

COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA
UNIDAD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN
www.cepa.gob.sv

Res_UAIP_50/2018

San Salvador, a las diez horas con treinta minutos, del día ocho de junio del año dos mil dieciocho, la UNIDAD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA), luego de haber recibido la solicitud de información suscrita por la señora de fecha 29 de mayo y siendo asignada con número de referencia Sol_UAIP_46/2018, solicitando la siguiente información:

1. Copia de términos de Competencia y/o bases de concurso relacionado con cargadores de dispositivos electrónicos en el Aeropuerto Internacional De El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, resolución de Adjudicación y Contrato suscrito con la Sociedad BOLT MARKETING S.A DE C.V.
2. Copia de términos de Competencia y/o bases de concurso de Selección de Operadores para el Arrendamiento de instalación de Publicidad Exterior en los terrenos del Aeropuerto Internacional De El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, resolución de la Adjudicación y Contrato Suscrito con la Sociedad ARTE COMERCIAL S.A DE C.V.
3. Copia de términos de Competencia y/o bases de Concurso de Arrendamiento de Áreas Internas y Externas de los catorce Puentes de Embarques y Desembarques de Pasajeros en el Aeropuerto Internacional De El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, resolución y Contrato.

Con base a lo peticionado se **RESUELVE**:

- I. Con base al Art.73 de la LAIP, se declara información inexistente lo relacionado con “**Los términos de Competencia y/o bases de concurso relacionado con cargadores de dispositivos electrónicos en el Aeropuerto Internacional De El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez**”, de acuerdo a lo expresado por el Gerente de Polo de Desarrollo mediante memorando GPD-27/2018, por tratarse de un contrato de arrendamiento no es aplicable los términos de competencia o bases de concurso.
- II. Según el Art. 74 literal b) de la LAIP, “Los Oficiales de Información no darán trámite a solicitudes de información: b) Cuando la información se encuentre disponible públicamente. En este caso, deberán indicar al solicitante el lugar donde se encuentra la información”. Por tanto, **las resoluciones de adjudicación** se encuentran establecidas en los Puntos de Actas de Junta Directiva lo cual es Información Oficiosa según el Art. 10; podrá encontrarlo publicado en el Portal de Transparencia <http://www.transparencia.gob.sv> bajo la siguiente ruta:

COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA
UNIDAD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN
www.cepa.gob.sv

- *“Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma – Marco Normativo – Actas de Consejo”*
- *Requerimiento 1 - Acta 2819 de fecha 15 de noviembre de 2016.*
 - *Requerimiento 2 - Punto Cuarto del Acta 2715 de fecha 20 de marzo de 2015.*
 - *Requerimiento 3 - Punto Cuarto del Acta 2700 de fecha 8 de enero de 2015.*

III. *Con base al Art.3 de la LAIP, se declara Información Pública lo relacionado a los contratos suscritos con las empresas y los términos de referencia de los ítems solicitados a excepción de lo detallado en el romano I. Por tanto, se remite mediante formato PDF la siguiente documentación:*

1. *Contrato suscrito con la sociedad BOLT MARKETING S.A DE C.V.*
2. *Contrato suscrito con la sociedad ARTE COMERCIAL S.A DE C.V.*
3. *Contrato suscrito con la sociedad IMC INTERAMERICANA MEDIOS DE COMUNICACIÓN EL SALVADOR, S.A. DE C.V*
4. *Base Concurso Público CEPA 04/2015*
5. *Competencia Pública “Arrendamiento de las áreas Internas y externas de 14 puentes para el embarque y desembarque de pasajeros en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, destinadas para la instalación de publicidad, para el periodo comprendido del 1 de noviembre de 2014 al 30 de septiembre de 2019”*

De acuerdo a la solicitud en referencia, y lugar para recibir notificación al correo electrónico se remite documento de resolución No. Res_UAIP_50/2018 y la información detallada en el Romano III.

Se informa que podrá consultar información pública en el Portal de Transparencia, accedando a la página Web <http://www.transparencia.gob.sv>, mediante “Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma”. NOTIFÍQUESE.



Licda. Jayme Magaña
Oficiala de Información



COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA CEPA

AEROPUERTO INTERNACIONAL EL SALVADOR
“MONSEÑOR OSCAR ARNULFO ROMERO Y
GALDAMEZ”

BASES DE CONCURSO PÚBLICO CEPA 04/2015

**“SELECCIÓN DE OPERADOR PARA EL ARRENDAMIENTO
E INSTALACIÓN DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR EN LOS
TERRENOS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL
SALVADOR, MONSEÑOR OSCAR ARNULFO ROMERO Y
GALDÁMEZ”**



EL INTERESADO DEBERÁ EXAMINAR CUIDADOSAMENTE LO DESCRITO EN CADA
UNA DE LAS SECCIONES Y ANEXOS DEL PRESENTE DOCUMENTO

San Salvador, Febrero 2015

Página 1 de 19

NUMERAL	ÍNDICE	PÁGINA
SECCIÓN I - INSTRUCCIONES A LOS INTERESADOS		
1.	Objeto del concurso	3
2.	Alcance del Arrendamiento	3
3.	Características de la propuesta	8
4.	Idioma	8
5.	Moneda de la propuesta	8
6.	Período de Vigencia de la propuesta	8
7.	Visita Informativa Obligatoria	8
8.	Consultas sobre el pliego de condiciones	9
9.	Recepción de propuestas	9
10.	Presentación de la propuesta	9
11.	Formato y firma de la oferta	10
12.	Documentación legal	10
13.	Documentación financiera	11
14.	Documentación técnica	12
15.	Presentación de la propuesta	13
SECCIÓN II - DE LA ADJUDICACIÓN		
1.	Contratación	14
2.	Documentos Contractuales	14
3.	Firma del Contrato	14
4.	Objeto	14
5.	Colaboración y apoyo	16
6.	Obligaciones	16
7.	Supervisión	17
8.	Plazo	17
9.	Terminación del Contrato	17
10.	Declaración Desierta	18
11.	Anexo 1	19

I- INSTRUCCIONES A LOS INTERESADOS

1. OBJETO DEL CONCURSO

El objeto de este concurso es la "SELECCIÓN DE OPERADOR PARA EL ARRENDAMIENTO E INSTALACIÓN DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR EN LOS TERRENOS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, MONSEÑOR OSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ", a contratar para el período comprendido del 1 de mayo del 2015 al 30 de abril del 2020.

2. ALCANCE DEL ARRENDAMIENTO

CEPA otorgará el arrendamiento de las áreas externas y vías de circulación vehicular de las instalaciones de los Edificios Terminal de Pasajeros y Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional El Salvador "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez", con el objetivo que la empresa ganadora de este Concurso Público, pueda comercializarlas mediante una propuesta innovadora de publicidad de su empresa o de empresas a las que proporciona servicios de publicidad, manteniendo la estética del Aeropuerto Internacional El Salvador "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez".

La empresa ganadora de esta Concurso Público, estará restringida por las Políticas Comerciales del Aeropuerto Internacional El Salvador "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez", relacionadas a la Publicidad Comercial, siendo las principales:

- a. Los conceptos o motivos de publicidad a instalar en los terrenos y vías de circulación vehicular, así como su distribución en ellos serán negociados con CEPA mediante la Unidad que sea designada por la Gerencia General para este fin, predominando la estética del Aeropuerto sobre cualquier otra.
- b. La instalación, desinstalación y cambio de su publicidad será autorizado por la Gerencia General de CEPA o la Unidad que sea designada por la Gerencia General para este fin, mediante cruce de notas que deberá de contar con planos e información técnica de materiales, herramientas y equipos.
- c. La empresa arrendataria deberá proporcionar por su medio o por terceros, un Plan de Mantenimiento, el cual será avalado por la Unidad designada por la Gerencia General, el cual garantice la calidad en todo momento de la publicidad expuesta y/o de las estructuras que sostiene la publicidad, a fin de mantenga su calidad en todo momento y la estética del aeropuerto. Garantizando la innovación periódica en cada una de las propuestas colocadas.
- d. Las estructuras y/o equipos de publicidad a instalar deberán poseer sistema de iluminación, donde la empresa publicitaria bajo su costo solicitará al proveedor de servicio de energía eléctrica del aeropuerto su punto de conexión, y realizar los

trabajos de canalizaciones y cableados correspondientes. CEPA, proporcionará planos, información y asistencia técnica en el proceso de instalación.

- e. La publicidad colocada en las estructuras y/o equipos a instalar en el Aeropuerto Internacional El Salvador "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez", debe de ser con materiales de alta calidad, durabilidad y resistencia a la intemperie o vandalismo. Asimismo, al finalizar el plazo contractual, la empresa arrendataria correrá con los gastos de desmontaje y otras actividades relacionadas con la imagen aeroportuaria, lo cual será autorizado por la Unidad designada por la Gerencia General.
- h. En caso que CEPA realice cambios y/o modificaciones debido a proyectos de mejora aeroportuaria en el Aeropuerto Internacional El Salvador "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez", el arrendatario deberá de someterse a las regulaciones que se emitan al respecto a fin de reubicar o trasladar cualquier estructura y/o equipos. CEPA deberá de notificar dicha modificación con 15 días de anticipación y no se le podrá solicitar compensación económica ni de otra naturaleza por la publicidad que se retire y/o se reinstale.
- i. El Aeropuerto Internacional El Salvador "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez", se reserva el derecho de negar la autorización a la instalación de publicidad que corresponda a partidos políticos, grupos religiosos, diversión sexual, etc., y/o elementos que contribuya al detrimento de los valores sociales y morales de la población.
- j. La Arrendataria deberá de notificar por escrito a la Gerencia General de CEPA, con una anticipación de 15 días calendarios, si dentro de sus programas de venta o comercialización, una estructura y/o equipo se quedará sin publicidad, a fin que se establezcan las medidas para resolver el tema a la brevedad.

Características de la Propuesta de Explotación de Publicidad:

- a. Propuestas Innovadoras:
Es deseable la presentación de nuevas ideas para la óptima explotación de publicidad en formas y ubicaciones más conveniente en su exposición, este punto se considerará como referencia para la capacidad de creatividad de la empresa proveedora del servicio, más no necesariamente serán aprobados todos los proyectos.
- b. Respecto a la Calidad de la Producción:
La calidad de producción de las diferentes piezas cualquiera sea su índole debe contar con la aceptación por parte de CEPA, donde los anuncios publicitarios que se muestren en cualquiera de las aplicaciones existentes, deben mostrar contenido que no afecte la moral ni los valores humanos, a criterio de CEPA, conforme a su Política.

La publicidad en el aeropuerto deberá apegarse a las siguientes normas:

a. Norma primordial general:

Todo aviso (dentro de su específica actividad económica, cultural social o política) debe integrar una unidad de comunicación cuyo efecto inmediato puede constituir un motivo de orientación sana y noble; y que su tesis o su mensaje sea, en lo posible, de signo constructivo y orientador.

b. Raza:

- Debe respetarse estrictamente el principio constitucional de la igualdad de razas.
- En ninguna forma, ni directa, ni indirectamente se atacaran o menospreciaran o ridiculizaran las razas humanas.

c. Matrimonio - Hogar:

- El matrimonio y el hogar, como base de la familia, han de ser estrictamente respetados.
- Las relaciones ilícitas o extramatrimoniales no se presentarán, por ningún motivo, como permisibles o socialmente aceptables; ni mucho menos, en forma tal que las haga atractivas o que puedan ridiculizar las relaciones esenciales del hogar, el matrimonio y la familia.

d. Religión:

- Debe respetarse estrictamente el principio constitucional de la libertad de culto.
- Se evitará absolutamente cuanto tienda a ridiculizar a cualquier religión, credo o culto.
- Deben tratarse siempre con sumo respeto a los sacerdotes o los líderes religiosos representantes de las diversas creencias y religiones.
- Los sacramentos y ceremonias deben ser tratados con el debido respeto.
- Toda referencia a las deidades, sus poderes o atributos debe hacerse con el debido respeto.

e. Aspecto Sexual, Moral, Drogadicción y Muerte:

- Debe tratarse siempre dentro de los más estrictos límites del buen gusto, la decencia y la delicadeza.
- Debe evitarse todo rasgo de lascivia, toda desviación erótica y absolutamente toda tendencia pornografía.
- Debe eliminarse cuanto entrañe indecencia, obscenidad o nudismo que hiera la moral o las buenas costumbres.
- Debe evitarse toda apelación al rapto o la seducción sexual.
- No debe presentarse por ningún respecto ni justificación posible cualquier rasgo que entrañe depravación moral.
- La trata de blancas, prostitución y perversión sexual no son temas propios para ningún medio de comunicación sexual, a menos que el propósito o fin perseguido sea de estricto beneficio social; y aún en este caso, deben ser tratados con especialísimo y extraordinario tacto, evitando detalles íntimos.
- No se presentarán tipos representativos de drogadictos, cualquiera que sea su vicio; salvo en aquellos avisos de índole exclusivamente científica, educativa y sanitaria.
- La muerte como hecho, y los estertores de la agonía no deben presentarse en forma que hieran u ofendan la sensibilidad del público.

- f. Lenguaje:
- No se empleará por ningún respecto lenguaje blasfemo, sacrilegio y obsceno; el sintético lenguaje de la publicidad, de publicidad exterior debe erradicar en todo caso cualquier tendencia a la vulgaridad o la chabacanería.
- g. Referencias personales:
- Las altas autoridades de la nación no deben ser nunca eludidas en forma que menoscabe el respeto debido a su alta jerarquía.
- h. Leyes:
- Deben erradicarse absolutamente aquellos avisos que generen un mensaje tendiente a incitar la violación de las leyes de la República; y, en todo caso, aquellos que directamente violen estas mismas leyes.
- i. Infantiles:
- El mensaje de todo aviso exterior en que de alguna manera intervenga el niño o se trate de un asunto infantil, debe estar basado estrictamente en el respeto a la ley, al orden, a la decencia, a la moral y a las buenas costumbres; así como en el respeto y obediencia a los padres, maestros y superiores. O en todo caso, deben estar exentos de cualquier rasgo o motivación que pueda generar burla o menosprecio de estos valores; se omitirá absolutamente cualquier referencia a secuestro de niños.
- j. Defectos Físicos:
- Pueden ser presentados; pero únicamente de forma tal que no hieran u ofendan a las personas que los padezcan.
- k. Delitos:
- No deberán presentarse avisos exteriores que pudieran fomentar intranquilidad social; o que describan o refieran actos de violencia, escenas de terror o asesinatos; o que puedan de alguna manera justificar o glorificar el crimen; o que traten de despertar simpatía por el crimen o el criminal; o que muestren la técnica del robo u otros delitos; o que refiera torturas o matanzas brutales. En todo caso, la imagen global de un aviso que contenga alguna referencia de tales delitos, deberá proyectar por inferencia o explícitamente, el mensaje de que "todos los delitos resultarán a la postre siempre castigados".
- l. Engaño ausencia de verdad:
- Deberá radicarse, sin excepción posible todo aviso exterior que haya sido ideado, diseñado o proyectado para engañar al público.

La empresa adjudicada de este Concurso Público, estará restringida por las Políticas de la Administración del Aeropuerto Internacional El Salvador "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez", según se detallan a continuación:

- a. Iniciar la prestación del servicio de conformidad con el calendario aprobado por CEPA.

- b. Destinar las áreas definidas única y exclusivamente para los fines y en los términos en que son otorgados.
- c. Cumplir con todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, sus anexos y documentos complementarios.
- d. Informar a CEPA los nombres y datos generales de todo el personal contratado, así como cualquier modificación al respecto, tan pronto como esto ocurra.
- e. Cumplir con las leyes laborales vigentes y con las obligaciones derivadas de los contratos de trabajo celebrados con su personal.
- f. Pagar puntualmente los salarios de sus trabajadores, así como las indemnizaciones, vacaciones, seguridad social y todas aquellas prestaciones que pudieren surgir en virtud de las relaciones obrero-patronales que mantuviere, incluyendo las cuotas sobre riesgos profesionales que cubran los accidentes de trabajo que pudieren registrarse.
- g. Mantener y conservar las áreas adjudicadas en perfectas condiciones, de conformidad con lo señalado en este contrato.
- h. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento, el porcentaje de las ventas brutas y demás servicios no incluidos en éste.
- i. No desacreditar o menoscabar la calidad de las mercancías, productos o servicios de otros adjudicatarios de CEPA.
- j. Cumplir estrictamente todas las normas respectivas a seguridad aeronáutica que establezca tanto CEPA como la Autoridad de Aeronáutica Civil (AAC), para el funcionamiento del Aeropuerto Internacional El Salvador.
- k. Obligar a sus trabajadores a lo siguiente:
 - Mantener normas de conducta apropiadas, basadas en el respeto, la moral y las buenas costumbres, entendiéndose que está prohibido a los trabajadores utilizar vocabulario obsceno o vulgar o dirigirse a los clientes o pasajeros en forma descortés o grosera.
 - Cumplir con todas las disposiciones aduaneras relacionadas con el AIES-MOARG.
 - Portar en todo momento el carné de identificación expedido por CEPA, y de conformidad con las áreas autorizadas en él, estableciendo que el prohibido su uso fuera de horas laborables, así como su préstamo, cesión o traspaso.
 - Acatar las órdenes o señalizaciones con respecto al paso a áreas restringidas o no autorizadas.
 - Acatar las normas respectivas a seguridad aeronáutica que establezca tanto CEPA como la Autoridad de Aeronáutica Civil, para el funcionamiento del Aeropuerto Internacional El Salvador.

