

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)  
Y UNO EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA  
(T-02)

NOSOTROS: EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio \_\_\_\_\_, con Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_, y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_ actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”; y, **LEOBARDO JUAN GONZALEZ Y ADÁN**, mayor de edad, empleado, salvadoreño por naturalización, del domicilio \_\_\_\_\_ con Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

y, **MIGUEL ÁNGEL PÉREZ MARTÍNEZ**, mayor de edad, Ingeniero Industrial, salvadoreño, del domicilio \_\_\_\_\_ con Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

actuando en nombre y representación en nuestra calidad de Apoderados Generales Administrativos, de la sociedad que gira bajo la denominación de “**UNO EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA**” que puede abreviarse “**UNO EL SALVADOR, S.A.**”, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de la ciudad de Antigua Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

; quienes 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:** CASO FORTUITO es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. FUERZA MAYOR es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales; g) **CEPA O LA COMISIÓN:** 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 ÚNICO Y COMBINADO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL:** Se entenderá como tal aquel valor determinado como suma asegurada para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de Seguro de Responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; l) **LOCAL O ESPACIO:** Es el área física (con o sin infraestructura, según sea el caso) otorgada por CEPA a la Arrendataria, para un plazo determinado; ll) **NEGLIGENCIA:** Es la omisión de la

diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y 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 UNO EL SALVADOR, S.A., el terreno denominado T GUIÓN CERO DOS, cuya extensión superficial es de cinco mil novecientos veintinueve metros cuadrados (5,929 m<sup>2</sup>), utilizado para almacenamiento de combustible. **TERCERA: PRECIOS Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA un canon de arrendamiento anual por la cantidad de **VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$29,645.00)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de **CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). **CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL TERRENO.** 1) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso del área, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, amueblamiento y decoración del terreno asignado. Las labores de adecuación y equipamiento del referido terreno serán

suministradas e instaladas por la Arrendataria a su propio costo; II) La Arrendataria deberá adecuarse a las políticas de diseño y estética de locales y espacios comerciales del AIES-MOARG. **QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del terreno y equipamiento, suministro de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de la red, agua potable, aguas negras y disposición final de los desechos sólidos, instalación de telefónica externa e internet, en caso de ser suministrada por el AIES-MOARG, 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 del terreno que se ha dado es de carácter temporal, por lo tanto, cuando la CEPA lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los treinta días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario, sin que por ellos exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle nuevos terrenos; y IV) 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 del terreno; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. En caso de mora en los pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual y si la mora persistiera por más de sesenta (60) días, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. **SÉPTIMA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Arrendataria no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera del terreno asignado. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el romano anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de la

Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Propietaria, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y en caso que la Arrendataria no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a ésta el costo de la labor realizada. **OCTAVA: RESTRICCIONES EN EL USO DEL TERRENO.** El uso del terreno asignado a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de los espacios 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 el terreno 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 terreno 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, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en terreno asignado a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley de sus propias regulaciones, o por el presente contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quién haga sus veces, o la persona encargada que se encontrará al momento de la inspección. **NOVENA: PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte el área o espacio del presente. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su terreno con la misma área, el cual será 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 locales 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 el terreno otorgado 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, en caso de ser procedente; 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, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del contrato; b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del contrato; II) Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y, III) Queda convenido que la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del terreno arrendado 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 LAS INSTALACIONES Y EQUIPOS DE LA

ARRENDATARIA. La Arrendataria queda obligada, por si o mediante contratación con terceros, a: I) 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; y, II) Proporcionar y mantener todo el equipo de seguridad y 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 y Ordenanza emitidos por las autoridades competentes. DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LAS

INSTALACIONES EN EL TERRENO ASIGNADO. I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar las instalaciones en el terreno que le han sido asignado. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria 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 Arrendataria rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; II) Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Propietaria durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, 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 DEL TERRENO ASIGNADO.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el espacio 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 Seguro Mundial, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el terreno asignado, la Contratista se compromete a presentar la prórroga de la misma, en un plazo máximo de veinte (20) días antes del vencimiento de la póliza presentada, durante el plazo contractual ; II) La cobertura de dicha Póliza es por límite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; en caso que la vigencia de la póliza sea anual; 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: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO. Las partes declaran bajo juramento que los recursos que conforman su patrimonio no provienen de captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo, y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades descritas. DÉCIMA NOVENA: 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 el local, 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 hiciese 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. VIGÉSIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO. El contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán de manifestarlo por escrito y la Junta Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización, posteriormente los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de contrato para que el contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes; excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega del terreno en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado. VIGÉSIMA PRIMERA: 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 SEGUNDA: CONTROVERSIA ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL

E7  
D

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: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I) La Arrendataria otorga a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de OCHO MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 8,500.00) para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por 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 sesenta (60) días, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, el plazo del contrato se entenderá por caducado y la Propietaria tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del contrato y sus accesorios, así como la inmediata desocupación del terreno asignado, 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 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 que la Arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias. II) Arbitraje: Cualquier controversia que dentro de un plazo de quince días, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será

sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quién actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes. **VIGÉSIMA 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 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 Talba. departamento de La Paz.

