
Arias

AÑO: 2017
LIBRO: IV
ESCRITURA: 60
NOTARIO: JOSE ERNESTO SANCHEZ LOPEZ

TESTIMONIO DE ESCRITURA PUBLICA DE MODIFICACION A CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO (HANGAR 1), OTORGADO POR LA COMISION EJECUTIVA PORTUARIA
AUTONOMA Y AEROMANTENIMIENTO, S.A.

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO ONCE

Nº 18566259



12 NÚMERO SESENTA. En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas y cuarenta y cinco minutos del día ocho de
13 noviembre de dos mil diecisiete. Ante mí, JOSÉ ERNESTO SÁNCHEZ LÓPEZ, Notario, del domicilio de Antiguo
14 Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparecen: por una parte, el señor EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ
15 MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, de sesenta y un años de edad,
16 Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio a quien
17 conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número
18 quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo de la
19 COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público con Personalidad Jurídica propia
20 y con carácter autónomo, del domicilio con Número de
21 Identificación Tributaria
22 , que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse como la "Arrendante", la "CEPA" o la "Comisión";
23 y por otra parte, ALEJANDRO NOYMAN ECHEVERRÍA HERRERA, quien es de cincuenta y dos años de edad,
24 Ejecutivo Empresarial, de nacionalidad chilena y del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador,

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO DOCE

Nº 18566260

1 persona a quien conozco e identifiqué por medio de su Pasaporte chileno número F uno seis ocho siete nueve tres
 2 uno cuatro, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Apoderado General Administrativo de la
 3 sociedad AEROMANTENIMIENTO, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse AEROMANTENIMIENTO, S.A.,
 4 AEROMAN, S.A., o AIRMAINT, S.A., de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de San Luis Talpa, Departamento
 5 de La Paz, con Número de Identificación Tributaria
 6 que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse como "AEROMAN" o la "Arrendataria"; y en
 7 conjunto las "Partes"; de cuya personería daré fe más adelante en el presente instrumento, y en las calidades
 8 indicadas ME DICEN: CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES. A) Contrato de Arrendamiento Original. Que CEPA
 9 y Aeroman han suscrito un contrato de arrendamiento en fecha veintiséis de octubre de dos mil seis, otorgado ante
 10 los oficios notariales de Roberto Arturo Aguirre Paredes, relativo a un área de TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS
 11 CUARENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, equivalentes a CINCUENTA Y TRES
 12 MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PUNTO SETENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS, denominado en el
 13 transcurso del presente instrumento como el "Contrato de Arrendamiento Original". B) Memorándum de
 14 Entendimiento. Que con fecha ocho de septiembre de dos mil catorce, el Gobierno de la República de El Salvador y
 15 Aeroman firmaron un Memorándum de Entendimiento en respaldo de la propuesta de un "Plan de Expansión" de
 16 operaciones presentado por Aeroman. C) Convenio de Cooperación Específico. Que con fecha veinticuatro de
 17 septiembre de dos mil catorce, la CEPA y Aeroman suscribieron un Convenio de Cooperación Específico para la
 18 implementación del Memorándum de Entendimiento citado en el literal B) anterior. D) Modificación al Contrato de
 19 Arrendamiento Original. Que CEPA y Aeroman, como consecuencia de los compromisos adquiridos en los
 20 documentos relacionados en los literales B) y C) anteriores, han suscrito una modificación al Contrato de
 21 Arrendamiento Original con fecha ocho de abril de dos mil quince, otorgada ante los oficios notariales de Fidel
 22 Antonio Márquez Hernández, en virtud de la cual se amplió el plazo del contrato hasta el día diez de noviembre del
 23 año dos mil cincuenta y cuatro, y se agregaron dos nuevas cláusulas denominadas "Infraestructura Aeroportuaria a
 24 ser construida por la Arrendataria" y "Acuerdos para recuperar la inversión a ser realizada por la Arrendataria".