- I. Prohibir a sus trabajadores lo siguiente:
- Ejecutar actos que pongan en peligro la seguridad propia, de sus compañeros de trabajo o de terceras personas, así como la de los establecimientos e instalaciones de CEPA.
 - Presentarse al trabajo en estado de ebriedad, con aliento alcohólico o bajo la influencia de sustancias prohibidas.
 - Introducir drogas y libar licor en cualesquiera áreas del AIES-MOARG, así como el uso, tenencia o posesión de cualquier droga prohibida por la ley.
 - Hacer actos de proselitismo político o religioso dentro del AIES-MOARG.
 - Portar armas de fuego o punzo cortantes, puñales, navajas, cuchillos o similares, dentro del lugar de trabajo.
 - Fumar dentro del AIES-MOARG, tanto el adjudicatario como sus trabajadores.

3. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA

La Propuesta Técnica: Deberá ser presentada de conformidad a las condiciones generales y Especificaciones Técnicas contenidas en las presentes indicaciones.

4. IDIOMA

La propuesta, así como toda correspondencia y documentos relativos a la presente Libre Gestión, deberán presentarse en castellano (español) o traducidas al mismo idioma, debidamente autenticadas por las autoridades correspondientes.

5. MONEDA DE LA PROPUESTA

La Propuesta económica, las garantías y los pagos serán en Dólares de los Estados Unidos de América.

6. PERÍODO DE VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La propuesta será válida por un período de SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO a partir de la fecha de Recepción de la misma.

7. VISITA INFORMATIVA OBLIGATORIA

Como parte de la preparación de su oferta, los participantes deberán realizar Visita Informativa Obligatoria, a las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, ubicado en el municipio de San Luis Talpa, Departamento de La Paz.

La CEPA ha programado la visita que se efectuará según se indica a continuación:

Empresa	Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez
Fecha	23 de febrero de 2015
Hora	10:00 a.m.
Punto de reunión	Entrada Principal

Página 8 de 19

Nombre del contacto	Arq. Guillermo Rodríguez; tel: 7070-8024; correo electrónico Guillermo.rodriguez@cepa.gob.sv
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La persona que asista, deberá llevar chaleco reflectivo de seguridad industrial. Si la persona llega en representación del participante, presentará al encargado de dirigir la visita por parte de la CEPA, una nota emitida por la persona natural o jurídica que adquirió las presentes bases, en la cual se le designa como representante de la misma.

El participante recibirá por parte de CEPA una Constancia de participación de la Visita Informativa Obligatoria, la cual deberá adjuntar a su oferta.

8. CONSULTAS SOBRE EL PLIEGO DE CONDICIONES

Si los Participantes necesitan hacer algunas consultas sobre el contenido de estos Términos de Referencia, podrán solicitarlas a la Gerencia General y por escrito, a la siguiente dirección:

Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA)
Gerencia General
Edificio Torre Roble, Bulevar Los Héroes, San Salvador, El Salvador
Teléfono (503) 2249-1230, Cel. (503) 7070-8402
Ingeniero Emérito Velásquez, Gerente General.
E-mail: emerito.velasquez@cepa.gob.sv

9. RECEPCIÓN DE PROPUESTAS

Será de exclusiva responsabilidad del Interesado que las ofertas sean presentadas en tiempo y forma.

Los Interesados deberán presentar su propuesta en un sobre claramente identificado, en el lugar, fecha y hora especificados en los presentes Términos de Referencia, según el detalle siguiente:

- LUGAR: Oficina de la Gerencia General, Edificio Torre Roble, Bulevar Los Héroes, San Salvador, El Salvador.
- FECHA: 13 de marzo de 2015.
- HORA: De las 8:00 a.m. a las 12:30 p.m.

La recepción de los sobres, quedará registrada en un formulario de la Gerencia General, donde se detallará: nombre del Interesado, nombre y firma de la persona que entrega la oferta, fecha y hora de presentación.

10. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La empresa que desee participar en la presente Competencia Pública, deberá de expresar claramente en su propuesta, su intención de participar.

La documentación correspondiente a la propuesta será presentada en un solo documento rotulado de la siguiente manera: "SELECCIÓN DE OPERADOR PARA EL ARRENDAMIENTO E INSTALACIÓN DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR EN LOS TERRENOS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, MONSEÑOR OSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ", a contratar para el período comprendido del 1 de mayo del 2015 al 30 de abril del 2020.

Debiendo contener en dicho documento lo siguiente:

- Documentos Legales de la empresa o sociedad y de su legítimo representante. (presentación obligatoria)
- Documentación Financiera, que demuestre la solidez del promitente arrendatario (presentación obligatoria).
- Documentación Técnica (presentación obligatoria).
- Propuesta Económica.

La documentación, con excepción de la propuesta económica, será presentada en copia simple para los efectos de la competencia, pero la omisión de la documentación marcada como obligatoria será motivo para excluir al participante de la competencia. Los documentos originales o copia certificada por notario solo se pedirán al ganador para efectos de celebrar el contrato respectivo.

11. FORMATO Y FIRMA DE LA OFERTA

El arrendatario preparará en lo que aplique su propuesta en Original y Una (1) Copia. En caso de discrepancia, el texto original prevalecerá sobre el de las copias.

12. DOCUMENTACIÓN LEGAL

- i) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad debidamente inscrita en el Registro de Comercio del Centro Nacional de Registros (CNR), en caso de ser empresa extranjera deberá presentar sus pacto social y credenciales debidamente legalizadas, apostilladas y traducidas al idioma Castellano, siempre y cuando el país de origen del interesado haya ratificado el Convenio de la Haya de 1961, en lo referido a la Eliminación del Requisito de la Legalización de Documentos Públicos Extranjeros.

En caso de no ser signatario del Convenio, deberá presentar dichos documentos en el Idioma de origen y traducidos al Idioma Castellano, autenticados por el Cónsul de El Salvador en el país del domicilio legal del Interesado o Promitente arrendatario, o en el que corresponda, y posteriormente autenticar la firma ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de El Salvador.

- ii) Testimonio de Escritura Pública de Modificación, Transformación o Fusión de la Sociedad inscrita en el Registro de Comercio, en caso de sociedades extranjeras cumplir con el requisito de apostilla o auténticas descrito en el romano anterior.

En caso de no ser signatario del Convenio, deberá presentar dichos documentos en el idioma de origen y traducidos al Idioma Castellano, autenticados por el Cónsul de El Salvador en el país del domicilio legal del Interesado o Promitente arrendatario, o en el que corresponda, y posteriormente autenticar la firma ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de El Salvador.

- iii) Matrícula de Empresa y Establecimiento vigente, o en su defecto, recibo de pago de la misma, o Constancia extendida por el Registro antes citado de que la emisión de la matrícula se encuentra en trámite de renovación, o primera vez según sea el caso. Si el Interesado o Promitente arrendatario es una empresa extranjera no domiciliada en la República de El Salvador, no aplicaría este requisito.
- iv) Credencial del Representante Legal vigente o poder con facultades suficientes para actuar en nombre del interesado o promitente arrendatario que lo acredite como tal.

En caso de ser extranjero cumplir con lo indicado en los dos romanos anteriores.

- v) Documento Único de Identidad (DUI), NIT, Pasaporte o Carné de Residente del Representante Legal de la Sociedad, documentos que deben estar vigentes.
- vi) NIT del Interesado o Promitente arrendatario o documento de identificación tributario del país de origen.
- vii) Tarjeta de Registro de Contribuyente del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA).

En caso de omisión o errores en la documentación legal, se pedirá la corrección dando un plazo perentorio de TRES DÍAS hábiles para hacerlo, de lo contrario se le excluirá de la competencia.

13. DOCUMENTACIÓN FINANCIERA

- a.1 Balance General del Ejercicio Fiscal 2012, 2013 y 2014.
- a.2 Estado de Resultados del Ejercicio Fiscal 2012, 2013 y 2014.

Estos documentos se presentarán auditados por una persona natural o jurídica autorizada por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría.

- a.3 Notas Explicativas a los Estados Financieros.
- a.4 Dictamen Financiero del Auditor Independiente.

Todos los documentos referidos desde a.1 hasta a.4 **deberán estar depositados** en el Centro Nacional de Registro de acuerdo al Art. 286 del Código de Comercio, lo cual **se comprobará con la presentación de la constancia depósito de dichos documentos.**

CEPA, SE RESERVA EL DERECHO DE VERIFICAR EN CUALQUIER MOMENTO LA VERACIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, ASÍ COMO LA INFORMACIÓN VERTIDA POR EL Interesado o Promitente arrendatario.

En caso de omisión o errores en la documentación legal, se pedirá la corrección dando un plazo perentorio de dos días hábiles para hacerlo, de lo contrario se le excluirá de la competencia.

EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA

Se realizará con base en los Estados Financieros presentados por el Interesado o Promitente arrendatario y se asignará puntajes de acuerdo a los criterios establecidos a continuación:

Razones Financieras	Resultado obtenido	Puntaje a asignar	Forma de Cálculo
a. Liquidez General	0.01 – 0.60	1	Activo Circulante / Pasivo Circulante
	0.61 – 0.70	2	
	0.71 – 0.80	3	
	0.81 – 0.90	4	
	0.91 o más	5	
b. Endeudamiento a Corto Plazo	100% o menos	5	Pasivo Circulante / Patrimonio
	100.01% – 200.00 %	4	
	200.01% – 300.00 %	3	
	300.01% – 400.00 %	2	
	400.00% o más	1	

14. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

- **Experiencia del Ofertante:** deberá de presentar mínima tres (3) cartas que comprueben la existencia de Contratos de Publicidad con montos anuales, iguales o superiores a US \$150,000 en proyectos de publicidad en los últimos Tres (3) años, que ha otorgado a su cartera de clientes o recibidos, en cualquiera de las siguientes áreas:
 - ✓ Comercial.
 - ✓ Transporte.
 - ✓ Institucional.
 - ✓ Centro Comerciales.
 - ✓ Publicidad Urbana.

- **Las Cartas en referencia** deberán de tener como **MINIMO**, la siguiente información, la cual deberá de venir en papel con membrete de la empresa o institución que la emite:
 - ✓ Nombre y Tipo de Servicio Publicitario proporcionado.
 - ✓ Fecha de inicio y finalización de Contrato.
 - ✓ Grado de satisfacción del cliente.
 - ✓ Nombre, Cargo dentro de la empresa /institución y firma del emisor.

- ✓ Sello de la empresa / institución.
- ✓ Datos del cliente:
 - Dirección.
 - Teléfono.
 - Fax.
 - Correo Electrónico.

En caso de omisión o errores en la documentación técnica, se pedirá la corrección dando un plazo perentorio de TRES DÍAS hábiles para hacerlo, de lo contrario se le excluirá de la competencia.

15. PRESENTACION DE LA PROPUESTA

Deberá evaluar y proyectar la oferta tomando como base el precio del Canon de Arrendamiento Mensual, Porcentaje Sobre los Ingresos Brutos y Derecho de Adjudicación, según se muestra a continuación:

- Precio Base de Canon de Arrendamiento Mensual (Renta Mínima Garantizada): US \$10,000.00 más IVA.
- Porcentaje Base Sobre los Ingresos Brutos: 13% más IVA.
- Precio Base Derecho de Adjudicación (efectivo a la firma del contrato): US \$25,000.00 más IVA.
- Plazo de Contrato: 5 años.

Asimismo, la empresa ofertante deberá adjuntar una "Propuesta Conceptual de Diseño Publicitario", donde podrá proponer sin limitarse los siguientes medios publicitarios: Vallas (Fijas o Dinámicas), Gigantografías, MUPIS, Banderolas, etc., propuesta deberá ser acompañada del monto de inversión y será analizada como parte de la oferta económica (Anexo I).

Se seleccionará como ganadora la propuesta económica más alta. Por propuesta económica más alta se entenderá aquella cuyo Canon de Arrendamiento Mensual, Porcentaje Sobre los Ingresos Brutos y Derecho de Adjudicación sean mayores y el Plazo no sea inferior a lo antes expuesto.

II- SECCIÓN DE LA CONTRATACION

1. CONTRATACION

El contrato para el proceso de "SELECCIÓN DE OPERADOR PARA EL ARRENDAMIENTO E INSTALACIÓN DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR EN LOS TERRENOS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR, MONSEÑOR OSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ", se otorgara a la empresa que cumplan con los requisitos Legales, Financieros, Técnicos y Económicos.

2. DOCUMENTOS CONTRACTUALES

Formaran Parte, entre otros, los siguientes:

- El presente documento.
- Instrucciones a los Interesados o Promitentes arrendatarios.
- Documentación y correos electrónicos donde se hagan aclaraciones a los interesados.
- Propuesta presentada por el arrendatario y sus documentos.
- Punto de Acta de Junta Directiva autorizando la contratación.
- Garantías que presente el Contratista.

3. FIRMA DEL CONTRATO

El ganador del Contrato deberá presentarse a las oficinas de la Gerencia Legal de CEPA, ubicadas en cuarta planta del Edificio Torre Roble, Centro Comercial Metrocentro, Bulevar de Los Héroes San Salvador, para la firma de los contratos correspondientes dentro del plazo máximo de CINCO DÍAS HÁBILES, posteriores a la fecha en que la Gerencia Legal le comunique que su propuesta ha sido la ganadora para otorgarle el contrato.

4. OBJETO

Las empresas que suscriban Contrato de Publicidad Exterior, se obligan a respetar lo siguiente:

- a) Deberán presentar a la firma del correspondiente Contrato de Arrendamiento, una Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato (GCC) o un cheque certificado a favor de CEPA, por el valor de:

$$\text{GCC} = (\text{Renta Mínima Garantizada Mensual OFERTADA}) \times 3.39$$

Dicho documento, deberá de estar vigente durante el plazo contractual, más tres meses adicionales.

- b) Presentar una copia de Póliza de Responsabilidad Civil (PRC), por límite único y combinado de US \$11,430.00, contra cualquier responsabilidad por lesiones a personas, incluyendo muerte y daños a la propiedad causados a CEPA o a terceros, la cual deberá de estar vigente durante el plazo contractual, más tres meses adicionales.
- c) Cancelar a CEPA un canon mensual en dólares de los Estados Unidos de América, el cual comprende la Renta Mínima Garantizada Mensual o el Porcentaje de Participación de CEPA sobre los Ingresos Brutos, a pagar cual fuera mayor mas el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios (IVA).
- d) Llevar libros de contabilidad donde se registren el Ingreso Bruto Real de la operación y explotación objeto del Contrato.
- e) Presentar a CEPA dentro de los primeros diez días de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, un informe detallado, documentado y certificado por el Contador de la empresa, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior en concepto de operación y explotación, entendiéndose esta fecha también como el 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. La presentación de estos informes comenzará a partir de la finalización del primer mes de operación.
- f) Dar a conocer a CEPA el nombre de la persona que fungirá como Contador. Así mismo, comunicar, cualquier cambio en la designación de la citada persona.
- g) Presentar a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de ubicación de los equipos y el uso de las áreas, de acuerdo al contrato de explotación que se genere.
- h) Si durante la vigencia del contrato la arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán 3 meses de arrendamiento adicionales contados a partir de la fecha de desocupación del espacio, para lo cual se elaborará un acta de recepción de facilidades donde se establezca que CEPA recibe dichas áreas bajo las mismas condiciones que fueron entregadas; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor a 3 meses se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo.
- i) Al finalizar el Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria deberá entregar a CEPA todos los espacios otorgados en óptimas condiciones en las cuales les fueron entregadas, en un plazo no mayor de un (1) mes. Caso contrario CEPA realizará las actuaciones necesarias y las deducirá de la Garantía de Cumplimiento de Contrato.
- j) En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual sobre saldo en mora y si la mora persistiere por más de 30 días, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato.

- k) En caso de necesitar para el desarrollo del Contrato de Arrendamiento, el interesado deberá cancelar los servicios de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, tratamiento de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este contrato, en caso que sean recibidos por parte del Aeropuerto Internacional El Salvador "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdamez", siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del canon mensual de arrendamiento.
- l) Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación.
- m) Mantener todos sus equipos, mobiliario, accesorios, y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos, las reparaciones, reposiciones, y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales.
- n) 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.
- o) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto.
- p) 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; asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes, y otros.

