

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y COLUMBUS NETWORKS EL SALVADOR S.A. DE C.V

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA,**

mayor de edad, Ingeniero Agrícola,

con Documento Único de Identidad número

y Número de

Identificación Tributaria

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, l

mayor de edad, Ingeniero Electricista,

con Documento Único de Identidad número

Número de Identificación Tributaria

, actuando en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**COLUMBUS NETWORKS EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**COLUMBUS NETWORKS EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", sociedad salvadoreña y del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por este acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** 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 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, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; c) **Arbitraje:** Es el 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 el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce de un local o espacios, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; f)



Arrendataria: Es la persona que acepta el contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez"; 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. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales o causados por el hombre, explosiones o fuego; i) **CEPA:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; j) **Las partes:** Se refiere a la Comisión y a la Arrendataria; k) **Límite Único y Combinado del Seguro de Responsabilidad Civil:** Se entenderá como tal aquel valor determinado como SUMA ASEGURADA para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de Seguro de Responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; l) **Local:** Es el área física (con infraestructura) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; ll) **Negligencia:** Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; m) **Normativa:** Convenios internacionales y nacionales, pero sin limitarse, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes Leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; n) **Regulaciones de CEPA:** Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; ñ) **Suma Asegurada:** Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la Compañía Aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados. **SEGUNDA: OBJETO Y PRECIO DEL CONTRATO.** 1) Por el presente Contrato la CEPA entrega en arrendamiento simple a la Arrendataria, espacios de rack en los cuartos de comunicación de CEPA, en los edificios Terminal de Pasajeros, Terminal de Carga y Centro Comercial Aerocentro; así como el arrendamiento de hilos de fibra óptica propiedad de la Comisión, instalados en terrenos del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, de acuerdo al siguiente detalle:

a) Canalización de fibra óptica:

Identificación del Tramo	Descripción	Longitud (ml)	Cantidad de Hilos	Tarifa (US\$/hilo)	Canon Mensual (US\$)	GCC (US\$)	PRC (US\$)
CFO - E - 03	Del Edificio Terminal de Pasajeros (cuarto de comunicaciones ETP tercer nivel) hacia pozo de acometida subterránea principal (por cocina de vuelos)	1,983.40	1.00	0.32	634.69	3,725.00	5,715.00
CEO - E - 04	Del Edificio Terminal de Pasajeros (cuarto de comunicaciones ETP tercer nivel) hacia edificio Centro Comercial AeroCentro.	500.00	1.00	0.32	160.00		
CFO - E - 05	Del Edificio Terminal de Pasajeros (cuarto de comunicaciones ETP tercer nivel) hacia el Edificio Terminal de Carga.	950.00	1.00	0.32	304.00		
SUBTOTAL		3,433.40	3.00		1,098.69	3,725.00	5,715.00

Nota: valores no incluyen IVA y son revisables anualmente. CFO: Canalización Fibra Óptica, GCC: Garantía de Cumplimiento de Contrato PRC: Póliza de Responsabilidad Civil.

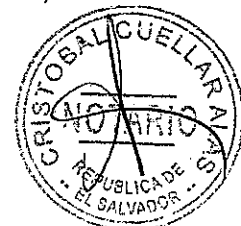
b) Espacio en cuarto de Comunicaciones ETP:

Identificación del Espacio	Descripción	Área (M ²)	Tarifa (US\$/ M ²)	Canon Mensual (US\$)	GCC (US\$)	PRC (US\$)
ESR-ETP-01	Arrendamiento de 6 unidades de Rack en el Cuarto de Comunicaciones ETP tercer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros	1.00	29.71	29.71	101.00	5,715.00
ESR-ETC-01	Arrendamiento de 4 unidades de Rack en el Cuarto de Comunicaciones Edificio Terminal de Carga	1.00	12.40	12.40	43.00	
ESR-CCA-01	Arrendamiento de 4 unidades de Rack en el Cuarto de Comunicaciones Centro Comercial AeroCentro	1.00	12.40	12.40	43.00	
SUBTOTAL		3.00		54.51	187.00	5,715.00

NOTAS: Cánones no incluyen IVA y son revisables anualmente, ESR: Espacio para Servidor en Rack, ETP: Edificio Terminal de Pasajeros, ETC: Edificio Terminal de Carga, CCA: Centro Comercial AeroCentro, GCC: Garantía de Cumplimiento de Contrato y PRC: Póliza de Responsabilidad Civil.

II) La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA por cada uno de los tramos y espacios arrendados, los cánones detallados en las tablas anteriores, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); los pagos deberá efectuarlos en forma mensual, anticipada, fija y sucesiva.

