

Nosotras: **MORENA ILEANA VALDEZ VIGIL**, de cuarenta y siete años de edad, Licenciada en Administración de Empresas, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, portadora de mi Documento Único de Identidad número: cero uno cero cinco uno tres ocho ocho-cinco; y Número de Identificación Tributaria cero cinco uno uno-cero uno cero uno siete cuatro-uno cero nueve-tres, actuando en nombre y representación en mi calidad de Directora Presidenta y Representante Legal de **La CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO**, que puede abreviarse **CORSATUR**, Institución Autónoma de Derecho Público, del domicilio de San Salvador, y con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-dos cinco cero siete nueve seis-uno cero cinco-cuatro, quien en el presente instrumento me denominaré **“LA COMODANTE”**; y **ENY AGUIÑADA SOTO**, de treinta y dos años de edad, Licenciada en Administración de Empresas, del domicilio del Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador, portadora de mi Documento Único de Identidad Número cero tres nueve tres cuatro dos dos uno - nueve, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos dos cero cinco ocho ocho – uno cero siete – ocho, actuando como Directora Presidenta Propietaria y consecuentemente Representante Legal del Instituto Salvadoreño de Turismo, Institución de Servicio Público, de este domicilio, con número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – uno uno cero uno tres seis – cero cero siete – dos Directora Presidenta y Representante Legal del **INSTITUTO SALVADOREÑO DE TURISMO ISTU** quien en el presente instrumento me denominaré **“LA COMODATARIA”**, **OTORGAMOS**: Que convenimos en suscribir **CONTRATO DE COMODATO**, el cual se regirá por las cláusulas siguientes: **I.- PROPIEDAD DEL INMUEBLE**: LA COMODANTE, manifiesta que su representada es dueña y actual poseedora de un inmueble de una extensión superficial de veinticinco mil setecientos treinta y cinco punto diez metros cuadrados, equivalentes a treinta y seis mil ochocientas una punto diecinueve varas cuadradas equivalente a su vez a tres manzanas, del cual una porción de terreno anteriormente referido será destinado en comodato a LA COMODATARIA para la construcción y administración del proyecto de un parque de diversiones, de una capacidad superficial de tres mil novecientos noventa y ocho punto noventa y seis metros cuadrados, equivalentes a cinco mil setecientos dieciocho punto cincuenta y un varas cuadradas las cuales se describe así: **LINDERO PONIENTE** partiendo del vértice Sur Poniente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cero un grado quince minutos cuarenta y seis punto ochenta y un segundo Poniente con una distancia de veinticuatro punto treinta metros, Tramo dos Norte setenta y ocho grados treinta y ocho minutos cincuenta y cinco punto veintiséis segundos Poniente con una distancia de doce punto treinta y cuatro metros; colindando con **PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DEL COMPLEJO TURÍSTICO DEL PUERTO DE LA LIBERTAD**; Tramo tres, Norte cero tres grados diecinueve minutos treinta y siete segundos Este, con una distancia de quince punto sesenta y ocho metros; colindando con la **1A. AVENIDA SUR**. **LINDERO NORTE** partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte ochenta y cinco grados diecinueve minutos cuarenta y cuatro segundos Este con una distancia de noventa y un punto doce metros; colindando con **2A. CALLE ORIENTE**. **LINDERO ORIENTE** partiendo del vértice Nor Oriente está formado por trece tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur cero cinco grados cero dos minutos treinta y nueve segundos Este con una distancia de cuatro punto cincuenta y cuatro metros; Tramo dos, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Sur cuarenta grados catorce minutos cuarenta y nueve segundos Oeste, con una longitud de curva de dos punto cincuenta y ocho metros; y un radio de uno punto ochenta y un metros; Tramo tres, Sur ochenta y cinco grados cuarenta minutos trece segundos Oeste con una distancia de cero punto veinte metros; Tramo cuatro, Sur cero cuatro grados diecinueve minutos cuarenta y seis segundos Este con una distancia de cuatro punto setenta y dos metros; Tramo cinco, Norte ochenta y cinco grados veintisiete minutos diecinueve

