



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Y  
COINTER, S.A. DE C.V. (LOCAL L-7 C)

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, 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, **EDGAR RODOLFO BARRIENTOS DE LA CRUZ**, mayor de edad, de nacionalidad guatemalteca, ingeniero, del domicilio con Pasaporte guatemalteco número y Carné de Residencia Definitivo uno cero cero nueve ocho uno siete, y Número de Identificación Tributaria

actuando en calidad de Director Presidente de la Sociedad que gira bajo la denominación “**COURIER INTERNACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que puede abreviarse “**COINTER, S. A. DE C. V.**”, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”, por el presente acto convenimos en celebrar; que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”; por el presente acto convenimos en celebrar el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, 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 Arrendataria no utilice el mismo por más de diez días hábiles 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 Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; f) **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; g) **CEPA O LA COMISIÓN:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **ARRENDATARIA:** 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; i) **ARRENDAMIENTO:** Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria 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; 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 Arrendataria 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 para que la arrendataria haga uso de un local ubicado en el segundo nivel, del Edificio de Terminal de Carga del Aeropuerto identificado como L- SIETE C (L-7C), el cual tiene una extensión superficial de TREINTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (36.95 m<sup>2</sup>), que será utilizado como Oficina con un canon mensual de SETECIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES CON NOVENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 738.91) más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios (IVA), a razón de VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$20.00) más IVA por metro cuadrado; cánones pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva. **TERCERA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL LOCAL.** I) La Arrendataria presentará a la Comisión el diseño del local para la autorización de CEPA, respetando la integración estética de los locales espacios comerciales del Aeropuerto. Las labores de adecuación y equipamiento del referido local serán suministradas e instaladas por la Arrendataria a su propio costo; II) La Arrendataria 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. **CUARTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar 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, instalación de telefonía interna, externa e internet en caso de ser suministrados por el Aeropuerto, 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 Segunda de este instrumento. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO.** I) El plazo del presente contrato es de tres años, período comprendido del primero de abril de dos mil diecisiete al treinta y uno de marzo de dos mil veinte; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; 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, la Arrendataria 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 local; y, IV) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiere no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) 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, la Arrendataria 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 en el Aeropuerto; y, II) Cuando la Arrendataria 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 Arrendataria no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a ésta el costo de la labor realizada. **SÉPTIMA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS LOCALES Y ESPACIOS.** El uso del local asignado a la Arrendataria 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 Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de los espacios y locales autorizados, en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso a la Arrendataria, 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 local de la Arrendataria. En tales supuestos, la Arrendataria 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 las referidas áreas. En todo caso, si se tratara de cierres temporales la Arrendataria 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) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en el local asignado; en caso que dichas actividades sean ejecutadas por sus trabajadores deberá informar al Administrador del Contrato inmediatamente. 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 Arrendataria 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 Arrendataria 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 Arrendataria, 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) La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el local 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 a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ellos cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **OCTAVA: DESARROLLO PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso en 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 local objeto del presente. Para tales efectos, la CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su espacio con la misma área; el cual será aprobado por CEPA. **NOVENA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: I) Supervisar la conducta de sus empleados, evitando al ofrecer sus servicios que el pasajero se sienta acosado, y exigir a su personal el uso de uniformes y portar 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) La Arrendataria deberá ejecutar su trabajo dentro de las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizando estándares elevados de calidad y personal calificado para las diferentes etapas del trabajo; VI) La Arrendataria deberá mantener limpias y ordenadas todas las áreas en las que realice sus actividades, después de completar sus actividades diarias deberá asegurarse de remover todos los residuos, desechos, material inservible del área de trabajo, dejando ordenados sus equipos y herramientas utilizadas; VII) La Arrendataria, dotará a sus trabajadores del equipo de protección personal adecuado, de acuerdo a las actividades que cada uno realice, el cual deberá estar en óptimas condiciones, lo anterior será

verificado por el Administrador del Contrato; VIII) La Arrendataria y su personal se obligan a guardar la confidencialidad de la información que se le proporcione y de las recomendaciones que formule; en consecuencia no podrá utilizar o proporcionar para fines ajenos a lo pactado, información que la Comisión le proporcione, así como la que se genera a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con la CEPA; y, IX) 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. **DÉCIMA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** I)

La Arrendataria 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 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 la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y, III) Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro de los espacios autorizados y que son 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 ESPACIO Y EQUIPOS DE LA ARRENDATARIA.**

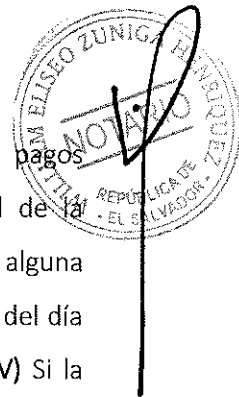
La Arrendataria queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros, a mantener todos sus equipos, mobiliario y accesorios y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos las reparaciones, reposiciones y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales, de acuerdo a las políticas del AIES-MOARG. **DÉCIMA SEGUNDA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL LOCAL ASIGNADO.** I) La Arrendataria, 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, la Arrendataria 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 a la Arrendataria 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 Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria 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 la Arrendataria se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión. **DÉCIMA TERCERA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.** I) La Arrendataria 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 a la Arrendataria 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 a la Arrendataria y proveerá mantenimiento del sistema central de aire acondicionado; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, 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 la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsará a ésta los gastos incurridos. **DÉCIMA QUINTA: INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD.** La arrendataria 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 Arrendataria en el Aeropuerto. Queda igualmente convenido que la Arrendataria