5. COLABORACIÓN Y APOYO

CEPA por medio de la Administración proporcionara a la arrendataria ganadora del Concurso Público, las facilidades para recopilar la información institucional que le sea razonablemente necesaria para cumplir con sus obligaciones señaladas en el contrato.

6. OBLIGACIONES

La empresa arrendataria ganadora y su personal designado para brindar los servicios de plastificado de equipaje y venta de maletines, se obligan a lo siguiente:

- 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 la que se genera a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con CEPA.
- A no orientar sus recomendaciones buscando beneficios particulares para sí misma.

7. SUPERVISIÓN

La ejecución de este contrato será supervisado por la Administración de CEPA.

8. PLAZO

El plazo del contrato será por CINCO (5) años, es decir por el periodo comprendido del primero de mayo de dos mil quince hasta el treinta de abril de dos mil veinte.

9. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

CEPA se reserva el derecho de dar por terminado, sin responsabilidad alguna, el contrato por las siguientes causas:

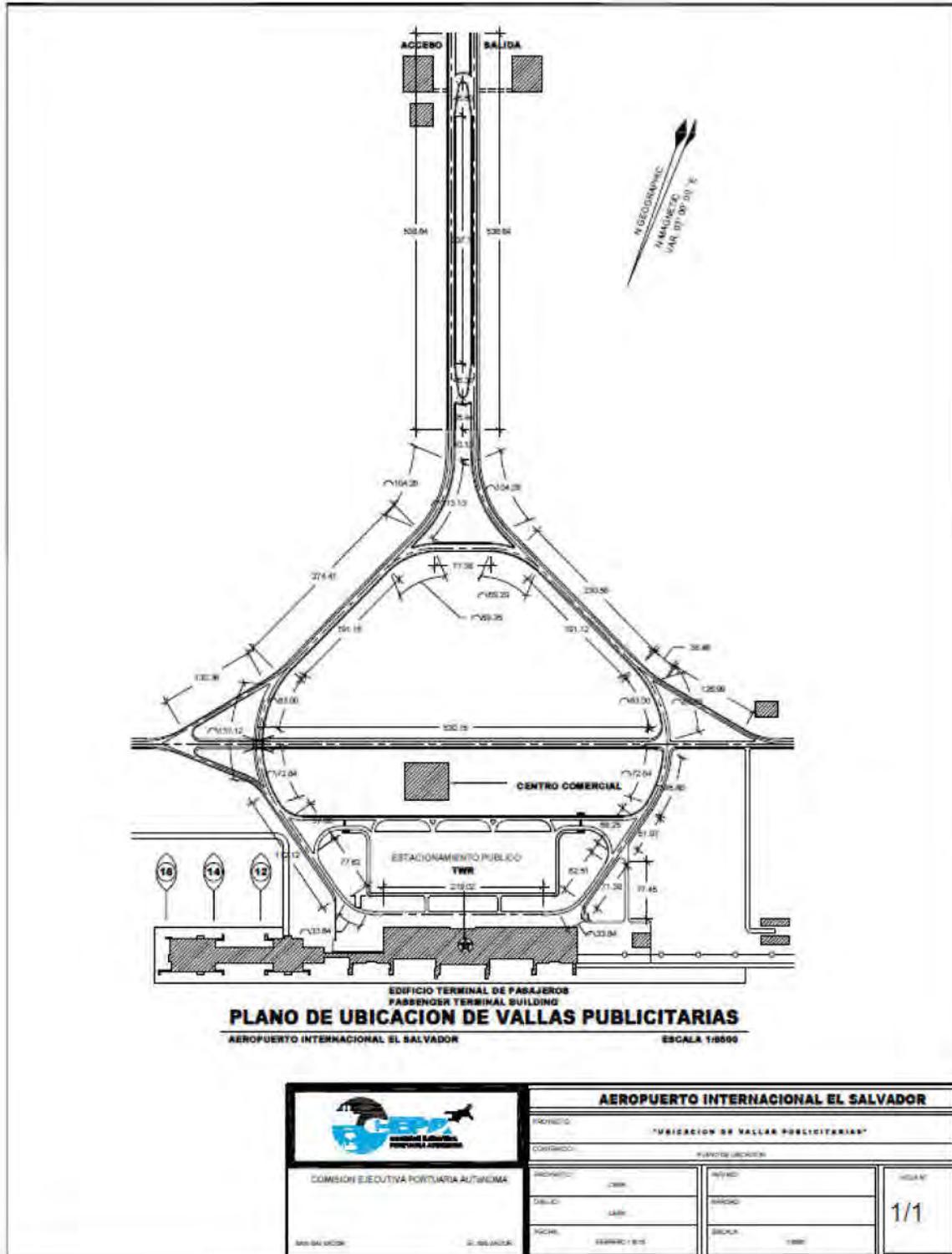
- a) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el presente Contrato, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación.
- b) Por abandono de los negocios por parte de la Arrendataria por más de diez días consecutivos. Entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de arrendamiento del mismo por el periodo antes indicado.
- c) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes.
- d) En caso de que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, el presente Contrato, en cuyo caso, dicha acción será considerada como causal de terminación del mismo.
- e) Si recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria afectos al Contrato.
- f) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor de quince días de la notificación hecha por el Propietario.
- g) El Contrato podrá darse por terminado, sin responsabilidad para la Comisión, como consecuencia de los resultados que arroje el Plan Maestro del Aeropuerto, en ese sentido la Propietaria podrá reservarse el derecho de relocalizar, o cerrar temporal o permanentemente cualquier área del Aeropuerto. El cierre permanente dará lugar a rescindir el contrato sin responsabilidad para la CEPA, lo cual se hará al menos con sesenta días de anticipación.

10. DECLARACIÓN DESIERTA

CEPA podrá declarar desistir del procedimiento, cuando:

1. A la convocatoria no concurre ningún Interesado o Promitente arrendatario.
2. Las propuestas no cumplen con los requerimientos solicitados.

ANEXO I



COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA CEPA

AEROPUERTO INTERNACIONAL EL SALVADOR

COMPETENCIA PÚBLICA

**“ARRENDAMIENTO DE LAS AREAS INTERNAS Y EXTERNAS DE 14
PUENTES PARA EL EMBARQUE Y DESEMBARQUE DE PASAJEROS EN
EL AEROPUERTO INTERNACIONAL EL SALVADOR, DESTINADAS
PARA LA INSTALACION DE PUBLICIDAD, PARA EL PERIODO
COMPRENDIDO DEL “1 DE NOVIEMBRE DE 2014 AL 30 DE
SEPTIEMBRE DE 2019”**



**EL OFERTANTE DEBERÁ EXAMINAR CUIDADOSAMENTE LO DESCRITO EN CADA UNA
DE LAS SECCIONES Y ANEXOS DEL PRESENTE DOCUMENTO**

San Salvador, Septiembre 2014

NUMERAL	ÍNDICE	PÁGINA
SECCIÓN I - INSTRUCCIONES A LOS OFERTANTES		
1.	Objeto del concurso	3
2.	Alcance del Arrendamiento	3
3.	Características de la propuesta de explotación de publicidad	4
4.	Normas de publicidad en el AIES	6
5.	Idioma	8
6.	Moneda de la oferta	8
7.	Período de Vigencia de la oferta	8
8.	Consultas sobre el pliego de condiciones	8
9.	Recepción de ofertas	8
10.	Presentación de ofertas	9
11.	Formato y firma de la oferta	9
12.	Documentación legal	9
13.	Documentación financiera	11
14.	Documentación técnica	12
SECCIÓN II - DE LA ADJUDICACIÓN		
1.	Adjudicación	14
2.	Documentos Contractuales	14
3.	Firma del Contrato	14
4.	Objeto	15
5.	Colaboración y apoyo	16
6.	Obligaciones	16
7.	Supervisión	17
8.	Plazo	17
9.	Terminación del Contrato	17
10.	Declaración de Desierta	18

I- INSTRUCCIONES A LOS OFERTANTES

1. OBJETO DEL CONCURSO:

El objeto de este concurso es adjudicar a una empresa el "ARRENDAMIENTOS DE LAS AREAS INTERNAS Y EXTERNAS DE 14 PUENTES PARA EL EMBARQUE Y DESEMBARQUE DE PASAJEROS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL EL SALVADOR, DESTINADAS PARA LA INSTALACION DE PUBLICIDAD PARA EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2014 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019".

2. ALCANCE DEL ARRENDAMIENTO:

CEPA proporcionará el arrendamiento de las áreas internas y externas de los catorce (14) puentes para el embarque/desembarque de pasajeros del Aeropuerto Internacional El Salvador, con el objetivo que la empresa ganadora de esta Competencia Pública, puedan comercializarlas instalando en ellas publicidad de su empresa o de empresas a las que proporciona servicios de publicidad u otros, ya sea esta una marca, frase de posicionamiento y/o un icono que distinga el diseño en una proporción no mayor de 45% del total de área en el caso de las áreas externas. Asimismo, el ganador puede utilizar en las áreas externas de cada puente de embarque/desembarque hasta un máximo de dos (2) motivos de publicidad, los cuales serán autorizados por CEPA mediante la Unidad que sea designada por la Gerencia General para este fin, de tal manera que se mantenga la estética del Aeropuerto Internacional El Salvador.

La empresa ganadora de esta Competencia Pública, estará restringida por las Políticas Comerciales del Aeropuerto Internacional El Salvador, relacionadas a la Publicidad Comercial, siendo las principales:

- a. Los conceptos o motivos de publicidad a instalar en los catorce puentes, así como su distribución en ellos serán negociados con CEPA mediante la Unidad que sea designada por la Gerencia General para este fin, predominando la estética del Aeropuerto sobre cualquier otra.
- b. La publicidad **por puente** de embarque y desembarque, **ubicada en las áreas externas** deberá de apegarse a **un solo motivo de publicidad**, es decir como ejemplo, ambas caras deberán de corresponder al mismo concepto de publicidad y de la misma empresa.
- c. La publicidad por puente de embarque y desembarque, ubicada en las **áreas internas** deberá corresponder a conceptos **de una a dos empresas como máximo**, manteniendo siempre la estética del Aeropuerto.

- d. La instalación, desinstalación y cambio de su publicidad será autorizado por la Gerencia General de CEPA o la Unidad que sea designada por la Gerencia General para este fin, mediante cruce de notas que deberá de contar con planos e información técnica de materiales, herramientas y equipos.
- e. La empresa ganadora deberá proporcionar por su medio o por terceros, un mantenimiento adecuado a la publicidad en el Puente de Embarque y/o de las estructuras que sostiene la publicidad, a fin de mantenga su calidad en todo momento y la estética del aeropuerto. Garantizando la innovación periódica en cada una de las propuestas colocadas.
- f. Si el modelo de publicidad a instalar en el Puente de Embarque, requiera de energía eléctrica, la empresa publicitaria solicitará este servicio a CEPA, quien evaluará y aprobará realizar las instalaciones eléctricas necesarias para suministra dicho servicio y cuyos costos correrán por cuenta del arrendatario.
- g. La publicidad colocada en los Puentes de Embarque del Aeropuerto Internacional El Salvador, debe de ser con materiales adhesivos de alta calidad y no se permite la colocación de Banners, mantas publicitarias, etc.
- h. En caso que CEPA realice cambios y/o modificaciones en Puentes de Embarque en el Aeropuerto Internacional El Salvador, deberá de someterse a las regulaciones que se emitan al respecto a fin que no obstaculice la instalación del nuevo puente. CEPA deberá de notificar del cambio de puente con 15 días de anticipación y no se le podrá solicitar compensación económica ni de otra naturaleza por la publicidad que se retire y los costos que se generen de esta acción.
- i. El Aeropuerto Internacional El Salvador, se reserva el derecho de negar la autorización a la instalación de publicidad que corresponda a partidos políticos, grupos religiosos, diversión sexual, etc. y/o elementos que contribuya al detrimento de los valores sociales y morales de la población.
- j. La Arrendataria deberá de notificar por escrito a la Gerencia General de CEPA, con una anticipación de 15 días calendarios, si dentro de sus programas de venta o comercialización, un puente se va a quedar sin publicidad, ya sea externa o interna, a fin que se establezcan las medidas para resolver el tema a la brevedad.

Características de la Propuesta de Explotación de Publicidad:

→ **“Sense of Place (Sentido del Lugar)”:**

Desarrollo y aplicación de un concepto creativo que identifique la terminal aérea y brinde personalidad al aeropuerto para lograr un “sense of place” acorde con las características del país: País tropical, bañado por un océano, calidez humana, alegría, hermosos paisajes tropicales, inmensa variedad de flora y fauna, modernos edificios, etc. (sin ningún orden específico).

- Este "sense of place" debe ser perceptible en todas las áreas de la terminal. Debe armonizar con el diseño arquitectónico moderno que se está construyendo, acabados, interiores y demás características de la infraestructura.
- Propuestas Innovadoras:
Es deseable la presentación de nuevas ideas para la explotación de publicidad en formas y ubicaciones diferentes a las acostumbradas y comunes.
Este punto se considerará como referencia para la capacidad de creatividad de la empresa proveedora del servicio, más no necesariamente serán aprobados todos los proyectos.
- Respecto a la Calidad de la Producción:
La calidad de producción de las diferentes piezas cualquiera sea su índole debe contar con la aceptación por parte de CEPA.
Los anuncios publicitarios que se muestren en cualquiera de las aplicaciones existentes, deben mostrar contenido que no afecte la moral ni los valores humanos, a criterio de CEPA, conforme a su Política.

La publicidad en el aeropuerto deberá apegarse a las siguientes normas:

- a. **Norma primordial general:** Todo aviso exterior (dentro de su específica actividad económica, cultural social o política) debe integrar una unidad de comunicación cuyo efecto inmediato puede constituir un motivo de orientación sana y noble; y que su tesis o su mensaje sea, en lo posible, de signo constructivo y orientador.
- b. **Raza:**
 - ✓ Debe respetarse estrictamente el principio constitucional de la igualdad de razas.
 - ✓ En ninguna forma, ni directa, ni indirectamente se atacaran o menospreciaran o ridiculizaran las razas humanas.
- c. **Matrimonio - Hogar:**
 - ✓ El matrimonio y el hogar, como base de la familia, han de ser estrictamente respetados.
 - ✓ Las relaciones ilícitas o extramatrimoniales no se presentarán, por ningún respecto, como permisibles o socialmente aceptables; ni mucho menos, en forma tal que las haga atractivas o que puedan ridiculizar las relaciones esenciales del hogar, el matrimonio, la familia.
- d. **Religión:**
 - ✓ Debe respetarse estrictamente el principio constitucional de la libertad de culto.
 - ✓ Se evitará absolutamente cuanto tienda a ridiculizar a cualquier religión, credo o culto.
 - ✓ Deben tratarse siempre con sumo respeto a los sacerdotes o los representantes de las religiones.
 - ✓ Los sacramentos, ceremonias o ritos (bautismo, matrimonio, comuniones, misas, cánticos, entierros, etc.), deben ser tratados con el debido respeto.
 - ✓ Toda referencia a las deidades, sus poderes o atributos debe hacerse con el debido respeto.

- e. **Aspecto Sexual, Moral, Drogadicción y Muerte:**
- ✓ Debe tratarse siempre dentro de los más estrictos límites del buen gusto, la decencia y la delicadeza.
 - ✓ Debe evitarse todo rasgo de lascivia, toda desviación erótica y absolutamente toda tendencia pornografía.
 - ✓ Debe eliminarse cuanto entrañe indecencia, obscenidad o nudismo que hiera la moral o las buenas costumbres.
 - ✓ Debe evitarse toda apelación al rapto o la seducción sexual.
 - ✓ No debe presentarse por ningún respecto ni justificación posible cualquier rasgo que entrañe depravación moral.
 - ✓ La trata de blancas, prostitución y perversión sexual no son temas propios para ningún medio de comunicación sexual, a menos que el propósito o fin perseguido sea de estricto beneficio social; y, aún en este caso, deben ser tratados con especialísimo y extraordinario tacto, evitando detalles íntimos.
 - ✓ No se presentarán tipos representativos de drogadictos, cualquiera que sea su vicio; salvo en aquellos avisos de índole exclusivamente científica, educativa y sanitaria.
 - ✓ La muerte, como hecho, y los estertores de la agonía no deben presentarse en forma que hieran u ofendan la sensibilidad del público.
- f. **Lenguaje:**
- ✓ No se empleará por ningún respecto lenguaje blasfemo, sacrilegio y obsceno; el sintético lenguaje de la publicidad, de publicidad exterior debe erradicar en todo caso cualquier tendencia a la vulgaridad o la chabacanería.
- g. **Referencias personales:**
- ✓ Las altas autoridades de la nación no deben ser nunca eludidas en forma que menoscabe el respeto debido a su alta jerarquía.
- h. **Leyes:**
- ✓ Deben erradicarse absolutamente aquellos avisos que generen un mensaje tendiente a incitar la violación de las leyes de la República; y, en todo caso, aquellos que directamente violen estas mismas leyes.
- i. **Infantiles:**
- ✓ El mensaje de todo aviso exterior en que de alguna manera intervenga el niño o se trate de un asunto infantil, debe estar basado estrictamente en el respeto a la ley, al orden, a la decencia, a la moral y a las buenas costumbres; así como en el respeto y obediencia a los padres, maestros y superiores.
 - ✓ O, en todo caso, deben estar exentos de cualquier rasgo o motivación que pueda generar burla o menosprecio de estos valores; se omitirá absolutamente cualquier referencia a secuestro de niños.
- j. **Defectos Físicos:**
- ✓ Pueden ser presentados; pero únicamente de forma tal que no hieran u ofendan a las personas que los padezcan.

k. Delitos:

- ✓ No deberán presentarse avisos exteriores que pudieran fomentar intranquilidad social; o que describan o refieran actos de violencia, escenas de terror o asesinatos; o que puedan de alguna manera justificar o glorificar el crimen; o que traten de despertar simpatía por el crimen o el criminal; o que muestren la técnica del robo u otros delitos; o que refiera torturas o matanzas brutales.
- ✓ En todo caso, la imagen global de un aviso que contenga alguna referencia de tales delitos, deberá proyectar por inferencia o explícitamente, el mensaje de que "todos los delitos resultarán a la postre siempre castigados".

l. Engaño ausencia de verdad:

- ✓ Deberá radicarse, sin excepción posible todo aviso exterior que haya sido ideado, diseñado o proyectado para engañar al público.

