

CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS, CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA
AUTÓNOMA (CEPA) Y SOLDEPOT, S.A. DE C.V.



Nosotros, **EMERITO DE JESUS VELASQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMERITO DE JESUS VELASQUEZ MONTERROSA**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de _____ 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, **DIEGO ALBERTO FLORES NAVAS**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, empresario, del domicilio de _____ actuando en su carácter Administrador Único, de la sociedad que gira bajo la denominación **SOLDEPOT, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **SOLDEPOT, S.A. DE C.V.**, de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos seis cero siete nueve nueve - uno cero tres - seis, 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 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, 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 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 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; ll) **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; m) **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 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-MOARG, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del Contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato; ñ) **SUMA ASEGURADA:** es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la compañía aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados. **SEGUNDA:** **OBJETO DEL CONTRATO.** El objeto del presente contrato es que la Contratista explote un negocio de venta

de ropa y accesorios, para lo cual la CEPA ha designado el local identificado como 2-80 A, ubicado en la segunda planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, con un espacio de una extensión superficial de 36.40 m². TERCERA:

CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO. La Contratista se obliga a cancelar a la Comisión un canon mensual mínimo de sesenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$60.00) más el Impuesto a la Transferencia Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios por metro cuadrado, equivalente a DOS MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 2,184.00) 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 éste 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 DEL ESPACIO. 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 del espacio, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, amueblamiento y decoración del espacio asignado. Las labores de adecuación y equipamiento del referido espacio 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



QUINTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO. La Administradora del Contrato será la Jefatura Administrativa del AIES-MOARG. VIGÉSIMA SEXTA: CASO DE MORA. I) 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 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 del espacio asignado, 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, 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

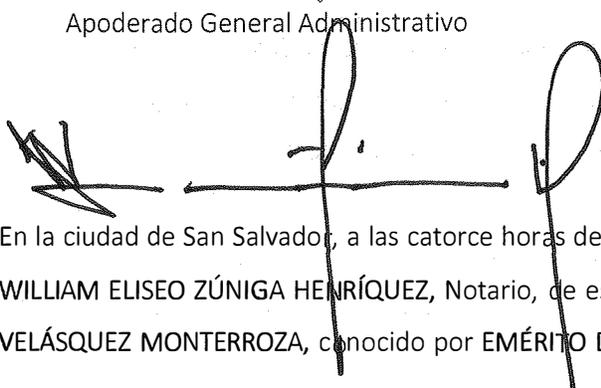
podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la Contratista o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. VIGÉSIMA NOVENA: LUGAR DE NOTIFICACIONES. LUGAR DE NOTIFICACIONES. Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente contrato, se efectuará 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 veintidós días de diciembre de dos mil dieciséis.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

SOLDEPOT, S.A. DE C.V.

Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y
Apoderado General Administrativo

Diego Alberto Flores Navas
Administrador Único



En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del veintidós 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 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 hiciere, 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

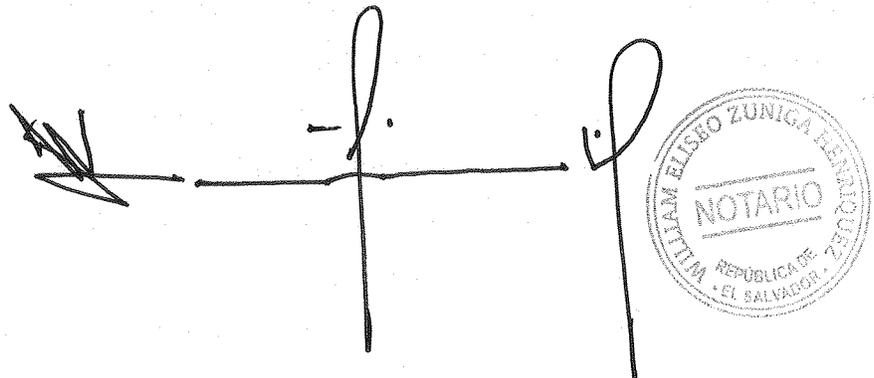
de Junta Directiva de CEPA de fecha seis de septiembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Explotación de Negocios entre CEPA y la Contratista; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece DIEGO ALBERTO FLORES NAVAS, de veintisiete años de edad, de nacionalidad salvadoreña, empresario, del domicilio de _____, actuando en su carácter Administrador Único de la sociedad que gira bajo la denominación SOLDEPOT, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse SOLDEPOT, S.A. DE C.V., de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos seis cero siete nueve nueve - uno cero tres - seis, 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 constitución de la

sociedad SOLDEPOT, S.A. DE C.V., otorgada en esta ciudad a las quince horas del día veintiocho de julio de mil novecientos noventa y nueve, ante los oficios notariales del licenciado Magno Tulio Sandoval, y debidamente inscrita en el Registro de Comercio de esta ciudad el día veintisiete de agosto del mil novecientos noventa y nueve, al número cero cero cero cuarenta y dos del Libro mil cuatrocientos sesenta y tres, del cuanto que la denominación, naturaleza y domicilio de la sociedad son los anteriormente expresados; que su plazo es por tiempo indeterminado, que dentro de su finalidad social se encuentra, la fabricación, comercialización y distribución de productos y mercancías diversos; que la Junta General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad, y sus resoluciones legalmente acordadas obligaran a todos los accionistas presentes o ausentes, capaces o incapaces, sin mas limitaciones y excepciones que las expresamente contempladas en esa escritura o la Ley; que el periodo de duración del Administrador único Propietario y Suplente será para cinco años, quienes podrán ser reelectos. **b) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad SOLDEPOT, S.A. DE C.V.,** extendida en esta ciudad el veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis, por la Secretaria de Junta, de la cual consta que en su acta número treinta de Junta General Ordinaria de Accionistas, en la que se acordó elegir al señor Diego Alberto Flores Navas como Administrador Único, inscrito el día veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis, al Número cuarenta y nueve del Libro tres mil seiscientos setenta y dos, por tanto, la compareciente se encuentra en sus 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 venta de ropa y accesorios, para lo cual la CEPA le otorga un espacio de una extensión superficial de treinta y seis punto cuarenta metros cuadrados, ubicado en el local identificado como DOS GUION OCHENTA A, ubicado en la segunda planta del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; 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 DOS MIL CIENTO OCHENTA 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 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 presentó, a favor y a entera satisfacción de la CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de SIETE MIL CUATROCIENTOS TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS DEL DÓLAR, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato; asimismo, la Contratista presentó 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.-

/

KME



The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a stylized, somewhat abstract scribble. The second signature in the middle is a simple, vertical line with a horizontal crossbar. The third signature on the right is a more complex, cursive-style signature. To the right of the signatures is a circular notary seal. The seal contains the text: "MILITIAM ELISSO ZUNIGA FERNANDEZ", "NOTARIO", "REPUBLICA DE EL SALVADOR", and "EL SALVADOR".