1 CLÁUSULA SEGUNDA. MODIFICACIÓN A CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ORIGINAL. Que como parte de las
2 acciones a implementar acordadas entre las Partes y con el objetivo de dar fiel cumplimiento a sus compromisos
3 adquiridos en los documentos citados en los literales B) y C) de la cláusula Primera, las Partes por medio de este
4 instrumento convienen en formalizar legalmente una nueva modificación del Contrato de Arrendamiento Original con
5 los objetivos siguientes: I. Eliminar la cláusula Décima Séptima: Personería. Explicaciones a las partes. Cierre de la
6 Escritura; II. Modificar las cláusulas detalladas a continuación: i) Cláusula Tercera: Precio y Forma de Pago; ii)
7 Cláusula Décimo Primera: Indemnización y Relevo de Responsabilidad; iii) Cláusula Décimo Octava: Infraestructura
8 Aeroportuaria a ser construida por la Arrendataria; y iv) Cláusula Décimo Novena: Acuerdos para recuperar la
9 inversión a ser realizada por la Arrendataria; III. Incorporar una nueva cláusula denominada "Obligaciones de las
10 Partes en relación con la Construcción de Obras de Infraestructura Aeroportuaria"; y IV. Reunir e incorporar en un
11 solo instrumento el texto íntegro del Contrato de Arrendamiento Original y sus modificaciones con el fin de facilitar su
12 lectura, por lo que los términos, las condiciones y la nueva numeración de cláusulas aplicables a dicho contrato
13 serán a partir de esta fecha los establecidos a continuación: "PRIMERA. OBJETO Y PRECIO DEL
14 CONTRATO. I) La Comisión es dueña y actual poseedora de un inmueble rústico inscrito bajo el número veintidós
15 del libro quinientos dieciséis del Registro de la Propiedad del departamento de La Paz, en el que se encuentra el
16 Aeropuerto Internacional El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, en adelante el "Aeropuerto",
17 situado en la jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz, de una extensión superficial de un mil
18 doscientas veintiocho manzanas seis mil seiscientas varas cuadradas, equivalente a ocho millones quinientos
19 ochenta y siete mil cincuenta punto setenta y ocho metros cuadrados, equivalentes a doce millones doscientos
20 ochenta y seis mil quinientos noventa y dos punto sesenta y nueve varas cuadradas. Que del inmueble general
21 relacionado, CEPA entrega en arrendamiento a AEROMAN, S.A., y ésta declara recibirlo a entera satisfacción, un
22 área de treinta y siete mil quinientos cuarenta y ocho punto setenta y cinco metros cuadrados, equivalentes a
23 cincuenta y tres mil setecientos veinticuatro punto setenta y cinco varas cuadradas, cuya descripción, medidas y
24 linderos especiales son los siguientes: partiendo del esquinero del lindero que separa el área aeronáutica de la zona

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO TRECE

Nº 18566261

1 terrestre con coordenadas propias del Aeropuerto: longitud dos mil trescientos treinta y nueve punto sesenta y ocho
 2 metros y latitud dos mil ochocientos cuarenta punto sesenta y siete, coordenadas geodésicas: longitud doscientos
 3 cincuenta y seis mil quinientos sesenta y dos punto ochenta y latitud cuatrocientos noventa y ocho mil quinientos
 4 uno punto catorce, se recorre una distancia de cuarenta y cinco punto cero metros con rumbo Norte setenta grados,
 5 dieciséis minutos y cinco segundos este, para llegar al esquinero norponiente del terreno, el cual se describe y linda
 6 así: AL NORTE: línea recta de doscientos cuarenta y dos punto quinientos veintitrés metros de longitud con rumbo
 7 norte setenta grados cero minutos y un segundo este, linda con instalaciones de la Academia de Seguridad Pública,
 8 ubicadas en terreno propiedad de CEPA, y canal para el drenaje de aguas lluvias de siete metros de ancho de por
 9 medio construido por CEPA. AL ORIENTE: línea compuesta por tres tramos rectos: el primero de ciento veintitrés
 10 metros de longitud y rumbo sur diecinueve grados cincuenta y nueve minutos cincuenta y nueve segundos este; el
 11 segundo de ocho metros de longitud y rumbo sur setenta grados cero minutos y un segundo oeste; y el último, de
 12 veintiocho punto cincuenta metros de longitud y rumbo sur diecinueve grados cincuenta y nueve minutos cincuenta y
 13 nueve segundos este, linda con las instalaciones de Aeromantenimiento, S.A., ubicadas en terreno de la CEPA. AL
 14 SUR: línea compuesta por tres tramos rectos: el primero de ciento treinta y seis metros de longitud y rumbo sur
 15 setenta grados cero minutos y un segundo oeste; el segundo de diez punto cincuenta metros de longitud y rumbo
 16 sur diecinueve grados cincuenta y nueve minutos, y cincuenta y nueve segundos este; y el último de noventa y ocho
 17 punto quinientos veintitrés metros de longitud y rumbo sur setenta grados cero minutos y un segundo Oeste, linda
 18 con plataforma de concreto hidráulico construida por CEPA en sus mismos terrenos. AL PONIENTE: línea recta de
 19 ciento sesenta y dos metros de longitud con rumbo norte diecinueve grados, cincuenta y nueve minutos, y cincuenta
 20 y nueve segundos oeste, linda con terrenos propiedad de CEPA donde estuvo ubicada la antigua planta de
 21 tratamiento de aguas negras; llegando así al esquinero norponiente de donde se inicia la presente descripción. El
 22 terreno así descrito tiene un área superficial de treinta y siete mil quinientos cuarenta y ocho punto setenta y cinco
 23 metros cuadrados, equivalentes a cincuenta y tres mil setecientos veinticuatro punto setenta y cinco varas
 24 cuadradas. SEGUNDA: PLAZO Y PRÓRROGA. El plazo del presente arrendamiento es por CUARENTA años,



