



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD UFINET EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**

Nosotros, **NELSON EDGARDO VANEGAS RODRÍGUEZ**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero en Sistemas, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número _____ y Número de Identificación Tributaria _____

actuando en nombre y representación, en mi calidad de presidente de la Junta Directiva y por tanto representante legal de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público con carácter autónomo, y personalidad jurídica propia, de este domicilio, 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" o "la Comisión"; y, **OSCAR LEONEL DE JESUS QUAN LOU**, mayor de edad, Ejecutivo, de nacionalidad Guatemalteca, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien hoy conozco pero identifiqué por medio de su Pasaporte de la República de Guatemala

quien actúa en su calidad de Gerente General de la sociedad que gira con la denominación "**UFINET EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**UFINET, S. A. DE C. V.**", de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria _____

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", y por este acto convenimos en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que en el transcurso del instrumento se denominará "el Contrato", y estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y TÉRMINOS USADOS EN EL CONTRATO.** Siempre que en el presente contrato se empleen los siguientes términos se entenderán, a menos que el contexto indique otra cosa, que significan lo que se expresa a continuación: **I) CONTRATO:** El presente acuerdo escrito es celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, mediante el cual la segunda ocupará tramos de fibra óptica y espacio en el gabinete para unidades rack del Aeropuerto ; **II) SUPERVISOR:** Es la Persona o empresa designada por la comisión para llevar a cabo el control y las inspecciones necesarias para el terreno, objeto del presente contrato; **III) ARRENDATARIA:** Es la persona natural o jurídica que tiene un contrato de arrendamiento con CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio o estación de operaciones en el Edificio Terminal de pasajeros del Aeropuerto ; **IV) SERVICIOS DEL AEROPUERTO:** comprende la administración, explotación y mantenimiento del Aeropuerto por CEPA, incluyendo la prestación de servicios tales como la seguridad y protección contra incendios; **V) REGULACIONES:** comprenden los documentos siguientes: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y

Reglamentos para la Aplicación de la misma; tarifas del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su reglamentación; Reglamento de Operaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Romero: Otros Reglamentos; Planes de Seguridad; Circulares, Instructivos, cualesquiera otros instrumentos propios de la CEPA y demás disposiciones legales aplicables al Aeropuerto Internacional. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** De conformidad al Punto quinto del acta 2981 de Junta Directiva de CEPA celebrada el 20 de diciembre de 2018, se autorizó la suscripción de un contrato de arrendamiento por medio del cual La CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria UFINET EL SALVADOR, S.A. DE C.V. dos hilos de fibra óptica y un espacio para el gabinete para la instalación de unidades de rack, para proveer servicios de enlace de datos exclusivamente a la empresa SOCIEDAD INTERNACIONAL DE TELECOMUNICACIONES AERONAUTICAS (SITA), en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez de acuerdo al siguiente detalle:

Descripción	Identificación	Longitud
	Tramo	(metro lineal)
Arrendamiento de dos hilos de fibra desde acometida principal (primer pozo) ubicada frente a retén policial hasta el cuarto de comunicaciones en el tercer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros.	CFO-09	3,966.80
Descripción	Identificación	Área (m ²)
Arrendamiento de espacio para gabinete para la instalación de veinticuatro unidades de Rack.	3-08	1.00

TERCERA: PLAZO. I) El plazo del Arrendamiento será de tres años, comprendidos a partir del día quince de enero del año dos mil diecinueve al día quince de enero del año dos mil veintiuno; II) La Arrendataria podrá comunicar a la Comisión con treinta días de anticipación al término del contrato, de cualquiera de sus prórrogas o de la fecha prevista para la terminación propuesta por la Arrendataria, su interés en no continuar con el mismo, y así podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes; en caso contrario se entenderá que termina en el período antes descrito. A la finalización del plazo original de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del contrato; III) Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria decidiere no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor que corresponda a tres meses de arrendamiento, a partir de la fecha en que las partes han acordado dar por terminado el presente contrato; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del mismo fuere menor a tres meses, se cobrará el tiempo que restare hasta la terminación del mismo, y si requiriese reducir el área arrendada, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la