3. DE LA OFERTA EN GENERAL:

- La Oferta Técnica:

Deberá ser presentada de conformidad a las condiciones generales y especificaciones Técnicas contenidas en las presentes indicaciones.

4. IDIOMA

La oferta, así como toda correspondencia y documentos relativos a la presente Libre Gestión, deberán presentarse en castellano (español) o traducidas al mismo idioma, debidamente autenticadas por las autoridades correspondientes según lo establecido en el literal b) del artículo 44 de la LACAP

5. MONEDA DE LA OFERTA

La oferta económica, las garantías y los pagos serán en Dólares de los Estados Unidos de América.

6. PERÍODO DE VIGENCIA DE LA OFERTA

La oferta será válida por un período de **SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO** a partir de la fecha de Recepción de la misma.

7. CONSULTAS SOBRE EL PLIEGO DE CONDICIONES

Si el Participante necesita hacer alguna consulta sobre el contenido de estos Términos de Referencia, podrá solicitarlo a la Gerencia General y por escrito, a la siguiente dirección:

Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA)
Gerencia General

Edificio Torre Roble, Bulevar Los Héroes, San Salvador, El Salvador
Teléfono (503) 2249-1230, Cel. (503) 7070-8247
Mayra de García, Asistente Gerencia General.
E-mail: Mayra.degarcia@cepa.gob.sv

8. RECEPCIÓN DE OFERTAS

Será de exclusiva responsabilidad del Ofertante que las ofertas sean presentadas en tiempo y forma.

Los Ofertantes deberán presentar su oferta en un sobre claramente identificado, en el lugar, fecha y hora especificados en los presentes Términos de Referencia, según el detalle siguiente:

- a) LUGAR: Oficina de la Gerencia General, Edificio Torre Roble, Bulevar Los Héroes, San Salvador, El Salvador.
- b) FECHA: ___ de ___ de 2014
- c) HORA: De las 8:00 a.m. a las 12:30 p.m.

La recepción de los sobres, quedará registrada en un formulario de la Gerencia General, donde se detallará: nombre del Ofertante, nombre y firma de la persona que entrega la oferta, fecha y hora de presentación.

9. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:

La empresa que desee participar en la presente Competencia Publica, deberá de expresar claramente en su oferta, su intención de participar.

La documentación correspondiente a la oferta será presentada en un solo documento rotulado de la siguiente manera: "ARRENDAMIENTO DE LAS AREAS INTERNAS Y EXTERNAS DE LOS 14 PUENTES DE EMBARQUE Y DESEMBARQUE DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL EL SALVADOR, DESTINADAS PARA LA INSTALACION DE PUBLICIDAD PARA EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2014 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019".

Debiendo contener en dicho documento lo siguiente:

- Documentos Legales (presentación obligatoria)
- Documentación Financiera (presentación obligatoria)
- Documentación Técnica (presentación obligatoria)
- Oferta Económica.

En caso de omisión de cualquiera de la documentación solicitada como obligatoria, esta Comisión no podrá considerar la oferta económica y la propuesta será descalificada.

10. FORMATO Y FIRMA DE LA OFERTA:

El Ofertante preparar su oferta en Original y Una (1) Copia. En caso de discrepancia, el texto original prevalecerá sobre el de las copias.

11. DOCUMENTACIÓN LEGAL :

- i) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad debidamente inscrita en el Registro de Comercio del Centro Nacional de Registros (CNR), en caso de ser empresa extranjera deberá presentar la escritura de la Sociedad debidamente legalizada, si la empresa fuera extranjera deberá de presentar las credenciales debidamente legalizadas, apostilladas y traducidas al idioma Castellano, siempre y cuando el país de origen del ofertante sea miembro del Convenio de la Haya de 1961, en lo referido a la Eliminación del Requisito de la Legalización de Documentos Públicos Extranjeros.

En caso de no ser signatario del Convenio, deberá presentar dichos documentos en el Idioma de origen y traducidos al Idioma Castellano, autenticados por el Cónsul de El Salvador en el país del domicilio legal del Ofertante, o en el que corresponda, y posteriormente autenticar la firma ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de El Salvador.

- ii) Testimonio de Escritura Pública de Modificación, Transformación o Fusión de la Sociedad inscrita en el mencionado Registro (si hubiere), en caso de ser empresa extranjera deberá presentar la documentación debidamente legalizada, si la empresa fuera extranjera deberá de presentar las credenciales debidamente legalizadas, apostilladas y traducidas al idioma Castellano, siempre y cuando el país de origen del ofertante sea miembro del Convenio de la Haya de 1961, en lo referido a la Eliminación del Requisito de la Legalización de Documentos Públicos Extranjeros.

En caso de no ser signatario del Convenio, deberá presentar dichos documentos en el Idioma de origen y traducidos al Idioma Castellano, autenticados por el Cónsul de El Salvador en el país del domicilio legal del Ofertante, o en el que corresponda, y posteriormente autenticar la firma ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de El Salvador.

- iii) Matrícula de Empresa y Establecimiento vigente, o en su defecto, recibo de pago de la misma, o Constancia extendida por el Registro antes citado de que la emisión de la matrícula se encuentra en trámite de renovación, o primera vez según sea el caso. Si el Ofertante es una empresa extranjera no domiciliada en la República de El Salvador, no aplicaría este requisito.

- iv) Credencial del Representante Legal vigente u otro documento que lo acredite como tal, o Testimonio de la Escritura Pública del Apoderado, documentos debidamente inscritos en dicho Registro, si la empresa fuera extranjera deberá de presentar las credenciales debidamente legalizadas, apostilladas y traducidas al idioma Castellano, siempre y cuando el país de origen del ofertante sea miembro del Convenio de la Haya de 1961, en lo referido a la Eliminación del Requisito de la Legalización de Documentos Públicos Extranjeros.

En caso de no ser signatario del Convenio, deberá presentar dichos documentos en el Idioma de origen y traducidos al Idioma Castellano, autenticados por el Cónsul de El Salvador en el país del domicilio legal del Ofertante, o en el que corresponda, y posteriormente autenticar la firma ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de El Salvador.

- v) Nómina de Accionistas.
- vi) Certificación del Punto de Acta en donde se eligió la Junta Directiva vigente de la empresa Ofertante, debidamente inscrita en el referido Registro, o si fuere el caso, Constancia explicando lo dispuesto en el Art. 265 del Código de Comercio de la República de El Salvador, si el Ofertante es una empresa extranjera no domiciliada en la República de El Salvador, deberá de presentar la certificación referida debidamente legalizada.
- vii) Documento Único de Identidad (DUI), NIT, Pasaporte o Carné de Residente del Representante Legal de la Sociedad, documentos que deben estar vigentes.
- viii) NIT del Ofertante o documento de identificación tributario del país de origen.
- ix) Tarjeta de Registro de Contribuyente del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA).
- x) Nómina de la Junta Directiva.
- xi) Solvencia Tributaria vigente.
- xii) Solvencia del ISSS, incluyendo la de la Unidad de Pensiones, no aplica para empresas extranjeras no domiciliadas.
- xiii) Solvencia de las AFP's (CONFÍA y CRECER), no aplica para empresas extranjeras no domiciliadas.
- xiv) Solvencia de Impuestos Municipales de la Alcaldía del domicilio del Ofertante.

En caso de omisión o errores en la documentación legal, esta Comisión podrá subsanar, concediendo un plazo de TRES DÍAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación, en caso de NO subsanar la oferta será descalificada.

12. DOCUMENTACIÓN FINANCIERA:

Deberá presentar fotocopia certificada por Notario de los Estados Financieros, según se muestra a continuación:

- a.1 Balance General del Ejercicio Fiscal 2011, 2012 Y 2013
- a.2 Estado de Resultados del Ejercicio Fiscal 2011, 2012 Y 2013

Estos documentos se presentarán auditados por una persona natural o jurídica autorizada por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría.

- a.3 Notas Explicativas a los Estados Financieros.
- a.4 Dictamen Financiero del Auditor Independiente

Todos los documentos referidos desde a.1 hasta a.4 **deberán estar depositados** en el Centro Nacional de Registro de acuerdo al Art. 286 del Código de Comercio, lo cual **se comprobará con la presentación de la constancia depósito de dichos documentos.**

El depósito de los Estados Financieros no aplica para los ofertantes que nunca han realizado operaciones comerciales en el país, y tienen el estatus de "Empresa Extranjera No Domiciliada en la República de El Salvador".

CEPA, SE RESERVA EL DERECHO DE VERIFICAR EN CUALQUIER MOMENTO LA VERACIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, ASÍ COMO LA INFORMACIÓN VERTIDA POR EL OFERTANTE

Cualquier omisión, deficiencia, contradicción o inconsistencia de los documentos financieros podrá ser subsanada por el Ofertante a requerimiento de CEPA, para lo cual el interesado dispondrá de **TRES DÍAS HÁBILES**, contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación a fin que proporcione la información faltante.

EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA

Se realizará con base en los Estados Financieros presentados por el Ofertante y se asignará puntajes de acuerdo a los criterios establecidos a continuación:

Razones Financieras	Resultado obtenido	Puntaje a asignar	Forma de Cálculo
a. Liquidez General (25 puntos)	0.01 – 0.60	5	Activo Circulante / Pasivo Circulante
	0.61 – 0.70	10	
	0.71 – 0.80	15	
	0.81 – 0.90	20	
	0.91 o más	25	
b. Endeudamiento a Corto Plazo (25 puntos)	100% o menos	25	Pasivo Circulante / Patrimonio
	100.01% – 200.00 %	20	
	200.01% – 300.00 %	15	
	300.01% – 400.00 %	10	
	400.00% o más	5	

13. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- **Experiencia del Ofertante:** deberá de presentar minima tres (3) cartas que comprueben la existencia de Contratos de Publicidad con montos anuales, iguales o superiores a US\$300,000 en proyectos de publicidad en los últimos cinco (5) años, que ha otorgado a su cartera de clientes o recibidos, en cualquiera de las siguientes áreas:
 - ✓ Comercial.
 - ✓ Transporte.
 - ✓ Institucional.
 - ✓ Centro Comerciales
 - ✓ Publicidad Urbana

- Las Cartas en referencia deberán de tener como **MINIMO**, la siguiente información, la cual deberá de venir en papel con membrete de la empresa ó institución que la emite:
 - ✓ Nombre y Tipo de Servicio Publicitario proporcionado.
 - ✓ Fecha de inicio y finalización de Contrato.
 - ✓ Grado de satisfacción del cliente.
 - ✓ Nombre, Cargo dentro de la empresa /institución y firma del emisor.
 - ✓ Sello de la empresa / institución.
 - ✓ Datos del cliente:
 - Dirección
 - Teléfono,
 - Fax,
 - Correo Electrónico

Cualquier omisión, deficiencia, contradicción o inconsistencia de la información solicitada en las Cartas de Referencia podrá ser subsanada por el Ofertante a requerimiento de CEPA, para lo cual el interesado dispondrá de **TRES DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación, a fin de que proporcione la información faltante o corrija el error, mediante la presentación de una constancia extendida por el cliente o emisor de la referencia. Si dentro del plazo otorgado no atendiese la prevención, la Carta de referencia no tendrá validez.

14. PRESENTACION DE OFERTA

Deberá evaluar y proyectar la oferta, tomando como base el precio del Canon de Arrendamiento Mensual para cada año y/o periodo, por la totalidad de las áreas internas y externas de catorce (14) puentes para el embarque y desembarque de pasajeros, completando el cuadro que se muestra a continuación:

→ Precios base:

La oferta económica no podrá ser inferior al Cincuenta Por Ciento (50%) sobre las ventas brutas, ni al Ingreso Mínimo Garantizado (IMG) establecido en US\$25,000.00 mensuales más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA).

Se seleccionará la oferta más alta de las ofertas económicas proporcionándole el mayor puntaje. Por oferta económica más alta se entenderá aquella cuya oferta sea el mayor Porcentaje de Participación de CEPA en los ingresos brutos de las Ventas de publicidad ofrecido o el mayor monto en la suma de la renta mínima requerida.

- Derecho por Adjudicación efectivo a la firma del contrato corresponde a un TRES MESES DE RENTA MINIMA GARANTIZADA OFERTADA más IVA, correspondiente de la oferta de la empresa a que se le adjudique la competencia pública.

II- SECCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

1. ADJUDICACIÓN:

La Competencia Pública "ARRENDAMIENTO DE LAS AREAS INTERNAS Y EXTERNAS DE 14 PUENTES PARA EL ABORDAJE Y DESBORDAJE EN EL AEROPUERTO INTERNACIONAL EL SALVADOR DESTINADAS PARA LA INSTALACION DE PUBLICIDAD PARA EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2014 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019", se adjudicará a la empresa que cumplan con los requisitos Legales, y que hayan cumplido con lo exigido en los aspectos Financieros y Técnicos; todo Ofertante que supere lo antes expresado, podrá pasar a la evaluación de su oferta económica. La empresa que oferte las mejores condiciones económicas para esta Comisión, será la recomendada para su adjudicación.

2. DOCUMENTOS CONTRACTUALES:

Constituyen, entre otros, los siguientes:

- Este Pliego de Condiciones: "ARRENDAMIENTO DE LAS AREAS INTERNAS Y EXTERNAS DE 14 PUENTES PARA EL ABORDAJE Y DESBORDAJE EN EL AEROPUERTO INTERNACIONAL EL SALVADOR DESTINADAS PARA LA INSTALACION DE PUBLICIDAD PARA EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2014 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019"
- Instrucciones a los Ofertantes.
- Oferta y sus documentos.
- Punto de Acta de Adjudicación.
- Garantías que presente el Contratista.
- Notificación de Adjudicación.

3. FIRMA DEL CONTRATO:

El Adjudicado deberá presentarse a las oficinas de la Gerencia Legal de CEPA, ubicadas en cuarta planta del Edificio Torre Roble, Centro Comercial Metrocentro, Bulevar de Los Héroes San Salvador, para la firma de los contratos correspondientes dentro del plazo máximo de **QUINCE DÍAS HÁBILES**, posteriores a la fecha en que la Gerencia Legal les notifique la adjudicación.

4. OBJETO:

La empresa que suscriban Contrato de Arrendamiento con CEPA por las áreas internas y externas de catorce (14), puentes para el embarque y desembarque de pasajeros en el Aeropuerto Internacional El Salvador, para su explotación comercial en el rubro de publicidad, se obligan para con esta Comisión a respetar lo siguiente:

1. Deberán presentar a la firma del correspondiente Contrato de Arrendamiento, una Garantía de Cumplimiento de Contrato (GCC) o un cheque certificado a favor de CEPA, por el valor de:

$$\text{GCC} = (\text{Renta Mínima Garantizada Mensual OFERTADA}) \times 3.39$$

Dicho documento, deberá de estar vigente durante el plazo contractual, más tres meses adicionales.

2. Deberán presentar una copia de Póliza de Responsabilidad Civil (PRC), por límite único y combinado de US\$57,143.00 contra cualquier responsabilidad por lesiones a personas, incluyendo muerte y daños a la propiedad causados a CEPA o a terceros, la cual deberá de estar vigente durante el plazo contractual, más tres meses adicionales. En el caso que sea una sola empresa la que suscriba ambos contratos CEPA podrá considerarse utilizar la misma PRC.
3. Cancelar a CEPA un canon mensual en dólares de los Estados Unidos de América por el valor de la oferta adjudicada, la cual comprende la Renta Mínima Garantizada Mensual o el Porcentaje de Participación de CEPA Sobre los Ingresos Brutos, a pagar cual fuera mayor mas el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios (IVA).
4. Llevar libros de contabilidad donde se registren el Ingreso Bruto Real de la operación y explotación objeto del Contrato.
5. Presentar a CEPA dentro de los primeros diez días de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, un informe detallado, documentado y certificado por el Contador de la empresa, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior en concepto de operación y explotación, entendiéndose esta fecha también como el 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. La presentación de estos informes comenzará a partir de la finalización del primer mes de operación.