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 Arrendataria, 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 SEXTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria 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 Arrendataria, 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 SÉPTIMA: PÓLIZA DE SEGURO.** I) La Arrendataria, presenta Copia de su Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del presente Contrato. II) La cobertura de dicha póliza es por el límite único y combinado por 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; en caso que, la vigencia de la póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma. III) La Arrendataria 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 Arrendataria en el Aeropuerto; y, IV) Queda igualmente convenido que la Arrendataria 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 Arrendataria, 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 OCTAVA: 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 la Arrendataria, la Propietaria procederá a dar por terminado el 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 la Arrendataria esté obligada a cancelar; II) Por incumplimiento contractual de la Arrendataria; III) Si la Arrendataria, 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 le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; IV) Si la Arrendataria 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; V) Por abandono del local por parte de la Arrendataria por más de diez días hábiles; entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de arrendamiento del mismo por el período antes indicado; VI) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; VII) En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el contrato; VIII) 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 de la Arrendataria afectos al contrato; IX) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor de quince días de la notificación hecha por el Propietario. **DÉCIMA NOVENA: 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 Arrendataria de cumplir con la entrega del local en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado. **VIGÉSIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA ARRENDATARIA.** Si durante la vigencia del presente contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrará noventa (90) días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de desocupación del local; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo. En caso de mora de pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual, y si la mora persistiere por más de sesenta días, CEPA exigirá el pago de lo adeudado. **VIGÉSIMA PRIMERA: 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. **VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 TERCERA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.

En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otras Arrendatarias 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 recurso alguno.

VIGÉSIMA CUARTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I) La Arrendataria se obliga a presentar, a favor y satisfacción de la Comisión, Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de DOS MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 2,600.00), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; la cual caducará hasta el día en que la CEPA haya declarado a la Arrendataria solvente de toda obligación contractual.

VIGÉSIMA QUINTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO. El Administrador del Contrato será notificado oportunamente por CEPA a la Arrendataria.

VIGÉSIMA SEXTA: CASO DE MORA. I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, 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 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 Arrendataria el pago total del contrato y sus accesorios, así como la inmediata desocupación de los espacios asignados, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE. I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente contrato, 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 Arrendataria 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 OCTAVA: HORARIO DE SERVICIO.** I) La Arrendataria 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; II) Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la Arrendataria 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:

II) A la Arrendataria:

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 de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. **TRIGÉSIMA PRIMERA: CLÁUSULA ESPECIAL.** Queda convenido que, la Contratista se obliga a presentar en el plazo de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES después de la firma del contrato, a satisfacción de CEPA, Póliza de Responsabilidad Civil y Garantía de Cumplimiento de Contrato, bajo las condiciones descritas en el presente instrumento. 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 diecinueve días del mes de mayo de dos mil diecisiete.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA

COUNTER, S.A. DE C.V.



Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa  
Gerente General y  
Apoderado General Administrativo

Edgar Rodolfo Barrientos de la Cruz  
Director Presidente



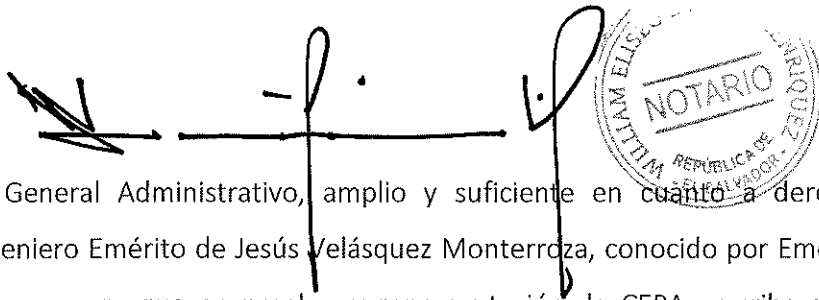
En la ciudad de San Salvador, a las diez horas y treinta y cuatro minutos del día diecinueve de mayo de dos mil diecisiete. Ante mí **WILLIAM ELISEO ZÚNIGA HENRÍQUEZ**, Notario, de este domicilio, comparecen los señores **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y un años de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio

Único de Identidad número  
Tributaria

quien doy fe de conocer, portador de su Documento  
y Número de Identificación

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 nacionalidad salvadoreña y 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 nueve horas del día veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, ante los oficios notariales de William Eliseo Zúñiga Henríquez, 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 Ejecutiva Portuaria