reducción del área otorgada en arrendamiento, por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del Contrato; y, IV) Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria no utiliza los espacios aquí arrendados o lo hace de manera exigua, la Comisión podrá dar por terminado el Contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la Arrendataria. CUARTA: PRECIO. La arrendataria se obliga a pagar a CEPA las siguientes cantidades: a) Por el arrendamiento del tramo de fibra óptica se compromete a pagar la cantidad de TREINTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$0.32) más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) por metro lineal, lo que equivale a la cantidad de UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$1,269.38) más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; b) Por el arrendamiento de espacio para gabinete para instalación de unidades Rack, se compromete a pagar la cantidad de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1.00) más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) por metro cuadrado, lo que equivale a la cantidad de SETENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 74.40) más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas. QUINTA: OTROS PAGOS. Independiente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que solicite y/o consuma, de conformidad con lo estipulado al respecto en las Tarifas por los Servicios del Edificio Terminal de pasajeros del Aeropuerto y sus Regulaciones, las cuales se anexan al presente instrumento y se denominan como Anexo I, y que a su vez a CEPA se ha encargado de explicar a la Arrendataria; asimismo la Arrendataria pagará cualesquier otro servicio adicional que sea requerido por ella misma, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del canon de arrendamiento. SEXTA: 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) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada; III) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; IV) A fin de atender las normas de seguridad y ambientales, la Arrendataria, deberá mantener el área arrendada sin basura ni obstáculos, para el libre tránsito de los usuarios que se movilizan en esa área, así como sus paredes interiores y exteriores con buena apariencia y debidamente limpias; V) La Arrendataria deberá cumplir con todas las medidas de seguridad necesarias, que establecen las leyes, reglamentos y normas establecidas por la Comisión en el Edificio Terminal de pasajeros del Aeropuerto; VI) El mantenimiento

11/11/11

total del terreno correrá por cuenta de la Arrendataria, desde el momento que inicia la relación contractual, así también al terminar la relación contractual, la arrendataria se obliga a entregar en las mismas condiciones que le es entregado en este instrumento el espacio arrendado; VII) La Arrendataria será responsable de que en el terreno arrendado se dé estricto cumplimiento a la normativa de prevención de riesgos y protección del medio ambiente, derivadas de la legislación vigente en El Salvador; VIII) La Comisión se reserva el derecho de exigir a la Arrendataria, cualquier tipo de documentación de su empresa o sus trabajadores, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones; y, IX) Si la operatividad de la Arrendataria provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la Arrendataria, el cual será previamente consultado por CEPA a la compañía de seguros. **SÉPTIMA: CASO DE MORA.** En caso de mora en los pagos, se aplicara el dos por ciento (2%) de interés mensual y si la mora persiste por más de 60 días, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del contrato que será relacionada posteriormente. **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 CEPA 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) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el presente instrumento, después de pasados treinta días calendarios, contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; II) Por incumplimiento por parte de la Arrendataria a cualquiera de las estipulaciones del Contrato, especialmente la relativa al pago del canon fijado; III) Por incumplimiento a las leyes y regulaciones existentes sobre el giro del negocio, y cualquier violación a las mismas por parte de la Arrendataria y sino corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor de 30 días, de la notificación hecha por CEPA; IV) Si para cumplir con el Contrato, la Arrendataria violare o desobedeciere las leyes, reglamentos u ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor de treinta días calendarios, de la notificación hecha por CEPA; V) CEPA se reserva el derecho de ceder o traspasar cada uno de los derechos y obligaciones contractuales establecidos en el presente instrumento; debiendo respetarse todas y cada una de las cláusulas pactadas entre las partes contratantes; VI) Si en el futuro las obras de ampliación del Edificio Terminal de pasajeros del Aeropuerto , o el desarrollo de procesos de privatización CEPA pudiera requerir la entrega del terreno descrito, la Comisión lo comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro meses de anticipación, dependiendo del tipo de obra para la no continuación del arrendamiento, para lo cual la CEPA podrá invocar las razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor. A su vez, CEPA en el caso que solicite la entrega