1 contados a partir del día diez de noviembre de dos mil catorce. El plazo anteriormente establecido es prorrogable de
2 común acuerdo por escrito entre las Partes, previo a la terminación del plazo original o cualquiera de sus prórrogas
3 por los periodos que éstas convengan. TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: I) El canon de arrendamiento
4 anual contado desde el día veintiséis de octubre de dos mil seis es de DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
5 DE AMÉRICA CON DOS CENTAVOS DE DÓLAR por metro cuadrado, incrementándose dicho canon en un diez por
6 ciento cada tres años, por lo que a la fecha del presente instrumento el canon anual que la Arrendataria paga a
7 CEPA es de DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS DE
8 DÓLAR anuales por metro cuadrado. II) Las partes acuerdan que con el objetivo que la Arrendataria recupere las
9 inversiones en las obras de infraestructura aeroportuaria detalladas en el cláusula Cuarta del presente contrato, la
10 Arrendataria pagará los cánones de arrendamiento de la siguiente manera: i) la cantidad de CUARENTA
11 CENTAVOS DE DÓLAR por medio de pagos efectivos en dinero, respecto del canon total anual por metro cuadrado
12 aplicable, emitiendo CEPA la facturación anual correspondiente; y ii) la diferencia resultante entre la resta del canon
13 total anual por metro cuadrado correspondiente y la cantidad de CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR por metro
14 cuadrado, será aplicada al costo de las obras de infraestructura aeroportuarias, para lo cual CEPA llevará el registro
15 respectivo y hará entrega anualmente a AEROMAN de una certificación de dicho registro. La anterior forma de pago
16 será aplicable desde este día hasta el día veinte de mayo del año dos mil veintinueve. Dicha fecha ha sido
17 establecida tomando como base la documentación de soporte incluida en el Anexo I del presente contrato el cual
18 forma parte integral del mismo. III) Las partes acuerdan que posterior a esa fecha, y siempre que no se acuerde por
19 CEPA y la Arrendataria la construcción de nueva infraestructura aeroportuaria de conformidad con el romano VII de
20 la cláusula sexta, la Arrendataria pagará a la Arrendante el canon anual que corresponda de conformidad con los
21 incrementos en la forma establecida en el romano I de la presente cláusula. IV) En caso de mora, por más de treinta
22 días CEPA cobrará intereses moratorios, de acuerdo a las tarifas vigentes del Aeropuerto, sin perjuicio del derecho
23 que le concede la cláusula décima tercera de dar por terminado el presente contrato. CUARTA.
24 INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA A SER CONSTRUIDA POR LA ARRENDATARIA. I) Las partes acuerdan

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO CATORCE

Nº 18566262

1 que siendo necesario el desarrollo de ciertas obras de infraestructura aeroportuaria en el inmueble de CEPA donde
 2 se encuentra construido el Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, y
 3 que colinda con el Inmueble Arrendado, y que la CEPA no contempla realizarlas en su Plan Estratégico Institucional
 4 Dos Mil Quince - Dos Mil Diecinueve, por lo cual la Arrendataria asume la obligación de ejecutarlas, debiendo
 5 descontar el total de sus inversiones mediante la forma de pago de los cánones de arrendamiento establecida en la
 6 cláusula tercera del presente contrato. Dichas obras incluyen: a) la plataforma para uso operativo del hangar
 7 identificado como "Hangar Cinco"; b) las calles perimetrales detalladas a continuación: (i) Tramo de calle que
 8 conecta la actual caseta de control número seis hasta un nuevo acceso que colinda con la calle Luis Ángel Firpo,
 9 con su respectivo sistema de drenaje, iluminación y señalización; (ii) Zona de circulación y maniobras que colinda
 10 con la calle descrita en el literal anterior con su respectivo sistema de drenaje, iluminación y señalización; y (iii)
 11 Tramo de calle que colinda con las obras descritas en los literales anteriores y la entrada del hangar cinco de
 12 Aeroman; c) la primera parte de la plataforma para uso operativo del hangar identificado como "Hangar Seis", cuya
 13 construcción la Arrendataria se compromete a finalizar en un plazo que no podrá exceder del mes de junio del año
 14 dos mil diecinueve; d) Calle (Balastro) consistente en el tramo de calle no pavimentada que conectará la nueva calle
 15 perimetral descrita en el literal b(i) con la calle perimetral contigua al acceso siete existente y paralela a la calle Luis
 16 Ángel Firpo, cuya construcción la Arrendataria se compromete a finalizar en un plazo que no podrá exceder del mes
 17 de junio del año dos mil diecinueve; y e) Aquellas otras obras que las partes determinen que son necesarias de
 18 conformidad con el Plan de Expansión de AEROMAN y las necesidades técnicas de construcción de infraestructura
 19 del Aeropuerto (obras que le correspondería a CEPA construir), y que en adelante serán denominadas
 20 conjuntamente como las "Obras de Infraestructura Aeroportuaria". La Comisión por su parte, se compromete a
 21 remitir a la Autoridad de Aviación Civil la solicitud de permiso de construcción de las Obras de Infraestructura
 22 Aeroportuaria. Lo anterior será realizado en un plazo razonable contado a partir de la entrega de toda la
 23 documentación necesaria por parte de la Arrendataria a la Comisión. II) Una vez finalizada la construcción de cada
 24 obra de infraestructura detallada en el romano I anterior, las partes suscribirán un acta notarial de formalización de