Autónoma, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, conocido por Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente, previa autorización de su Junta Directiva. 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)** El Punto tercero del acta número dos mil ochocientos cuarenta y cuatro, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, mediante el cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y la sociedad arrendataria, asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor **EDGAR RODOLFO BARRIENTOS DE LA CRUZ**, de treinta y siete años de edad, de nacionalidad guatemalteca, ingeniero, del domicilio \_\_\_\_\_ persona a quién ahora conozco e identifico con Pasaporte guatemalteco número dos cuatro ocho cuatro uno cero ocho cero seis, y Carné de Residencia Definitivo uno cero cero nueve ocho uno siete, y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

actuando en calidad de Director Presidente de la Sociedad que gira bajo la denominación **"COURIER INTERNACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, que puede abreviarse **"COINTER, S. A. DE C. V."**, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

que en el transcurso podrá denominarse "la Arrendataria" y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Matriz de Modificación de Pacto Social de la sociedad que gira bajo la denominación **"COURIER INTERNACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"** otorgado en esta ciudad a las quince horas del día trece de enero de dos mil diez, ante los oficios notariales del licenciado Carlos Francisco Nova Zamora, debidamente inscrita en el Registro de Comercio de esta ciudad, el día veinticinco de marzo de dos mil diez, al Número TREINTA Y CINCO del libro DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO del Registro de Sociedades; del cual consta la comparecencia que tuvo el señor Lázaro Roberto Mendoza Salazar, en su calidad de Ejecutor Especial nombrado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, para otorgar la modificación del pacto social, que entre otras cosas, aumentó el periodo para fungir como miembro de la Junta Directiva, de la sociedad a siete años; como también autorizó que la representante legal, judicial y extrajudicial de la Sociedad fuera confiada al Director Presidente y Director Vicepresidente de la Junta Directiva; y que en cumplimiento al acuerdo

de la modificación encomendado, finalmente reúne en un solo cuerpo las cláusulas que conforman en la actualidad el pacto social de COINTER, S.A. DE C.V., y que en lo pertinente establece que la denominación, naturaleza, nacionalidad y domicilio de la Sociedad son los antes expresados; que su plazo es indeterminado; que entre su finalidad social se encuentra entre otros dedicarse al transporte y operación terrestre, aérea y marítima de toda clase de documentos, encomiendas, bienes y objetos de toda naturaleza y carga pesada a nivel nacional e internacional; transporte de mercaderías en general, transporte de líquidos, transporte de personas, actividades de turismo, almacenaje de documentos, encomiendas de cualquier clase de bienes y de mercaderías en general, incluyendo toda clase de construcciones, adquisiciones y operaciones de materias primas, para lo cual podrá suscribir contratos de representación y en general realizar toda clase de operaciones que fueren necesarias o convenientes y coadyuven para su funcionamiento y giro ordinario, que el gobierno de la sociedad será ejercido por la Junta General de Accionistas, la Junta Directiva o el Administrador Único Propietario, que duraran en sus funciones siete años, pudiendo ser reelectos y continuar en sus funciones mientras no se elijan sus sustitutos o estos tomen posesión de su cargo; que la Junta Directiva de la Sociedad estará compuesta por tres miembros propietarios que se llaman Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y un Director Suplente; que la representación legal, judicial y extrajudicial y uso de la firma social, corresponden al Director Presidente y Director Vicepresidente, conjunta o separadamente, o al que haga sus veces, o al Administrador Único en su caso, quienes tendrán la representación, atribuciones y facultades generales del mandato civil; y, **b)** Credencial de Elección de Junta Directiva de la Sociedad, extendida el día treinta de junio de dos mil quince por el señor Erik Arturo Coy Coy en su calidad de Secretario de la sociedad que gira bajo la denominación COINTER, S.A. DE C.V, e inscrita en el Registro de Comercio al Número CIENTO NUEVE, del Libro TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE, del Registro de Sociedades, el día veintinueve de julio de dos mil quince, de la cual consta que en el Libro de Junta General de Accionistas, que lleva dicha Sociedad aparece el Punto tercero, del Acta número CUARENTA, celebrada el día veintiséis de mayo de dos mil quince, en la cual consta la elección de Junta Directiva de la sociedad antes mencionada, por medio de la cual se acordó elegir como presidente al señor EDGAR RODOLFO BARRIENTOS DE LA CRUZ, para un período de siete años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial respectiva en el Registro de Comercio; por lo tanto, la compareciente se encuentra ampliamente facultada para otorgar actos como el presente. 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 Arrendamiento, mediante el cual CEPA entregó a la Arrendataria local ubicado en el segundo nivel, del Edificio de Terminal de Carga identificado como L-SIETE C, el cual tiene una extensión superficial de TREINTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS que será utilizado como Oficina con un canon mensual de SETECIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES CON NOVENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios (IVA), a razón de VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más IVA por metro cuadrado; cánones pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva; que el plazo del contrato es de tres años, contados a partir del uno de abril de dos mil diecisiete al treinta y uno de marzo de dos mil veinte; por el cual presentó garantía de cumplimiento de contrato de DOS MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; también la Arrendataria presentó, a entera satisfacción de CEPA, y Copia de su Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por el local para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del presente Contrato. El contrato contiene otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes aceptan. 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 sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.

MC

