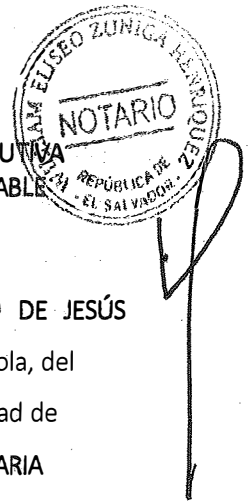


CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS, CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) E IRASOL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE



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 JAIME ENRIQUE IRAHETA ESCALANTE, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, administrador, del domicilio de _____, actuando en carácter de Director Presidente y Representante Legal de IRASOL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse IRASOL, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- doscientos setenta mil cuatrocientos noventa y nueve- ciento uno- uno, 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 ABREVIATURAS.** Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el presente instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: a) **ABANDONO:** se entenderá que se configura el abandono del local o espacio cuando la Contratista no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) **AIES-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

someten su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; d) **ARBITRAJE EN DERECHO**: es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; e) **ARREGLO DIRECTO**: es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Contratista solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; f) **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**: CASO FORTUITO es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar de que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. FUERZA MAYOR es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación. 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; g) **CEPA O LA COMISIÓN**: la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **CONTRATISTA**: persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del contrato de explotación de negocios; i) **EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS**: derecho que se le concede a la Contratista para que explote determinado negocio dentro de las instalaciones del AIES-MOARG por el plazo de duración del presente contrato; j) **LAS PARTES**: se refiere a la Comisión y a la Contratista; k) **LÍMITE ÚNICO Y COMBINADO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**: se entenderá como tal aquel valor determinado como suma asegurada para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la póliza de seguro de responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de responsabilidad civil por daños a personas y responsabilidad civil por daños a bienes; l) **LOCAL O ESPACIO**: es el área física (con o sin infraestructura, según sea el caso) otorgada por CEPA a la Contratista 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 el manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; n) **NORMATIVA**: convenios internacionales y nacionales, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como, pero sin limitarse: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del Contrato, y los 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-MOARG, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del Contrato, y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato; y 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.** El objeto del presente contrato es que la Contratista explote un negocio de venta de alimentos en el AIES-MOARG, para lo cual CEPA ha designado tres locales identificados como: **a)** DOS- TREINTA Y TRES (2-33), con una extensión superficial de veintitrés punto setenta y cinco metros cuadrados; **b)** DOS- CIENTO TREINTA Y DOS (2-132), con una extensión superficial de cuarenta y dos punto noventa metros cuadrados; y **c)** DOS- TREINTA Y OCHO B (2-38B), con una extensión superficial de siete punto dieciocho metros cuadrados; todos ubicados en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto. **TERCERA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO.** La Contratista se obliga a cancelar a la Comisión un canon mensual por cada uno de los locales, así: **a)** por el local DOS- TREINTA Y TRES, la cantidad de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 60.00) por metro cuadrado, equivalente a UN MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 1,425.00), 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 (15 %) sobre sus ventas brutas mensuales, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, cuando este último sea superior al canon mínimo; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; **b)** por el local DOS- CIENTO TREINTA Y DOS, la cantidad de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 60.00) por metro cuadrado, equivalente a DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 2,574.00), 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 (15 %) sobre sus ventas brutas mensuales, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, cuando este último sea superior al canon mínimo; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; y **c)** por el local DOS- TREINTA Y OCHO B, la cantidad de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 60.00) por metro cuadrado, equivalente a CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS (US \$ 430.80), 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 (15 %) sobre sus ventas brutas mensuales, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, cuando este último sea superior al canon mínimo; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva. **CUARTA: REGISTRO CONTABLE E INFORME MENSUAL DEL INGRESO:** I) La Contratista deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el ingreso bruto real de la operación y explotación del negocio; II) Dentro de los primeros diez días calendario del mes, la Contratista presentará a CEPA un informe detallado, documentado y certificado por el contador de su empresa, del ingreso bruto real correspondiente al mes anterior por concepto de operación y explotación del negocio, entendiéndose esta fecha también como la límite para cancelar el o los excedentes de renta mínima, si los hubiere, que resultare de la revisión por parte de CEPA de los referidos informes; III) La presentación de estos informes comenzará a surtir efecto a partir de la finalización del primer mes de operación; IV) Para este efecto, así como para los demás en que tenga participación el contador de la empresa, la Contratista se obliga a dar a conocer a la Comisión el nombre de la persona que fungirá como contador. Asimismo, con la oportunidad debida comunicará a CEPA, cualquier cambio en la designación de la citada persona; V) La Comisión por su parte se reserva el derecho de establecer un sistema de control mediante computadora o cualquier otro medio que estime conveniente, del inventario y de los ingresos del negocio de la Contratista, así como de efectuar en cualquier momento, por medio de sus personeros, las inspecciones y comprobaciones necesarias en los registros contables del negocio, a fin de determinar la exactitud de los informes presentados por la Contratista. **QUINTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS.** I) La Contratista deberá renovar los locales en línea con la visión proyectada del aeropuerto, previo visto bueno de CEPA, generando una mejor imagen y estética de cada local; II) La Contratista presentará a la Comisión, para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de los espacios, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, amueblamiento y decoración de los espacios asignados. Las labores de adecuación y equipamiento de los referidos espacios serán suministrados e instalados por la Contratista a su propio costo; III) La Contratista deberá adecuarse a las políticas de diseño y estética de locales y espacios comerciales del AIES-MOARG. **SEXTA: OTROS PAGOS DE LA CONTRATISTA.** Independientemente del canon de explotación, la Contratista será responsable de pagar los costos de adecuación de los espacios, suministro de