del terreno antes descrito y por ende se de la terminación del presente Contrato, deberá de proponer alternativas a la Arrendataria para que pueda ser reubicada. VI) CEPA podrá dar por terminado el contrato sin ninguna responsabilidad y sin necesidad de acción judicial si la arrendataria incurre en mora en el pago de los respectivos cánones de arrendamiento hasta tres veces en un mismo año, contado a partir del inicio del plazo contractual. **NOVENA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO A LAS REGULACIONES DE LA CEPA.** I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones que emita la CEPA, en relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto Internacional de El Salvador; asimismo será responsable de que estas sean acatadas por su personal, visitantes y otros. Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria podrá formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencias del cumplimiento de dichas regulaciones. En caso de ser necesario hacer inversiones extraordinarias dentro de las áreas arrendadas y que son propiedad de CEPA, las cuales conllevan a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el presente contrato, las cuales serán debidamente justificadas y documentadas con los instrumentos de modificación pertinentes. II) La Arrendataria observará y obedecerá todas las regulaciones, planes de seguridad e instructivos que la CEPA emita para el Edificio Terminal de pasajeros del Aeropuerto; asimismo, será responsable de que éstos sean acatados por su personal, clientes, visitantes y suministrantes. **DÉCIMA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del Contrato, en los casos de fuerza mayor o caso fortuito. Entiéndase por Caso Fortuito: Acontecimiento natural e inevitable, previsible o imprevisible, que impide en forma absoluta el cumplimiento de la obligación o gestión y se entenderá por Fuerza Mayor: El hecho del hombre, previsible o imprevisible pero inevitable que impide también en forma absoluta el cumplimiento de la obligación o gestión. **DÉCIMA PRIMERA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el Contrato y demás documentos que lo integran, por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa y suscritos por el Representante Legal de la Arrendataria o su Apoderado debidamente constituido y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la CEPA. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato y por tanto de estricto cumplimiento. **DÉCIMA SEGUNDA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa autorización y supervisión escrita de la CEPA, la Arrendataria no instalará, ni mantendrá, ni exhibirá rótulo, cartel u otros similares dentro o fuera del predio que le ha sido asignado. Una vez permitido lo anterior, ello quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la CEPA en el Edificio Terminal de pasajeros del Aeropuerto; y, II) Cuando contravenga lo dispuesto en el numeral precedente y reciba aviso escrito de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la CEPA,

todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos. En caso de 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 TERCERA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS. I) La Arrendataria efectuará el mantenimiento en el área determinada por la Comisión, de acuerdo con las normas y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, II) La Propietaria por medio de sus funcionarios, empleados, agentes representantes, contratistas, suministrantes de servicios y otros, tendrán pleno derecho para entrar en el área arrendada, con objeto de inspeccionarla o realizar en ella cualquier acto que la Comisión estuviere facultada para llevar a cabo, por disposición de la Ley, de sus regulaciones o por el Contrato. . DÉCIMA CUARTA: CUIDADO Y PROTECCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA. La Arrendataria deberá proporcionar y mantener todo el equipo de seguridad y protección contra incendios de la clase y naturaleza requeridos por la CEPA, en razón de la índole de sus operaciones o por cualquier Ley, reglamento u ordenanza emitidos por las autoridades competentes. DÉCIMA QUINTA: CUMPLIMIENTO DE REGULACIONES DE LA CEPA. La Arrendataria cumplirá todas las regulaciones, planes de seguridad e instructivos que la CEPA emita para el Edificio Terminal de pasajeros del Aeropuerto; asimismo, será responsable de que éstos sean acatados por su personal, clientes, visitantes y suministrantes. Queda expresamente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por cualquier daño, molestia o inconveniente que pudiere surgir como consecuencia del cumplimiento de dichas regulaciones. DÉCIMA SEXTA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS. La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el contrato, en cualesquiera de los casos siguientes: En caso que CEPA durante la vigencia del presente contrato desarrolle, entre otros, proyectos constructivos, proyectos de mejoramiento de la operatividad del Aeropuerto, actualización del Plan Maestro del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, o por la aplicación de políticas comerciales emanadas de estudios autorizados por Junta Directiva, que rigen la Explotación Comercial del Aeropuerto y que incluya entre otros, pero sin limitarlo, la adjudicación de procesos o competencias públicas, que afecten el área o local objeto del presente arrendamiento, CEPA podrá modificar este contrato en el sentido de reubicar u otorgar nuevos espacios aprobados por ambas partes, sin afectar la operatividad de las compañías aéreas; o podrá dar por terminado unilateralmente dicho contrato por razones de interés público, lo cual será comunicado con quince días de antelación. DÉCIMA SÉPTIMA: RELEVO DE RESPONSABILIDADES A FAVOR DE CEPA. La Arrendataria relevará a la CEPA de toda responsabilidad y de riesgo por cualquier causa o causas que surjan del uso del Edificio Terminal de pasajeros del Aeropuerto y de la ocupación del área asignada por el Contrato desde la fecha de vigencia del mismo, y asumirá toda obligación legal por lesiones o muerte causadas a cualquier persona o