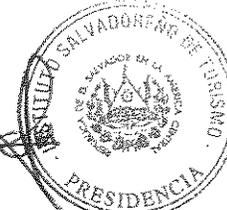
segundos Este con una distancia de dos punto sesenta y un metros; Tramo seis, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Sur cuarenta y nueve grados veintitrés minutos cuarenta segundos Este, con una longitud de curva de dos punto setenta y dos metros y un radio de uno punto ochenta y nueve metros; Tramo siete, Sur cero cuatro grados veintiséis minutos cuarenta y dos segundos Este con una distancia de tres punto cero nueve metros; Tramo ocho, Sur ochenta y cinco grados cuarenta y dos minutos veintiocho segundos Oeste con una distancia de cero punto cincuenta y cuatro metros; Tramo nueve, Sur ochenta y cinco grados cero cuatro minutos diecisiete segundos Oeste con una distancia de cinco punto dieciocho metros; Tramo diez, Sur ochenta y ocho grados cero siete minutos quince segundos Oeste con una distancia de uno punto doce metros; Tramo once, Sur ochenta y cinco grados veinte minutos cincuenta y nueve segundos Oeste con una distancia de cinco punto treinta y tres metros; Tramo doce, Sur cero cuatro grados cuarenta y nueve minutos treinta y cinco segundos Este con una distancia de veinte punto cero ocho metros; Tramo trece, Sur cero cuatro grados cincuenta y seis minutos cero nueve segundos Este con una distancia de seis punto cincuenta y seis metros; colindando con la PLAZA GASTRONOMICA DEL COMPLEJO TURÍSTICO DEL PUERTO DE LA LIBERTAD. LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formado por diecinueve tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur ochenta y cuatro grados cincuenta y seis minutos veintiún segundos Oeste con una distancia de cuatro punto ochenta y siete metros; Tramo dos, Sur seis grados dieciocho minutos veinticuatro segundos Este con una distancia de dos punto cuarenta y nueve metros; Tramo tres, Sur cuarenta y tres grados veintiún minuto y seis grados Oeste con una distancia de dos punto diez metros; tramo cuatro, Sur ochenta y cinco grados treinta y cinco minutos treinta y dos segundos Oeste con una distancia de seis punto dieciocho metros; Tramo cinco, Sur cero cinco grados quince minutos cincuenta y cuatro segundos Este con una distancia de dos punto cero tres metros; Tramo seis, Sur ochenta y cinco grados cero cero minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia de dos punto veintitrés metros; Tramo siete, Sur ochenta y cinco grados cero cero minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia de cinco punto treinta y cuatro metros; Tramo ocho, Sur cero cuatro grados cincuenta y siete minutos treinta y siete segundos Este con una distancia de siete punto veinticinco metros; Tramo nueve, Sur ochenta y cinco grados cero nueve minutos cero un segundos Oeste con una distancia de veintisiete punto veinticuatro metros; Tramo diez, Norte dieciséis grados cincuenta minutos diecinueve segundos Este con una distancia de cero punto cincuenta metros; Tramo once, Norte setenta y ocho grados treinta y ocho minutos cincuenta y cinco segundos Oeste con una distancia de seis punto setenta y nueve metros; Tramo doce, Sur setenta y seis grados treinta y nueve minutos treinta y tres segundos Oeste con una distancia de cinco punto treinta y cinco metros; Tramo trece, Norte treinta y nueve grados cuarenta y seis minutos cero siete segundos Oeste con una distancia de cero punto noventa y nueve metros; Tramo catorce, Norte setenta grados diecisiete minutos veintiocho segundos Este con una distancia de uno punto cero seis metros; Tramo quince, Norte dieciséis grados treinta minutos cincuenta y tres segundos Oeste con una distancia de cuatro punto cero cinco metros; Tramo dieciséis, Norte sesenta y cuatro grados cero cero minutos catorce segundos Oeste con una distancia de cuatro punto diez metros; Tramo diecisiete, Sur veintiséis grados treinta y dos minutos once segundos Oeste con una distancia de cero punto noventa y nueve metros; Tramo dieciocho, Norte treinta y nueve grados cuarenta y seis minutos cero siete segundos Oeste con una distancia de ocho punto cincuenta y cinco metros; Tramo diecinueve, Sur ochenta y cinco grados treinta y seis minutos veintidós segundos Oeste con una distancia de tres punto cincuenta y cinco metros; colindando con el MALECON TURISTICO DEL COMPLEJO TURISTICO DEL PUERTO DE LA LIBERTAD Y OCEANO PACIFICO. Así se llega al vértice Sur Poniente, que es el punto de inicio de esta descripción técnica. **II) DESTINO.-** La porción del área física a dar en comodato, será para la ejecución de acciones orientadas a la construcción y funcionamiento de un parque de diversiones, cumpliendo por parte de la comodataria