TERCERA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA. Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación de los espacios, suministro de energía eléctrica y uso de red, aguas negras, agua potable y disposición final de desechos sólidos en caso de ser suministrados por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, así como la instalación y servicio de líneas telefónicas internas y directas e Internet; y 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 Primera. **CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** I) El plazo del contrato es por el período comprendido desde la firma del contrato hasta el 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 lo 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. **QUINTA: 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)** Sobre el equipamiento, distribución y uso de los espacios, 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; **II)** La Arrendataria deberá adecuarse a la política de diseño y estética de los locales y espacios del Aeropuerto; **III)** 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; **IV)** 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; **V)** 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; **VI)** La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en los espacios y de acuerdo con las normas y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, **VII)** La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Arrendatarias y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en los espacios asignados a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de

los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **VI) Columbus Networks El Salvador, S.A. de C.V.**, tiene prohibido subarrendar total o parcialmente el espacio a otra empresa que opere dentro o fuera del Aeropuerto, ni compañía aérea, ni persona natural sin la debida autorización de la Gerencia Aeroportuaria, lo que incluye la fibra óptica instalada, la cual, al finalizar el presente contrato pasará a ser propiedad de CEPA. **SEXTA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el contrato, en cualesquiera de los casos siguientes: En caso que CEPA durante la vigencia del presente contrato desarrolle, entre otros, proyectos constructivos, proyectos de mejoramiento de la operatividad del Aeropuerto, actualización del Plan Maestro del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, o por la aplicación de políticas comerciales emanadas de estudios autorizados por Junta Directiva, que rigen la Explotación Comercial del Aeropuerto y que incluya entre otros, pero sin limitarlo, la adjudicación de procesos o competencias públicas, que afecten el área o local objeto del presente arrendamiento, CEPA podrá modificar este contrato en el sentido de reubicar u otorgar nuevos espacios aprobados por ambas partes, sin afectar la operatividad de las compañías aéreas; o podrá dar por terminado unilateralmente dicho contrato por razones de interés público, lo cual será comunicado con quince días de antelación. **SÉPTIMA: 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; **V)** Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; y, **VI)** Los espacios serán manejados exclusivamente por empleados pertenecientes a Columbus Networks El Salvador, S.A. de C.V., debidamente identificados y con asistencia del Departamento de Mantenimiento del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez. **OCTAVA: 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. **NOVENA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.** I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los espacios que le han sido 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 Comisión 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: 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 o municipal, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento. **DÉCIMA PRIMERA: 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 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 SEGUNDA: 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 TERCERA:**

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 CUARTA: PÓLIZAS DE**

SEGURO. I) La Arrendataria presenta a la firma de este contrato, copias de dos Pólizas de Responsabilidad Civil, identificadas como RC-1503 y RC-1504 respectivamente, cada una por el valor de **CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,715.00)**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en cada uno de los espacios y tramos arrendados; ambas pólizas vigentes desde el cinco de febrero de dos mil quince hasta el cinco de febrero de dos mil dieciséis, a las doce horas de ambas fechas; II) La cobertura de dichas Pólizas 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 se obliga a presentar con al menos quince días de anticipación a su vencimiento, las nuevas pólizas de responsabilidad civil, por el mismo valor y cobertura, y con vigencia hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis. El incumplimiento a esta obligación será considerado como causal de terminación del presente contrato; IV) 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, V) 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 QUINTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propietaria podrá dar por terminado el contrato sin necesidad de acción judicial, y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: **I)** Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el contrato, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; **II)** Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria por más de diez días consecutivos. Entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de arrendamiento del mismo por el período antes indicado; **III)** Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; **IV)** En caso de que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese el contrato a otra persona natural o jurídica; 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, sin responsabilidad para la Comisión, como consecuencia de los resultados que arroje el Plan Maestro del Aeropuerto, en ese sentido la Propietaria podrá reservarse el derecho de relocalizar, o cerrar temporal o permanentemente cualquier área del Aeropuerto. El cierre permanente dará lugar a rescindir el contrato sin responsabilidad para la CEPA, lo cual se hará al menos con noventa días de anticipación. **DÉCIMA SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA ARRENDATARIA.** Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará noventa días de arrendamiento adicionales contados a partir de la fecha de no utilización de los espacios; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **DÉCIMA SÉPTIMA: 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. **DÉCIMA OCTAVA: 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. **DÉCIMA NOVENA: 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 : GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La Arrendataria otorga en este momento a favor y satisfacción de la CEPA la Garantía de Cumplimiento de Contrato, mediante la Fianza Mercantil F- uno seis tres nueve tres ocho (F-163938), extendida por la sociedad SEGUROS E INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA, con vigencia por el plazo de veinticuatro meses contados a partir del día cinco de febrero de dos mil quince, hasta por la suma de TRES MIL NOVECIENTOS DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$3,912.00), para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato. **VIGÉSIMA PRIMERA: CASO DE MORA.** En caso de mora en los pagos por parte de la Arrendataria, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual; y si la mora persistiere por más de sesenta días, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato ya relacionada. **VIGÉSIMA SEGUNDA: ARBITRAJE.** I) **Arreglo Amistoso:** 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 amistoso entre las partes, 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 treinta 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 TERCERA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar a la Licenciada Dina Saca Jefe del Departamento Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez", quien será la Administradora del Contrato por parte de CEPA. **VIGÉSIMA CUARTA: 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-MOARG, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, municipio de San Luis Talpa, departamento de La Paz.

