITAS, S.A. DE C.V.", otorgada en esta ciudad a las diez horas con quince minutos del día cinco de mayo de dos mil diez, ante los oficios notariales de la Licenciada Morena Guadalupe Zavaleta Nova, y debidamente inscrita en el Registro de Comercio de esta ciudad, el día seis de julio de dos mil



[REDACTED]

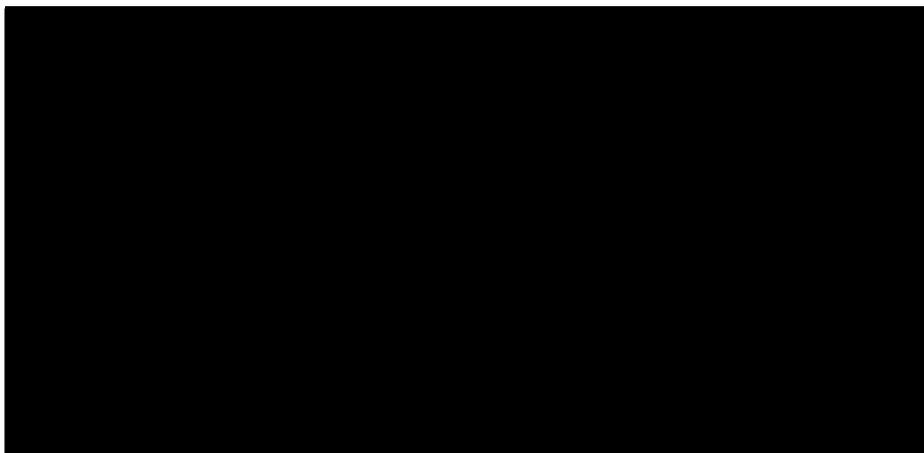
la que consta que con el fin de dar cumplimiento a los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, se modificó el Pacto Social, adecuándolo a las nuevas reformas al Código de Comercio, en lo que respecta a las cláusulas Primera, Segunda, Quinta, Sexta, Décima Cuarta y Décima Quinta, y reunir en un solo instrumento la totalidad de sus cláusulas para que constituyan el Pacto Social de la Sociedad, estableciendo que la naturaleza, nacionalidad, siendo su domicilio principal de la Sociedad el de San Salvador, departamento de San Salvador, que su plazo es indeterminado, que dentro de su finalidad principal es el emprender, promover, administrar y operar en actividades deportivas, recreativas, culturales, artísticas, de turismo, de clubs, hoteleras, moteleras y comerciales, así como efectuar toda clase de contratos y negocios permitidos por las leyes, y realizar actos como el presente; que la Sociedad es gobernada por las Juntas Generales de Accionistas, la Junta Directiva y uno o varios Gerentes; que la administración directa de la Sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, integrada por cuatro Directores Propietarios, así; un Presidente, un Director Secretario, un Primer Director y un Segundo Director y sus respectivos Suplentes; que los miembros de la Junta Directiva durarán en sus funciones cinco años; que la Representación Judicial y Extrajudicial de la Sociedad le corresponde al Director Presidente, o al que haga sus veces, quien puede celebrar toda clase de escrituras públicas o privadas, otorgar poderes generales y especiales, gravar los bienes muebles inmuebles, muebles, valores o derechos de la Sociedad, adquirir toda clase de bienes, conferir y revocar en su caso los respectivos poderes que se le confieren a los Gerentes, y en general, efectuar toda clase de actos y acuerdos resueltos por la Junta Directiva; que en caso de fallecimiento, renuncia, licencia, ausencia o cualquier impedimento temporal o definitivo del Presidente, este será sustituido por el Director Secretario, y en defecto de este, por el Primer Director; que cuando la Junta Directiva lo estime conveniente, podrá confiar la Administración directa de la Sociedad a uno o varios Gerentes, sin que esta delegación limite las facultades concedidas a la Junta Directiva o al Director Presidente; y b) Credencial de Reestructuración de Junta Directiva de "CLUB DE PLAYAS SALINITAS, S.A. DE C.V.", otorgada a los veintiún días del mes de enero de dos mil trece, por la señora Ana Mercedes López, en su calidad de Secretaria de la Sociedad, e inscrita en el Registro de Comercio el día siete de marzo de

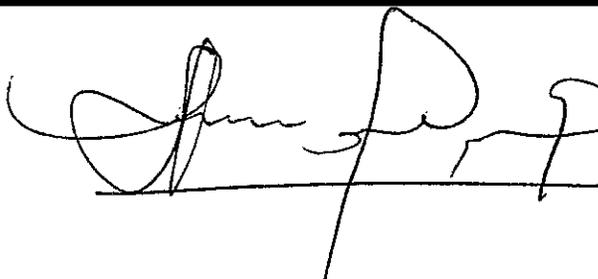
[REDACTED]

el día once de diciembre de dos mil nueve, y terminará el día once de diciembre de dos mil catorce; por tanto, la compareciente se encuentra facultada para que en nombre de la Sociedad otorgue instrumentos como el



presente. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de tres hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-




A handwritten signature in cursive script, written over a horizontal line.



WG/JT

Φ