6. Dar a conocer a CEPA el nombre de la persona que fungirá como Contador. Así mismo, comunicar, cualquier cambio en la designación de la citada persona.
7. Presentar a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de áreas, equipamiento y decoración de las áreas asignadas de acuerdo al contrato de explotación que se genere.
8. Si durante la vigencia del contrato las o la empresa ganadora decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán 90 días de arrendamiento adicionales contados a partir de la fecha de desocupación del espacio, para lo cual se elaborará un acta de recepción de facilidades donde se establezca que CEPA recibe dichas áreas bajo las mismas condiciones que fueron entregadas; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo
9. Al finalizar el Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria deberá entregar a CEPA todos los espacios otorgados en las mismas condiciones en las cuales les fueron entregadas, en un plazo no mayor de un (1) mes. Caso contrario CEPA realizará las actuaciones necesarias y las deducirá de la Garantía de Cumplimiento de Contrato.
10. En caso de mora en los pagos, se aplicará el 2% de interés mensual y si la mora persistiere por más de 30 días, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato
11. Cancelar los servicios de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, tratamiento de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este contrato, en caso que sean recibidos por parte del Aeropuerto Internacional El Salvador, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del canon mensual de arrendamiento.
12. Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación.
13. Mantener todos sus equipos, mobiliario, accesorios, y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos, las reparaciones, reposiciones, y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales.
14. 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.
15. Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto.

16. 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; asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes, y otros.

5. COLABORACIÓN Y APOYO:

CEPA por medio de la Administración proporcionara a la empresa ganadora de la Competencia Pública o la empresa especialista contratada para la prestación de servicios publicitarios por ésta, las facilidades para recopilar la información institucional que le sea razonablemente necesaria para cumplir con sus obligaciones señaladas en el contrato.

6. OBLIGACIONES:

Las o la empresa especialista en la prestación del Servicio de Publicidad y su personal designado para brindar dichas facilidades, se obligan a lo siguiente:

1. 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 la que se genera a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con CEPA.
2. A no orientar sus recomendaciones buscando beneficios particulares para sí misma.

7. SUPERVISIÓN:

La ejecución de este contrato será supervisado por la Administración de CEPA

8. PLAZO:

El plazo del contrato será por CINCO (5) años, es decir por el periodo comprendido del primero de noviembre de dos mil catorce hasta el treinta de septiembre de dos mil diecinueve.

9. TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

CEPA se reserva el derecho de dar por terminado, sin responsabilidad alguna, el contrato por las siguientes causas:

1. Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el presente Contrato, después de pasados treinta

días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación.

2. Por abandono de los negocios por parte de la Arrendataria por más de diez días consecutivos. Entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de arrendamiento del mismo por el período antes indicado.
3. Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes.
4. En caso de que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, el presente Contrato, en cuyo caso, dicha acción será considerada como causal de terminación del mismo.
5. Si recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria afectos al Contrato.
6. Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor de quince días de la notificación hecha por el Propietario.
7. El Contrato podrá darse por terminado, sin responsabilidad para la Comisión, como consecuencia de los resultados que arroje el Plan Maestro del Aeropuerto, en ese sentido la Propietaria podrá reservarse el derecho de relocalizar, o cerrar temporal o permanentemente cualquier área del Aeropuerto. El cierre permanente dará lugar a rescindir el contrato sin responsabilidad para la CEPA, lo cual se hará al menos con sesenta días de anticipación.

10. DECLARACIÓN DESIERTA:

CEPA podrá declarar DESIERTO este concurso si:

1. A la convocatoria no concurre Ofertante alguno.
2. Las ofertas no cumplen con los requerimientos solicitados.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TR-01, CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA
AUTÓNOMA Y BOLT MARKETING S.A. DE C.V.

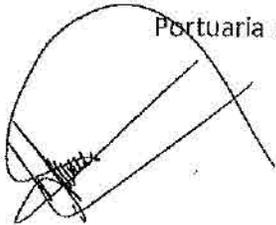


NOSOTROS: EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS
VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, [REDACTED]

[REDACTED], actuando en nombre y en representación, en
mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter
autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria 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, SIMON ALBERTO KAFIE MUNGUIA, conocido
por SIMON ALBERTO KAFIE ACEITUNO, [REDACTED] de nacionalidad salvadoreña,
empleado, [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y representación en mi calidad de Representante
Legal de la sociedad BOLT MARKETING SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, del domicilio de
San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno
cuatro - uno cero cero tres uno seis - uno uno cero - siete. Que el transcurso de este instrumento
podrá denominarse "la Arrendataria" o "BOLT", por el presente acto convenimos en celebrar el
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en adelante podrá denominarse "el Contrato", el cual será
regido por las cláusulas siguientes: PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS. Las siguientes palabras
o términos que se utilizan en el presente instrumento, o en los demás que estén íntimamente
vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: a) ABANDONO: se
entenderá que se configura el abandono del local o espacio cuando la arrendataria no utilice el mismo
por más de treinta días calendario conforme al objeto contractual; b) AIES-MOARG O EL AEROPUERTO:
Aeropuerto Internacional Monseñor Oscar 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 vigente; e) **ARREGLO DIRECTO**: Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; f) **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**: Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desordenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales o causados por el hombre, explosiones o fuego; g) **CEPA O LA COMISIÓN**: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **ARRENDATARIA**: Es la persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; i) **ARRENDAMIENTO**: Es un contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; k) **LIMITE UNICO Y COMBINADO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**: Se entenderá como tal aquel valor determinado como suma asegurada para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de Seguro de Responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; l) **LOCAL O ESPACIO**: Es el área física (con o sin Infraestructura, según sea el caso) otorgada por CEPA a la Arrendataria, para un plazo determinado; ll) **NEGLIGENCIA**: Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y 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 de este contrato o sus prórrogas 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 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 o sus prórrogas y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; o) SUMA ASEGURADA: Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la compañía aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados. SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO: El objeto del presente contrato es que CEPA ENTREGUE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO A BOLT MARKETING S.A. DE C.V. espacios físicos para la instalación de hasta CIEN TORRES DE RECARGA DE DISPOSITIVOS ELECTRÓNICOS en las siguientes áreas: área de chequeo de pasajeros; área conocida como *Food Court*; todas salas de espera actuales y las contempladas en las ampliaciones del AIES MOARG; pasillos de las salas de espera; pasillos del área de espera familiar; área de reclamo de equipajes llegadas; terminal de carga y Centro Comercial Aerocentro, todos en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero Y Galdámez. Las torres de recarga tendrán dos diseños con las siguientes medidas: el primero de CERO PUNTO SESENTA CENTIMETROS DE DIAMETRO por DOS METROS SESENTA CENTIMETROS DE ALTO, y el segundo de CERO PUNTO SESENTA Y CINCO CENTIMETROS DE DIAMETRO por DOS METROS DE ALTO, las cuales estarán a disposición de forma gratuita para que los pasajeros y usuarios del Aeropuerto Internacional Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez puedan recargar sus diferentes tipos de dispositivos electrónicos por medio de conexiones eléctricas y puertos USB. Previa a la instalación de las Torres de Recarga, los diseños de las mismas deberán ser presentados a CEPA para su autorización. La Comisión autoriza a que la Arrendataria pueda incluir imágenes comerciales de sus clientes en la parte superior de todas las torres a instalar, así como una pequeña exhibición de productos ofertados. TERCERA: PRECIOS Y FORMA DE PAGO. La Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA un canon de arrendamiento mensual por la cantidad de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva. CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCION Y USO DE LOS ESPACIOS. I) La Arrendataria presentará a la Comisión para su aprobación escrita, los planos de distribución y uso de los espacios de cada una de las torres objeto del presente contrato, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, los cuales conformarán el anexo I del presente contrato. Las labores de adecuación y equipamiento de los referidos espacios serán suministrados e instalados por la Arrendataria a su propio costo; II) La Arrendataria deberá adecuarse a las políticas de diseño y estética de locales y espacios comerciales

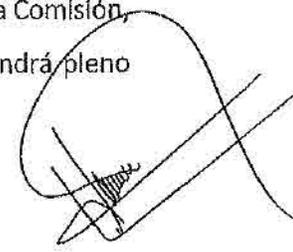


A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

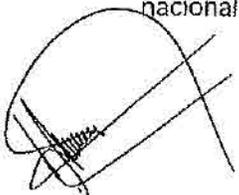
del AIES MOARG. QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA. Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación de los espacios y equipamiento, suministro de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de la red, así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del canon de arrendamiento a que se refiere la Cláusula Tercera de este instrumento. SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO. I) El plazo del presente contrato es de CINCO AÑOS, contados a partir del día UNO DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE HASTA EL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; III) El Arrendamiento de los espacios 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, quedando CEPA obligada a indicar el lugar de reubicación de la(s) Torre(s) de Recarga que fueren removidas; y IV) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa días de canon de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de interrupción de los servicios de recarga, no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. SÉPTIMA: INSTALACIÓN DE ROTULOS CARTELES Y OTROS. I) La Arrendataria podrá instalar en el interior de las torres de recarga únicamente imágenes comerciales de sus clientes, en cada uno de sus lados según lo estime conveniente, no así fuera de los espacios asignados. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto, pero no podrá limitar la exhibición de las imágenes comerciales de los clientes de la Arrendataria, a menos que se contravenga lo previsto en los romanos III y IV de la presente cláusula; II). La Arrendataria podrá colocar al interior de cada una de las Torres instaladas artículos de exhibición de productos ofertados; III) Estas imágenes y productos ofertados, deberán tener objeto lícito; IV) En ningún caso las imágenes y productos ofertados al interior de las torres que conforman el proyecto podrán ir en detrimento del ordenamiento jurídico vigente y las buenas costumbres ni ser utilizadas para usos diferentes de los relacionados en el presente contrato. IV) En caso que la Arrendataria contravenga lo dispuesto en los romanos III o IV y reciba aviso o notificación por escrito de parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la



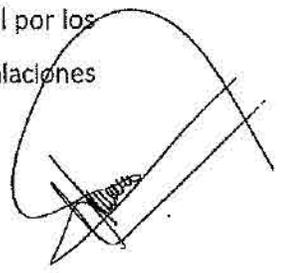
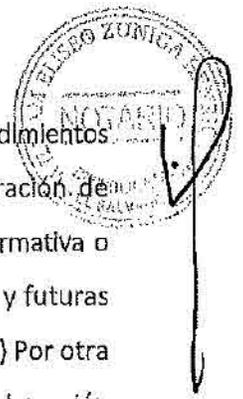
propietaria, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y en caso que la Arrendataria no cumpliera con dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a esta el costo de la labor realizada. OCTAVA RESTRICCIONES EN EL USO DE ESPACIOS. El uso de los espacios asignados a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de los espacios 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 localizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto, incluyendo los espacios de la Arrendataria. En tales supuestos, la Arrendataria exime desde ya a la Comisión de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y provengan del cierre o relocalización de la referida área. 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 del Aeropuerto; III) La Arrendataria no podrá realizar, ni permitir acto alguno, que invalide o este 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 ellos los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su opción podrá: (i) proporcionar Pólizas de Seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en el costo de las primas originados por su incumplimiento; IV) La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el espacio y de acuerdo a las normas nacionales e internacionales y regulaciones que la CEPA dicte para tal efecto; y V) La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes y/o contratistas, tendrá pleno



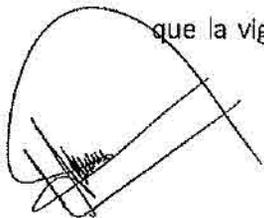
derecho para inspeccionar las Torres objeto del presente contrato en los espacios asignados a la Arrendataria, con el objeto de realizar cualquier acto de los que la Propietaria estuviese facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quién haga sus veces, o la persona encargada que se encontrará al momento de la inspección. NOVENA: PROYECTOS CONSTRUCTIVOS, OPERATIVOS, ESTUDIOS COMERCIALES Y OTROS. La CEPA podrá reubicar los espacios asignados a las Torres de Recarga objeto del presente contrato en los siguientes casos: en caso que el Aeropuerto desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad, por la implementación de políticas comerciales autorizadas por Junta Directiva de la CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte las áreas de instalación de las torres objeto del presente contrato. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito a la Arrendataria con treinta días de anticipación sobre la reubicación de las Torres, la Arrendataria podrá proponer un nuevo espacio para la reubicación, en cualquier caso deberá ser aprobado por CEPA. DÉCIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA. Son obligaciones de la Arrendataria: I) Supervisar la conducta de sus empleados, exigir a su personal el uso de uniformes y portar un carné u otros medios equivalente de identificación; II) Proporcionar y mantener en buen estado todo equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones o por disposición de cualquier Ley, Reglamento u Ordenanza, emitidas por las autoridades competentes; III) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en los espacios asignados; 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 los espacios otorgados en las óptimas condiciones en las que le 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; y VI) La Arrendataria deberá cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto. DÉCIMA PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES. I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia 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 estas 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



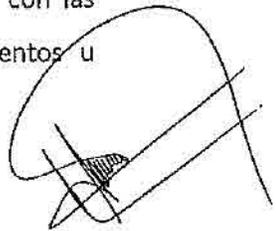
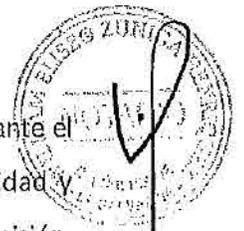
seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del contrato; b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del contrato, siempre que no vulnere los derechos de la Arrendataría; II) Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataría no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y, III) Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro de los espacios autorizados y que es propiedad de la Comisión, las cuales conlleven a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el contrato, las cuales serán debidamente justificadas. DÉCIMA SEGUNDA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS ESPACIOS Y EQUIPOS DE LA ARRENDATARIA. La Arrendataría queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros, a mantener todos sus equipos, mobiliario, accesorios y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos las reparaciones, reposiciones y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales, de acuerdo a las políticas del Aeropuerto. DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS. I) La Arrendataría, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los espacios que le ha sido asignado. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataría presentara a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por esta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataría 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 Arrendataría la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las Instalaciones



asignadas a la Arrendataría y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasaran a ser propiedad de la CEPA a la terminación del contrato, sin que esta deba pagar por las mismas, salvo que la Arrendataria se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión. DÉCIMA CUARTA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS. I) La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las Licencias, Franquicias, Certificados y Permisos, que sean requeridos por CEPA y por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento; y, II) Durante la ejecución del presente contrato, CEPA podrá requerir a la Arrendataria presentar la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que la Comisión estime pertinentes relacionados con la ejecución contractual. DÉCIMA QUINTA: MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS. La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los espacios asignados a la Arrendataria y proveerá mantenimiento del sistema central de aire acondicionado; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de esta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que esta establezca. En caso que la Arrendataria no efectuó las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuara dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsara a esta los gastos incurridos. DÉCIMA SEXTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO. La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el contrato, por medio de Instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados 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 formaran parte integrante del contrato y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. DÉCIMA SÉPTIMA: PÓLIZA DE SEGURO. I) La Arrendataria presenta a la firma del contrato, 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 AMERICA (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; II) 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; en caso que la vigencia de la póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma antes de su



vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, durante el plazo contractual; III) La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto; y, IV) Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas. DÉCIMA OCTAVA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA. Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propietaria procederá a dar por terminado el 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 consideraran causales de terminación de contrato: I) Por incumplimiento en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria este obligada a cancelar; II) Por incumplimiento contractual de la Arrendataria; 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 AIES-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 recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria afectos al contrato; VIII) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el contrato, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, IX) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u



Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA. DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO. El contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán de manifestarlo por escrito y la Junta Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización, 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 de los espacios en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado. VIGÉSIMA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO. No se considerara que las partes hayan incumplido las obligaciones del contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados. VIGÉSIMA PRIMERA: RECURSOS DE LA ARRENDATARIA CONTRA RESOLUCIONES DE LA CEPA. I) La Arrendataria tendrá derecho a recurrir ante la Junta Directiva de la Comisión, en caso de considerar improcedente cualquier resolución de la Administración de la CEPA relacionada con la terminación del contrato o con la violación de los términos y condiciones del mismo; II) El recurso correspondiente, junto con todas las pruebas y argumentos que la Arrendataria estime pertinentes, deberá ser interpuesto dentro de los diez días siguientes al de la notificación respectiva; y, III) La resolución que la Junta Directiva emita respecto del asunto planteado será definitiva ante CEPA. VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 corresponda, y la resolución que esta provea, será final y no admitirá ningún recurso. VIGÉSIMA TERCERA: GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I) La Arrendataria otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 16,950.00) para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por el plazo contractual; obligándose a renovar la Garantía y presentarla a CEPA previo a su vencimiento en los términos señalados, durante el plazo contractual; II) Garantía que cumple con el requisito de haber sido emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. VIGÉSIMA CUARTA:

