

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y
LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ, S.A. DE C.V. (TC-01/2016)



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

actuando en nombre y en representación en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público con carácter autónomo, personalidad jurídica propia, de este domicilio y con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno cuatro cero dos tres siete - cero cero siete - ocho, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, ORLANDO AMÉRICO DURÁN BENAVIDES, mayor de edad, Estudiante, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio con

Documento Único de Identidad número y Número de Identificación Tributaria actuando en

calidad de Administrador Único Propietario de la sociedad que gira bajo la denominación "CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de la ciudad de San Miguel, Departamento de San Miguel, 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 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 cuando la arrendataria no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) AIES-MOARG O EL AEROPUERTO: Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; c) ARBITRAJE: es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; d) ARBITRAJE EN DERECHO: es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; e) ARREGLO DIRECTO: es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; f) CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR: CASO

FORTUITO es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. FUERZA MAYOR es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales; g) **CEPA O LA COMISIÓN:** la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **ARRENDATARIA:** persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del contrato de Arrendamiento para explotar un negocio; 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 a la arrendataria 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; m) **NORMATIVA:** convenios internacionales y nacionales, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como, pero sin limitarse: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del Contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato; n) **REGULACIONES DE CEPA:** comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES-MOARG, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del Contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato; ñ) **SUMA ASEGURADA:** es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la compañía aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO. El objeto del presente contrato es que CEPA otorga en arrendamiento a la sociedad Constructora Durán Vásquez, S.A. de C.V. un área de CIEN METROS CUADRADOS, ubicada en el área verde frente al Lobby Público Oriente, primer nivel de la Terminal Aérea del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, exclusivamente para que la arrendataria explote el negocio de cafetería de la Plaza de Bienvenida, ahora conocida como Plaza de la Bondad, comercializando los



se detallan a continuación: a) Café: caliente, helado o en sus diferentes presentaciones; b) Bebidas frías: carbonatadas, tés, licuados, agua pura, etc.; c) Sándwiches fríos y/o calientes; d) Productos de panadería dulce y salada; e) Postres, helados y paletas; y, f) Otros alimentos y bebidas contemplados en el menú adjunto en la propuesta presentada por la arrendataria de fecha 7 de noviembre de 2016, siendo responsabilidad de la arrendataria realizar el diseño, construcción, amueblamiento y todas las labores pertinentes para garantizar el completo funcionamiento y atención al pasajero, según la aprobación de los correspondientes planos e especificaciones técnicas por parte del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. En ese sentido, la arrendataria en este acto entrega a CEPA el monto correspondiente a DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 10,000.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), en concepto de renta inicial fija para la explotación del referido negocio, el cual podrá ser devuelto a la arrendataria de forma proporcional al tiempo de vigencia restante contractualmente en aquellos casos que concluyan en una terminación contractual por causas imputables a CEPA.

CERA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES. Se consideran parte integrante del presente contrato los siguientes documentos: a) Términos de Competencia CEPA TC-01/2016, "Selección de un arrendatario para la explotación de una cafetería en la Plaza de Bienvenida del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", emitidas por CEPA en el mes de octubre del año 2016; b) Aclaraciones emitidas por la Junta General de CEPA el día 31 de octubre de 2016; c) Propuesta presentada por la arrendataria de fecha 7 de noviembre de 2016; d) Punto Tercero del Acta 2853 correspondiente a la Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha 17 de mayo de 2017, por medio del cual se adjudicó la Competencia Pública CEPA TC-01/2016, "Selección de un arrendatario para la explotación de una cafetería en la Plaza de Bienvenida del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", a la sociedad Constructora Durán Vásquez, S.A. de C.V.; e) Punto Sexto del Acta 2859 correspondiente a la Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha 20 de junio de 2017, por medio de la cual se amplió en treinta días el plazo para la suscripción del referido contrato; f) Planos constructivos presentados por la arrendataria, por medio del cual se detalla que el área correspondiente a la construcción de la cafetería corresponde a 42.46 metros cuadrados; g) Nota referencia DMAIES 020/2017, de fecha 17 de julio de 2017, por medio de la cual la Jefatura del Departamento de Mantenimiento del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, notificó a la arrendataria la aprobación de los referidos planos constructivos; h) Punto Octavo del Acta 2871 correspondiente a la Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha 29 de agosto de 2017, por medio del cual se acordó que la arrendataria deberá presentar una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$9,356.06), así como ampliar en veinte días el plazo para formalizar el presente contrato; e, i) Notificación referencia GG-592/2017, de