1 entrega. III) Asimismo las Partes convienen que el mantenimiento de dichas Obras de Infraestructura Aeroportuaria
2 será responsabilidad de la CEPA, una vez que las mismas sean terminadas y entregadas a la Comisión. IV) Sin
3 perjuicio de lo anterior, las Partes podrán solicitar la suspensión de la construcción de las Obras de Infraestructura
4 Aeroportuaria si se justifica técnica y legalmente que las condiciones legales o de los mercados aeronáutico y de
5 construcción, variaran en detrimento de la inversión a realizar, haciendo el recálculo correspondiente respecto del
6 porcentaje de la obra efectivamente ejecutada y modificando en consecuencia el plazo de aplicación de la forma de
7 pago establecida en el romano II de la cláusula tercera. En caso de no levantarse la suspensión en el plazo de un
8 año, los planos y diseños de las obras ejecutadas y proyectadas pasarán en propiedad a CEPA, no pudiendo la
9 Arrendataria reclamar derecho alguno sobre ellos. QUINTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN RELACIÓN CON
10 LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA. Las Partes se comprometen a
11 cumplir con las siguientes obligaciones: i) Crear el Comité Técnico ("CT"), el cual estará compuesto por al menos un
12 representante de las áreas técnica, financiera y legal de ambas partes, y tendrá las siguientes facultades y
13 obligaciones: a) Elaborar un plan de seguimiento conjunto por cada Obra de Infraestructura Aeroportuaria; b)
14 Someter a discusión cualquier cambio o ajuste que resulte necesario en las especificaciones técnicas de las Obras
15 de Infraestructura Aeroportuaria, el cual en caso de ser procedente deberá de contar con las autorizaciones
16 respectivas de las Gerencias de Ingeniería de ambas partes; c) Dar seguimiento a los costos acumulados durante la
17 construcción de cada Obra de Infraestructura Aeroportuaria, hasta su finalización; d) Coordinar al interior de cada
18 una de las Partes los apoyos requeridos para el buen desempeño de lo establecido en la presente cláusula; ii)
19 Notificar a la otra Parte sobre la nómina de los miembros del CT previo al inicio de la construcción de cualquier Obra
20 de Infraestructura Aeroportuaria. SEXTA. ACUERDOS PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN A SER REALIZADA
21 POR LA ARRENDATARIA. I) Las Partes acuerdan que la inversión realizada por parte de la Arrendataria en las
22 Obras de Infraestructura Aeroportuaria consistente en su construcción más la tasa de interés bancaria no mayor al
23 siete por ciento incurrida por la Arrendataria (en adelante denominada como la "Carga Financiera"), será recuperada
24 por parte de la Arrendataria a través de la aplicación de la forma de pago establecida en el presente contrato y en

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO QUINCE

Nº 18566263

1 los demás contratos de arrendamiento vigentes a la fecha entre las Partes, respetando las tarifas aprobadas y los
2 futuros ajustes o modificaciones de tarifas que sean aprobadas por CEPA. Concluidas las Obras de Infraestructura
3 Aeroportuaria, es decir, cuando se tenga definido el monto exacto de las inversiones realizadas, más su Carga
4 Financiera, en caso de ser necesario, se modificará el plazo de aplicación de la forma de pago establecida
5 anteriormente. Es expresamente acordado entre las Partes que en caso que la Arrendataria no realice la
6 construcción de alguna de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria, las Partes procederán a modificar el plazo de
7 aplicación de la forma de pago. II) Para efecto de determinar el plazo de aplicación de la forma de pago acordada
8 por las partes se deberá contar con un programa de construcción de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria que
9 contenga las especificaciones técnicas, los montos de las inversiones a efectuar por la Arrendataria y los plazos
10 estimados de ejecución. Dicho programa deberá de ser aprobado por ambas Partes. En caso de no realizarse la
11 construcción de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria en el tiempo señalado en el programa o en el tiempo
12 acordado en virtud de una ampliación de plazo debidamente autorizada por CEPA, la Arrendataria no tendrá derecho
13 a recuperar las inversiones correspondientes a los montos de las obras no ejecutadas en los plazos acordados. En
14 caso de ser necesario, la Arrendataria podrá solicitar a la CEPA la ampliación de los plazos de construcción de las
15 obras, para lo cual la Arrendataria deberá de justificar por escrito las razones de cualquier retraso o suspensión de
16 las obras. La CEPA no podrá denegar la ampliación de los plazos sin causa justificada. III) En todo caso, la CEPA
17 tendrá derecho a supervisar los trabajos durante la ejecución de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria, ya sea
18 de forma directa o de la manera que más convenga a sus intereses, con el objeto de asegurar la calidad de las
19 Obras de Infraestructura Aeroportuaria. IV) La CEPA tendrá derecho a verificar toda la documentación contable de
20 soporte de los montos de inversión para la construcción de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria. La Comisión
21 no reconocerá ninguna inversión que no cuente con el visto bueno de la Gerencia de Ingeniería y de la Gerencia
22 Financiera de CEPA. V) Para efecto de la supervisión, una vez la Arrendataria haya definido la empresa encargada
23 de la construcción de las obras, la Arrendataria deberá de comunicar a la CEPA en un plazo no mayor a quince días
24 hábiles: el nombre de la empresa constructora, la fecha de inicio de la construcción, nombre de la empresa



