

CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS, CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y RINCÓN DE MI TÍA, 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 _____ 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 con carácter autónomo, personalidad jurídica propia, de este domicilio y con Número de Identificación Tributaria _____

), que en el transcurso

de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, GLORIA MERCEDES PINO DE DE ROSA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, empleada, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con documento único de identidad número _____

Número de Identificación

Tributaria _____

actuando en mi calidad de Administradora Única Propietaria de RINCÓN DE MI TÍA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse RINCÓN DE MI TÍA, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria _____

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 el local identificado como DOS- SETENTA Y TRES A (2-73A), con una extensión superficial de treinta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados, ubicado en la segunda planta 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 mínimo de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 60.00) por metro cuadrado, equivalente a DOS MIL SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 2,070.00), 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. **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 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 del espacio, 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 del espacio que se ha dado es de carácter temporal; por lo tanto, cuando CEPA lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Contratista deberá proceder a desocuparlo 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 un nuevo espacio; 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 del espacio; 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 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

del espacio asignado. 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 DEL ESPACIO.** El uso del espacio asignado 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 del espacio autorizado 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 el espacio de la Contratista. En tales supuestos, la Contratista 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 o relocalización de la referida área. 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 el espacio asignado. 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 el espacio 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 el espacio asignado 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 el espacio asignado; 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 el espacio otorgado en óptimas condiciones en las cuales fue entregado, en un plazo no mayor de un mes; caso contrario, la Comisión realizará las actuaciones necesarias y las deducirá de la 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 del espacio autorizado, 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 DEL ESPACIO 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 DEL ESPACIO ASIGNADO.

I) La Contratista, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el espacio que le ha sido asignado. 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 del espacio o local para su arrendamiento. DÉCIMA SEXTA: MANTENIMIENTO DEL ESPACIO ASIGNADO. La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el espacio asignado 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, todo 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 de Póliza de Seguro de

Responsabilidad Civil, con vigencia del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, por el valor de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 11,430.00) para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el espacio asignado; 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, 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, V) 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 del negocio 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 y la 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 ésta 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 una Garantía de Cumplimiento de contrato, con vigencia del uno de enero de dos mil diecisiete al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno, por la cantidad de SIETE MIL DIECISIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA CENTAVOS (US.\$ 7,017.30) para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, garantía que cumple 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.** 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, 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: I) A la CEPA: En la Jefatura Administrativa del AIES-MOARG, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto, San Luis Talpa, departamento de La Paz;

: II) A la Contratista:

. 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 veintisiete días de diciembre de dos mil dieciséis.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y Apoderado General
Administrativo

RINCÓN DE MI TÍA, S.A. DE C.V.

Gloria Mercedes Pino de De Rosa
Administradora Única Propietaria

El
Rincon de mi Tia
S.A. de C.V.





la ciudad de San Salvador, a las trece horas con cincuenta minutos del veintisiete 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 a quien doy fe de conocer, portador de su documento único de identidad número _____ y con 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, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria _____

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 hiciere, 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 GLORIA MERCEDES PINO DE DE ROSA, de sesenta y dos años de edad, empleada, del domicilio de a quien no conozco pero identifiqué por medio de su

documento único de identidad número c

y Número de Identificación Tributaria

actuando en su calidad de Administradora Única Propietaria de RINCÓN DE MI TÍA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse RINCÓN DE MI TÍA, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "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 RINCÓN DE MI TÍA, S.A. DE C.V., otorgada en esta ciudad a las ocho horas del dieciséis de septiembre de dos mil cuatro, ante lo oficios notariales del doctor Román Gilberto Zúniga Velis, inscrita el veintiuno de septiembre de dos mil cuatro en el Registro de Comercio al número DIECIOCHO del Libro UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades, de la que consta i) que la nacionalidad, naturaleza, régimen, denominación y domicilio son los antes expresados; ii) que podrá establecer sucursales en cualquier lugar de la República; iii) que su plazo es indefinido; iv) que dentro de sus finalidades, entre otras, se encuentra el desarrollo de empresas dedicadas a comercializar alimentos como restaurantes, bares, cafeterías, venta de alimentos especiales y de cualquier clase, sean típicos o gourmet, o cualquier negocio relacionado con el proceso de industrialización o comercialización de alimentos en general; v) que la sociedad puede efectuar toda clase de actos y celebrar todos los contratos que fueren necesarios, complementarios o accesorios para el cumplimiento de su finalidad; vi) que el gobierno de la sociedad será ejercido por la Junta General de Accionistas, por el Administrador Único o por una Junta Directiva, según lo determine la Junta General de Accionistas; y vii) que la representación legal de la sociedad corresponde al Administrador Único o al Presidente de la Junta Directiva, según sea el caso, quienes son elegidos para el período de cinco años y pueden celebrar toda clase de actos y contratos; y b) Certificación del punto segundo del acta número doce, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el diez de enero de dos mil dieciséis, extendida el veinte de febrero de dos mil trece por Mirian Isabel Pino de Aparicio, Secretaria de la Junta General de Accionistas, de la que consta que se eligió la Administración de la Sociedad para un período de cinco años, contados a partir de la fecha de elección, en la que resultó electa como Administradora Única Propietaria la señora Gloria Mercedes Pino de De Rosa, la cual fue inscrita en el Registro de

Comercio el dieciocho de octubre de dos mil dieciséis al número SESENTA del Libro TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO 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 seis 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 un espacio de una extensión superficial de treinta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados, identificado como DOS- SETENTA Y TRES A, ubicado en la segunda planta 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 mínimo de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado, equivalente a DOS MIL SETENTA 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; 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 una Garantía de Cumplimiento de Contrato, con vigencia del uno de enero de dos mil diecisiete al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno, por la cantidad de SIETE MIL DIECISIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA CENTAVOS, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato; VI) Que asimismo, la Contratista presentó copia de Póliza de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de la Comisión, con vigencia del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, 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 y presentar a la CEPA dicha póliza antes de su vencimiento, durante el plazo contractual; y VII) 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. DOY FE.-



Y