fecha 1 de septiembre de 2017 y recibida por la arrendataria el día 5 de septiembre de 2017. En caso de contradicción entre los documentos contractuales y el presente contrato, prevalecerán las condiciones contractuales determinadas en el presente instrumento. **CUARTA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión un canon mensual mínimo y fijo de **SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 65.00)**, más el Impuesto a la Transferencia Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios por metro cuadrado; es decir, a razón de **CUARENTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS**, según lo indicado en los documentos contractuales, el monto de **DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 2,759.90)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); además pagará el diferencial entre el canon mínimo y el equivalente al trece punto cincuenta por ciento (13.50%) sobre sus ventas brutas mensuales más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), cuando éste último sea superior al canon mínimo; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva. **QUINTA: REGISTRO CONTABLE E INFORME MENSUAL DEL INGRESO:** I) La arrendataria deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el Ingreso Bruto Real de la operación y explotación del negocio; II) Dentro de los primeros diez días calendario del mes, la arrendataria presentará a CEPA un informe detallado, documentado y certificado por el Contador de su empresa, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de operación y explotación del negocio, entendiéndose esta fecha también como la límite para cancelar el o los excedentes de renta mínima, si los hubiere, que resultare de la revisión por parte de CEPA de los referidos informes; III) La presentación de estos informes comenzará a surtir efecto a partir de la finalización del primer mes de operación; IV) Para este efecto, así como para los demás en que tenga participación el Contador de la empresa, la arrendataria se obliga a dar a conocer a la Comisión el nombre de la persona que fungirá como Contador. Asimismo, con la oportunidad debida comunicará a CEPA, cualquier cambio en la designación de la citada persona; V) La Comisión por su parte, se reserva el derecho de establecer un sistema de control mediante computadora o cualquier otro medio que estime conveniente, del inventario y de los ingresos del negocio de la arrendataria, así como de efectuar en cualquier momento, por medio de sus personeros, las inspecciones y comprobaciones necesarias en los registros contables del negocio, a fin de determinar la exactitud de los informes presentados por la arrendataria. **SEXTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL ESPACIO.** I) La arrendataria deberá diseñar el local en línea con la visión proyectada del aeropuerto, previo visto bueno de CEPA, generando una mejor imagen y estética del mismo; II) La arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso del local, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, amueblamiento y decoración de los locales asignados. Las labores de adecuación y equipamiento del referido local serán suministrados e instalados por la arrendataria a su propio costo; III) La arrendataria



deberá adecuarse a las políticas de diseño y estética de locales y espacios comerciales del AIES-MOARG. SÉPTIMA:

OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA. Independientemente del canon de arrendamiento, la arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio, suministro de energía eléctrica, uso de red, agua potable, aguas negras, disposición final de desechos, instalación de telefonía interna e internet en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez.

OCTAVA: PLAZO DEL CONTRATO. I) El plazo del presente contrato es por cinco años, período comprendido del uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta y uno de julio de dos mil veintidós; II) El arrendamiento del espacio 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 espacio; y, III) Si durante la vigencia del contrato, la arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa días de canon adicionales, contados a partir de la fecha de la finalización de la ocupación del 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. En caso de mora en los pagos, se aplica el dos por ciento (2%) de interés mensual y si la mora persiste por más de sesenta días, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del Contrato ya relacionada.

NOVENA: 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 espacio asignado. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando la 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.

DÉCIMA: RESTRICCIONES EN EL USO DEL ESPACIO. El uso del espacio 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 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 asignado a 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 espacio asignado. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; III) La 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 los locales asignados y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; y, V) La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el espacio asignado a la 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 presente contrato; todo ello, previa coordinación con la arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección.

DÉCIMA PRIMERA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES. La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte el área o locales objeto del presente contrato. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta (30) días de anticipación sobre la terminación del contrato o la decisión de reubicar su local con la misma área, en caso de ser posible, el cual será aprobado por CEPA.

