

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA
(CEPA)
Y SOCIÉTÉ INTERNATIONALE DE TÉLÉCOMMUNICATIONS AÉRONAUTIQUES



Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de
con Documento Único de Identidad número
y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, TOMÁS PORFIRIO PALOMO GARCÍA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Electricista, del domicilio

con Documento Único de Identidad número
y Número de Identificación Tributaria

actuando en mí calidad de Apoderado General Administrativo de la sociedad que gira bajo la denominación "SOCIÉTÉ INTERNATIONALE DE TÉLÉCOMMUNICATIONS AÉRONAUTIQUES", que puede abreviarse "SITA", sociedad cooperativa constituida y existente de conformidad a las leyes de Bélgica, con domicilio en Bruselas, y sucursal en El Salvador, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso del presente instrumento se denominará "la Arrendataria" o "SITA"; y por el presente acto convenimos en celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, 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 el Arrendatario no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) **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; c) **ARBITRAJE EN DERECHO**: Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; d) **ARREGLO DIRECTO**: Es el mecanismo alternativo por medio del cual la

Comisión y el Arrendatario solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; e) **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales o causados por el hombre, explosiones o fuego; f) **CEPA O LA COMISIÓN:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; g) **ARRENDATARIO:** Es la persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; h) **ARRENDAMIENTO:** Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente al Arrendatario el uso y goce de un local o espacio, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; i) **LAS PARTES:** Se refiere a la Comisión y a la Arrendataria; j) **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; k) **LOCAL O ESPACIO:** Es el área física (con o sin infraestructura, según sea el caso) otorgada por CEPA al Arrendatario para un plazo determinado; l) **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; ll) **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; m) **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; n) **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 CEPA entrega al Arrendatario, un local con un área de 191.90 metros cuadrados, ubicado en la cuarta planta del Edificio Torre Roble, Metrocentro, San Salvador. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El canon de arrendamiento mensual será por la cantidad de **TRECE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NUEVE CINCO OCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 13.958)** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) por metro cuadrado, correspondiente a **DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCO CUATRO CERO DOS CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 2,678.5402)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y un total anual de **TREINTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 32,142.48)** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva. **CUARTA: OTROS PAGOS DEL ARRENDATARIO.** Independientemente del canon de arrendamiento, el Arrendatario será responsable de pagar los gastos comunes con la Comisión, por mantenimiento, iluminación, limpiezas y vigilancia del inmueble, correspondiente al monto de **UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 1.62)** por metro cuadrado, equivalente a **TRESCIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHO SIETE OCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 310.878)** mensuales más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). Asimismo los costos de adecuación del local y equipamiento, suministro de servicios de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, tratamiento de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, teléfono interno o instalación de telefonía interna, externa e Internet en caso de ser suministrados por la Comisión, así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la cláusula Tercera de este instrumento. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO.** I) El plazo del presente contrato es por el plazo de un año, período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo con el Arrendatario; III) El arrendamiento del local que se ha dado es de carácter temporal; por lo tanto, cuando la CEPA lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, el Arrendatario deberá proceder a desocuparlo dentro de los sesenta días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente, sin que por

ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle un nuevo local; y, IV) Si durante la vigencia del contrato, el Arrendatario decidiere no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa días de canon de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del local; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **SEXTA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, el Arrendatario no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera del local asignado. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión; y, II) Cuando el Arrendatario 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 el Arrendatario no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y el Arrendatario reembolsará de inmediato a ésta el costo de la labor realizada. **SÉPTIMA: RESTRICCIONES EN EL USO DEL LOCAL.** El uso del local asignado al Arrendatario estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la Comisión. En tal sentido, queda entendido que el Arrendatario estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso del local autorizado en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso al Arrendatario 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 de la Comisión, incluyendo el local del Arrendatario. En tales supuestos, el Arrendatario 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 el Arrendatario podrá requerir a la Comisión que se dé por terminado el contrato sin responsabilidad para las partes, siempre y cuando no esté de acuerdo en esperar la reapertura correspondiente. El cierre permanente dará lugar a rescindir el contrato, sin responsabilidad para las partes; II) El Arrendatario no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades de la Comisión en el local 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 la Comisión; III) El Arrendatario no podrá realizar ni permitir acto alguno que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros, que cubra cualquier área o actividad de la Comisión, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente relacionados con las operaciones permitidas por este contrato. En



