

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD UNO EL SALVADOR, S.A. (T-02)



Nosotros, **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Estudiante, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General Interino y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público con carácter autónomo, y Personalidad Jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la CEPA” o “la Comisión” o “la Propietaria”; y por otra parte, **LEOBARDO JUAN GONZÁLEZ Y ADÁN**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Empleado, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Numero de Identificación Tributaria [REDACTED], y **MIGUEL ÁNGEL PÉREZ MARTÍNEZ**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Industrial, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], ambos actuando en nombre y en representación, en nuestra calidad de Director Presidente y Gerente de Operaciones, respectivamente, de la sociedad que gira bajo la denominación “**UNO EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA**”, que puede abreviarse “**UNO EL SALVADOR, S.A.**”, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”; por este acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “el Contrato”, que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS.** Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el 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 espacio cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) **AIES-SOARG O AEROPUERTO**: Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; c) **ARBITRAJE**: Es el mecanismo por

medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; d) **ARBITRAJE EN DERECHO:** Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; e) **ARREGLO DIRECTO:** Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la 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 el contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, “San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”; i) **ARRENDAMIENTO:** Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce de un local o espacio, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon de arrendamiento; j) **LÍMITE ÚNICO Y COMBINADO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL:** Se entenderá como tal, aquel valor determinado como SUMA ASEGURADA para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de Seguro de Responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; k) **LOCAL, TERRENO O ESPACIO:** Es el área física (con o sin infraestructura, según sea el caso) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; l) **NEGLIGENCIA:** Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; m) **NORMATIVA:** Convenios internacionales y nacionales, 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 del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; n) **REGULACIONES DE CEPA:** Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria



Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; ñ) **SUMA ASEGURADA:** Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la Compañía Aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO. Con base en el punto decimo del acta tres mil ciento veinticuatro de la sesión de Junta Directiva de fecha cinco de noviembre de dos mil veintiuno, la CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, un espacio de terreno de su propiedad, identificado como T-CERO DOS (T-02), con un área de CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (5,929.00 m²), ubicado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para ser utilizado para el almacenaje de combustible. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.**

I) La arrendataria se obliga a cancelar a CEPA un canon de arrendamiento de **SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$7.00/m²)** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos de forma anticipada, fija y sucesiva mediante cuotas anuales de **CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$41,503.00)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). **II)** La Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA el monto de **CIENTO VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$124,509.00)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalente a tres (3) años de canon de arrendamiento anual. **CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL ESPACIO.**

I) La Arrendataria presentara a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso del espacio, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, amueblamiento y decoración del espacio asignado. Las labores de adecuación y equipamiento del referido espacio serán suministrados e instalados por la Arrendataria a su propio costo; y, **II)** La Arrendataria deberá adecuarse a las políticas de diseño y estética de locales y espacios comerciales del AIES-SOARG.

QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA. Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio y equipamiento, suministro de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, instalación de telefonía interna, externa e Internet, en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este Contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula Tercera de este instrumento. **SEXTA: PLAZO DEL**