con la legislación aplicable en materia turística, ambiental, cultural, desarrollo urbano, laboral y otras leyes afines; estándole prohibido cambiar el destino mencionado; **III.- ENTREGA DEL INMUEBLE.-** LA COMODANTE, CORSATUR entrega en este acto a LA COMODATARIA, ISTU quien lo acepta a su más entera conformidad, en comodato, una porción de terreno propiedad de CORSATUR ubicada en el Complejo Turístico del Puerto de La Libertad; con las siguientes características contractuales de ser: comodato común; no precario; su entrega es real, desde la firma de este instrumento, a LA COMODATARIA; de forma gratuita, pero subyaciendo la obligación de restitución de conformidad al artículo mil novecientos treinta y dos del código civil, conservando LA COMODANTE, todos los derechos y obligaciones que como propietario le corresponden, a excepción del uso, conforme el artículo mil novecientos treinta y cuatro del código civil; es unilateral, porque solo genera obligaciones para con el comodatario el de restituir la cosa, en este caso al vencimiento del plazo; es un contrato principal, pues puede existir independientemente; el comodato es un título de mera tenencia **IV.- RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.-** El inmueble deberá ser restituido por LA COMODATARIA solo al finalizar el primer plazo del presente Contrato, que es de CINCUENTA AÑOS seguidos y consecutivos, se advierte que dicho plazo podrá prorrogarse por menor, igual y mayor período, pero deberá suscribirse un nuevo instrumento; se acuerda que LA COMODANTE, entrega el espacio físico antes relacionado a LA COMODATARIA, a fin de que construya y administre las obras de infraestructura turística antes mencionadas y finalizado el plazo de este Comodato quedaran en beneficio del inmueble y de LA COMODANTE las edificaciones construidas en el inmueble, dejando fuera todo aquello móvil y que se encuentre inventariado a favor de LA COMODATARIA.- **V.-PLAZO.-** El presente Comodato, es por el plazo de CINCUENTA AÑOS seguidos y consecutivos, contados a partir de la firma del presente instrumento y podrá prorrogarse por un período menor o igual, debiéndose suscribir el documento correspondiente.- **VI. RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES.-** La COMODANTE se compromete: a) pago de los impuestos municipales del inmueble como titular de la propiedad, b) contratación y pago de la póliza de seguros de todo riesgo de incendio, c) mantenimiento general de las plantas de tratamiento, d) titularidad del permiso ambiental de construcción y funcionamiento, e) facilitar planos “Como Construidos” y otros que fueran necesarios para la COMODATARIA, f) otras relacionadas con la titularidad del inmueble; por su parte de la COMODATARIA se compromete: a) gestionar los trámites y pagos de permisos en las etapas de construcción y funcionamiento con las entidades correspondientes, b) construcción de la infraestructura turística pública, c) administración general del parque de diversiones, d) mantenimiento general de las instalaciones físicas, equipos, juegos mecánicos, entre otros que se encuentren en el interior del área entregada, e) disponer de recurso humano y físico para la atención al visitante, f) pago de los impuestos municipales derivados de la construcción y funcionamiento del parque, g) contratación y pago de pólizas de seguros de incendio y responsabilidad civil, h) disponer de personal de seguridad en el área destinada al parque, i) brindar incentivos y regalías para el uso de las instalaciones al personal de LA COMODANTE dentro de sus posibilidades.- **VII.-SERVICIOS BASICOS:** Queda establecido de común acuerdo que la COMODATARIA se hará cargo de las gestiones pertinentes relacionadas a obtener los permisos en las instalaciones y consumo de los servicios básicos, tales como: energía eléctrica, agua potable, telefonía, internet, cable televisión, entre otros de similar naturaleza, que dando aceptado que a partir de la fecha de suscripción de este contrato que los mismos correrán por su cuenta, siendo a cargo de LA COMODANTE dichos servicios, si los hubiere con anterioridad a la firma de este contrato. Posteriormente LA COMODATARIA demostrará que se encuentra al día desde el momento de la firma del mismo y debiendo justificar que se encuentran al día en el pago de los servicios, todas las veces que LA COMODANTE lo requiera. También deberá justificar, al vencimiento del presente contrato de que no existe deuda de ninguna naturaleza por el uso de dicho servicio. Asimismo la

