

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y EL
CONSEJO SALVADOREÑO DEL CAFÉ (LOCAL 2-53)



Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, mayor de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio _____ con documento único de identidad número cero _____ 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 nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria c

_____, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y **JOSÉ HUGO HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, contador, del domicilio

_____ con documento único de identidad número

_____, Número de Identificación Tributari

_____, actuando en mi carácter de Director Ejecutivo del **CONSEJO SALVADOREÑO DEL CAFÉ**, institución estatal de carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio _____ con Número de Identificación Tributaria

_____ que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; 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 cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; **b) AIES-MOARG o 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) Arrendamiento:** es aquel en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce del local por un plazo determinado, a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; **f) Arrendataria:** persona que acepta y toma el arrendamiento; **g) 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; **h) Caso fortuito o fuerza mayor:** CASO FORTUITO es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. FUERZA MAYOR es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales; **i) CEPA:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; **j) Las partes:** se refiere a la Comisión y a la Arrendataria; **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:** es el área física (con infraestructura) otorgada por CEPA a la Arrendataria 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, pero sin limitarse, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como: 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; **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; 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** La CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria un local identificado como DOS- CINCUENTA Y TRES (2-53), con una extensión superficial de cuatro metros cuadrados (4.00 m²), ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. **TERCERA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión un canon de arrendamiento mensual de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), lo que equivale a DOSCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 240.00), más IVA, pagaderos mediante cuotas, anticipadas, fijas y sucesivas. **CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL LOCAL.** I) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de áreas, equipamiento, amueblamiento y decoración del local asignado. El equipo y mobiliario del referido local será suministrado e instalado por la Arrendataria a su propio costo; y II) La Arrendataria deberá adecuarse a la política de diseño y estética de los locales del AIES-MOARG. **QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del local, suministro de energía eléctrica y uso de red, aguas negras, agua potable, disposición final de desechos sólidos e internet en caso de ser suministrados por el AIES-MOARG, así como la instalación y servicio de líneas telefónicas internas y directas, y 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. **SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** I) El plazo del Contrato es por el período comprendido del uno de octubre de dos mil diecisiete al treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que la 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 Comisión 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 decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa días de canon de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de la 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. **SÉPTIMA: 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 que le fuere 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 apartado 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 esta el costo de la labor realizada. **OCTAVA: RESTRICCIONES EN EL USO DEL LOCAL.** 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, la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso del espacio Aeroportuario, en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso a la Arrendataria, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto. 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 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 esta, siempre y cuando no esté de acuerdo en esperar la reapertura correspondiente. El cierre permanente dará lugar a rescindir el Contrato; 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. 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 Seguro que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes 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 Seguros equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a esta 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 y de acuerdo con las normas y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y **V)** La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Arrendatarias 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 ella 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. **NOVENA: 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 de que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejorarán 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 días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su local a otro espacio con la misma área, el cual le será aprobado por CEPA. **DÉCIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; **II)** Mantener todos sus equipos, mobiliario, 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; **III)** 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; **IV)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad del local asignado; **V)** Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; y **VI)** Al finalizar el contrato de arrendamiento, deberá entregar en óptimas condiciones el local otorgado,

como le 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 VII) Cumplir con la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto.

DÉCIMA PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES. I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, a través de su personal, visitantes, y otros: 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 y cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del contrato; y 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) En caso que la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del área arrendada con el fin de cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el Contrato, las cuales serán debidamente justificadas.

DÉCIMA SEGUNDA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA. La Arrendataria queda obligada a realizar, 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 TERCERA: 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 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 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; III) 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 esta 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 CUARTA: CERTIFICADOS, LICENCIAS Y PERMISOS.** I) La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las licencias, certificados y permisos que sean requeridos por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento; y II) Durante la ejecución del contrato, CEPA podrá requerir a la Arrendataria que presente 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 QUINTA: 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 esta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción y dentro del plazo que la Comisión establezca. En caso de que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsará a esta los gastos incurridos. **DÉCIMA SEXTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el Contrato por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados correlativamente 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 a la firma de este Contrato, a satisfacción de CEPA, copia de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 5,715.00), para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del presente Contrato, con vigencia

hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, obligándose a renovar y presentar a CEPA dicha póliza antes de su vencimiento, durante el plazo contractual; II) La cobertura de dicha Póliza es a satisfacción de CEPA, con límite único y combinado para lesiones y/o muerte, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de la Comisión y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; 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 podrá dar por terminado el Contrato, sin necesidad de acción judicial, y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: I) Por incumplimiento en los cánones correspondientes y otros pagos que la Arrendataria está obligada a cancelar; II) Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria; III) Si la Arrendataria, durante la ejecución del presente contrato, no presenta en el plazo otorgado la documentación que CEPA le requiera, con el propósito de verificar la legalidad de sus operaciones dentro del AIES-MOARG; IV) Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria por más de diez días consecutivos; V) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; VI) En caso de que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, el Contrato, en cuyo caso, dicha acción será considerada como causal de terminación del mismo; 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 de la Arrendataria afectos al Contrato; VIII) 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 CEPA notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y IX) Si para cumplir con las obligaciones contractuales la Arrendataria violare las leyes, reglamentos u ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas en el plazo indicado por CEPA. **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; y posteriormente los representantes de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de contrato, 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: 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 PRIMERA: 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 SEGUNDA: CONTROVERSAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otras arrendatarias o contratistas de servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada Arrendataria en las Instalaciones Aeroportuarias, la CEPA dirimirá la pugna existente determinando lo que a cada una corresponda, y la resolución que esta provea, será final y no admitirá ningún recurso. **VIGÉSIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La Arrendataria otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión una fianza en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de UN MIL DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 1,200.00), con vigencia hasta treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente 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. La Arrendataria se obliga a renovar dicha garantía o a presentar una nueva por el monto de NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 900.00), antes del vencimiento de la actual, por el resto del plazo del contrato. **VIGÉSIMA CUARTA: CASO DE MORA.**



I) La Arrendataria acepta que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al presente 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 persiste 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 tendrá 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 del local asignado, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **VIGÉSIMA QUINTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del 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 y cualquier otra obligación de pago por parte de la Arrendataria, no estará sujeta a medios alternativos de solución de controversias; II) Arbitraje: Cualquier controversia que dentro de un plazo de treinta 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, 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 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 SEXTA: 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 SÉPTIMA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES-MOARG, quien será la Administradora del Contrato. **VIGÉSIMA OCTAVA: 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. **VIGÉSIMA NOVENA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del presente contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometándose 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. 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 dieciocho días del mes de octubre de dos mil diecisiete.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



CONSEJO SALVADOREÑO DEL CAFÉ

Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y Apoderado General Administrativo

José Hugo Hernández Gutiérrez
Director Ejecutivo



En la ciudad de San Salvador, a las quince horas con veinte minutos del dieciocho de octubre de dos mil diecisiete. 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", 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 nueve horas del día veinticuatro de abril de
dos mil diecisiete, ante los oficios notariales de William Eliseo Zúniga 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 Monterrosa, 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; y **b)** Punto segundo
del acta número dos mil ochocientos setenta y cinco, correspondiente a la sesión de Junta Directiva
de CEPA de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete, mediante el cual se autorizó la
suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y el Consejo Salvadoreño del Café; 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 **JOSÉ HUGO HERNÁNDEZ
GUTIÉRREZ**, de cuarenta y cuatro años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Contador, del domicilio
() persona a quien no conozco pero identifiqué por
medio de su documento único de identidad número
()
Número de Identificación Tributaria ()
() actuando en su carácter de Director Ejecutivo del
CONSEJO SALVADOREÑO DEL CAFÉ, institución estatal de carácter autónomo, de nacionalidad

salvadoreña, del domicilio
Identificación Tributaria

con Número de

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los documentos siguientes: **a)** Diario Oficial número doscientos, tomo trescientos cinco, de fecha treinta de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, en el que aparece publicado el decreto legislativo número trescientos cincuenta y tres, que contiene la Ley del Consejo Salvadoreño del Café, de la que consta: i) que la denominación y domicilio de la Arrendataria son los antes expresados; ii) que la administración del Consejo estará a cargo del Director Ejecutivo, quien será nombrado por el Presidente de la República; y iii) que la representación legal corresponde al Director Ejecutivo y en tal carácter le corresponde actuar en nombre del Consejo en los actos y contratos que celebre; y **b)** Diario Oficial número DOSCIENTOS QUINCE, tomo CUATROCIENTOS CINCO, del dieciocho de noviembre de dos mil catorce, en el que aparece publicado el acuerdo ejecutivo número CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS, de fecha diecisiete de noviembre de dos mil catorce, mediante el cual el señor Presidente de la República, Salvador Sánchez Cerén, nombró a José Hugo Hernández Gutiérrez, como Director Ejecutivo del Consejo Salvadoreño del Café, a partir de la misma fecha del acuerdo, por lo que el compareciente se encuentra 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 también reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho documento, el cual 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 al contrato de arrendamiento de un local que CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria, identificado como número DOS-CINCUENTA Y TRES, cuya extensión superficial es de CUATRO METROS CUADRADOS, ubicado en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, el cual será utilizado para la promoción del café salvadoreño; **III)** Que la Arrendataria cancelará a CEPA por el local antes descrito el canon de arrendamiento mensual de SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), lo que equivale a DOSCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más IVA, pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; **IV)** Que el plazo del contrato es por el período comprendido

del uno de octubre de dos mil diecisiete al treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho; V) Que la Arrendataria presentó a satisfacción de CEPA una fianza en calidad de garantía de cumplimiento de contrato, con vigencia hasta treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, por la cantidad de UN MIL DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, obligándose a renovarla o a presentar una nueva por el monto de NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, antes del vencimiento de la actual, por el resto del plazo del contrato; VI) La Arrendataria también presentó copia de Póliza de Responsabilidad Civil, con vigencia hasta treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, 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 contrato, con la obligación de renovar y presentar a 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, solución de conflictos, así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-