1 supervisora, en el caso de haberla, montos de los contratos respectivos, y cronogramas de actividades; debiendo
2 entregar copia certificada por Notario de los contratos que sean otorgados al efecto. VI) Es acordado por las partes
3 que los montos a ser reconocidos únicamente serán los costos directos e indirectos acordados al mercado, más no los
4 tributos generados que serán a cargo de la Arrendataria de ser éstos aplicables. VII) Adicionalmente las partes
5 convienen que la Arrendataria podrá iniciar otras obras de infraestructura aeroportuaria asociadas con su plan de
6 expansión, atendiendo a las necesidades del mismo, previa aprobación de la Junta Directiva de CEPA, a efecto de
7 incorporar las inversiones que sean realizadas por la Arrendataria ampliando el plazo de aplicación de la forma de
8 pago establecida en el romano II de la cláusula tercera del presente contrato, de conformidad con el monto de las
9 inversiones más su Carga Financiera. SÉPTIMA. PAGOS POR SERVICIOS. Correrán por cuenta de la Arrendataria
10 todos los pagos referentes al suministro de energía eléctrica, agua y teléfono. OCTAVA. RESTRICCIONES EN EL
11 USO DE ÁREAS. La Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de áreas: I) CEPA podrá
12 relocalizar, cerrar o solicitar el cierre permanente o temporal de cualquier área dentro del aeropuerto, obligándose la
13 arrendante, en caso de cierre permanente del área entregada en arrendamiento a AEROMAN, S.A., a conceder a la
14 arrendataria un terreno similar al arrendado en cuanto a ubicación y características físicas. Es convenido que si hay
15 cierre que no sea por fuerza mayor, CEPA cubrirá los gastos de relocalización de las construcciones existentes
16 autorizadas previamente por esta Comisión. La arrendataria desde ya exime a CEPA de todos y cada uno de los
17 reclamos, demandas o derechos de acción que ella pudiere tener en contra de ésta, provenientes del cierre de las
18 referida áreas, en caso de fuerza mayor o caso fortuito. El uso del área entregada a la arrendataria en el aeropuerto
19 estará sujeto a las regulaciones de CEPA para la operación del aeropuerto; II) La arrendataria no podrá efectuar
20 cosa alguna, ni permitir acto alguno que invalide o esté en conflicto con alguna póliza de seguro que cubra cualquier
21 área o actividad del aeropuerto o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente
22 concomitantes con las operaciones permitidas por este contrato. Si la arrendataria no cumpliere con esta disposición
23 y por causa de ello los costos de los seguros para CEPA en el aeropuerto fueren más elevado de lo que son
24 ordinariamente, al arrendataria a su opción podrá proporcionar las pólizas de seguro equivalente aprobadas por

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO DIECISEIS

Nº 18566264

1 CEPA o le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originadas por dicha falta de cumplimiento; III)

2 CEPA por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y suministrantes de servicios

3 y otros, podrán ingresar al área entregada a la arrendataria en el aeropuerto con el objeto de inspeccionarla o

4 realizar en ella cualquier acto que CEPA estuviere facultada para llevar a cabo por disposición de la ley, de sus

5 regulaciones o por el presente contrato. NOVENA. OBEDIENCIA A REGULACIONES DE CEPA. La Arrendataria

6 acatará todas las regulaciones, planes de seguridad e instructivos que CEPA emita para el aeropuerto. Asimismo

7 será responsable de que éstos sean acatados por todo su personal, clientes, visitantes y suministrantes. Queda

8 expresamente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por cualquier daño,

9 molestia o inconvenientes que pudieren surgir como consecuencia del incumplimiento de dichas regulaciones.

10 DÉCIMA. MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LAS FACILIDADES AUTORIZADAS. I) La Arrendataria podrá, previa

11 aprobación por escrito de CEPA, modificar o ampliar las facilidades que le fueran autorizadas. II) Es convenido que a

12 la terminación del presente contrato y de sus prórrogas, la Arrendataria podrá dismantelar las construcciones

13 edificadas en el área arrendada y retirarlas, obligándose la Arrendataria a dejar el área en referencia completamente

14 plana y sin agujeros. DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES ADICIONALES DE LA ARRENDATARIA. Si durante la

15 vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera dar por terminado el presente contrato, deberá pagar los cánones de

16 arrendamiento que faltaren hasta la terminación del plazo original y sus prórrogas. DÉCIMA SEGUNDA.