COMODATARIA se hace responsable del corte de alguno de los suministros, siendo a su cargo la reanudación de los servicios correspondientes.- **VIII.- DOMICILIO ESPECIAL.**- Para todos los efectos de las obligaciones que contraen por medio de este instrumento, las partes fijamos como domicilio especial, la ciudad de San Salvador, jurisdicción a cuyos tribunales nos sometemos expresamente.- **IX.- CONDICIONES ESPECIALES.**- El presente Comodato, también podrá darse por terminado por Mutuo Acuerdo entre las partes, mediante documento notarial firmado, si una de las partes quiere dar por terminado el Comodato, en forma unilateral, tendrá que agotar el Trato Directo, y agotada esta instancia se optará por el arbitraje.- **X.- PROHIBICIONES.**- La COMODATARIA, se obliga y se compromete terminantemente a: a) no ceder total o parcialmente este contrato ni el inmueble en forma total sea en forma gratuita u onerosa, no podrá arrendar en su totalidad el inmueble dado en comodato; en excepción, si podrá dar en arrendamiento, los locales pequeños de comercio, como comida y souvenir; b) LA COMODATARIA, solo podrá realizar modificaciones o mejoras en el espacio del inmueble dado en comodato, siempre y cuando sean destinadas para el fin descrito en el romano I de este contrato, y para el supuesto de que se realizarán, podrán hacerse restituirlas al estado anterior con cargo de la COMODATARIA, o bien quedará a beneficio del inmueble sin cargo alguno de la COMODANTE; c) no modificar el destino que se ha señalado en la CLÁUSULA SEGUNDA: DESTINO del presente contrato. En caso de no cumplimiento por parte de la COMODATARIA a cualquiera de los incisos de esta cláusula y en cualquiera de las otras obligaciones que asume por el presente, dará derecho a la COMODANTE a dar por rescindido el presente contrato. En fe de lo cual firmamos el presente contrato en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a los veintinueve días del mes de abril de dos mil veintiuno.



Lic. MORENA ILEANA VALDEZ VIGIL
Directora presidenta
CORSATUR



Lic. ENY AGUIÑADA SOTO
Directora presidenta
ISTU


En la ciudad de San Salvador, a las trece horas del día veintinueve de abril de dos mil veintiuno. Ante Mí, **HÉCTOR ALBERTO RODRIGUEZ CEA**, Notario, del domicilio de San Salvador, comparecen: **MORENA ILEANA VALDEZ VIGIL**, de cuarenta y seis años de edad, Licenciada en Administración de Empresas, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número: cero uno cero cinco uno tres ocho ocho-cinco; y Número de Identificación Tributaria cero cinco uno uno-cero uno cero uno siete cuatro-uno cero nueve-tres, actuando en nombre y representación en su calidad de Directora Presidenta y Representante Legal de **La CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO**, que puede abreviarse **CORSATUR**, Institución Autónoma de Derecho Público, del domicilio de San Salvador, y con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-dos cinco