energía eléctrica, uso de red, agua potable, aguas negras, disposición final de desechos, instalación de telefonía interna e internet en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. **SÉPTIMA: PLAZO DEL CONTRATO.** I) El plazo del presente 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; II) La explotación de los espacios que se ha dado es de carácter temporal; por lo tanto, cuando CEPA los requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Contratista 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; y, III) Si durante la vigencia del contrato la Contratista decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa días de canon adicionales, contados a partir de la fecha de la finalización de la ocupación de los espacios; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. En caso de mora en los pagos, se aplicará el dos por ciento (2 %) de interés mensual y si la mora persiste por más de sesenta días CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la correspondiente Garantía de Cumplimiento del Contrato. **OCTAVA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa aprobación escrita de CEPA, la Contratista no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera de los espacios asignados. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando la Contratista contravenga lo dispuesto en el romano anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Propietaria, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y en caso que la Contratista no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Contratista reembolsará de inmediato a esta el costo de la labor realizada. **NOVENA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS ESPACIOS.** El uso de los espacios asignados a la Contratista estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Contratista estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de los espacios autorizados, en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso a la Contratista o de manera inmediata en casos de fuerza mayor o caso fortuito, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto, incluyendo los espacios de la Contratista. En tales supuestos,

la Contratista exige 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 o relocalización de las referidas áreas. En todo caso, si se tratara de cierres temporales la Contratista podrá requerir a la Comisión que se dé por terminado el contrato sin responsabilidad para las partes, siempre y cuando no esté de acuerdo con esperar la reapertura correspondiente. El cierre permanente dará lugar a rescindir el contrato, sin responsabilidad para las partes; II) La Contratista no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en 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 Contratista no podrá realizar ni permitir acto alguno que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente relacionados con las operaciones permitidas por este contrato. En tal sentido, si la Contratista no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Contratista, a su opción, podrá, (i) proporcionar las Pólizas de Seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) pagar a la Comisión el incremento en los costos de las primas, originados por su incumplimiento; IV) La Contratista llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en los espacios y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; y, V) La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en los espacios asignados a la Contratista, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente contrato; todo ello, previa coordinación con la Contratista, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **DÉCIMA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren 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 espacio objeto del presente contrato. Para



tales efectos, CEPA notificará por escrito con noventa (90) días de anticipación la terminación del contrato o la decisión de reubicar su espacio con la misma área, el cual será aprobado por CEPA.

DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA CONTRATISTA. Son obligaciones de la Contratista: I) Supervisar la conducta de sus empleados, exigir a su personal el uso de uniformes y portar un carné u otros medios equivalentes de identificación; II) Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones o por disposición de cualquier ley, reglamento u ordenanza, emitidas por las autoridades competentes; III) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en los espacios asignados; IV) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho en los recipientes y lugares establecidos por CEPA para tal efecto; V) Al finalizar el Contrato de Explotación de Negocios deberá entregar a la CEPA los espacios otorgados en óptimas condiciones en las cuales fueron entregados, en un plazo no mayor de un mes; caso contrario, la Comisión realizará las actuaciones necesarias y las deducirá de la correspondiente Garantía de Cumplimiento de contrato; y, VI) La Contratista deberá cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto. **DÉCIMA SEGUNDA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** I) La Contratista se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones de CEPA en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, asimismo será responsable de que estas sean acatadas por su personal, visitantes y otros, siendo algunas de ellas: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables; tales como, pero sin limitarse: de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del contrato; b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del contrato; II) Por otra parte, queda especialmente convenido que la Contratista no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y, III) Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro de los espacios autorizados, las cuales conlleven a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el

contrato, mismas que serán debidamente justificadas. **DÉCIMA TERCERA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS ESPACIOS Y EQUIPOS DE LA CONTRATISTA.** La Contratista queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros, a mantener todos sus equipos, mobiliario y 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, de acuerdo a las políticas del Aeropuerto. **DÉCIMA CUARTA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.** I) La Contratista, 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 Contratista presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por esta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Contratista rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; II) Cualquier modificación o ampliación aprobada se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Propietaria durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Contratista la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Contratista y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del contrato, sin que esta deba pagar por las mismas, salvo que la Contratista se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión. **DÉCIMA QUINTA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.** I) La Contratista queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las Licencias, Franquicias, Certificados y Permisos, que sean requeridos por CEPA y por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias de la explotación; II) Durante la ejecución del presente contrato, CEPA podrá requerir a la Contratista presentar la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que la Comisión estime pertinentes relacionados con la ejecución contractual; y III) Los negocios que conforme a la Ley del Régimen



Aduanero de Tiendas Libres cumplan con esta condición, deberán presentar a CEPA, en el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción de la notificación del acuerdo que se emita, copia del correspondiente Permiso de Operaciones de Tienda Libre, extendido por la Dirección General de Aduanas, debidamente certificado por notario; caso contrario, quedará sin efecto automáticamente en lo pertinente el acuerdo que se emita y CEPA dispondrá de los espacios o locales para su arrendamiento. **DÉCIMA SEXTA: MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los espacios asignados a la Contratista y proveerá mantenimiento del sistema central de aire acondicionado; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Contratista, será por cuenta y riesgo de esta la corrección y gastos de la misma, toda a entera satisfacción y dentro del plazo que la Comisión establezca. En caso que la Contratista no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y la Contratista reembolsará los gastos incurridos. **DÉCIMA SÉPTIMA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Contratista 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 Contratista 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: PÓLIZA DE SEGURO.** I) La Contratista presenta a la firma del contrato, a satisfacción de la CEPA, copia Pólizas de Seguro de Responsabilidad Civil, con vigencia hasta el uno de enero de dos mil dieciocho, por el valor de **TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 34,290.00)**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en los espacios asignados durante la ejecución del contrato, hasta la cantidad de **ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 11,430.00)** por cada local; II) La cobertura de dicha Póliza es por límite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA, y daños a la propiedad de terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; III) La Contratista se obliga a renovar la Póliza antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, durante el plazo contractual; IV) La Contratista indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley o porque provengan de

lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Contratista en el Aeropuerto; y, **IV)** Queda igualmente convenido que la Contratista deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Contratista, o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas. **DÉCIMA NOVENA: PREVENCIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE DINERO.** Las partes declaran bajo juramento que los recursos que conforman su patrimonio no provienen de captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo, y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. **VIGÉSIMA: 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 que disponga la Contratista, la Propietaria procederá a dar por terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión, y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros la explotación objeto de este instrumento, en los casos siguientes: **I)** Por incumplimiento en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Contratista esté obligada a cancelar; **II)** Por incumplimiento contractual de la Contratista; **III)** Si la Contratista durante la ejecución del presente contrato no presenta la documentación que CEPA le requiera con el propósito de verificar la legalidad de sus operaciones dentro de las instalaciones del AIES-MOARG, en el plazo indicado por la Comisión; **IV)** Por abandono de los negocios por parte de la Contratista; **V)** Si la Contratista fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; **VI)** En caso que la Contratista, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato; **VII)** Si la Contratista 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 notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, **VIII)** Si para cumplir con las obligaciones contractuales la Contratista violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos de la República u Ordenanzas Municipales y si no corrigiere las mismas en el plazo indicado por la CEPA. **VIGÉSIMA PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO.** El contrato podrá darse