CONTRATO Y PRÓRROGAS. I) El plazo del presente contrato es por el período comprendido del uno de enero de dos mil veintidós al treinta y uno de diciembre de dos mil treinta y uno; II) Dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes; III) El arrendamiento del espacio que se ha dado es de carácter temporal, por lo tanto, cuando la Comisión lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle un nuevo espacio. Lo dispuesto anteriormente no será aplicable durante los tres (3) primeros años del contrato de arrendamiento, los cuales la Arrendataria se ha comprometido a cancelar de forma anticipada de acuerdo a lo establecido en la cláusula tercera, romano II) del presente instrumento, por lo tanto no podrá darse por terminado el contrato previamente en dicho período de tiempo; y, IV) Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de canon de arrendamiento mensual, contados a partir de la fecha de no utilización del espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del Contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **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 espacio asignado. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; II) Los rótulos y señalización de seguridad, seguridad industrial, ocupacional y operacional, no requerirán previa autorización para su instalación; III) No obstante lo anterior, cuando la Arrendataria no cumpla el procedimiento establecido en el romano I) o los rótulos instalados sin previa autorización de CEPA en el caso del romano II) no se refieran a rótulos para la señalización de seguridad, seguridad industrial, ocupacional y operacional y la Arrendataria reciba aviso o notificación por escrito por 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; IV) El romano I) de la presente cláusula no será aplicable a los rótulos, carteles u otros similares que a la fecha ya se encuentren instalados dentro o fuera del espacio asignado a la Arrendataria, siempre que esta haya obtenido la respectiva autorización por escrito de parte de CEPA. **OCTAVA: RESTRICCIONES EN EL USO DEL ESPACIO.** El uso del espacio 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 relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto, incluyendo el espacio 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 que 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, no obstante si este ocurriere dentro de los tres (3) primeros años de vigencia del presente contrato, CEPA deberá devolver a la Arrendataria el monto cancelado de forma anticipada en concepto de canon de arrendamiento anual correspondiente a los tres (3) primeros años de contrato, de forma proporcional al tiempo que restare para la finalización de dicho período. Al efecto de la solicitud de relocalización, cierre temporal o permanente, CEPA tendrá en cuenta la naturaleza del negocio de suministro de combustible que desarrolla la Arrendataria en las instalaciones; **II)** La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en el espacio asignado. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; **III)** La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente 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 ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su opción, podrá (i) proporcionar las Pólizas de Seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originados por su incumplimiento; **IV)** La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el área y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, **V)** La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el espacio asignado a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en el 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, quien

haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección, siguiendo en todo caso, las indicaciones, instrucciones y guías de seguridad ocupacional e industrial de la Arrendataria en las instalaciones. **NOVENA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente Contrato, en cualesquiera de los casos siguientes: **a)** En caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente Contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad; **b)** Por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA; **c)** Por la implementación de otros proyectos debidamente autorizados que afecten el área o la prestación de los servicios dentro del terreno arrendado. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con CIENTO OCHENTA (180) DÍAS de anticipación sobre la terminación del contrato, la decisión de reubicar su espacio con la misma área o, la decisión de modificación de las condiciones comerciales, lo cual será aprobado por CEPA. La presente cláusula no será aplicable durante los tres (3) primeros años, los cuales la Arrendataria se ha comprometido a cancelar de forma anticipada de acuerdo a lo establecido en la cláusula tercera, romano II) del presente instrumento. **DÉCIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; **II)** Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento, u Ordenanza emitidas por las autoridades competentes; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el espacio que le fue asignado; **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 espacio otorgado en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado, en un plazo no mayor de un mes. Caso contrario la Comisión realizará las actuaciones necesarias y las deducirá de la Garantía de Cumplimiento de Contrato; 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 éstas sean acatadas por su personal, visitantes, y otros: **a)** Las normas nacionales e internacionales, aplicables; tales como, pero sin limitarse: de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto,



Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del Contrato; b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del Contrato; II) Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y, III) Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del espacio arrendado y que es propiedad de la Comisión, con el fin de cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el Contrato, las cuales serán debidamente justificadas. **DÉCIMA SEGUNDA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DEL ESPACIO Y EQUIPOS DE LA ARRENDATARIA.** La Arrendataria queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros, a mantener todos sus equipos, mobiliario y accesorios y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos las reparaciones, reposiciones y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales de acuerdo a las políticas del Aeropuerto. **DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ESPACIO ASIGNADO. I)** La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el espacio que se le ha sido asignado. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por ésta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la 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 Comisión 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 la instalación asignada a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del Contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas, salvo que la 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 o municipal, 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 ESPACIO ASIGNADO.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el espacio asignado 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 ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de la Comisión y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsará a ésta 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 formarán parte integrante del Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **DÉCIMA SÉPTIMA: PÓLIZAS DE SEGURO. I)** La Arrendataria se obliga a presentar a satisfacción de la CEPA, copia del certificado de su Póliza de Seguro Mundial de Responsabilidad Civil, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el espacio asignado, vigente por el plazo contractual, obligándose a renovar la misma veinte (20) días antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, 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 la Comisión y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; **III)** La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto; **y, IV)** Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados, o



agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas. **DÉCIMA OCTAVA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de Contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propietaria podrá dar por terminado el presente Contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este Contrato, en los casos siguientes: **I)** Por incumplimiento en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté 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-SOARG, 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 por 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 (30) días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, **IX)** Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA. **DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO.** El Contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán de manifestarlo por escrito y la Junta Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización, posteriormente los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación del 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 espacio en óptimas condiciones en las cuales fue entregado. **VIGÉSIMA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del Contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados. **VIGÉSIMA PRIMERA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO.** Las partes declaran bajo juramento que los recursos con los que operan o que conforman su patrimonio

proviene del ejercicio de actividades lícitas, y por lo tanto, no tienen su origen en actividades delictivas, especialmente aquellas consideradas por la legislación nacional como captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo; de igual manera manifiestan que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este Contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.

VIGÉSIMA SEGUNDA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.

En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otras arrendatarias de servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada arrendataria en las instalaciones aeroportuarias, la CEPA dirimirá la pugna existente determinando lo que a cada uno corresponda, y la resolución que ésta provea, será final y no admitirá ningún recurso.

VIGÉSIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

I) La Arrendataria se obliga a presentar a favor y satisfacción de CEPA, Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de **ONCE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$11,724.60)**, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato, vigente por el plazo contractual; **II)** En caso de presentar documento financiero, deberá ser emitido por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, vigente por el plazo contractual; **III)** En caso que su vigencia sea anual, la Arrendataria se compromete a presentar la renovación de la misma treinta (30) días calendario antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual.

VIGÉSIMA CUARTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.

I) La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura del Departamento Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador "San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", quien será la Administradora del Contrato por parte de CEPA. **II)** El Administrador de Contrato será el responsable de velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la ejecución del contrato, que deberá contener, entre otros, copia del contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación relevante con la Arrendataria, informes de hechos relevantes que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la Arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y la póliza de responsabilidad civil y velar porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual.

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, sobre el monto



adeudado, de conformidad a las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento; y, II) CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, siendo eso causa de terminación de contrato.

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 entre las partes, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. El canon o renta mínima que la Arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias; y, II) Arbitraje: Cualquier controversia que 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 Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: En la Jefatura Administrativa del AIES-SOARG, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, municipio de San Luis Talpa, departamento de La Paz. Teléfonos: 2375-2511 /2375-2255. Fax: 2375-2316. Correo electrónico: dina.saca@cepa.gob.sv; II) A la Arrendataria: Boulevard Los Próceres y Avenida Albert Einstein, Torre Cuscatlán, nivel 15, Antiguo Cuscatlán, La Libertad. Teléfonos: 2528-8000, 2528-5004,

Correo electrónico: Martin.Atanacio@uno-terra.com, ciro.escobar@uno-terra.com.
Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte.
VIGÉSIMA NOVENA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del 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 Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los veintiún días del mes de diciembre de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



UNO EL SALVADOR, S.A.

[Redacted Signature]
Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General Interino y Apoderado General
Administrativo

[Redacted Signature]
Leobardo Juan González y Adán
Director Presidente

[Redacted Signature]
Miguel Ángel Pérez Martínez
Gerente de Operaciones



En la ciudad de San Salvador, a las quince horas con cincuenta y cinco minutos del veintiuno de diciembre de dos mil veintiuno. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario, del domicilio San Salvador, departamento de San Salvador comparece el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, de treinta y siete años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Estudiante, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, a quien doy fe de conocer, con Documento Único de Identidad número [Redacted] y Número de Identificación Tributaria [Redacted]