_____ ; II) A la Arrendataria:

Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA QUINTA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras Representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los seis días del mes de febrero de dos mil quince.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

Emérito de .
Gere
Apoderado

terroza
tivo



la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con veinte minutos del día seis de febrero de dos mil quince. Ante mí, **CRISTÓBAL CUELLAR ALAS**, Notario, , comparecen los señores: **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Agrícola, , a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número : y Número de Identificación Tributaria . 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 cero seis uno cuatro - uno cuatro cero dos tres siete - cero cero siete - ocho, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y por otra parte el señor I de cincuenta y tres años de edad, Ingeniero Electricista, a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número / Número de Identificación Tributaria actuando en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**COLUMBUS NETWORKS EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**COLUMBUS NETWORKS EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; ambas personerías que más adelante relacionaré, y en tal carácter **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 de arrendamiento a que se refiere el anterior documento . II) Que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, 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 Comisión entrega en arrendamiento simple a la Arrendataria, espacios de rack en los cuartos de comunicación de CEPA, en los edificios Terminal de Pasajeros, Terminal de Carga y Centro Comercial AeroCentro; así como el arrendamiento de hilos de fibra óptica propiedad de la Comisión, instalados en terrenos del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; para canalización de fibra óptica se da en arrendamiento los siguientes tramos, con la longitud y canon correspondiente: a) CFO-E-cero tres Del Edificio Terminal de Pasajeros (cuarto de comunicaciones ETP tercer nivel) hacia pozo de acometida subterránea principal (por cocina de vuelos), con una longitud total de un mil novecientos ochenta y tres punto cuarenta metros lineales, con el canon de SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; b) CFO-E-cero cuatro Del Edificio Terminal de Pasajeros (cuarto de comunicaciones ETP tercer nivel) hacia edificio Centro Comercial AeroCentro, con longitud total de quinientos metros lineales, y un canon de CIENTO SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y c) CFO-E-cero cinco Del Edificio Terminal de Pasajeros (cuarto de comunicaciones ETP tercer nivel) hacia el Edificio Terminal de Carga, que tiene una longitud total de novecientos cincuenta metros lineales, con un canon de TRESCIENTOS CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Así como el



arrendamiento de los espacios en cuarto de Comunicaciones ETP identificados de la siguiente manera: a) ESR-ETP-cero uno Arrendamiento de seis unidades de Rack en el Cuarto de Comunicaciones ETP tercer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros, con el canon de VEINTINUEVE DÓLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; b) ESR-ETC-cero uno Arrendamiento de cuatro unidades de Rack en el cuarto de comunicaciones Edificio Terminal de Carga, con un canon de DOCE DÓLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y c) ESR-CCA-cero uno Arrendamiento de cuatro unidades de Rack en el Cuarto de Comunicaciones Centro Comercial Aerocentro, con un canon de DOCE DÓLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; todos los cánones pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); que el plazo del contrato es contado a partir de la firma del contrato hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis; que la Arrendataria entregó, a favor y a entera satisfacción de CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, mediante la Fianza Mercantil F- uno seis tres nueve tres ocho, extendida por la sociedad SEGUROS E INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA, con vigencia por el plazo de veinticuatro meses contados a partir del día cinco de febrero de dos mil quince, hasta por la suma de TRES MIL NOVECIENTOS DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato; asimismo la Arrendataria presentó copias de dos Pólizas de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de CEPA, identificadas como RC-uno cinco cero tres y RC-uno cinco cero cuatro, respectivamente, cada una por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en cada uno de los espacios y tramos arrendados; ambas pólizas vigentes desde el cinco de febrero de dos mil quince hasta el cinco de febrero de dos mil dieciséis, a las doce horas de ambas fechas; por lo que la Arrendataria se obligó a presentar con al menos quince días de anticipación a su vencimiento, las nuevas pólizas de responsabilidad civil, por el mismo valor y cobertura, y con vigencia hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis; siendo que el incumplimiento a esta obligación será considerada como causal de terminación del contrato de arrendamiento. Además, el contrato contiene las cláusulas de obligaciones varias de la Arrendataria, caso fortuito o fuerza mayor, desarrollo de proyectos constructivos o implementación de políticas comerciales; y otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes me declaran conocer y entender, y que por ello las otorgan. Yo, el suscrito Notario, DOY FE: a) que las firmas relacionadas, son auténticas por haber sido puestas a mi presencia por los comparecientes, b) que son legítimas y suficientes las personerías por las que actúan los otorgantes en nombre de sus representadas, por haber tenido a la vista la siguiente documentación: **Respecto al primer compareciente:** i) 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 Rodríguez, como otorgante de dicho Poder; y, ii) el Punto tercero del Acta dos mil seiscientos noventa , emitido en la sesión de Junta Directiva de