17 MODIFICACIONES DEL CONTRATO. Queda expresamente convenido que CEPA y la arrendataria podrán modificar

18 el presente contrato por medio de acuerdos debidamente autorizados suscritos por ambas partes. DÉCIMA

19 TERCERA. CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato podrá darse por terminado por las

20 causales siguientes: I) por el vencimiento del plazo, si no se hubiese prorrogado en la forma prevista en la cláusula

21 segunda de este contrato; II) por mora de la Arrendataria en el pago de una de las cuotas del canon, siempre y

22 cuando no proceda al pago respectivo dentro del plazo de treinta días después de haber sido notificada al respecto;

23 y III) Por incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones de los contratantes contraídas en el presente

24 instrumento, siempre y cuando la parte en incumplimiento no proceda a corregir dicho incumplimiento dentro del



1 plazo de treinta días después de haber sido notificado al respecto. DÉCIMA CUARTA. INDEMNIZACIÓN Y RELEVO
2 DE RESPONSABILIDAD. La Arrendataria indemnizará a terceros y relevará a la Comisión de toda responsabilidad y
3 de todo riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser impuestos a la CEPA, por ley o
4 que provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, causadas
5 por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto. La Arrendataria deberá indemnizar a la
6 Comisión por cualquier pérdida o daño causado a la propiedad, aún en el caso en que CEPA pueda resultar
7 responsable frente a terceros por actos u omisiones de la Arrendataria, sus empleados o agentes, cuando la pérdida
8 o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de
9 regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualquiera de dichas personas. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendataria
10 manifiesta que cuenta con una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra cualquier responsabilidad por
11 lesiones a personas, incluidas muerte y daños a la propiedad causados por la Arrendataria a la Comisión, o a
12 terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones en el Aeropuerto.
13 DÉCIMA QUINTA. CASO DE MORA. 1) En caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades
14 correspondientes al canon de arrendamiento que no se hubiese efectuado dentro del plazo establecido en la
15 cláusula décima tercera del presente contrato, el plazo del mismo caducará y CEPA tendrá derecho a exigir de la
16 Arrendataria la inmediata desocupación de los espacios asignados, sin necesidad de requerimiento de pago ni
17 diligencia judicial o administrativa, pues la Arrendataria renuncia a todo ello, pudiendo CEPA cobrar ejecutivamente
18 las sumas adeudadas. DÉCIMA SEXTA. CLAUSULA ARBITRAL. Las partes acuerdan que toda controversia,
19 diferencia o disputa que surja entre las partes, con relación al cumplimiento, ejecución, interpretación o terminación
20 de este contrato, será sometida a ARBITRAJE INSTITUCIONAL DE DERECHO, de conformidad con las siguientes
21 reglas; a) El procedimiento se realizará de acuerdo con la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la República
22 de El Salvador y el Reglamento del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El
23 Salvador, en adelante "El Centro"; b) Los árbitros serán en número de tres, designados de la siguiente forma: cada
24 parte nombre uno, en un plazo que no excederá de quince días contados a partir del día siguiente a la notificación

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO DIECISIETE

Nº 18566265

1 de la petición de nombramiento del árbitro para la integración del Tribunal Arbitral, realizada por el Centro. Si
 2 transcurridos los quince días y cualquiera de las partes o ambas no hubiesen nombrado el que les corresponde, éste
 3 será designado de oficio por El Centro en un plazo no mayor de siete días. El tercer árbitro será nombrado por los
 4 designados por las partes o por El Centro, en su caso, en un plazo no mayor de quince días luego de que el último
 5 árbitro haya aceptado su cargo, este tercer árbitro será el presidente del tribunal arbitral. Si los árbitros designados
 6 por las partes o El Centro, en su caso, no se pusieren de acuerdo dentro del plazo estipulado para nombrar al tercer
 7 árbitro, este será designado por El Centro en un plazo no mayor de siete días; c) El plazo del arbitraje será de tres
 8 meses; d) El lugar del arbitraje será el de la ciudad de San Salvador, República de El Salvador; e) El idioma a utilizar
 9 será el castellano; f) La Ley sustantiva a utilizar será la de la República de El Salvador; g) Los honorarios y gastos
 10 del arbitraje serán a cargo y por partes iguales para las partes según la tarifa de gastos y honorarios del Centro. Las
 11 partes hacen constar expresamente su compromiso de cumplir el laudo arbitral que se dicte. No podrá ser materia
 12 de arbitraje lo siguiente: i) el cobro de lo adeudado a CEPA por la Arrendataria en cualquier concepto; ii) aquellos
 13 asuntos en los cuales pudiera controvertirse el derecho de propiedad de CEPA, en relación con aquellas áreas del
 14 aeropuerto facilitadas a la Arrendataria para la operación del arrendamiento; c) el incumplimiento de las regulaciones
 15 aplicables al Aeropuerto Internacional El Salvador; y d) aquellas decisiones que el presente contrato deja a juicio
 16 discrecional o decisión unilateral de la Comisión. DÉCIMA SÉPTIMA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. No se
 17 considerará que las partes hayan incumplido este contrato, si las mismas estuvieran impedidas de cumplirlo por
 18 motivos de caso fortuito o fuerza mayor. DÉCIMA OCTAVA. CESIONES O TRASPASOS, SUBCONTRATOS,
 19 RESPONSABILIDADES. I) La Arrendataria no podrá ceder o traspasar a ningún título o subcontratar todo o parte del
 20 presente contrato, salvo con el previo consentimiento escrito de la Junta Directiva de la Comisión. Tampoco podrá
 21 constituir ningún gravamen sobre el área que CEPA le facilite para el arrendamiento; II) Ningún subcontrato, cesión
 22 o traspaso de derechos contenidos en el presente instrumento, relevará a la Arrendataria de la responsabilidad
 23 emanada de este contrato para con la Arrendante; III) La Arrendataria será totalmente responsable para con la
 24 CEPA, por los actos u omisiones de sus empleados, subcontratistas, suministrantes o personal de estos últimos, que