[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General Interino y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución Autónoma de Derecho Público y Personalidad Jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las diecisiete horas con treinta minutos del día dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de Carlos Manuel Méndez Torres, en el cual consta que el Licenciado Federico Gerardo Anliker López, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor de Juan Carlos Canales Aguilar, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente; asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA y de las facultades con que actuó el Licenciado Anliker López, como otorgante de dicho Poder; y, **b)** Punto décimo del acta número tres mil ciento veinticuatro, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha cinco de noviembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad “**UNO EL SALVADOR, S.A.**”; asimismo, autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor **LEOBARDO JUAN GONZÁLEZ Y ADÁN**, de sesenta y dos años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Empleado, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] y el señor **MIGUEL ÁNGEL PÉREZ MARTÍNEZ**, de cincuenta y tres años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Industrial, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] ambos actuando en nombre y en representación en sus calidades de Director Presidente y Gerente de Operaciones, respectivamente, de la sociedad que gira bajo la denominación “**UNO EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA**”, que puede abreviarse “**UNO EL SALVADOR, S.A.**”, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La

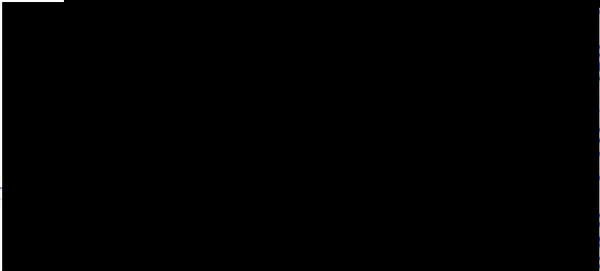
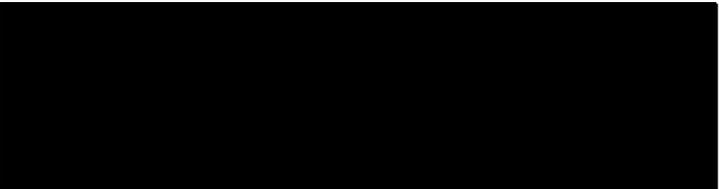
Libertad, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la Arrendataria”, y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Matriz de Disminución de Capital y Reorganización de la sociedad “UNO EL SALVADOR, S.A.”, otorgada en esta ciudad, a las diez horas del día treinta de septiembre de dos mil quince, ante los oficios notariales de Carlos Mauricio Guzmán Segovia, inscrita en el Registro de Comercio el día catorce de octubre de dos mil quince, al Número CUARENTA Y TRES del Libro número TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades, por medio de la cual “UNO EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA” acordó la disminución del capital social y en la misma se han incorporado todas las cláusulas que rigen la vida jurídica de la sociedad, de la cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los anteriormente expresados; que su plazo es indefinido, contado a partir del día dos de junio de mil novecientos sesenta; que dentro de su finalidad se encuentra comprendida la celebración de actos como el presente; que las Juntas Generales de Accionistas constituirán la suprema autoridad de la sociedad, con las facultades y obligaciones que señala la ley; que la administración y dirección general de todos los negocios y operaciones sociales estará confiada a un Consejo o Junta Directiva, integrado por tres miembros, a quienes se les designará como Directores Propietarios, electos por la Junta General de Accionistas, cuyos miembros durarán en sus funciones SIETE AÑOS, contados a partir de la fecha de su elección; que la representación judicial y extrajudicial, así como el uso de la firma social, le corresponden al Director Presidente y al Director Vicepresidente de la Junta Directiva de la sociedad, conjunta o separadamente o al que haga sus veces, pudiendo el Director Presidente en forma conjunta con el Director Vicepresidente de la Junta Directiva o indistintamente cualquiera de ellos, con el Gerente de País o con el Gerente de Operaciones, previa autorización por escrito de la Junta Directiva, ejecutar actos y celebrar contratos fuera del giro ordinario de la sociedad, incluyendo la emisión de títulos de crédito, contratación de créditos, disposición o gravámenes de bienes, derechos o activos de la sociedad y otorgar poderes administrativos, así como los contratos del giro ordinario de la sociedad que tengan un plazo mayor a cinco años; **b)** Certificación expedida en esta ciudad, a los cuatro días del mes junio de dos mil diecinueve, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, Carlos Mauricio Guzmán Segovia, inscrita en el Registro de Comercio el día seis de junio de dos mil diecinueve, al Número SETENTA Y UNO del Libro número CUATRO MIL SESENTA Y CINCO del Registro de Sociedades, de la cual consta que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en esta ciudad, a las diez horas del día cuatro de junio de dos mil diecinueve, se eligió a la Junta Directiva de la sociedad, habiéndose electo como Director Presidente al señor Leobardo Juan González y