por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán de manifestarlo por escrito. Junta Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización; posteriormente los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de contrato para que el contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes, excepto para la Contratista de cumplir con la entrega del espacio en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado. **VIGÉSIMA SEGUNDA: 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, debidamente comprobados. **VIGÉSIMA TERCERA: CONTROVERSIAS ENTRE LA CONTRATISTA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Contratista y otros Contratistas de servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada Contratista en las instalaciones Aeroportuarias, la CEPA dirimirá la pugna existente determinando lo que a cada uno corresponda, y la resolución que esta provea será final y no admitirá ningún recurso. **VIGÉSIMA CUARTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La Contratista otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión tres Garantías de Cumplimiento de contrato, una por cada local, todas con vigencia hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil veintiuno según el siguiente detalle: **a)** por la cantidad de CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (US \$ 4,830.75), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del contrato con respecto al local DOS- TREINTA Y TRES; **b)** por la cantidad de OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS (US \$ 8,725.86), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del contrato con respecto al local DOS- CIENTO TREINTA Y DOS; y **c)** por la cantidad de UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y UN CENTAVOS (US \$ 1,460.41), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del contrato con respecto al local DOS- TREINTA Y OCHO B. Las garantías cumplen con el requisito de haber sido emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. **VIGÉSIMA QUINTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Administradora del Contrato será la Jefatura Administrativa del AIES-MOARG. **VIGÉSIMA SEXTA: CASO DE MORA.** 1) Queda especialmente aceptado por parte de la Contratista que en caso de mora en el pago de cualquiera

de las cantidades de dinero correspondientes al contrato se aplicará el dos por ciento (2 %) de interés mensual, de conformidad con las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento. II) Si la mora persistiere por más de sesenta (60) días, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la correspondiente Garantía de Cumplimiento de Contrato, el plazo del contrato se entenderá por caducado y la Propietaria tendrá derecho a exigir a la Contratista el pago total del contrato y sus accesorios, así como la inmediata desocupación de los espacios asignados, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE.** I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente contrato, estas 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. 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 del plazo de treinta días calendario 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, quien 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 antes indicados, 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: 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

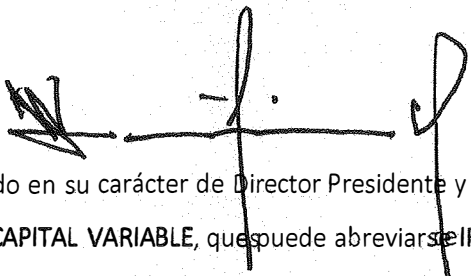
los veintiséis días de diciembre de dos mil dieciséis.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

IRASOL, S.A. DE C.V.

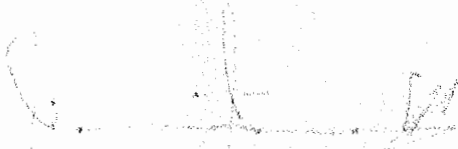
la ciudad de San Salvador, a las quince horas del veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis. Ante mí, **WILLIAM ELISEO ZÚNIGA HENRÍQUEZ**, Notario, de este domicilio, comparece el señor **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y un 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", personería que 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 esta como si el propio otorgante lo hiciera, y con facultades de 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 **JAIME ENRIQUE IRAHETA ESCALANTE**, de cincuenta años de edad, administrador, del domicilio de _____