DÉCIMA SEGUNDA: 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 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) Con el objeto de garantizar la seguridad de las



instalaciones y usuarios, la arrendataria establecerá las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el espacio asignado, asimismo CEPA no permitirá la presencia de vendedores ambulantes informales en la Plaza de la Bondad y contará con personal de vigilancia en la misma, así como patrullajes en dicha zona; 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 espacio otorgado en óptimas condiciones en las cuales fueron entregados, 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, en caso de ser procedente; VI) La arrendataria deberá cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto, así como con las obligaciones laborales establecidas en el numeral 9.2 de la Sección II de los Términos de Competencia CEPA TC-01/2016, "Selección de un arrendatario para la explotación de una cafetería en la Plaza de Bienvenida del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez"; y, V) Cumplir con todas las obligaciones correspondientes a la explotación del servicio referido establecidas en el numeral 9.1 de la Sección II de los Términos de Competencia CEPA TC-01/2016, "Selección de un arrendatario para la explotación de una cafetería en la Plaza de Bienvenida del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez". **DÉCIMA TERCERA: 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 locales 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 CUARTA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DEL LOCAL 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 Aeropuerto. **DÉCIMA QUINTA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ESPACIO ASIGNADO.** I) La arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el espacio que le ha sido asignado. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la 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 SEXTA: 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 de la Explotación; 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. III) Los negocios que conforme a la Ley del Régimen Aduanero de Tiendas Libres cumplan con esta condición, deberán presentar a CEPA, en el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción de la notificación del acuerdo que se emita, copia del correspondiente Permiso de Operaciones de Tienda Libre, extendido por la Dirección General de Aduanas, debidamente certificado por notario; caso contrario, quedará sin efecto automáticamente en lo pertinente el acuerdo que se emita y CEPA dispondrá del local o espacio para su arrendamiento. **DÉCIMA SÉPTIMA: MANTENIMIENTO DEL ESPACIO ASIGNADO.** La arrendataria será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el espacio asignado y proveerá mantenimiento al sistema de aire acondicionado 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. **DÉCIMA OCTAVA: 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 NOVENA: PÓLIZA DE SEGURO.** I) La arrendataria presenta a la firma del presente contrato y a satisfacción de la CEPA, copia de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, por el valor total de **ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 11,430.00)**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato, la cual deberá estar vigente durante todo el período contractual; II) La cobertura de dicha Póliza debe ser por límite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; 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 veinte días calendario antes de su vencimiento; 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. **VIGÉSIMA: 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 PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, así como las contempladas en el numeral 14 de la Sección II de los Términos de Competencia TC-01/2016, "Selección de un arrendatario para la explotación de una cafetería en la Plaza de Bienvenida del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", y de cualquier otro derecho que disponga la arrendataria, la Propietaria procederá a dar por

terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión, y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros la explotación objeto de este instrumento, en los casos siguientes, 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 de cualquier obligación contractual por parte de la arrendataria, inclusive la no presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y póliza de responsabilidad civil en la forma y plazo requerida por CEPA; III) 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 AES-MOARG, en el plazo indicado por la Comisión; IV) Por abandono del negocio por parte de la arrendataria; V) Si la arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; VI) 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 presente contrato; VII) 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 notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, VIII) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos de la República u Ordenanzas Municipales y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA. **VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 TERCERA: 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 CUARTA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la arrendataria y otros Contratistas de servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada Contratista en las Instalaciones Aeroportuarias, la CEPA dirimirá la pugna existente determinando lo que a cada uno correspondiera, y la resolución que ésta provea, será final y no admitirá ningún recurso. **VIGÉSIMA QUINTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La arrendataria presenta a la firma del presente contrato a satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por el monto de NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 9,356.06), para responder por el exacto



cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; III) La referida garantía deberá cumplir con el requisito de ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. **VIGÉSIMA SEXTA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO SUPERVISORES.** La Administración Superior de CEPA designará al Administrador del Contrato, quien a su vez y manteniendo su responsabilidad, puede delegar en los Jefes de Sección y/o Supervisores que considere convenientes, en caso de ser necesario, el seguimiento de las obligaciones emanadas del presente contrato, lo cual le será comunicado a la arrendataria de forma escrita. CEPA se reserva el derecho de ingresar a las instalaciones de la arrendataria, con el objeto de realizar la supervisión de la ejecución del contrato y el cumplimiento de las obligaciones de la arrendataria. Asimismo, el Administrador del Contrato podrá mensual o trimestralmente solicitar a los usuarios del servicio su grado de satisfacción, proporcionando la arrendataria las facilidades de contactos, teléfonos y correos electrónicos para dicho fin. Asimismo, la arrendataria deberá nombrar un supervisor, quien deberá ser un profesional calificado, que será el enlace directo con CEPA, para el seguimiento de las obligaciones emanadas del presente contrato y demás documentos contractuales, lo cual le será comunicado a CEPA de forma escrita dentro de los diez días hábiles siguientes a la entrega del presente contrato legalizado. Dicho supervisor deberá permanecer en el lugar asignado a la arrendataria dentro de las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez durante toda la jornada laboral. El Administrador del Contrato podrá realizar inspecciones preventivas o solicitar informes periódicamente a la arrendataria para verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, quien deberá entregarlos en el plazo establecido por el Administrador del Contrato, siendo por lo menos uno mensual. El Administrador del Contrato será el responsable de establecer los plazos en los cuales la arrendataria subsanará los incumplimientos detectados, dependiendo de la naturaleza del mismo; dichos plazos no podrán exceder de treinta días calendario. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: 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 con las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento. II) Si la mora persistiere por más de sesenta (60) días, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, el plazo del contrato se entenderá por caducado y la Propietaria tendrá derecho a exigir a la 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 al respecto, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **VIGÉSIMA OCTAVA: 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 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, quién actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente; no obstante, si las partes coincidieren en la designación de un solo árbitro, el tribunal arbitral podrá ser unipersonal. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes. VIGÉSIMA NOVENA: 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; y, II) Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la arrendataria o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. TRIGÉSIMA: 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 PRIMERA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del presente contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. TRIGÉSIMA SEGUNDA: CONFIDENCIALIDAD. La arrendataria para la explotación de la cafetería en la Plaza de Bienvenida ahora conocida como Plaza de la Bondad del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y su personal designado para brindar

dichas facilidades, 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 CEPA le proporcione, así como las que se genere a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con 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 veinticinco días de septiembre de dos mil diecisiete.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ
S.A. DE C.V.



Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y
Apoderado General Administrativo

Orlando Américo Durán Benavides
Administrador Único Propietario



En la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del día veinticinco de septiembre 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", 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 Monterrosa, 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; b) Punto Tercero del Acta dos mil ochocientos cincuenta y tres, correspondiente a la Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha diecisiete de mayo de dos mil diecisiete; c) Punto sexto del Acta dos mil ochocientos cincuenta y nueve, correspondiente a la Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de junio de dos mil diecisiete; y, d) Punto octavo del Acta dos mil ochocientos setenta y uno, correspondiente a la Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintinueve de agosto de dos mil diecisiete, mediante los cuales se autorizó al Gerente General en su calidad de Apoderado General Administrativo para firmar el presente contrato; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor **ORLANDO AMÉRICO DURÁN BENAVIDES**, de treinta y siete años de edad, Estudiante, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio

..... a quien ahora conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número

..... / Número de Identificación Tributaria

....., actuando en nombre y representación en su calidad de Administrador Único Propietario de la sociedad que gira bajo la denominación **"CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, que puede abreviarse como **"CONSTRUCTORA DURÁN VÁSQUEZ, S.A. DE C.V."**, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de San Miguel, Departamento de San Miguel, con Número de Identificación Tributaria que en el transcurso de este instrumento 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 constitución de la sociedad que gira bajo la denominación **"Constructora Durán Vásquez, Sociedad Anónima de Capital Variable"**, que puede abreviarse **"Constructora Durán Vásquez, S.A. de C.V."**, otorgada en la ciudad de San Miguel, a las dieciséis horas del día tres de junio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Fernando Arístides Garay Andrade, e inscrita en el Registro de Comercio al Número TRES, del Libro DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA, del Registro de Sociedades, el día diecisiete de junio de dos mil ocho, de la cual consta que su naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio son los antes indicados; que la finalidad de la sociedad y destino de capital especialmente se dedicará: a) La industria de la construcción y que para este fin podrá realizar todos los actos lícitos necesarios derivados y conexos; b) Construcción de edificios, compra de equipos y todos aquellos necesarios para el cumplimiento de sus finalidades; c) Comercialización de todo tipo de bienes relacionados con