personas, o daños y lucro cesante en la propiedad de la CEPA o de terceros. DÉCIMA OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: 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, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. El canon 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 del plazo de treinta (30) días calendarios, no pudo ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida por una o ambas partes, 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 (15) días calendarios 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 quince (15) días calendarios 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 quince 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 y el lugar de celebración del arbitraje será la ciudad de San Salvador, El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos y costos de arbitraje, así como los honorarios de los Abogados y peritos nombrados por cada parte serán pagados por cada una de ellas, Los honorarios de Árbitros y demás gastos derivados de la administración y tramitación del arbitraje, serán cubiertos a razón del cincuenta por ciento (50%) por cada una de las Partes. La legislación sustantiva aplicable en el arbitraje será la salvadoreña. El laudo Arbitral no será apelable. DÉCIMA NOVENA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO. La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES-MOARG, quien será la Administradora del Contrato. VIGÉSIMA: LUGAR DE NOTIFICACIONES. Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: En la Jefatura Administrativa del AIES, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto, San Luis Talpa, departamento de La Paz.

I) A la Arrendataria:

Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. VIGÉSIMA PRIMERA: GARANTÍA DE



CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I) La Arrendataria se obliga a entregar a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,750.00), desglosados de la siguiente manera: I) Garantía de Cumplimiento de contrato correspondiente a los hilos de fibra óptica por el valor de CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,450.00) y II) Garantía de Cumplimiento de contrato por TRESCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 300.00) correspondiente al espacio para la instalación de unidades de rack. O en su defecto un cheque certificado a nombre de CEPA por los mismos valores, para responder por todas y cada una de las de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigente por el periodo comprendido del quince de enero de dos mil diecinueve al quince de enero de dos mil veintiuno. Las Garantías de Cumplimiento de contrato deberán ser emitidas por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador además se obliga a renovar las Garantías antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual. VIGÉSIMA SEGUNDA: PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL. I) La Arrendataria se obliga a entregar a satisfacción de la CEPA, copia de Póliza 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 durante la ejecución del contrato en los espacios asignados, vigente por el plazo contractual; vigente por el plazo contractual del quince de enero de dos mil diecinueve al quince de enero de dos mil veintiuno. La cobertura de dicha Póliza es por limite 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; 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, 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 TERCERA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del presente Contrato, y siempre y cuando no sean sometidas al arbitraje, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de

San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial, la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras Representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del presente Contrato, por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los veintinueve días del mes de enero de dos mil diecinueve.