Adán, para el periodo de siete años, contados a partir de la fecha de su elección: nombramiento que aún continúa vigente; y, c) Certificación expedida en la ciudad de Tegucigalpa, República de Honduras, a los dieciséis días del mes de agosto de dos mil diecinueve, por la Directora Secretaria de la Junta Directiva de la sociedad, Marysabel Maldonado Raudales, inscrita en el Registro de Comercio el día veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, al Número VEINTIUNO del Libro número CUATRO MIL CIENTO QUINCE del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el acta número SESENTA Y DOS correspondiente a la sesión de Junta Directiva, celebrada en esta ciudad, a las doce horas del uno de julio de dos mil diecinueve, se nombró como Gerente de Operaciones al ingeniero Miguel Ángel Pérez Martínez, para el plazo contado a partir de la fecha de su elección hasta el día cuatro de junio de dos mil veintiséis, facultándolo para que de forma conjunta con el Presidente o el Vicepresidente de la Junta Directiva indistintamente o con un mandatario general a ejecutar los actos y celebrar los contratos que sean del giro ordinario de la sociedad, de los que de él se deriven y de los que con él se relacionan, entendiéndose como tales contratos, aquellos relativos a bienes y/o servicios con proveedores y/o clientes, que sean necesarios para las operaciones de importación, exportación, transporte, comercialización, distribución, suministro y/o venta al detalle de productos petroleros, así como para la construcción, remodelación, mantenimiento, administración y/u operación de facilidades, terminales, plantas, unidades de transporte, estaciones de servicios y oficinas y equipos necesarios para dichas operaciones, por un monto que exceda a cien mil dólares de los Estados Unidos de América, por transacción y cuyo plazo no sea mayor a doce años, excepto la emisión de títulos de crédito, contratación de créditos, disposición o gravamen de bienes, derechos y/o activos de la sociedad y/u otorgamiento de mandatos o poderes, entre otras facultades; nombramiento que aún continúa vigente; por tanto, los comparecientes se encuentran en sus más amplias facultades para otorgar el presente acto; 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; asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto doy fe que el mismo consta de seis hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Arrendamiento por medio del cual la Comisión entrega en arrendamiento simple a la Arrendataria un área de terreno de su propiedad, identificado como T-CERO DOS, con un área de CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS, ubicado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, para ser utilizado para el almacenaje de combustible; que la arrendataria deberá cancelar a CEPA un canon de arrendamiento de **SIETE 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),

pagaderos de forma anticipada, fija y sucesiva mediante cuotas anuales de **CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); que la Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA el monto de **CIENTO VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalente a tres años de canon de arrendamiento anual; que la Arrendataria se obliga a presentar a favor y satisfacción de CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de **ONCE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR**, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato, vigente por el plazo contractual; asimismo, la Arrendataria se obliga a presentar a satisfacción de CEPA copia del certificado de su Póliza de Seguro Mundial de Responsabilidad Civil vigente por el plazo contractual, obligándose a renovar la misma antes de su vencimiento y presentarla a CEPA veinte días calendario antes de su vencimiento; que el contrato contiene cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas a esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes me declaran conocer y entender, y que por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de tres hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE.-**



RERS