CEPA de fecha cinco de diciembre de dos mil catorce, en el cual se autorizó dar en arrendamiento a la empresa Columbus Networks El Salvador, S.A. de C.V., espacios de rack en los cuartos de Comunicación de CEPA, en los edificios Terminal de Pasajeros, Terminal de Carga y Centro Comercial AeroCentro; así como el arrendamiento de hilos de fibra óptica propiedad de CEPA, instalados en terrenos del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, para el período comprendido desde la firma del contrato hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis; asimismo, se autorizó al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto. Respecto al segundo compareciente: i) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación e Incorporación Íntegra del nuevo texto del Pacto Social de "COLUMBUS NETWORKS EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "COLUMBUS NETWORKS EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", otorgada en esta ciudad a las nueve horas del día veinte de septiembre de dos mil doce, ante los oficios notariales de René Salvador García González, debidamente inscrita en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio al Número

Registro de Sociedades, el día dieciséis de octubre de dos mil doce, de la cual consta que la naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio de la referida sociedad son los antes expresados; que el plazo de la sociedad es indeterminado; que la sociedad tiene entre sus finalidades la de operar sistemas de telecomunicación de voz, datos, Internet, video, terminación de minutos, por medios satelitales, microonda, fibras ópticas, cobre y coaxial; sistemas de seguridad, sistemas de recuperación en desastres, en tecnología de información, redes privadas de documentación electrónica, tráfico de voz, datos, Internet y video a nivel nacional e internacional para proveedores de servicio de telecomunicación; entre otras; que la Junta General de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva, cuyos directores ejercen sus cargos por el plazo de uno a siete años, pudiendo ser reelectos; que le corresponde al Presidente de la Junta Directiva, ejercer la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, y uso de la firma social, pudiendo celebrar toda clase de contratos, contraer toda clase de obligaciones, suscribir documentos públicos o privados, conferir todo tipo de mandatos. La representación legal de la sociedad corresponderá también al Gerente General, nombrado ya sea por la Junta General de Accionistas o la Junta Directiva, quien podrá representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, y el alcance de sus facultades será determinado al momento de efectuarse su nombramiento por el órgano que lo nombre; y ii) Certificación del acta de nombramiento de Gerente General de la sociedad "COLUMBUS NETWORKS EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", extendida por el Secretario de la Junta General de Accionistas, señor

el día diecinueve de septiembre de dos mil doce, debidamente inscrita en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio al Número del Registro de Sociedades, el día diecinueve de octubre de dos mil doce, de la cual consta que en el Punto cinco del acta número dieciocho, correspondiente a la sesión de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas, celebrada en esta ciudad, a las nueve horas del día siete de septiembre de dos mil doce, nombró como Gerente General que también tenga la representación legal y uso de la firma social de la sociedad, al señor

quien podrá suscribir toda clase de contratos y escrituras, otorgar toda clase de actos e instrumentos públicos y privados, contraer todo tipo de obligaciones hasta por el monto máximo de cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América; para todos los

actos, contratos u obligaciones superiores a la cantidad antes mencionada, requerirá previa autorización escrita del Presidente de la Junta Directiva de la sociedad; por lo que el compareciente se encuentra ampliamente facultado para celebrar actos como el presente. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de ^{tres} tres hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.- ENTRELÍNEAS: tres- VALE.

JM