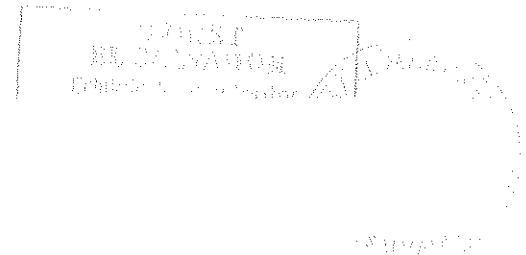
COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



UFINET EL SALVADOR, S. A. DE C. V.

Nelson Edgardo Vanegas Rodriguez
Presidente de la Junta Directiva

Oscar Leonel De Jesus Quan Lou
Gerente General



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con catorce minutos del día veintinueve de enero de dos mil diecinueve. Ante mí, JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparecen los señores: NELSON EDGARDO VANEGAS RODRÍGUEZ, de cincuenta y cinco años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero en Sistemas, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación, en su calidad de presidente de la Junta Directiva y por tanto representante legal de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público con carácter autónomo y personalidad jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro -uno cuatro cero dos tres siete - cero cero siete -ocho, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", o "la

Comisión”, y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) La Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, aprobada por Decreto Legislativo número cuatrocientos cincuenta y cinco, del veintiuno de octubre de mil novecientos sesenta y cinco, publicado en el Diario Oficial número doscientos seis, tomo número doscientos nueve, del once de noviembre del citado año, en la cual consta que se creó la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma como institución de derecho público, con carácter autónomo y personalidad jurídica, con domicilio en esta ciudad; que el gobierno de dicha Comisión es ejercido por una Junta Directiva, integrada por un Presidente y seis Directores; que la representación legal de la Comisión corresponde al Presidente de la misma, quien será nombrado por el Presidente de la República; que el período del ejercicio del Presidente de la Comisión es de cuatro años a partir de la fecha de su nombramiento, quien tiene la facultad de otorgar poderes como el presente, previo acuerdo de la Junta Directiva; b) Certificación del Acuerdo Ejecutivo número quinientos cuarenta y dos, de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, autorizado por el señor Presidente de la República de El Salvador, profesor Salvador Sánchez Cerén, por medio del cual el mencionado Presidente de la República acordó nombrar como Presidente de la CEPA al compareciente, ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, para un período legal de funciones de cuatro años, a partir del día uno de septiembre de dos mil dieciocho; c) Certificación de acta suscrita por el Secretario para Asuntos Legislativos y Jurídicos, Francisco Rubén Alvarado Fuentes, el día veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, de la cual consta la protesta constitucional que el señor Presidente de la República Salvador Sánchez Cerén realizó al Ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, habiendo sido nombrado como Presidente de la Junta Directiva de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; y, d) Punto quinto, del Acta dos mil novecientos ochenta y uno, de Junta Directiva de fecha veinte de diciembre de dos mil dieciocho, mediante el cual autorizó suscribir el contrato de arrendamiento a favor de la sociedad UFINET EL SALVADOR, S.A. DE C.V.; asimismo, se autorizó al Presidente, para firmar el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte OSCAR LEONEL DE JESUS QUAN LOU, mayor de edad, Ejecutivo, de nacionalidad Guatemalteca, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien hoy conozco pero identifiqué por medio de su Pasaporte de la República de Guatemala

, quien actúa en su calidad de Gerente General de la sociedad que gira con la denominación “UFINET EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, que puede abreviarse “UFINET, S. A. DE C. V.”, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la Arrendataria” y cuya personería DOY FE de ser legítima por haber tenido a la vista la siguiente documentación: a) Testimonio de Escritura Matriz de modificación, cambio de