la industria y la construcción; d) Podrá dedicarse a la exportación e importación de cualquier tipo de bienes y a la representación de casas extranjeras y asesoría profesional en su ramo; e) Servicios de convenciones, capacitaciones, seminarios y eventos sociales; f) La participación en licitaciones públicas y privadas; g) La inversión en bienes muebles e inmuebles, acciones y otros títulos valores, así como cualquier actividad comercial; h) Realización de toda clase de actos o contratos, cualquier actividad lícita, recibir dinero a mutuo con o sin intereses, obtener créditos de acuerdo a sus necesidades y finalidad social; que el plazo de la sociedad es indefinido; que la administración de la sociedad estará confiada a cargo de una Junta Directiva o un Administrador Único, según lo acuerde su Junta General de Accionistas, la Junta Directiva, en su caso estará compuesta entre dos y cinco miembros propietarios un Presidente, un vicepresidente, un Secretario, los vocales y los Directores Suplentes. Los Administradores de la sociedad, sean estos miembros de la Junta Directiva o el Administrador Único durarán en sus funciones cinco años pudiendo ser reelectos; que la representación legal y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social corresponderá al Presidente de la Junta Directiva, o al Administrador Único o suplente en su caso, quienes podrán celebrar en nombre de la sociedad toda clase de actos o contratos con entera libertad, sin más limitaciones que las establecidas por la ley; y, b) Credencial de elección de Administrador Único Propietario y suplente de la sociedad que gira bajo la denominación "Constructora Durán Vásquez, Sociedad Anónima de Capital Variable", que puede abreviarse "Constructora Durán Vásquez, S.A. de C.V.", emitida el día dos de febrero de dos mil trece, por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida sociedad, inscrita en el Registro de Comercio al Número NOVENTA Y OCHO del Libro TRES MIL SESENTA Y CUATRO, del Registro de Sociedades el día cuatro de marzo de dos mil trece, de la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas que llevó a cabo la mencionada sociedad, aparece el acta número SEIS de la sesión celebrada el día treinta y uno de enero de dos mil trece, por medio de la cual consta la elección de la nueva administración de la sociedad para un período de cinco años comprendidos del uno de febrero de dos mil trece al dos de febrero de dos mil dieciocho, resultado electo para el cargo de Administrador Único Propietario el señor Orlando Américo Durán Benavides y para el cargo de Administrador Único Suplente la señora Ana Cecilia Vásquez de Durán; por tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para otorgar el presente acto; y en tal carácter **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto **doy fe** que el mismo consta de siete 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, cuyo objeto es que CEPA otorga en arrendamiento a la sociedad Constructora Durán Vásquez, S.A. de C.V. un área de CIEN METROS CUADRADOS, ubicada en el área verde frente al Lobby Público Oriente, primer nivel de la Terminal Aérea del Aeropuerto

Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, exclusivamente para que la arrendataria explote el negocio de cafetería de la Plaza de Bienvenida, ahora conocida como Plaza de la Bondad, comercializando los productos que se detallan a continuación: a) Café: caliente, helado o en sus diferentes presentaciones; b) Bebidas frías y calientes: carbonatadas, té, licuados, agua pura, etc.; c) Sándwiches fríos y/o calientes; d) Productos de panadería dulce y salada; e) Postres, helados y paletas, y, f) Otros alimentos y bebidas contemplados en el menú incluido en la propuesta presentada por la arrendataria de fecha 7 de noviembre de 2016, siendo responsabilidad de la arrendataria realizar el diseño, construcción, amueblamiento y todas las labores pertinentes para garantizar el completo funcionamiento y atención al pasajero, según la aprobación de los correspondientes planos e información técnica por parte del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. En ese sentido, la arrendataria en este acto entrega a CEPA el monto correspondiente a **DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), en concepto de renta inicial fija para la explotación del referido negocio, el cual será devuelto en los casos previstos en el referido contrato. El plazo del contrato es por cinco años, período comprendido del uno de agosto de dos mil diecisiete al treinta y uno de julio de dos mil veintidós. La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión un canon mensual mínimo y fijo de sesenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América, más el Impuesto a la Transferencia Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios por metro cuadrado; es decir, a razón de cuarenta y dos punto cuarenta y seis metros cuadrados, según lo indicado en los documentos contractuales, el monto de **DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); además pagará el diferencial entre el canon mínimo y el equivalente al trece punto cincuenta por ciento sobre sus ventas brutas mensuales más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), cuando éste último sea superior al canon mínimo; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva. La arrendataria presenta a la firma del contrato, a entera satisfacción de la CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por el monto de **NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; asimismo, la arrendataria presentó a la firma del contrato la copia de Póliza de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de la Comisión, por el valor **ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en los mismos; la cobertura de dicha Póliza es por límite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; obligándose a

renovar ambos documentos y presentarlos a CEPA veinte días antes del vencimiento de los mismos; el contrato contiene las cláusulas de desarrollo de proyectos constructivos o implementación de políticas comerciales, terminación del contrato, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-