II) A la Arrendataria:

Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA NOVENA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del presente contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial, la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre

cada una de nuestras Representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del presente contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los treinta y un días del mes de enero de dos mil diecisiete.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA

UNO EL SALVADOR, S.A.



Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa  
Gerente General y  
Apoderado General Administrativo

Leopardo Juan González y Adán  
Apoderado General Administrativo



Miguel Ángel Pérez Martínez  
Apoderado General Administrativo

En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con diez minutos del día treinta y uno de enero de dos mil diecisiete. Ante mí, **WILLIAM ELISEO ZÚNIGA HENRÍQUEZ**, Notario, de este domicilio, comparece el señor **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y un años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de \_\_\_\_\_ de nacionalidad salvadoreña, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_

, y con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Poder

General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las 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 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; b) Punto tercero del Acta número dos mil ochocientos veintiséis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veinte de diciembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Explotación de Negocios entre CEPA y la Contratista; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparecen los señores **LEOBARDO JUAN GONZALEZ Y ADÁN**, de cincuenta y siete años de edad, empleado, salvadoreño por naturalización, del domicilio

, con Documento Único de Identidad número  
y Número de Identificación Tributaria

y, **MIGUEL ÁNGEL PÉREZ**

**MARTÍNEZ**, de cuarenta y ocho años de edad, Ingeniero Industrial, salvadoreño, del domicilio de

, con Documento Único de Identidad número  
y Número de Identificación Tributaria

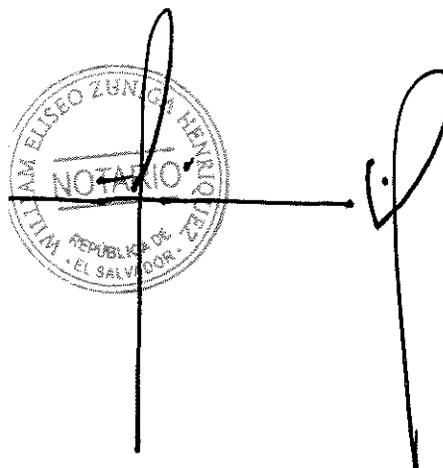
actuando en nombre y

representación en nuestra calidad de Apoderados Generales Administrativos, de la sociedad que gira bajo la denominación de **"UNO EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA"** que puede abreviarse **"UNO EL SALVADOR, S.A."**, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Escritura Pública de Poder General

Administrativo, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día quince de julio de dos mil catorce, ante los oficios notariales del Licenciado Carlos Mauricio Guzmán Segovia, por el Doctor Luis Nelson Segovia, en su calidad de Ejecutor Especial de los acuerdos tomados en la Junta General de Accionistas de la referida sociedad, a favor del Ingeniero Leobardo Juan Gonzalez y Adán, y del Ingeniero Miguel Ángel Pérez y Martínez, inscrito en el Registro de Comercio, el día dieciocho de julio de dos mil catorce, con el número ONCE del Libro UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE, del Registro de Otros Contratos Mercantiles, del cual consta que los apoderados nombrados están facultados, entre otros, para otorgar actos como el presente. En el poder relacionado el notario autorizante dio fe de la existencia y vigencia de la sociedad y de ser legítima y suficiente la personería del ejecutor especial que lo otorgó; por tanto, los comparecientes se encuentran en sus más amplias facultades para otorgar el presente acto; por lo tanto los comparecientes se encuentra ampliamente facultado para otorgar actos como el presente; y en tal carácter **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto **doy fe** que el mismo consta de siete hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Arrendamiento, cuyo objeto es el arrendamiento de: a) un terreno denominado T GUIÓN CERO DOS, cuya extensión superficial es de cinco mil novecientos veintinueve metros cuadrados, utilizado para almacenamiento de combustible; b) La Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA un canon de arrendamiento anual por la cantidad de **VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de **CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). c) El plazo del contrato es para el período comprendido del uno de enero de dos mil diecisiete al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno. La Arrendataria presenta a satisfacción de la CEPA, copia de Póliza Seguro Mundial, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el terreno asignado. La Arrendataria otorga a la firma del contrato una Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de **OCHO MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las

obligaciones emanadas del contrato. La referida garantía se encuentra vigente por el plazo contractual; el contrato contiene las cláusulas de 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. 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 sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-



A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text: "AM ELISEO ZUNIGA HENRIQUEZ", "NOTARIO", "REPUBLICA DE EL SALVADOR", and "EL SALVADOR". The signature is a stylized, cursive script.