, actuando en su carácter de Director Presidente y Representante Legal de **IRASOL** **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **IRASOL, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- doscientos setenta mil cuatrocientos noventa y nueve, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Contratista”, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los documentos siguientes: **a)** Escritura pública de constitución de la sociedad **IRASOL, S.A. DE C.V.**, otorgada en esta ciudad a las quince horas del veintisiete de abril de mil novecientos noventa y nueve, ante los oficios del notario Miguel Ángel Sol Monterrey, inscrita en el Registro de Comercio el veintinueve de abril de mil novecientos noventa y nueve al número TRECE del Libro UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO del Registro de Sociedades, de la que consta: i) que la naturaleza, la nacionalidad, denominación y domicilio de la sociedad son los antes señalados; ii) que su plazo es indeterminado; iii) que dentro de su finalidad social se está la producción, distribución y comercialización de semillas secas, frutas deshidratadas para consumo humano y demás actividades conexas; iv) que la sociedad será administrada por una junta directiva, conformada por dos directores, un presidente y un secretario; o por un administrador único, a opción de la junta general de accionistas, por un período de cinco años, contado a partir de la fecha de elección y aceptación del cargo; v) que la sociedad será administrada y dirigida por una Junta Directiva integrada por dos directores, un Presidente y un Secretario; o por un Administrador Único, a opción de la Junta General de Accionistas, quienes serán electos para el período de cinco años, contado a partir de su elección y aceptación del cargo; y vi) que la representación legal y el uso de la firma social corresponde al presidente y al secretario de la junta directiva, o al administrador único en su caso, quienes podrán celebrar toda clase de actos y contratos y contraer toda clase de obligaciones, sin necesidad de autorización previa de la junta directiva; y **b)** Certificación del punto

número dos del acta veintidós, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el nueve de enero de dos mil trece, extendida el diez de enero de dos mil trece por el licenciado Manuel Ernesto Antonio Iraheta Escalante, Secretario de la Junta General de Accionistas, de la que consta que se eligió la Junta Directiva de la Sociedad para un período de cinco años, contados a partir de la fecha de la respectiva inscripción en el Registro de Comercio, en la que resultó electo como Director Presidente el licenciado Jaime Enrique Iraheta Escalante y como



Director Secretario el licenciado Manuel Ernesto Antonio Iraheta Escalante, la cual fue inscrita en el Registro de Comercio el once de febrero de dos mil trece al número ONCE del Libro TRES MIL CINCUENTA Y SEIS del Registro de Sociedades; por lo que el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar actos como el presente; 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; **II)** Que asimismo reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por lo tanto, **doy fe** de que el mismo consta de siete hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad esta misma fecha, a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Explotación de Negocio, cuyo objeto es que la Contratista explote un negocio de venta de alimentos, para lo cual la CEPA le otorga tres locales identificados como: **a)** DOS- TREINTA Y TRES, con una extensión superficial de veintitrés punto setenta y cinco metros cuadrados; **b)** DOS- CIENTO TREINTA Y DOS, con una extensión superficial de cuarenta y dos punto noventa metros cuadrados; y **c)** DOS- TREINTA Y OCHO B, con una extensión superficial de siete punto dieciocho metros cuadrados; todos ubicados en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; **III)** Que la Contratista se obliga a cancelar a la Comisión un canon mensual según el siguiente detalle: **a)** por el local DOS- TREINTA Y TRES, la cantidad de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado, equivalente a UN MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, 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 este último sea superior al canon mínimo; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; **b)** por el local DOS- CIENTO TREINTA Y DOS, la cantidad de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado, equivalente a DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, 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 este último sea superior al canon mínimo; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; y **c)** por el local DOS- TREINTA Y OCHO B, la cantidad de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado,

equivalente a CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS, 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 este último sea superior al canon mínimo; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; **IV)** Que el plazo del contrato es de cinco años, período comprendido del uno de enero de dos mil diecisiete al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno; **V)** Que la Contratista presentó a favor y a entera satisfacción de la CEPA tres garantías de cumplimiento de contrato, todas con vigencia del uno de enero de dos mil diecisiete al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno, según el detalle siguiente: **a)** por la cantidad de CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del contrato con respecto al local DOS- TREINTA Y TRES; **b)** por la cantidad de OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del contrato con respecto al local DOS- CIENTO TREINTA Y DOS; y **c)** por la cantidad de UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y UN CENTAVOS, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del contrato con respecto al local DOS- TREINTA Y OCHO B; **VI)** Que también la Contratista presentó copia de una Póliza de Responsabilidad Civil, a entera satisfacción de la Comisión, con vigencia a partir del uno de enero de dos mil diecisiete al uno de enero de dos mil dieciocho, por el valor de TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato, hasta por un monto de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por cada local. **VII)** Que la contratista se obliga renovar dicha póliza antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, durante el plazo contractual; y **VIII)** Que 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 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. DOYFE.



Handwritten signature and initials.

dc