1 .causen perjuicios o agravios a los bienes, derecho e intereses de la Comisión; y IV) Ninguna disposición del
2 presente contrato o de cualquiera de los documentos que lo integran, podrá ser entendida en el sentido de crear
3 alguna relación contractual o responsabilidad de cualquier índole entre CEPA y empleados de la Arrendataria,
4 subcontratistas y/o suministrantes de ésta. DÉCIMA NOVENA. JURISDICCIÓN. Para los efectos del presente
5 contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, sometiéndose /
6 expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial, la Arrendataria releva de
7 la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. "....."
8 CLÁUSULA TERCERA: OTRAS DECLARACIONES DE LAS PARTES. Ambas partes declaran que la modificación al
9 Contrato de Arrendamiento Original, y la reunión e incorporación de su texto íntegro que se otorga en virtud de este
10 Instrumento no implica ni constituye novación del referido Contrato de Arrendamiento Original y su primera
11 modificación, los cuales constituyen los antecedentes del presente Contrato. CLÁUSULA CUARTA. PERSONERÍA,
12 EXPLICACIONES A LAS PARTES CIERRE DE LA ESCRITURA. DOY FE de ser legítimas y suficientes las
13 personerías con que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista la siguiente documentación: l) En
14 relación al Ingeniero Velásquez Monterroza: a) el testimonio de la escritura pública de Poder General Administrativo
15 otorgado en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador ante los oficios notariales de William Eliseo
16 Zúñiga Henríquez, a las nueve horas del día veinticuatro de abril del presente año, del que consta que el señor
17 Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, mayor de edad, Ingeniero en Sistemas, del domicilio de San Salvador,
18 departamento de San Salvador, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y representante legal CEPA otorgó
19 dicho Poder a favor del compareciente señor Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, conocido por Emérito de
20 Jesús Velásquez Monterrosa, otorgándosele las facultades necesarias para otorgar el presente instrumento, previa
21 autorización de la Junta Directiva de CEPA. En dicho Poder aparece que el notario autorizante dio fe de la existencia
22 legal de la Comisión y de la personería jurídica con la que actuó el otorgante de dicho poder; y b) Certificación del
23 punto décimo segundo del acta número dos mil ochocientos ochenta y tres de la Sesión de Junta Directiva de la
24 Comisión, celebrada el día veintisiete de octubre de dos mil diecisiete, por medio del cual se autorizó al

Lic. José Ernesto Sánchez López

PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.
CIENTO DIECIOCHO
Nº 18566266

DOS COLONES

1 compareciente a proceder con la suscripción del presente instrumento, estando plenamente facultado para su
2 otorgamiento; y, II) En relación al Ingeniero Echeverría Herrera: el testimonio de la escritura pública de Poder
3 General Administrativo otorgado en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador ante mis oficios
4 notariales, a las nueve horas treinta minutos del día tres de mayo del presente año, inscrito en el Registro de
5 Comercio al número treinta y nueve del Libro un mil ochocientos catorce del Registro de otros Contratos Mercantiles,
6 el día cinco de mayo de dos mil diecisiete, del que consta que el señor José Ernesto Ruíz Imery, mayor de edad,
7 Ingeniero Metalúrgico, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, en su calidad de Director
8 Presidente y representante legal de la sociedad AEROMANTENIMIENTO, S.A. otorgó dicho Poder a favor del
9 compareciente Alejandro Noyman Echeverría Herrera y de otro, quienes pueden actuar conjunta o separadamente,
10 otorgándosele al compareciente las facultades necesarias para otorgar el presente instrumento. En dicho Poder
11 aparece que el notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad y de la personería jurídica con la que
12 actuó el otorgante del mismo, estando por lo tanto el compareciente plenamente facultado para el otorgamiento del
13 presente instrumento. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente
14 escritura, y leído que les fue por mí todo lo escrito íntegramente en un solo acto no interrumpido, manifiestan su
15 conformidad, ratifican su contenido y para constancia firman conmigo. DOY FE.
16
17
18
19
20
21
22
23
24



SO ANTE MI de folios CIENTO ONCE VUELTO a CIENTO DIECIOCHO FRENTE del Libro CUATRO de mi Protocolo, que vence el día dieciocho de noviembre de dos mil diecisiete; y en la ciudad de San Salvador, el día ocho de noviembre de dos mil diecisiete, extendiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO**, para ser entregado a la **COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA**.