tal sentido, si el Arrendatario no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en la Comisión fueren más elevados de lo que son ordinariamente, el Arrendatario, a su opción, podrá, (i) proporcionar las Pólizas de Seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originados por su incumplimiento; IV) El Arrendatario llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el local 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 local asignado al Arrendatario, con el objeto de inspeccionar o realizar en el 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 el Arrendatario, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **OCTAVA: PROYECTOS CONSTRUCTIVOS, OPERATIVOS, ESTUDIOS COMERCIALES Y OTROS.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso que la Comisión, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoran 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 local objeto del presente contrato. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta (30) días de anticipación, por lo que la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los treinta días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente sobre la terminación del contrato o la decisión de reubicar su local a otro espacio con la misma área, el cual será aprobado por CEPA. **NOVENA: OBLIGACIONES VARIAS DEL ARRENDATARIO.** Son obligaciones del Arrendatario: I) Supervisar la conducta de sus empleados y 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 local asignado; IV) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; V) Al finalizar el contrato de arrendamiento deberá entregar a CEPA el local 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) El Arrendatario deberá

cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones de la Comisión. **DÉCIMA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** I) El Arrendatario 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 de la Comisión, asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes y otros, entre estas: 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 el Arrendatario 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 área autorizada y que es propiedad de la Comisión, las cuales conlleven a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el contrato, las cuales serán debidamente justificadas. **DÉCIMA PRIMERA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DEL LOCAL Y EQUIPOS DEL ARRENDATARIO.** El Arrendatario 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 de la Comisión. **DÉCIMA SEGUNDA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL LOCAL ASIGNADO.** I) El Arrendatario, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el local que le ha sido asignado. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, el Arrendatario presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por ésta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá al Arrendatario 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; 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 el Arrendatario la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas al Arrendatario y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas, salvo que el Arrendatario se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión. **DÉCIMA TERCERA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.** I) El Arrendatario 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 del arrendamiento; y, II) Durante la ejecución del presente contrato, CEPA podrá requerir al Arrendatario 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. **DÉCIMA CUARTA: MANTENIMIENTO DEL LOCAL ASIGNADO.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el local asignado al Arrendatario y proveerá mantenimiento del sistema central de aire acondicionado; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable al Arrendatario, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que el Arrendatario no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y el Arrendatario le reembolsará a ésta los gastos incurridos. **DÉCIMA QUINTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y el Arrendatario podrán modificar el contrato, por medio de Instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal del Arrendatario 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 SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga el Arrendatario, 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 el arrendamiento objeto de este instrumento, en los casos siguientes, que se considerarán causales de terminación de contrato: I) Por incumplimiento en los cánones

correspondientes, y otros pagos aplicables que el Arrendatario esté obligada a cancelar; II) Por incumplimiento contractual del Arrendatario; III) Si el Arrendatario durante la ejecución del presente contrato, no presenta la documentación que CEPA le requiera, en el plazo indicado por la Comisión; IV) Por abandono del negocio por parte del Arrendatario; V) Si el Arrendatario fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; VI) En caso que el Arrendatario, 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 recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad del Arrendatario afectos al contrato; VIII) Si el Arrendatario 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, IX) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, el Arrendatario violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA. **DÉCIMA SÉPTIMA: 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 el Arrendatario de cumplir con la entrega del espacio en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado. **DÉCIMA OCTAVA: 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. **DÉCIMA NOVENA: PREVENCIÓN AL 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: CONTROVERSIAS ENTRE EL ARRENDATARIO Y OTRAS CONTRATISTAS.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre El Arrendatario y otras Contratistas, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada Contratista en las Instalaciones, 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 PRIMERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. El Arrendatario otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de CUARENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SEIS SEIS CINCO CERO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 40,981.6650), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por el plazo contractual. La 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 SEGUNDA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO. El Arrendatario podrá contactar a la Jefatura Administrativa de Oficina Central, quien será el Administrador del Contrato. VIGÉSIMA TERCERA: CASO DE MORA. I) Queda especialmente aceptado por parte del Arrendatario, 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 a las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento. II) Si la mora persistiere por más de treinta (30) 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 al Arrendatario 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 CUARTA: 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 el Arrendatario 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. 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 QUINTA: HORARIO DE SERVICIO. I) El Arrendatario mantendrá un horario de servicio, el cual será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota al Arrendatario o circular emitida por la Gerencia. VIGÉSIMA SEXTA: 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 Oficina Central Boulevard Los Héroes, Torre Roble, Nivel 5, San Salvador, . II) A la