cero siete nueve seis-uno cero cinco-cuatro, y que en lo sucesivo será referida como **“LA COMODANTE”**, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El ejemplar del Diario Oficial Número ciento cincuenta y seis del Tomo Trescientos Treinta y dos, de fecha veintitrés de agosto de mil novecientos noventa y seis, donde aparece publicada la Ley de la Corporación Salvadoreña de Turismo, contenida en el Decreto Legislativo número setecientos setenta y nueve, de fecha veinticinco de Julio del mismo año, en cuyo Artículo catorce se confiere al Director Presidente la Representación Legal de la misma; b) El ejemplar del Diario Oficial Número doscientos treinta y dos del Tomo trescientos sesenta y cinco, de fecha trece de diciembre de dos mil cuatro, donde se encuentra publicado el Decreto Legislativo número quinientos uno, emitido el cinco de noviembre del mismo año, donde aparecen reformas a la Ley de CORSATUR, de cuya lectura se puede constatar que no ha sufrido modificación en cuanto al funcionario titular que ejerce la Representación Legal; c) El ejemplar del Diario Oficial Número doscientos treinta y siete del Tomo trescientos sesenta y nueve de fecha veinte de diciembre de dos mil cinco, donde se encuentra publicado el Decreto Legislativo número novecientos, emitido el día diez de Diciembre del mismo año, donde aparecen publicadas reformas a la Ley de CORSATUR, de las cuales se puede constatar que la Representación Legal sigue correspondiendo al Director Presidente de la Junta Directiva; d) El ejemplar del Diario Oficial Número ciento cincuenta y cuatro del Tomo trescientos noventa y seis de fecha veintidós de agosto de dos mil doce, donde se encuentra publicado el Decreto Legislativo número noventa y seis, emitido el día dieciocho de agosto del mismo año, donde aparecen publicadas reformas a la Ley de CORSATUR, de las cuales se puede constatar que la Representación Legal sigue correspondiendo al Director Presidente de la Junta Directiva; e) El ejemplar del Diario Oficial Número Cien del Tomo Cuatrocientos veintitrés de fecha uno de junio de dos mil diecinueve, donde se encuentra publicado el Acuerdo Ejecutivo número Uno, fechado ese mismo día, emitido por el Excelentísimo Señor Presidente de la República de El Salvador, por medio del cual se nombró a partir de esa fecha a la Licenciada Morena Ileana Valdez Vigil, como Ministra de Turismo; y consecuentemente Directora Presidenta de la Junta Directiva de la CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO, conforme lo establecido en la letra a) del Artículo ocho de la Ley de CORSATUR; f) Certificación de Acuerdo de Junta Directiva Número tres mil doscientos setenta y nueve-trescientos noventa y ocho, de fecha veintinueve de enero de dos mil veintiuno, en el cual se autoriza a la Directora Presidenta de CORSATUR, a suscribir el presente contrato de comodato a favor del Instituto Salvadoreño de Turismo; y **ENY AGUIÑADA SOTO**, de treinta y dos años de edad, Licenciada en Administración de Empresas, del domicilio del Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador, a quien conozco pero además la identifiqué a través de su Documento Único de Identidad Número cero tres nueve tres cuatro dos dos uno - nueve, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos dos cero cinco ocho ocho – uno cero siete – ocho actuando como Directora Presidenta Propietaria y consecuentemente Representante Legal del **INSTITUTO SALVADOREÑO DE TURISMO**, Institución de Servicio Público, de este domicilio, con número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – uno uno cero uno tres seis – cero cero siete – dos quien en el presente instrumento me denominaré **“LA COMODATARIA”** personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: 1) El Diario Oficial número doscientos cuatro, Tomo trescientos ochenta y uno, de fecha treinta de octubre del año dos mil ocho, en el cual salió publicado el Decreto setecientos diecinueve, referente a las últimas reformas del Instituto Salvadoreño de Turismo, que fuera creado mediante el Decreto cuatrocientos sesenta y nueve, del Directorio Cívico Militar de El Salvador, reformas últimas de las cuales consta: que el Instituto Salvadoreño de Turismo, es una entidad de utilidad pública, con capacidad jurídica propia, con patrimonio propio, autonomía Administrativa y financiera y capacidad plena, para ejercer derechos y contraer obligaciones, cuya finalidad es la administración de los centros recreativos de su