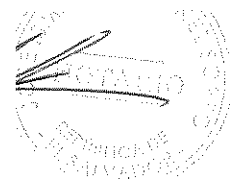
denominación e incorporación íntegra del texto del Pacto Social de la sociedad Gas natural Fenosa Telecomunicaciones, S.A. de C.V. que en lo sucesivo se llamará UFINET EL SALVADOR , SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que puede abreviarse UFINET EL SALVADOR, S.A. DE C.V., inscrita en el Registro de Comercio al número CIENTO OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE del Registro de Sociedades el día seis de noviembre de dos mil catorce, otorgada en la ciudad de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las quince horas del día diecinueve de septiembre de dos mil catorce, ante los oficios de José Freddy Zometa Segovia, por medio del cual compareció el señor Francis Antonio Ibáñez Eguizábal en su calidad de Ejecutor Especial de los Acuerdos tomados en Junta General de Accionistas de la sociedad antes mencionada, con el propósito de otorgar el presente para modificar la denominación de la sociedad Gas natural Fenosa Telecomunicaciones, S.A. de C.V. y sustituirlo por UFINET EL SALVADOR , SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que puede abreviarse UFINET EL SALVADOR, S.A. DE C.V., así mismo, nombrar ejecutor especial y realizar la incorporación íntegra del Pacto Social en un solo texto; b) Certificación de Nombramiento de Gerente General de la sociedad antes mencionada, inscrita en el Registro de comercio al número OCHENTA Y CINCO del Libro TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO del Registro de Sociedades de fecha veinticuatro de julio de dos mil dieciocho, por medio del cual resultó electo como Gerente General el señor Oscar Leonel de Jesus Quan Lou, teniendo entre otras la facultad de ejercer la Representación Legal y personería de la mencionada sociedad en toda clase de actos y contratos, así como hacer uso de la razón social y firma social de la misma, pudiendo administrar sus bienes, pudiendo firmar todos los contratos sin ninguna limitación y que sean necesarios para el desarrollo de sus actividades. Por lo que el compareciente se encuentra el uso de sus más amplias facultades por lo que se encuentra autorizado para otorgar actos como el presente. Y en tal carácter **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra, y a mi presencia, en el carácter en que actúan, y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado un Contrato de Arrendamiento. De conformidad al Punto quinto del acta dos mil novecientos ochenta y uno de Junta Directiva de CEPA celebrada el veinte de diciembre de dos mil dieciocho se autorizó la suscripción de un contrato de arrendamiento por medio del cual La CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria UFINET EL SALVADOR, S.A. DE C.V. dos hilos de fibra óptica y un espacio para el gabinete para la instalación de unidades de rack, para proveer servicios de enlace de datos exclusivamente a la empresa SOCIEDAD INTERNACIONAL DE TELECOMUNICACIONES AERONAUTICAS, en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez de acuerdo al detalle descrito en el anterior contrato. La arrendataria se obliga a pagar a CEPA las siguientes cantidades: Por el arrendamiento del tramo de fibra óptica se compromete a pagar la cantidad de TREINTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS



Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) por metro lineal, lo que equivale a la cantidad de UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; Por el arrendamiento de espacio para gabinete para instalación de unidades Rack, se compromete a pagar la cantidad de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, por metro cuadrado, lo que equivale a la cantidad de SETENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas. La Arrendataria se obliga a entregar a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, desglosados de la siguiente manera: Garantía de Cumplimiento de contrato correspondiente a los hilos de fibra óptica la cantidad de CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y por la Garantía de Cumplimiento de contrato por TRESCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 300.00) correspondiente al espacio para la instalación de unidades de rack o en su defecto un cheque certificado a nombre de CEPA por los mismos valores, para responder por todas y cada una de las de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigente por el periodo comprendido del quince de enero de dos mil diecinueve al quince de enero de dos mil veintiuno. Las Garantías de Cumplimiento de contrato deberán ser emitidas por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador además se obliga a renovar las Garantías antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual. La Arrendataria se obliga a entregar a satisfacción de la CEPA, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en los espacios asignados, vigente por el plazo contractual; vigente por el plazo contractual del quince de enero de dos mil diecinueve al quince de enero de dos mil veintiuno. La cobertura de dicha Póliza es por limite 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; 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, 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. El contrato contiene la Cláusula de Caso Fortuito o Fuerza mayor, arbitraje, así como otras cláusulas propias de ese tipo de instrumento, las cuales ambas partes aceptan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres hojas, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un sólo acto, sin interrupción, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.



JM