VIGÉSIMA SÉPTIMA: 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, el Arrendatario 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 veintinueve días del mes de diciembre del dos mil dieciséis.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTONOMA



Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y
Apoderado General Administrativo

SITA



Tomás Porfirio Palomo García
Apoderado General Administrativo





la ciudad de San Salvador, a las once horas del veintinueve 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

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", 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 vigésimo primero del Acta número dos mil ochocientos veintiséis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de diciembre 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; Por otra parte, comparece el señor, **TOMÁS PORFIRIO PALOMO GARCÍA**, de sesenta y tres años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Electricista, del domicilio a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número y Número de Identificación Tributaria

en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo de la sociedad que gira bajo la denominación “SOCIÉTÉ INTERNATIONALE DE TÉLÉCOMMUNICATIONS AÉRONAUTIQUE”, que puede abreviarse “SITA”, Sociedad constituida y existente de conformidad a las leyes de Bélgica, con domicilio en Bruselas, y sucursal en El Salvador, con Número de Identificación Tributaria:

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la Arrendataria” o “SITA”, y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** El acuerdo Número cuatrocientos ochenta y uno, de fecha veintidós de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro, emitido por el Órgano Ejecutivo en el Ramo de Economía, y publicado en el Diario Oficial Número ochocientos treinta y dos, tomo doscientos ochenta y cinco, por medio del cual se autoriza a “SOCIÉTÉ INTERNATIONALE DE TÉLÉCOMMUNICATIONS AÉRONAUTIQUE (S.I.T.A.)”, con domicilio legal en Bruselas, Bélgica, para que realice actos de comercio en El Salvador, por medio de la sucursal que establecerá en esta ciudad; el acuerdo se encuentra debidamente inscrito en el Registro de Comercio el día nueve de enero de mil novecientos ochenta y cinco, al Número CUARENTA Y SIETE, del Libro Número CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO, del Registro de Sociedades; **b)** Acta de Constitución de la referida Sociedad, juntamente con la Certificación Notarial y Certificación de Acta de Junta Directiva de la misma, debidamente traducidas al idioma Castellano por el Perito Traductor doctor Jaime Francisco Romero Ventura, en diligencias seguidas ante el Juzgado Quinto de lo Civil de este distrito y autenticados de conformidad con la ley e inscritos en el Registro de Comercio el día nueve de enero de mil novecientos ochenta y cinco, al Número CUARENTA Y SIETE, del Libro Número CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO, del Registro de Sociedades; de las cuales consta que es una Sociedad Cooperativa, bajo la denominación de “SOCIEDAD INTERNACIONAL DE TELECOMUNICACIONES AERONÁUTICAS”, que puede abreviarse “S.I.T.A.” y que en sus relaciones con el extranjero, podrá agregar a su denominación una traducción literal de la misma en idioma extranjero; que tiene como sede social Bruselas y que por decisión del Consejo de Administración podrá establecer sedes administrativas, sucursales o agencias en todos los países donde ella pudiera ejercer sus actividades; que la Sociedad tiene como objeto social, entre otros, el estudio, la creación, la adquisición, la utilización y la explotación, en cualquier país, de los medios necesarios para la transmisión y eventualmente, el tratamiento de cualquier índole de información necesaria a la explotación de empresas de transporte aéreo, sus miembros, excluyendo sin embargo, los mensajes de carácter personal destinados al público; que la existencia de la sociedad es hasta el seis de mayo de dos mil cuatro; que la Sociedad será administrada por un Consejo de Administración, siendo