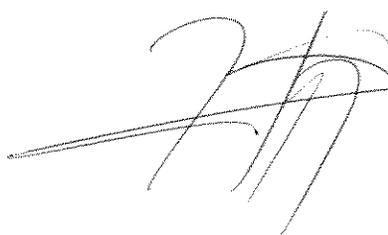
propiedad, así como los inmuebles e instalaciones que le han sido asignados conforme a las leyes; la promoción y estímulo de la recreación familiar y excursionismo, la atracción de visitantes a dichos centros, la coordinación de medios de transportes y otras establecidas en la Ley; que su domicilio y oficinas principales serán la ciudad de San Salvador; que su plazo es indefinido; que la dirección y administración están a cargo de una junta directiva, siendo sus negocios administrados por un Director Ejecutivo, que los miembros de la Junta Directiva duran en sus cargos un periodo de dos años; que la representación judicial y extrajudicial del Instituto, están a cargo del Presidente de la Junta Directiva, o quien haga sus veces; que previa autorización de la Junta Directiva del Instituto, el Presidente de la Junta Directiva o quien haga sus veces pueda otorgar actos como el presente. II) Certificación del Acuerdo Ejecutivo número treientos ochenta y ocho, de fecha trece de octubre de dos mil veinte, emitido por el señor Secretario Jurídico de la Presidencia de la República de El Salvador, CONAN TONATHIU CASTRO, del que consta que la compareciente fue nombrada Directora Presidenta de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Turismo, a partir del día dieciocho de octubre de dos mil veinte; III) certificación expedida por el Licenciado CONAN TONATHIU CASTRO, el día trece de Octubre de dos mil veinte, en la que consta: en el Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos que lleva la Presidencia de la República, el Presidente de la República NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ, juramentó a la señorita ENY AGUIÑADA SOTO, Directora Presidenta del Instituto Salvadoreño de Turismo, a partir del día dieciocho de octubre de dos mil veinte, por un periodo de dos años; IV) certificación de punto de acta de reunión ordinaria cero tres/dos mil veintiuno, de fecha doce de febrero de dos mil veintiuno, en el punto número seis acordó: la aprobación de recibir en comodato una porción del inmueble del Centro Turístico del Puerto de La Libertad, propiedad de la Corporación Salvadoreña de Turismo. en tal carácter ME DICEN: Que reconocen como suyas las firmas puestas al calce del anterior documento por haber sido puestas de su puño y letra, por medio del cual han otorgado un CONTRATO DE COMODATO, el consta de dos hojas, en el que CORSATUR entrega a ISTU, una porción de terreno de una capacidad superficial de tres mil novecientos noventa y ocho punto noventa y seis metros cuadrados, bajo la figura de comodato, el cual será destinado para la ejecución de acciones orientadas a la construcción y funcionamiento de un parque de diversiones, cumpliendo por parte de la comodataria con la legislación aplicable en materia turística, ambiental, cultural, desarrollo urbano, laboral y otras leyes afines El plazo del presente contrato es de cincuenta años, contados a partir de esta fecha; asimismo reconocen el resto de los conceptos y obligaciones vertidos en el referido contrato, y yo el Notario DOY FE: Que las firmas antes relacionadas son **AUTENTICAS** por haber sido puestas por las comparecientes a mi presencia, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial que consta de tres folios y leídos que se los hube por mí todo lo escrito íntegramente en un solo acto no interrumpido, manifiestan su conformidad, lo ratifican y firmamos. **DOY FE.** -



Lic. MORENA ILEANA VALDEZ VIGIL
Directora presidenta
CORSATUR



Lic. ENY AGUIÑADA SOTO
Directora presidenta
ISTU



HECTOR ALBERTO RODRIGUEZ CEA
NOTARIO
REPÚBLICA DE
EL SALVADOR