ADMINISTRADOR DE CONTRATO. La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES-MOARG, quien será la Administradora del Contrato. VIGÉSIMA QUINTA: CASO DE MORA. I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al contrato se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual, de conformidad a las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento. II) Si la mora persistiere por más de treinta (30) días, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, el plazo del contrato se entenderá por caducado y la Propietaria tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del contrato y sus accesorios, así como la inmediata desocupación de los espacios asignados, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. VIGÉSIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente contrato, estas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, 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. Cualquier controversia que dentro de un plazo de treinta días, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será ventilada en los tribunales competentes en la ciudad de San Salvador. VIGÉSIMA SÉPTIMA: 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. VIGÉSIMA OCTAVA: LUGAR DE NOTIFICACIONES. Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente contrato, se efectuara 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. Teléfonos: 2375-2511 y 2375-2255. Fax: 2375-2316. Correo electrónico: dina.saca@cepa.gob.sv; II) A la Arrendataria: En intersección entre 15 calle oriente y las olas sur # 11. Vía del Mar, Nuevo Cuscatlán. Correo electrónico: bolt.marketing.sv@gmail.com y/o bolt.ventas.sv@gmail.com. Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. VIGÉSIMA NOVENA: JURISDICCIÓN. Para los

efectos del presente contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndonos 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 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 quince días del mes de diciembre de dos mil dieciséis.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y
Apoderado General Administrativo

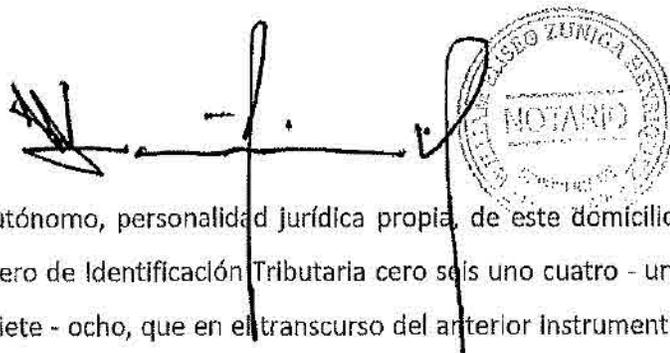
BOLT MARKETING,
S. A. DE C. V.

Simón Alberto Kafie Munguía
Administrador Único Propietario



En la ciudad de San Salvador, a las once horas del día quince de diciembre de dos mil dieciséis. Ante mí, WILLIAM ELISEO ZÚNIGA HENRÍQUEZ, Notario, [REDACTED] comparece el señor EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, [REDACTED], de nacionalidad salvadoreña, [REDACTED]

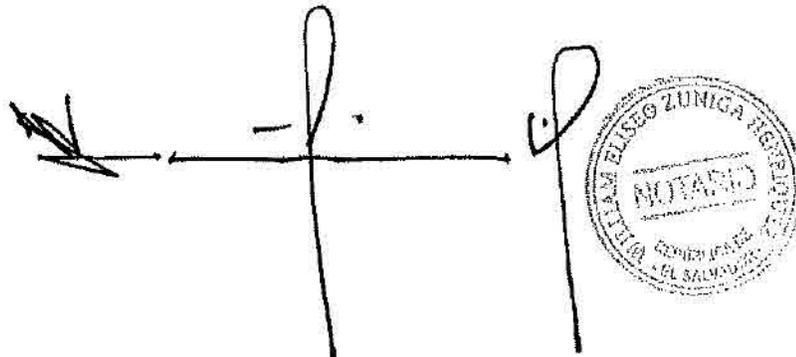
[REDACTED] actuando en nombre y representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho



Público de carácter autónomo, personalidad jurídica propia, de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, 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) Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de agosto del año dos mil catorce, ante los oficios notariales de José Rafael Larromana Escobar, en el cual consta que el Ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde a favor del Ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, para que en nombre y representación de CEPA administre todos los bienes de ésta como si el propio otorgante lo hiciera, y por medio del cual tiene dentro de sus facultades suscribir documentos como el presente. Asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el Ingeniero Vanegas Rodríguez, como otorgante de dicho Poder; y, b) Punto segundo del Acta número dos mil ochocientos diecinueve, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha quince de noviembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se autorizó suscribir el contrato de arrendamiento TR-cero uno, con la sociedad BOLT MARKETING, S.A. DE C.V., asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor SIMON ALBERTO KAFIE MUNGUIA, conocido por SIMON ALBERTO KAFIE ACEITUNO, cuarenta y seis años de edad, de nacionalidad salvadoreña, empleado, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, portador de mi Documento Único de Identidad número cero dos millones doscientos cincuenta y un mil ochocientos ocho - siete, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero cinco cero cuatro setenta - ciento siete - cinco, actuando en nombre y representación en mi calidad de Representante Legal de la sociedad BOLT MARKETING SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno cero cero tres uno seis - uno uno cero - siete, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Contratista", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Pública de

Constitución de la Sociedad BOLT MARKETING, S.A. DE C.V., otorgado en esta ciudad, a las dieciocho horas del diez de marzo de dos mil dieciséis, ante los oficios notariales de Aida Celina Aguilar González, e Inscrito en el Registro de Comercio el diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, al Número ciento once del Libro número TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE del Registro de Comercio, Departamento de Documentos Mercantiles; del cual consta que su naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio son los antes mencionados; que el plazo de la sociedad es por tiempo indeterminado; que la sociedad tiene como finalidad prestar servicio, asesoramientos, consultorías, y distribución en general; la prestación de servicios profesionales de publicidad y mercadeo en general; el establecimiento y desarrollo de actividades de servicios, comerciales, industriales, financieras, agrícolas, ganaderas, de ingeniería, turísticas, operador de turismo, transporte turístico terrestre, así como el outsourcing de toda clase de servicios profesionales u oficios; entre otros. Que la administración de la sociedad estará a confiada a un Administrador Propietario y un Administrador Único Suplente, quienes durarán en sus funciones cinco años, pudiendo ser reelectos. Asimismo, consta el nombramiento de la primera administración, y se acordó elegir al señor Simón Alberto Kafie Munguía, conocido por Simón Alberto Kafie Aceituno como Administrador Único Propietario y al señor Álvaro Enrique Grande como Administrador Único Suplente, por tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para suscribir actos como el presente; y en tal carácter, ME DICEN: Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto doy fe que el mismo consta de seis hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad, en esta misma fecha y a mi presencia, y que se refiere al CONTRATO DE Arrendamiento TR-CERO UNO, con el objeto que la Contratista CEPA ENTREGUE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO A BOLT MARKETING S.A. DE C.V. espacios físicos para la instalación de hasta CIENTO TORRES DE RECARGA DE DISPOSITIVOS ELECTRÓNICOS en las siguientes áreas: área de chequeo de pasajeros; área conocida como *Food Court*; todas salas de espera actuales y las contempladas en las ampliaciones del AIES MOARG; pasillos de las salas de espera; pasillos del área de espera familiar; área de reclamo de equipajes llegadas; terminal de carga y Centro Comercial AeroCentro, todos en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero Y Galdámez; que el plazo contractual será de CINCO AÑOS, a partir del uno de enero de dos mil diecisiete hasta el treinta y uno de diciembre de

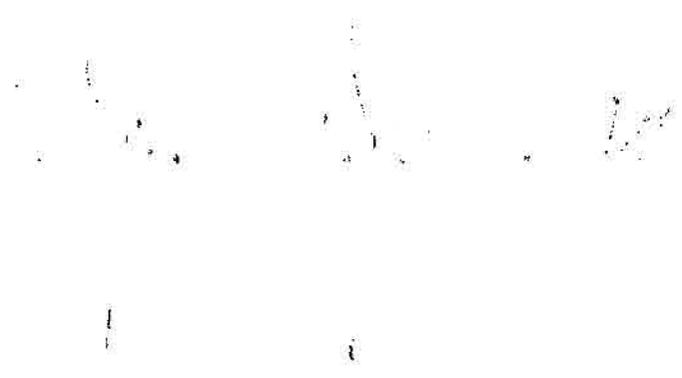
dos mil veintiuno; que la Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión un canon mensual de Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); comprometiéndose la Contratista a presentar la correspondiente Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y la póliza por responsabilidad civil por el monto de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; el anterior contrato contiene las cláusulas administrador del contrato, solución de conflictos y otras cláusulas que se acostumbra en ese tipo de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan; y yo el Notario DOY FE: Que las firmas antes relacionadas son AUTÉNTICAS por haber sido puestas por los otorgantes a mi presencia. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres folios útiles, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito, en un sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado, DOY FE.

A handwritten signature on the left and a large, circular scribble with a diagonal line through it on the right.A handwritten signature on the left and a circular notary seal on the right. The seal contains the text: "ELISIO ZUNIGA HERRERA", "NOTARIO", "COMISIONADO", and "EL SALVADOR".

Im.

(1)

(2)



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA E
IMC INTERAMERICANA MEDIOS DE COMUNICACIÓN EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, [REDACTED]

Documento Único de Identidad número: [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria: [REDACTED]

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: cero seis uno cuatro guión uno cuatro cero dos tres siete guión cero cero siete guión ocho, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, JUAN CARLOS YOUNG LÓPEZ, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED] y Número de Identificación Tributaria: [REDACTED]

actuando en mi calidad de Apoderado General Administrativo de "IMC INTERAMERICANA MEDIOS DE COMUNICACIÓN EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "IMC INTERAMERICANA MEDIOS DE COMUNICACIÓN EL SALVADOR, S.A. DE C.V." o "IMC MEDIOS DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro - dos ocho cero uno cero ocho - uno cero cinco - cuatro, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por el presente acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que en el transcurso podrá denominarse "el Contrato", en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, 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) AIES o Aeropuerto: Aeropuerto Internacional de El Salvador; b) Arbitraje: Es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; c) Arbitraje en Derecho: Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; d) Arrendamiento: Es aquel en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce de catorce puentes para el Embarque y Desembarque de Pasajeros por el plazo determinado por una contraprestación en dinero a través de un canon mensual; e) Arrendataria: persona que acepta y toma el arrendamiento; f) 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; g) Caso Fortuito o Fuerza Mayor: Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen

un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato emanado del presente proceso. 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, rebellón, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales o causados por el hombre, explosiones o fuego; h) CEPA: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; i) Espacio o Área: Es el área física otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; j) Las partes: Se refiere a la Comisión y a la Arrendataria; k) Límite Único y Combinado del Seguro de Responsabilidad Civil: Se entenderá como tal aquel valor determinado como SUMA ASEGURADA para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de Seguro de Responsabilidad en forma conjunta o Individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; l) Negligencia: Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; m) Normativa: Convenios Internacionales y nacionales, pero sin limitarse, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes Leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; 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, 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.** La CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria las áreas internas y externas de los 14 puentes para el Embarque y Desembarque de Pasajeros en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, los cuales se encuentran ubicados en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros de dicho Aeropuerto. Dichas áreas serán destinadas para instalar publicidad de los clientes de la Arrendataria. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** l) La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA, por los espacios antes descritos, el canon mensual de VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 20,000.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas. **CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS.** La Arrendataria deberá adecuarse a la política de diseño y estética de los espacios del Aeropuerto. **QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación de los espacios, suministro de energía eléctrica y uso de red, aguas negras, agua potable, disposición final de desechos sólidos e Internet en caso de ser suministrados por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, así como la instalación y servicio de líneas telefónicas internas y

directas; así como cualquier otro Servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este Contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la cláusula Tercera. **SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS.** I) El plazo del Contrato es por treinta y seis meses, contados a partir de la firma del Contrato, y el inicio de operaciones iniciará cuarenta y cinco días posteriores a la firma del Contrato; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que la CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; y III) El arrendamiento de los espacios que se han dado es de carácter temporal, por lo tanto, cuando la Comisión lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlos dentro de los sesenta días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario, respetando siempre los derechos adquiridos por los clientes de la Arrendataria, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle un nuevo espacio, pudiendo negociar puntos alternativos a estos. Es de común acuerdo entre las partes que al momento de ser requeridos los espacios, ya sean esto total o parcial, en el caso de ser total CEPA deberá de reintegrar a la Arrendataria los pagos realizados y en el caso de ser parcial, el canon de arrendamiento deberá de ser modificado de conformidad a los espacios a que sean utilizados por La Arrendataria.- **SÉPTIMA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Arrendataria no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera de los espacios autorizados. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el apartado anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Propietaria, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y en caso que la Arrendataria no cumpliere 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. **OCTAVA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS ESPACIOS.** El uso de los espacios asignados a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las Regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de los espacios, en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso a la Arrendataria, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto. En tales supuestos, la Arrendataria exime desde ya a la Comisión de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y que provengan del cierre de las referidas áreas. En todo caso, si se tratara de cierres temporales la Arrendataria podrá requerir a la Comisión que se dé por terminado el Contrato sin responsabilidad para ésta, siempre y cuando no esté de acuerdo en esperar la reapertura correspondiente. El cierre permanente dará lugar a rescindir el Contrato. En este caso CEPA tendrá la obligación de restituir a La Arrendataria las cantidades pagadas por anticipado en concepto de arrendamiento, excepto cuando haya incumplimiento contractual y la Garantía no cubra el monto correspondiente. II) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en las áreas arrendadas. 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 concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato. En tal sentido, si la Arrendataria no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su opción, podrá, (i) proporcionar las Pólizas de 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 espacios y de acuerdo con las normas y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, V) La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Arrendatarias y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar a los espacios asignados a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el Contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección.

NOVENA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES. La

CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el Contrato, en cualesquiera que sean los siguientes casos: En caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejorarán su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro Proyecto que afecte las áreas objeto del presente. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con sesenta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su espacio a otro espacio con la misma área; el cual le será aprobado por CEPA.

DECIMA. OBLIGACIONES DE CEPA: CEPA se obliga especialmente a: a) Permitir el acceso a las áreas arrendadas, para fines de revisión, reparación o modificación de publicidad, al personal de La Arrendataria, las veces que consideren necesarias, siempre y cuando fuere en horas hábiles y con autorización expresa previa de la Gerencia del Aeropuerto, con el objeto que no sean afectadas las operaciones del aeropuerto. En caso de fuerza mayor La Arrendataria podrá efectuar revisiones y reparaciones a las estructuras publicitarias fuera de las horas hábiles establecidas en el contrato, siempre y cuando cuente con la debida autorización de la Gerencia Aeroportuaria con el objeto de no afectar las operaciones del Aeropuerto; b) No podrá hacer uso alguno de la estructura de la valla publicitaria instalada por la Arrendataria en los puentes de abordaje objeto de este Contrato, ya sea para beneficios propios o de terceros; c) A no arrendar a terceros las áreas de los puentes de abordaje entregadas en arrendamiento para instalar publicidad a la Arrendataria en virtud del presente contrato, teniendo durante el plazo de vigencia exclusividad sobre su uso. Por lo anterior se reconoce el derecho de la Arrendataria para la utilización de las áreas arrendadas en los términos relacionados en el presente contrato. **DÉCIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.**

