

CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS, CELEBRADO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y
ECONATURE PRODUCTS, S. A. DE C. V.
(LOCAL 2-112)



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de 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 con carácter autónomo, personalidad jurídica propia, de este domicilio y con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno cuatro cero dos tres siete - cero cero siete - ocho, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, FRANCISCO ALBERTO RODRÍGUEZ FIGUEROA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Periodista, , actuando en mi carácter de Administrador Único Propietario de la sociedad que gira bajo la denominación de "ECONATURE PRODUCTS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "ECONATURE PRODUCTS, S. A. DE C. V.", de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno siete cero tres cero cinco - uno cero tres - cinco, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Contratista", por medio del presente instrumento convenimos en celebrar el CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS, que en adelante podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las cláusulas siguientes: PRIMERA: DEFINICIONES Y ABBREVIATURAS. 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 local cuando la Contratista no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) AIES-MOARG O EL AEROPUERTO: Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; c) ARBITRAJE: es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; d) ARBITRAJE EN DERECHO: es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; e) ARREGLO DIRECTO: es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Contratista solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención

IA
de
la
os
es
te
es
na
ita
del
ne
ite
én
ón
to
ue
el
PA,
ho
te,
to,
del
TA:
o la
de
de
o y
rán
las
LA
los
as,

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, con plazo máximo de treinta días calendario. El canon o renta mínima que la Contratista está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias. 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; no obstante, si las partes coincidieren en la designación de un solo árbitro, el tribunal arbitral podrá ser unipersonal. 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 OCTAVA: HORARIO DE SERVICIO. I) La Contratista mantendrá un horario de servicios adecuado a los itinerarios de vuelo de las aerolíneas que operan en el Aeropuerto, de acuerdo a la naturaleza y características de su negocio; y, II) Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la Contratista o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. VIGÉSIMA NOVENA: LUGAR DE NOTIFICACIONES. Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. TRIGÉSIMA: CLÁUSULA ESPECIAL. Queda convenido que, la Contratista se obliga a presentar en el plazo de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES después de la firma del contrato, a satisfacción de CEPA, Póliza de Responsabilidad Civil y Garantía de Cumplimiento de Contrato, bajo las condiciones descritas en el presente instrumento. TRIGÉSIMA PRIMERA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del presente contrato, las partes señalan

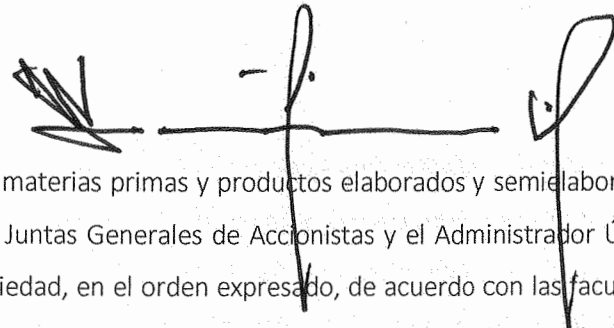
como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la Contratista releva de la obligación de rendir fianza al depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores 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 presente contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los veintitrés días de diciembre de dos mil dieciséis.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

ECONATURE PRODUCTS, S. A. DE

En la ciudad de San Salvador, a las _____ y _____ minutos del veintitrés de diciembre de dos mil dieciséis. Ante mí, WILLIAM LISEO ZÚNIGA HEN ÍQUEZ, Notario, de este domicilio, comparece el señor EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUE MONTERROZA, con cido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, de sesenta años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de _____, 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, Personalidad Jurídica propia y con 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 cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del 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; b) Punto tercero del Acta número dos mil ochocientos cuatro, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha seis de septiembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Explotación de Negocios entre CEPA y la Contratista; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor FRANCISCO ALBERTO RODRÍGUEZ FIGUEROA, de cincuenta y seis años de edad, de nacionalidad salvadoreña, actuando en su carácter de Administrador Único Propietario de la sociedad que gira bajo la denominación de "ECONATURE PRODUCTS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "ECONATURE PRODUCTS, S. A. DE C. V.", de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno siete cero tres cero cinco - uno cero tres - cinco, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Contratista"; y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación e incorporación del texto íntegro del pacto social de la sociedad "ECONATURE PRODUCTS, S. A. DE C. V.", otorgada en esta ciudad, a las once horas del día ocho de marzo de dos mil trece, ante los oficios notariales de Nady Patricia Marroquín Reyes, inscrito en el Registro de Comercio el día cinco de abril de dos mil trece, al Número DIECINUEVE del Libro número TRES MIL SETENTA Y CINCO del Registro de Sociedades; del cual consta que su denominación, domicilio, nacionalidad y naturaleza son los antes mencionados; que el plazo de la sociedad es por tiempo indeterminado y correrá a partir de la inscripción de este dicho instrumento en el Registro de Comercio; que dentro de las finalidades de la sociedad se encuentran actividades comerciales, industriales y de servicios y en especial, todo lo relacionado con textiles que incluye el corte y la confección, las artesanías y otros productos teñidos a base de añil y otros colorantes y componentes, desfiles de modas y exhibiciones, el turismo y cualquier otra actividad complementaria, conexas o accesorias con las anteriores y con la finalidad social; la importación, la