Hangar / Terreno		37,548.75						
Area Terreno m2		Pago en Efectivo x m2	Pago en Obras x m2	Canon x m2	Pago en Efectivo	Pago en Obras	Total	Pago en Efectivo
26/Oct/17	25/Oct/18	\$ 0.40	\$ 2.28	\$ 2.68	\$ 15,019.50	\$ 85,611.15	\$ 100,630.65	\$ 15,019.50
26/Oct/18	25/Oct/19	\$ 0.40	\$ 2.28	\$ 2.68	\$ 15,019.50	\$ 85,611.15	\$ 100,630.65	\$ 15,019.50
26/Oct/19	25/Oct/20	\$ 0.40	\$ 2.55	\$ 2.95	\$ 15,019.50	\$ 95,749.31	\$ 110,768.81	\$ 15,019.50
26/Oct/20	25/Oct/21	\$ 0.40	\$ 2.55	\$ 2.95	\$ 15,019.50	\$ 95,749.31	\$ 110,768.81	\$ 15,019.50
26/Oct/21	25/Oct/22	\$ 0.40	\$ 2.55	\$ 2.95	\$ 15,019.50	\$ 95,749.31	\$ 110,768.81	\$ 15,019.50
26/Oct/22	25/Oct/23	\$ 0.40	\$ 2.85	\$ 3.25	\$ 15,019.50	\$ 107,013.94	\$ 122,033.44	\$ 15,019.50
26/Oct/23	25/Oct/24	\$ 0.40	\$ 2.85	\$ 3.25	\$ 15,019.50	\$ 107,013.94	\$ 122,033.44	\$ 15,019.50
26/Oct/24	25/Oct/25	\$ 0.40	\$ 2.85	\$ 3.25	\$ 15,019.50	\$ 107,013.94	\$ 122,033.44	\$ 15,019.50
26/Oct/25	25/Oct/26	\$ 0.40	\$ 3.18	\$ 3.58	\$ 15,019.50	\$ 119,405.03	\$ 134,424.53	\$ 15,019.50
26/Oct/26	25/Oct/27	\$ 0.40	\$ 3.18	\$ 3.58	\$ 15,019.50	\$ 119,405.03	\$ 134,424.53	\$ 15,019.50
26/Oct/27	25/Oct/28	\$ 0.40	\$ 3.18	\$ 3.58	\$ 15,019.50	\$ 119,405.03	\$ 134,424.53	\$ 15,019.50
26/Oct/28	20/May/29	\$ 0.40	\$ 3.54	\$ 3.94	\$ 8,517.91	\$ 75,383.49	\$ 83,901.40	\$ 8,517.91
21/May/29	25/Oct/29			\$ 3.94	\$ -	\$ -	\$ 64,040.68	\$ 64,040.68
26/Oct/29	25/Oct/30			\$ 3.94	\$ -	\$ -	\$ 147,942.08	\$ 147,942.08
Total					\$ 173,732.41	\$ 1,213,110.63	\$ 1,598,825.80	\$ 385,715.17



SUMARIO GLOBAL			
Área total arrendada H1, H2-H3, H5: orig. 221,330.48 m2, modif. 234,581.86 m2			
Periodo contractual	Pago en efectivo	Pago en obras	Canon
2016-2017	\$ 13,452.49	\$ 54,482.60	\$ 67,935.11
2017-2018	\$ 93,832.74	\$ 448,240.13	\$ 542,072.87
2018-2019	\$ 93,832.74	\$ 448,240.13	\$ 542,072.87
2019-2020	\$ 93,832.74	\$ 458,378.29	\$ 552,211.03
2020-2021	\$ 93,832.75	\$ 502,163.47	\$ 595,996.22
2021-2022	\$ 93,832.75	\$ 502,163.47	\$ 595,996.22
2022-2023	\$ 93,832.75	\$ 513,428.10	\$ 607,260.85
2023-2024	\$ 93,832.74	\$ 561,241.54	\$ 655,074.28
2024-2025	\$ 93,832.74	\$ 561,241.54	\$ 655,074.28
2025-2026	\$ 93,832.74	\$ 573,632.63	\$ 667,465.37
2026-2027	\$ 93,832.75	\$ 627,357.05	\$ 721,189.80
2027-2028	\$ 93,832.75	\$ 627,357.05	\$ 721,189.80
2028-2029	\$ 53,008.41	\$ 362,139.57	\$ 415,147.97
2029-2030	\$ 319,559.37	\$ -	\$ 319,559.37
2030-2031	\$ 794,342.77	\$ -	\$ 794,342.77
	\$ 2,212,523.23	\$ 6,240,065.57	\$ 8,452,588.81