designado uno de sus miembros por la Asamblea General, como Presidente del mismo; que dicho Consejo posee los poderes más extendidos para la administración y la gestión de las cuestiones sociales, pudiendo, entre otras facultades, nombrar y revocar todos los directores, gerentes, agentes y empleados; que el referido Consejo podrá delegar sus poderes en todo o en parte a favor de uno o varios de sus miembros o a terceros; que el Consejo de Administración nombrará un Director General que será responsable de la puesta en obra de las decisiones tomadas por dicho Consejo y será el encargado de la gestión diaria de la Sociedad; c) Los Acuerdos números setecientos tres y setecientos setenta y uno, emitidos por el Ministerio de Economía, por los cuales se modifica el Acuerdo cuatrocientos ochenta y uno, con el documento del Pacto Social de la Sociedad "SOCIÉTÉ INTERNATIONALE DE TÉLÉCOMMUNICATIONS AÉRONAUTIQUE (S.I.T.A.)", presentando los documentos modificativos de la referida Sociedad, en los cuales consta que el plazo de la sociedad es por tiempo indefinido; el acta y los referidos documentos se encuentran debidamente inscritos en el Registro de Comercio de esta ciudad, a las ocho horas y veinte minutos del día trece de enero de mil novecientos noventa y ocho, al Número CINCUENTA, del Libro Número MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS, del Registro de Sociedades; d) Documento de Poder otorgado en Bruselas, Bélgica, el día doce de julio de dos mil dos, por el señor Francis John Titley, actuando en nombre y representación, en su calidad de Vicepresidente de Desarrollo Corporativo de la referida Sociedad, facultado para actual de acuerdo al poder que se le ha otorgado, le confiere el más amplio poder al compareciente para que ejecute todo tipo de contratos de conformidad con lo intereses de la compañía; el poder se encuentra debidamente apostillado e inscrito en el Registro de Comercio de esta ciudad, a las diez horas y quince minutos del día diecinueve de agosto de dos mil dos, al número CINCUENTA Y OCHO, del Libro Número OCHOCIENTOS OCHENTA, del Registro de Sociedades; por lo tanto el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para suscribir instrumentos como el presente. **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 cinco hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, con el objeto que la CEPA entregue al Arrendatario, un local con un área de CIENTO NOVENTA Y UNO PUNTO NOVENTA metros cuadrados, ubicado en la cuarta planta del Edificio Torre Roble, Metrocentro, San Salvador; que el plazo contractual será de un año, período comprendido del uno de enero de dos mil diecisiete al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete; Además el Arrendatario se obligó a

cancelar a la CEPA un canon que será pagadero por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas de DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCO CUATRO CERO DOS CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); Así mismo el Arrendatario será responsable de pagar los gastos comunes con la Comisión, por mantenimiento, iluminación, limpiezas y vigilancia del inmueble, equivalente a TRESCIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHO SIETE OCHO CENTAVOS mensuales más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), que independiente del canon de arrendamiento, el Arrendatario deberá pagar por lo que se le facture en concepto de suministro de energía eléctrica, agua potable y teléfono, así como cualesquiera otros servicios adicional que sea requerido por el arrendatario, con relación al arrendamiento; el Arrendatario presentó la correspondiente Garantía de Cumplimiento de Contrato por el valor de CUARENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SEIS SEIS CINCO CERO CENTAVOS DE DÓLAR, vigente por el plazo contractual, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato; el anterior contrato contiene las cláusulas de multas, administradora del contrato, y otras cláusulas que se acostumbran en ese tipo 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 folios útiles, 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 a handwritten signature in black ink, which appears to be 'L. P.', written over a circular notary seal. The seal is stamped in black ink and contains the following text: 'MILLIAM ELISEO ZUNIGA HENRIQUEZ' around the top inner edge, 'NOTARIO' in the center, and 'REPÚBLICA DE EL SALVADOR' around the bottom inner edge.