producción y la exportación de materias primas y productos elaborados y semielaborados y toda clase de productos, entre otras; que las Juntas Generales de Accionistas y el Administrador Único constituirán las supremas autoridades de la sociedad, en el orden expresado, de acuerdo con las facultades y obligaciones que señala la ley; que la administración de la sociedad estará a cargo de un Administrador Único y su respectivo Suplente, quienes serán electos por la Junta General de Accionistas, por un período de cinco años, y podrán ser reelectos; que el Administrador Único ejercerá la administración de todos los bienes y negocios de la sociedad, con las facultades que la ley confiere a los mandatarios; que la representación judicial y extrajudicial, así como el uso de la firma social, le corresponderá al Administrador Único, pudiendo otorgar actos y contratos de cualquier clase y poderes, generales o especiales, a nombre de la sociedad; y, b) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad "ECONATURE PRODUCTS, S. A. DE C. V.", extendida el cuatro de febrero de dos mil quince por el Secretario de la Junta General, señor Francisco Alberto Rodríguez Figueroa, e inscrita en el Registro de Comercio el seis de febrero de dos mil quince, al Número SESENTA Y OCHO del Libro número TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO del Registro de Sociedades; de la cual consta que en el punto cinco del acta número doce, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en esta ciudad, el cuatro de febrero de dos mil quince, se acordó elegir con base a la cláusula Décima Sexta del Pacto Social modificado, la nueva administración y representación de la sociedad, la cual será para un período de cinco años, a partir del momento de su inscripción en el Registro correspondiente, quedando aprobada por unanimidad y conformada de la siguiente manera: el señor Francisco Alberto Rodríguez Figueroa como Administrador Único Propietario, y el señor Francisco Rodríguez Rivera José como Administrador Único Suplente; nombramiento que aún continúa vigente; por tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para otorgar el presente acto; y en tal carácter ME DICEN: 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; que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto doy fe que el mismo consta de seis hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Explotación de Negocio, cuyo objeto es que la Contratista explote un negocio de un stand/portal azul y venta de disco compacto en bolsa de yute, para lo cual la CEPA ha designado el local identificado como DOS-CIENTO DOCE, cuya extensión superficial es de SEIS PUNTO ONCE METROS CUADRADOS, ubicado en el Segundo Nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto; La Contratista se obliga a cancelar a la Comisión un canon mensual mínimo de sesenta dólares de los Estados Unidos de América más el Impuesto a la Transferencia Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios por metro cuadrado, equivalente a trescientos sesenta y seis dólares de los Estados Unidos de América con sesenta centavos de dólar, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y

a la Prestación de Servicios; además pagará el diferencial entre el canon mínimo y el equivalente al QUINCE POR CIENTO sobre sus ventas brutas mensuales más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, cuando éste último sea superior al canon mínimo; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; que el plazo del contrato es por cinco años, período comprendido del uno de enero de dos mil diecisiete al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno; que la Contratista presentará en el plazo de quince días hábiles después de la firma del contrato, a favor y a entera satisfacción de la CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato; asimismo, la Contratista presentará en el plazo de quince días hábiles después de la firma del contrato, copia de Póliza de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de la Comisión, por el valor de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato; obligándose a renovar ambos documentos antes de su vencimiento y presentarlos a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de los mismos, durante el plazo contractual; el contrato contiene las cláusulas de desarrollo de proyectos constructivos o implementación de políticas comerciales, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-