Son obligaciones de la Arrendataria: I) Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso

de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; II) Mantener todos sus equipos, mobiliario, accesorios, y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos, las reparaciones, reposiciones, y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales; III) Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento, u Ordenanza emitidas por las autoridades competentes; IV) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en las áreas asignadas; V) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; VI) A la finalización del plazo contractual, la Arrendataria deberá entregar a CEPA todos los espacios asignados en los puentes de embarque y desembarque, externos e internos, en las mismas condiciones que han sido entregados a la Arrendataria, obligándose a reparar cualquier daño a los mismos; y, VII) Si durante la vigencia del contrato la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización de los espacios; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menos, se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo. **DÉCIMA PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, a través de su personal, visitantes, y otros: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables; tales como, pero sin limitarse: de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; 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) En caso que, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro de las áreas arrendadas y que son propiedad de la Comisión, con el fin de cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el Contrato, las cuales serán debidamente justificadas. **DÉCIMA SEGUNDA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA.** Con el objeto de ofrecer un Servicio eficiente, la Arrendataria queda obligada a realizar, por sí o mediante contratación con terceros, el mantenimiento, reposición o reparación de las instalaciones, materiales y equipos de su propiedad, Integrantes del negocio instalado. En consecuencia de lo anterior, la Arrendataria se obliga a: I) Mantener todos los accesorios y equipos, en buen estado de funcionamiento y presentación; II) Proporcionar y mantener 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 emitidos por las autoridades competentes; y, III) Reparar todo daño a los puentes de embarque y desembarque ocasionados durante la ejecución de este contrato, cancelando

el monto adeudado, el cual incluye, entre otros, los gastos de pintura que se necesite en el área interna y/o externa de los puentes, y la reparación de las áreas asignadas posterior al retiro de la publicidad, como -pero sin limitarse a ello- el retiro de pegamento, plastificado u otros en los módulos de pared. **DÉCIMA TERCERA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.** La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las Licencias, Certificados, y permisos que sean requeridos por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento. **DÉCIMA CUARTA: MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los espacios asignados a la Arrendataria; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso de que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsará a ésta los gastos incurridos. **DÉCIMA QUINTA: INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD.** La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto. Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas. **DÉCIMA SEXTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el Contrato, por medio de Instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal de la Arrendataria, o Apoderado debidamente acreditado, y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **DÉCIMA SÉPTIMA: PÓLIZAS DE SEGURO.** I) La Arrendataria otorgará a favor y satisfacción de la Comisión a más tardar quince días después de la firma del contrato, vencido el cual sin la presentación se entiende incumplido y dará lugar a la terminación del mismo, copia de la 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 generen en los espacios asignados; vigente por el plazo contractual; II) La cobertura de dicha Póliza es a satisfacción de CEPA, con límite único y combinado para lesiones y/o muerte, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de la Comisión y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; III) La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones

hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto; y, IV) Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propletaria 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. Dicha indemnización también se aplicará en el caso que empleados, funcionarios o miembros de CEPA causaren cualquier daño en el material publicitario instalado por la arrendataria. **DÉCIMA OCTAVA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de Contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propletaria 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 Contrato, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; II) Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria por más de diez días consecutivos; III) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; IV) En caso de que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, el Contrato, en cuyo caso, dicha acción será considerada como causal de terminación del mismo; V) Si recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria afectos al Contrato; VI) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas en el plazo indicado por la Comisión; y, VII) El Contrato podrá darse por terminado, sin responsabilidad para la Comisión, como consecuencia de los resultados que arroje el Plan Maestro del Aeropuerto, en ese sentido la Propletaria podrá reservarse el derecho de relocallar, o cerrar temporal o permanentemente cualquier área del Aeropuerto. El cierre permanente dará lugar a rescindir el contrato sin responsabilidad para la CEPA, lo cual se hará al menos con noventa días de anticipación. **DÉCIMA NOVENA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del Contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. **VIGÉSIMA: RECURSOS DE LA ARRENDATARIA CONTRA RESOLUCIONES DE LA CEPA.** I) La Arrendataria tendrá derecho a recurrir ante la Junta Directiva de la Comisión, en caso de considerar improcedente cualquier resolución de la Administración de la CEPA relacionada con la terminación del Contrato o con la violación de los términos y condiciones del mismo; II) El recurso correspondiente, junto con todas las pruebas y argumentos que la Arrendataria estime pertinentes, deberá ser interpuesto dentro de los diez días siguientes al de la notificación respectiva; y, III) La resolución que la Junta Directiva emita respecto del asunto planteado será definitiva. **VIGÉSIMA PRIMERA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS ARRENDATARIAS DE SERVICIOS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otras

Arrendatarias de Servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada Arrendataria en las Instalaciones Aeroportuarias, la CEPA dirimirá la pugna existente determinando lo que a cada uno corresponda, y la resolución que ésta provea, será final y no admitirá ningún recurso. **VIGÉSIMA SEGUNDA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** I) La Arrendataria otorgará a favor y satisfacción de la Comisión a más tardar quince días después de la firma del contrato, vencido el cual sin la presentación se entiende incumplido y dará lugar a la terminación del mismo, , Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad total de SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 67,800.00); para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato; II) Dicha Garantía ha sido extendida con vigencia durante el plazo contractual; III) Garantía que cumple con el requisito de haber sido emitida por una aseguradora, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. Dicha garantía será devuelta a la Arrendataria después que ésta presente una solicitud de devolución, en caso de no existir incumplimiento contractual. **VIGÉSIMA TERCERA: CASO DE MORA.** Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria que en caso de mora mayor a treinta (30) días hábiles en el pago de cualesquiera de las cantidades de dinero correspondientes al presente Contrato, CEPA se reserva el derecho de suspender todo servicio en el Aeropuerto a la Arrendataria, y podrá hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. **VIGÉSIMA CUARTA: ARBITRAJE.** I) **Arreglo Directo:** En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del 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 días calendario; II) **Arbitraje:** Cualquier controversia que dentro de un plazo de quince días, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, podrá ser sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente, o acudir a la Jurisdicción común. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quién actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes. **VIGÉSIMA QUINTA: HORARIO DE SERVICIO.** 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 del negocio. Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificada por la Comisión, mediante nota a la Arrendataria o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. **VIGÉSIMA**

SEXTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO. La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES, quien será la Administradora del Contrato. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del 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. Teléfono: 2349-2511 y 2349-2255. Fax.: 2349-2316; correo electrónico: dina.saca@cepa.gob.sv; II) **A la Arrendataria:** En Calle Padres Agullar #229, Col. Escalón, San Salvador. Teléfono: 2283-9960; correo electrónico: kmmonterrosa@lmcmedios.com. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA OCTAVA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, consentes 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 Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los treinta días del mes de enero de dos mil quince.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

IMC MEDIOS DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa
Gerente General y
Apoderado General Administrativo



Juan Carlos Young López
Apoderado General Administrativo



En la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas con cinco minutos del día treinta de enero de dos mil quince, ante mí, GABRIELA MARÍA DEL PILAR ALEMÁN GONZÁLEZ, Notario, comparecen los señores: EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA,

a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número:

y 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, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro guión uno cuatro cero cero dos tres siete guión cero cero siete guión ocho, que en el transcurso de anterior instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión";

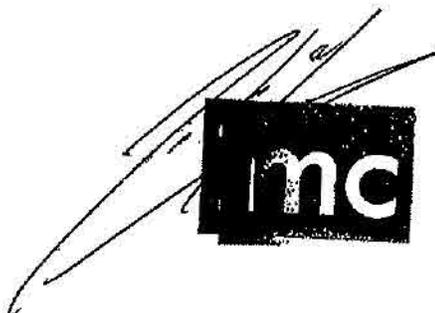
y, JUAN CARLOS YOUNG LÓPEZ, [REDACTED]

[REDACTED] actuando en su calidad de Apoderado General Administrativo de "IMC INTERAMERICANA MEDIOS DE COMUNICACIÓN EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "IMC INTERAMERICANA MEDIOS DE COMUNICACIÓN EL SALVADOR, S.A. DE C.V." o "IMC MEDIOS DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro - dos ocho cero uno cero ocho - uno cero cinco - cuatro, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria"; ME DICEN: I) Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra, y a mi presencia, en el carácter en que actúan en el Contrato a que se refiere el documento mencionado. II) Que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho documento, el cual ha sido otorgado en esta ciudad y en esta fecha, constando de cinco hojas de papel simple. El referido documento lo he tenido a la vista y doy fe que es relativo a un Contrato de Arrendamiento de las áreas Internas y externas de los catorce puentes para el Embarque y Desembarque de Pasajeros en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, los cuales se encuentran ubicados en el segundo nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del mencionado Aeropuerto; que el canon a cancelar por la Arrendataria mensualmente a la CEPA, por los espacios antes descritos, será de VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; que el plazo del contrato es por treinta y seis meses, contados a partir de la firma del Contrato, y el inicio de operaciones iniciará cuarenta y cinco días posteriores a la firma del Contrato; que la Arrendataria otorgará a favor y satisfacción de la Comisión a más tardar quince días después de la firma del contrato, vencido el cual sin la presentación se entiende incumplido y dará lugar a la terminación del mismo, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato, vigente por el plazo contractual; que la Arrendataria otorgará a favor y satisfacción de la Comisión a más tardar quince días después de la firma del contrato, vencido el cual sin la presentación se entiende incumplido y dará lugar a la terminación del mismo, copia de Póliza de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de CEPA, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en cada uno de los espacios, vigente por el plazo contractual. El contrato contiene otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes aceptan. Yo, la suscrita Notario, DOY FE; de ser auténticas las firmas relacionadas, por haber sido puestas en mi presencia por los comparecientes, y de ser legítima y suficiente la personería para actuar en nombre de sus

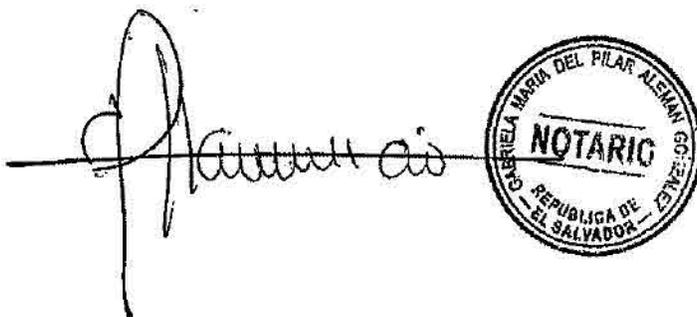
representadas, por haber tenido a la vista, **respecto al primer compareciente:** a) Testimonio de Escritura de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de agosto del año dos mil catorce, ante los oficios notariales de José Rafael Larromana Escobar, en el cual consta que el Ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde a favor del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, para que en nombre y representación de CEPA administre todos los bienes de ésta como si el propio otorgante lo hiciere, y por medio del cual tiene dentro de sus facultades suscribir documentos como el presente. Asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el ingeniero Vanegas, en su calidad antes expresada; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente; y, b) Punto Cuarto del Acta dos mil setecientos, de la Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha ocho de enero de dos mil quince, mediante el cual se autorizó la suscripción del mencionado Contrato. **Respecto al segundo compareciente:** a) Testimonio de Escritura de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las catorce horas y veinte minutos del día catorce de marzo del año dos mil catorce, ante los oficios notariales de Francisco Antonio Martínez Villalobos, en el cual consta que el licenciado Alejandro Antonio Poma Raskosky, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Sociedad "IMC INTERAMERICANA MEDIOS DE COMUNICACIÓN EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "IMC INTERAMERICANA MEDIOS DE COMUNICACIÓN EL SALVADOR, S.A. DE C.V." o "IMC MEDIOS DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", confirió Poder General Administrativo a favor del señor Juan Carlos Young López, para que en nombre y representación de la sociedad facultándosele a que administre todos los bienes de ésta, celebrar toda clase de contratos que sean necesarios para el ejercicio de las facultades concedidas en el mandato, entre otras facultades. Asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad, y de las facultades con que actuó el licenciado Poma Raskosky, en su calidad antes expresada; y, b) Credencial de elección de Junta Directiva Sociedad "IMC INTERAMERICANA MEDIOS DE COMUNICACIÓN EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "IMC INTERAMERICANA MEDIOS DE COMUNICACIÓN EL SALVADOR, S.A. DE C.V." o "IMC MEDIOS DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", otorgada por la Secretaría de la Junta General de Accionistas, señora Sofía Isabel Pacheco Rivera, el día treinta de mayo de dos mil catorce, e inscrita en el Registro de Comercio al Número CIENTO CINCO, del Libro TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS, del Registro de Sociedades, el día quince de julio de dos mil catorce, de la cual consta que según consta en el libro de actas de Juntas Generales de Accionistas se encuentra asentada el acta número tres, correspondiente a la Sesión de fecha treinta de mayo de dos mil catorce, que en su punto octavo establece el acuerdo de nombramiento y elección de la nueva administración de la Sociedad, resultando electo para el cargo de Director Vicepresidente el licenciado Alejandro Antonio Poma Raskosky, para un período de siete años contados a partir de la presentación de la respectiva credencial en el Registro de Comercio; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de dos hojas

de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin Interrupción, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-

03 / 1 / 2018



MJQ



Handwritten signature: *María del Pilar Alemán*

Notary Seal: **NOTARIO**
GOBIERNA MARÍA DEL PILAR ALEMÁN GONZÁLEZ
REPUBLICA DE EL SALVADOR - 2018

**CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS, CELEBRADO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y ARTE COMERCIAL, S. A. DE C. V.**

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, personalidad jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria 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, **RODRIGO ALBERTO SOL AGUILAR**, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y representación en mi carácter de Presidente de la Junta Directiva de la sociedad que gira bajo la denominación "**ARTE COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**ARTE COMERCIAL, S. A. DE C. V.**", de nacionalidad salvadoreña, y del domicilio de Soyapango, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos dos cero ocho seis seis – cero cero uno – cero, que en el transcurso del presente instrumento podrá denominarse "la Contratista"; por el presente acto convenimos en celebrar -y en efecto celebramos- el presente **CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS**, que en adelante podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS:** Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el contrato, 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 Contratista no utilice el mismo por más de diez días hábiles consecutivos conforme al objeto contractual; b) **AIES, AIES-MOARG o AEROPUERTO:** Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; c) **ARBITRAJE:** Es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; d) **ARBITRAJE EN DERECHO:** Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; e) **ARREGLO DIRECTO:** Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Contratista solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; f) **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato - Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje,

insurrección, rebellón, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales o causados por el hombre, explosiones o fuego; g) **CEPA**: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **CONTRATISTA**: persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del contrato de Explotación de Negocios; i) **EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS**: Derecho que se le concede a la Contratista para que explote determinado negocio dentro de las instalaciones del AIES; j) **LAS PARTES**: Se refiere a la Comisión y a la Contratista; k) **LÍMITE ÚNICO Y COMBINADO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**: Se entenderá como tal aquel valor determinado como suma asegurada para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de seguro de responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a personas y responsabilidad civil por daños a bienes; l) **LOCAL**: Es el área física (con infraestructura) otorgada por CEPA a la Contratista para un uso y plazo determinado; m) **NEGLIGENCIA**: Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en el manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; n) **NORMATIVA**: Convenios internacionales y nacionales, suscritos por el Estado de El Salvador y/o por CEPA, 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; o) **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, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; p) **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.** I) Por el presente Contrato la CEPA otorga para la explotación de negocios, los espacios destinados para publicidad en las áreas externas y vías de circulación vehicular de las instalaciones de los Edificios Terminal de Pasajeros y Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez" para que la contratista pueda comercializar dichas áreas mediante una propuesta innovadora de publicidad de su empresa o de empresas a las que proporciona servicios de publicidad, manteniendo la estética del AIES-MOARG. II) El contrato fue adjudicado en virtud del proceso de Concurso Público CEPA 04/2015 "Selección de Operador para el arrendamiento e instalación de la publicidad exterior en los terrenos del Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez", en ese sentido la Contratista se obliga a cumplir todas las condiciones, mandatos, prohibiciones y responsabilidades establecidas en las Bases del Concurso Público en mención, emitidas por la CEPA en febrero de 2015. III) Los documentos contractuales son los

siguientes: a) Bases de Concurso Público CEPA 04/2015 "Selección de Operador para el arrendamiento e instalación de la publicidad exterior en los terrenos del Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez", emitidas por CEPA en febrero de 2015; b) Propuesta presentada por la Contratista el día trece de marzo del presente año; c) Punto Cuarto del Acta número dos mil setecientos quince de fecha 20 de marzo de 2015, mediante el cual la Junta Directiva de CEPA adjudicó el Concurso Público CEPA 04/2015 a la Contratista; c) Notificación Ref.: GG-201/2015 del 30 de abril de 2015, emitida por la Gerencia General de CEPA; d) Las Garantías que presente la Contratista; y e) El presente contrato, y sus modificaciones si las hubiere; cualquier diferencia de información entre los mismos, prevalecerá lo establecido en el contrato. **TERCERA: PAGO INICIAL.** La Contratista cancela en este acto a la CEPA la cantidad de TREINTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$30,000.00) más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), en concepto de Derecho de Adjudicación. **CUARTA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO.** La Contratista se obliga a cancelar mensualmente a la Comisión, por la explotación objeto del contrato, un canon mínimo de QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$15,000.00) más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); o el treinta y cinco por ciento (35.00%) Sobre Ingresos Brutos mensuales, deducido el IVA, a pagar cual fuera mayor, más el IVA; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva a partir del uno de agosto del presente año, fecha en la que se le entregarán los espacios libres a la contratista para que inicie sus operaciones. **QUINTA: REGISTRO CONTABLE E INFORME MENSUAL DEL INGRESO.** I) La Contratista deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el Ingreso Bruto Real de la operación y explotación del negocio, objeto del contrato; II) Dentro de los primeros diez días calendario de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, la Contratista presentará a la Comisión un informe detallado, documentado y certificado por su Contador, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de operación y explotación del negocio, entendiéndose esta fecha también como límite para cancelar el o los excedentes de renta mínima, si los hubiere, que resultare de la revisión por parte de la 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 Contratista se obliga a dar a conocer a la Comisión, antes de presentar su primer informe, el nombre de la persona que fungirá como Contador. Asimismo, con la oportunidad debida comunicará a la CEPA cualquier cambio en la designación de la citada persona; y, 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 Contratista, 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 Contratista. **SEXTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS.** I) La Contratista presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita,

R

los planos de distribución y uso de los espacios, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, amueblamiento y decoración de los espacios para publicidad asignados, de acuerdo al objeto del presente contrato. Las labores de adecuación y equipamiento de los espacios será suministrados e instalados por la Contratista a su propio costo; y II) La Contratista deberá adecuarse a la política de diseño y estética de locales y espacios comerciales del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez. **SÉPTIMA: OTROS PAGOS DE LA CONTRATISTA.** Independientemente del canon de Explotación, la Contratista será responsable de pagar los costos de adecuación de los espacios, suministro de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, tratamiento de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, instalación de telefonía interna, externa e Internet en caso de ser suministrados por el Aeropuerto; así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio de la Explotación objeto de este Contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio de la explotación a que se refiere la cláusula Cuarta. **OCTAVA: PLAZO DEL CONTRATO.** I) El plazo del Contrato es de cinco años, período comprendido del uno de mayo de dos mil quince al treinta de abril de dos mil veinte; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine; III) La explotación de los espacios que se han dado es de carácter temporal; por lo tanto, cuando la CEPA los requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Contratista deberá proceder a desocuparlos 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 nuevos espacios; y IV) Si durante la vigencia del contrato la Contratista decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán tres meses de canon mensual adicionales contados a partir de la fecha de desocupación de los espacios asignados, para lo cual se elaborará un acta de recepción de facilidades donde se establezca que CEPA recibe los espacios bajo las mismas condiciones en que fueron entregados; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor a tres meses, se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo. **NOVENA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Contratista no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera de los locales asignados. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando la Contratista 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 Contratista no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Contratista reembolsará de inmediato a ésta, el costo de la labor realizada. **DÉCIMA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS ESPACIOS.** El uso de los locales asignados a la Contratista 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 Contratista estará sujeta a las

siguientes restricciones en el uso de los espacios autorizados, en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso a la Contratista, 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 los espacios de la Contratista. En tales supuestos, la Contratista 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 Contratista 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 Contratista no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en los locales asignados. 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 Contratista 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 Contratista 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 Contratista, 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 Contratista llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en los espacios 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 los locales asignados a la Contratista, con el objeto de inspeccionar o realizar en ellos cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el contrato; todo ello, previa coordinación con la Contratista, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **DÉCIMA PRIMERA: PROYECTOS CONSTRUCTIVOS, OPERATIVOS, ESTUDIOS COMERCIALES Y OTROS.** CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: En caso que el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejorarán su operatividad por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte los espacios objeto del contrato. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta (30) días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar a otro espacio con la misma área; lo cual será aprobado por CEPA. **DÉCIMA**

SEGUNDA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA CONTRATISTA. Son obligaciones de la Contratista: 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) Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento, u Ordenanza, emitidas por las autoridades competentes; III) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en los espacios asignados; 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 Explotación de Negocios deberá entregar a CEPA los espacios otorgados en óptimas condiciones en las cuales fue entregado, en un plazo no mayor de un mes. Caso contrario la Comisión realizará las actuaciones necesarias y las deducirá de la Garantía de Cumplimiento de Contrato; VI) Cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto; VII) Guardar la confidencialidad de la información que se le proporcione y de las recomendaciones que formule; en consecuencia no podrá utilizar o proporcionar para fines ajenos a lo pactado, información que la Comisión le proporcione, así como la que se genera a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con la CEPA; y, VIII) No orientar sus recomendaciones buscando beneficios particulares para sí misma. **DÉCIMA TERCERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** I) La Contratista 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 Contratista 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 DE LOS ESPACIOS Y EQUIPOS DE LA CONTRATISTA.** La Contratista queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros a mantener todos sus equipos, mobiliario y accesorios y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos las reparaciones, reposiciones y pinturas requeridas en

razón de la calidad y demás características de sus materiales, de acuerdo a las políticas del AIES.

DÉCIMA QUINTA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.

I) La Contratista, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los espacios que le han sido asignados. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Contratista 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 Contratista 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 Contratista la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Contratista 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 Contratista se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión.

DÉCIMA SEXTA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.

I) La Contratista 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 Contratista presentar la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que la Comisión estime pertinentes relacionados con la ejecución contractual.

DÉCIMA SÉPTIMA: MANTENIMIENTO DE LOS LOCALES ASIGNADOS.

La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los espacios asignados a la Contratista; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Contratista, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que la Contratista no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y la Contratista le reembolsará a ésta los gastos incurridos.

DÉCIMA OCTAVA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.

La CEPA y la Contratista 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 Contratista, 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

14

DE SEGURO. I) La Contratista entrega a la firma del presente contrato, a satisfacción de CEPA, copia de una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil por los espacios asignados, por el valor 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 en los espacios asignados; **II)** La cobertura de dichas pólizas es por el límite único y combinado por lesiones y/o muerte de terceros incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; **III)** La vigencia de dicha póliza es por el plazo de un año comprendido desde el ocho de mayo de dos mil quince hasta el ocho de mayo de dos mil dieciséis, dicho plazo deberá ampliarse con la presentación de la Renovación de la póliza en el término de VEINTE DIAS antes del vencimiento de la misma, hasta cubrir todo el plazo contractual más tres meses adicionales. Por lo tanto en este mismo acto la Contratista se obliga a presentar Renovación de la póliza antes descrita veinte días antes del vencimiento de la misma, de no cumplir con dicha obligación la contratista incurrirá en incumplimiento contractual pudiendo la CEPA dar por terminado este contrato; **IV)** La Contratista 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 Contratista en el Aeropuerto; y, **V)** Queda igualmente convenido que la Contratista 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 Contratista, 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: 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 Contratista, la Propietaria procederá a dar por terminado el contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión, y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros la explotación objeto de este instrumento, en los casos siguientes, que se considerarán causales de terminación de contrato: **I)** Por incumplimiento contractual de la Contratista; **II)** Si la Contratista durante la ejecución del presente contrato, no presenta la documentación que CEPA le requiera, con el propósito de verificar la legalidad de sus operaciones dentro de las instalaciones del AIES, en el plazo indicado por la Comisión; **III)** Por abandono del negocio por parte de la Contratista por más de diez días hábiles consecutivos; **IV)** Si la Contratista fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; **V)** En caso que la Contratista, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el contrato; **VI)** Si recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y

4

demás bienes propiedad de la Contratista afectos al contrato; VII) En el caso de disolución y liquidación de la sociedad, por cualesquiera de las causales que señala el Código de Comercio; VIII) Si la Contratista 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; IX) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Contratista violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor de quince días de la notificación hecha por el Propietario; y, X) Como consecuencia de los resultados que arroje el Plan Maestro del Aeropuerto, en ese sentido CEPA se reserva el derecho de relocalizar o cerrar temporal o permanentemente cualquier área del Aeropuerto. El cierre permanente dará lugar a rescindir el contrato sin responsabilidad para la CEPA, lo cual se hará al menos con sesenta días de anticipación. **VIGÉSIMA PRIMERA: 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 Contratista de cumplir con la entrega de los espacios en óptimas condiciones en las cuales le fueron entregados. **VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 TERCERA: RECURSOS DE LA CONTRATISTA CONTRA RESOLUCIONES DE LA CEPA.** I) La Contratista tendrá derecho a recurrir ante la Junta Directiva de la Comisión, en caso de considerar improcedente cualquier resolución de la Administración de la CEPA relacionada con la terminación del contrato o con la violación de los términos y condiciones del mismo; II) El recurso correspondiente, junto con todas las pruebas y argumentos que la Contratista estime pertinentes, deberá ser interpuesto dentro de los diez días siguientes al de la notificación respectiva; y, III) La resolución que la Junta Directiva emita respecto del asunto planteado será definitiva ante CEPA. **VIGÉSIMA CUARTA: CONTROVERSIAS ENTRE LA CONTRATISTA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Contratista 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 corresponda, y la resolución que ésta provea, será final y no admitirá recurso alguno. **VIGÉSIMA QUINTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** I) La Contratista otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de **CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 50,850.00)** para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del

A

presente contrato; II) Dicha Garantía es entregada con vigencia de un año, la cual deberá ser Renovada en los mismos términos hasta cubrir la totalidad del plazo contractual más tres meses adicionales; por lo que en este mismo acto la Contratista se obliga a presentar la Renovación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato con veinte días de anticipación al vencimiento de la misma, de no cumplir con dicha obligación la contratista incurrirá en incumplimiento contractual; III) Esta Garantía cumple con el requisito de haber sido emitidas por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. **VIGÉSIMA SEXTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Contratista podrá contactar con la Arquitecta Anabella Corleto en la Subgerencia del AIES, quien será la Administradora y Supervisora del Contrato. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: CASO DE MORA.**

I) Queda especialmente aceptado por parte de la Contratista, que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al contrato se aplicará el dos por ciento de interés mensual, de conformidad a las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento. II) Si la mora persistiere por más de treinta 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 Contratista el pago total del contrato y sus accesorios, así como la inmediata desocupación de los espacios asignados, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **VIGÉSIMA 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 Contratista está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias. II) **Arbitraje:** Cualquier controversia que dentro de un plazo de quince días, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quién actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes. No

podrá ser materia de arbitraje el cobro de lo adeudado a CEPA en concepto de cánones de arrendamiento, tarifas aplicables por este contrato y toda otra suma adeudada en cualquier concepto, pudiendo en este caso CEPA reclamarlos por las acciones legales correspondientes. **VIGESIMA NOVENA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: En la Jefatura Administrativa del AIES, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, San Luis Talpa, departamento de La Paz. Teléfonos: 2375-2511 y 2375-2255. Fax.: 2375-2316; correos electrónicos: anabella.corleto@cepa.gob.sv y dina.saca@cepa.gob.sv; II) A la Contratista: En Boulevard SI- Ham, calle L-3, Zona Industrial Merliot, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad. Tel.: 2241-6110; correo electrónico: robertoarango@vlvaouldoor.com. Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **TRIGÉSIMA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del presente Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la Contratista 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 quince días del mes de mayo de dos mil quince.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**

Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa
Gerente General y
Apoderado General Administrativo



ARTE COMERCIAL, S. A. DE C. V.

Rodrigo Alberto Solís Aguilera
Presidente



En la ciudad de San Salvador, a las once horas y cinco minutos del día quince de mayo de dos mil quince. Ante mí, **GABRIELA MARÍA DEL PILAR ALEMÁN GONZÁLEZ**, Notario, comparecen los señores: **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**,

a quien doy fe de conocer, portador de su Documento

A

Único de Identidad número cero cero cuatro tres ocho cinco seis dos – dos, y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos cinco uno dos cinco cinco – cero cero cinco - cero, 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 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", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, **RODRIGO ALBERTO SOL AGUILAR**,

actuando en nombre y representación en su carácter de Presidente de la Junta Directiva de la sociedad que gira bajo la denominación "**ARTE COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**ARTE COMERCIAL, S. A. DE C. V.**", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Soyapango, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos dos cero ocho seis seis – cero cero uno - cero; que en el transcurso del anterior Instrumento se denominó "la Contratista"; ambas personas que más adelante relacionaré; y en tal carácter ME DICEN: I) Que reconocen como suyas las firmas puestas al ple del documento anterior, las cuales son legibles por haber sido puestas por los comparecientes de su puño y letra, y a mi presencia, en el carácter en que actúan en el Contrato a que se refiere el documento mencionado. II) Que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho documento, el cual ha sido otorgado en esta ciudad y en esta fecha, constando de cinco hojas de papel simple. El referido documento lo he tenido a la vista y doy fe que es relativo a un Contrato de Explotación de Negocios, cuyo objeto es que la Contratista explote los espacios destinados a la publicidad en las áreas externas y vías de circulación vehicular de las instalaciones de los Edificios Terminal de Pasajeros y Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez" para que pueda comercializar dichas áreas mediante una propuesta innovadora de publicidad de su empresa o de empresas a las que proporciona servicios de publicidad; el contrato fue adjudicado en virtud del proceso de Concurso Público CEPA cero cuatro/dos mil quince "Selección de Operador para el arrendamiento e instalación de la Publicidad Exterior en los terrenos del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez"; en ese sentido, la Contratista se obligó a cumplir todas las condiciones, mandatos, prohibiciones y responsabilidades establecidas en las Bases del Concurso Público en mención; la Contratista canceló en este acto a la CEPA la cantidad de TREINTA 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 Derecho de Adjudicación por los espacios asignados; la Contratista se obligó a cancelar mensualmente a la Comisión, por la explotación objeto del contrato un canon mínimo de QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el

Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); o el treinta y cinco por ciento Sobre Ingresos Brutos mensuales, deducido el IVA, a pagar cual fuera mayor, más el IVA; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva a partir del uno de mayo del presente año; el plazo del contrato es a partir del uno de mayo de dos mil quince hasta el treinta de abril de dos mil veinte; la Contratista presentó a favor y a entera satisfacción de la CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por los espacios asignados, por la cantidad de CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, y por el plazo de vigencia de un año, obligándose ésta a renovarla en los términos establecidos en el anterior documento, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato; la Contratista presentó copia de una Póliza de Responsabilidad Civil por los espacios asignados, a entera satisfacción de la Comisión, por el valor de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, y por el plazo de vigencia de un año obligándose ésta a renovarla en los términos establecidos en el contrato, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en los espacios. El contrato contiene las cláusulas de registro contable e informe mensual del ingreso, proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, 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; y yo, la suscrita Notario, DOY FE: de ser auténticas las firmas relacionadas, por haber sido puestas en mi presencia por los comparecientes, y de ser legítima y suficiente la personería para actuar en nombre de sus representadas, por haber tenido a la vista la siguiente documentación, **respecto al primer compareciente:** a) El punto cuarto del acta número dos mil setecientos quince, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día veinte de marzo de dos ^{mil} quince, por medio del cual se autorizó la suscripción del contrato entre la CEPA y la Contratista; asimismo se autorizó al Gerente General de CEPA para suscribir el referido contrato; y, b) Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de agosto del dos mil catorce, ante los oficios notariales de José Rafael Larromana Escobar, en el cual consta que el Ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde a favor del Gerente General, el Ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, para que en nombre y representación de CEPA administre todos los bienes de ésta como si el propio otorgante lo hiciera, y por medio del cual tiene dentro de sus facultades suscribir documentos como el presente. Asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el Ingeniero Vanegas Rodríguez, como otorgante de dicho Poder; por tanto el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto. **Respecto al segundo compareciente:** a) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación, Aumento de Capital Social Mínimo e Incorporación íntegra del Texto del Pacto Social de la sociedad que gira bajo la denominación "ARTE COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede

D.

abreviarse "ARTE COMERCIAL, S. A. de C. V.", otorgada en esta ciudad, a las ocho horas del día veinticuatro de mayo de dos mil once, ante los oficios notariales de Carlos Elías Zablah Córdova, debidamente inscrita en el Registro de Comercio el día veintinueve de agosto de dos mil once, al Número SESENTA Y NUEVE, del Libro número DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades; en la cual consta que la naturaleza, régimen, denominación y domicilio de la sociedad son los antes expresados; que la nacionalidad de la sociedad es salvadoreña y su plazo es indefinido; que la sociedad tiene por finalidad la realización de todas las actividades que se crean necesarias para el fomento y desarrollo de la industria publicitaria, ya sea por medio de anuncios externos o internos, rótulos luminosos, mecánicos, plásticos, o de cualquier naturaleza, entre otras; que la junta general de accionistas constituye la suprema autoridad de la sociedad, y tiene las facultades y obligaciones que señala la ley; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva compuesta por tres directores propietarios: Director Presidente, Director Secretario y Primer Director, y habrán tres directores suplentes, quienes duran en sus funciones cinco años, pudiendo ser reelectos; que la representación legal y extrajudicial, así como el uso de la firma social, corresponde al Director Presidente de la Junta Directiva, estando facultado para celebrar en nombre de la sociedad toda clase de actos o contratos con entera libertad, sin más limitaciones que las establecidas en el pacto social y la ley; y b) Credencial de Elección de Junta Directiva de la sociedad "ARTE COMERCIAL, S. A. de C. V.", extendida en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, el uno de julio de dos mil once por el secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, el señor Ricardo Antonio Sol Aguilar, debidamente inscrita en el Registro de Comercio el diez de septiembre de dos mil once, al Número SETENTA Y SIETE del Libro DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES del Registro de Sociedades, en la cual consta que en el punto Único del Acta número SETENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, el día uno de julio de dos mil once, por unanimidad de los accionistas se acordó elegir la nueva administración de la sociedad, resultando electo para el cargo de Director Presidente el Ingeniero Rodrigo Alberto Sol Aguilar, para el plazo de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio; por tanto, el compareciente se encuentra facultado para que en nombre de la sociedad otorgue instrumentos como el presente. 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 solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE. EN TRES EJEMPLARES: MIL VALE.**

JM

14

