

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y IMCE, S.A. DE C.V. [REDACTED]  
[REDACTED] DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE ILOPANGO)**

Nosotros, **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR** [REDACTED]

[REDACTED]

representación, en mi calidad de Gerente General 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”, “la Comisión” o “la Propietaria”; y **SARA GASTEAZORO DE MENÉNDEZ**, [REDACTED]

[REDACTED]

de Director Presidente de la Junta Directiva y por lo tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de “**INMUEBLES LA CEIBA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que puede abreviarse “**IMCE, S.A. DE C.V.**”, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio en el Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este y Departamento de La Libertad, con Número de Identificación [REDACTED]

[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) **AILO o AEROPUERTO:** Aeropuerto Internacional de Ilopango; b) **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; c) **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; d) **CEPA O LA COMISIÓN:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; e) **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 Ilopango que puede abreviarse AILO; f) **ARRENDAMIENTO:** Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente al arrendatario el uso y goce de un local o espacio, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; g) **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; h) **LOCAL, ESPACIO o ÁREA :** Es el área física otorgada por CEPA al arrendatario para un plazo determinado; i) **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; j) **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; k) **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, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; l) **SUMA ASEGURADA:** Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la Compañía Aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados.

**SEGUNDA: DECLARACIÓN DE DOMINIO:** CEPA, por medio de su compareciente manifiesta que es dueña de tres porciones de terreno del inmueble de naturaleza urbana denominado AEROPUERTO INTERNACIONAL DE ILOPANGO, porciones de terreno que se identifican como uno, seis y diez, situadas en el Municipio de Ilopango, Departamento de San Salvador, según escritura de donación de las quince horas y treinta y siete minutos del día treinta de noviembre de dos mil dieciséis, en el citado instrumento las porciones seis, uno y diez que compone el Aeropuerto



Internacional de Ilopango se inscribieron bajo el asiento número uno de las matrículas 60530816, 60530817 y 60530818 respectivamente, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador. **TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.**

Con base en el punto decimoctavo, del Acta número cero cero sesenta y uno, de sesión de Junta Directiva de fecha cuatro de octubre de dos mil veinticuatro, la CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento por los [REDACTED]

[REDACTED] del Aeropuerto Internacional de Ilopango, para uso exclusivo de resguardo de aeronaves, según las siguientes condiciones comerciales:

- Plazo: 16 de octubre de 2024 al 15 de octubre 2027:

Lote	Polígono	Área construida (m <sup>2</sup> )	Tarifa por área construida (US \$m <sup>2</sup> )	Uso de plataforma (metros lineales)	Tarifa por uso de plataforma (US \$)	Canon de arrendamiento mensual
[REDACTED]	[REDACTED]	335.55	1.00	24.60	1.00	US \$360.15 más IVA
[REDACTED]	[REDACTED]	543.69	1.00	20.10	1.00	US \$563.79 más IVA

- Plazo: 16 de octubre de 2027 al 15 de octubre 2029:

Lote	Polígono	Área construida (m <sup>2</sup> )	Tarifa por área construida (US \$m <sup>2</sup> )	Uso de plataforma (metros lineales)	Tarifa por uso de plataforma (US \$)	Canon de arrendamiento mensual
[REDACTED]	[REDACTED]	335.55	1.25	24.60	1.00	US \$444.04 más IVA
[REDACTED]	[REDACTED]	543.69	1.25	20.10	1.00	US \$699.71 más IVA

**CUARTA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA exclusivamente por los lotes asignados, sin incluir áreas verdes ni comunes, los cánones de arrendamiento mensual que se detallaron en la tabla anterior de la cláusula Tercera del presente contrato. II) Los cánones de arrendamiento deberán ser pagados mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas, durante la vigencia del presente contrato. **QUINTA:**

**EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS.** I) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de las áreas, y diseño de las infraestructuras a desarrollarse o a modificarse en los inmuebles arrendados. Las labores de adecuación y equipamiento de las referidas áreas serán suministrados e instalados por la Arrendataria a su propio costo; II) El uso de las áreas será exclusiva para actividades aeronáuticas por parte de la Arrendataria; caso contrario se considerará como incumplimiento de contrato por razones imputables a la Arrendataria, en consecuencia procederá la terminación de contrato sin ningún tipo de responsabilidad para la Comisión, y procederá la ejecución de la Garantía de Cumplimiento de Contrato; y, III) La Arrendataria deberá respetar la infraestructura construida en las áreas aledañas otorgada a la Arrendataria en las instalaciones del AILO. **SEXTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de cancelar los costos de adecuación de las áreas y equipamiento, además será responsable de cancelar los servicios de suministro de energía eléctrica y uso de red, servicio de agua potable, aguas negras, disposición final de desechos sólidos, tasas o impuestos municipales, instalación de telefonía interna y externa e internet o cualquier otro servicio que la Arrendataria solicite o haga uso de ellos en caso sean suministrados por el AILO, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula cuarta de este instrumento. **SÉPTIMA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** I) El plazo del presente contrato es por el período comprendido del **dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro al quince de octubre de dos mil veintinueve**; II) Dicho plazo podrá ser prorrogado por un período igual, previa solicitud escrita de la Arrendataria y aprobación de la CEPA, dicha solicitud deberá efectuarse con noventa (90) días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato; III) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiere **no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días** de canon de arrendamiento adicionales, 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. IV) Al finalizar el presente contrato la Arrendataria se obliga a remover la infraestructura que sea de su propiedad, bajo su propia cuenta y riesgo, asimismo entregar los espacios asignados en perfectas condiciones. **OCTAVA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Arrendataria no podrá instalar, mantener ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera de las áreas asignadas. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el romano anterior y reciba aviso o notificación por escrito por parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Comisión, 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. **NOVENA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LAS ÁREAS O LOS ESPACIOS.** El uso de las áreas o espacios asignados a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las Regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en su uso, en la forma que sigue: **I)** La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en las áreas asignadas. 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; **II)** 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; **III)** La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el espacio asignado y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, **IV)** La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrador de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en las áreas asignadas a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ellas 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. **DECIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LAS PARTES.** 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 las áreas que le fueron asignadas; **IV)** Mantener limpio y aseada las áreas asignadas, a depositar los desperdicios de

basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; a realizar el corte de la grama y el manejo adecuado de la maleza a fin de evitar su expansión. En caso que la Arrendataria no cumpla con las obligaciones detalladas en el presente romano, CEPA procederá a realizarlas a cargo de la Arrendataria, por lo que remitirá el cobro en el mes siguiente al que se realizaron las actividades; V) Al finalizar el contrato de arrendamiento, la Arrendataria deberá entregar a CEPA en óptimas condiciones las áreas que le fueron otorgadas en arrendamiento, en un periodo de treinta (30) días para efectos de desocupar y desmontar toda la infraestructura construida. Caso contrario la Comisión realizará las actuaciones necesarias por el incumplimiento contractual 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. **Son obligaciones de CEPA:** I) Respetar los espacios asignados a la Arrendataria garantizándole en todo momento la quieta y pacífica posesión; II) Guardar la confidencialidad de la información que se le proporcione por la Arrendataria, de conformidad con lo previsto por la Ley de Acceso a la Información Pública; y, III) Proveer oportunamente a la Arrendataria la normativa y respaldos respectivos de las regulaciones de CEPA. Así también como todas aquellas obligaciones propias del presente contrato, así como las del Derecho Común que sean aplicables al contrato y a la naturaleza de la Comisión. **DÉCIMA PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** I) La Arrendataria deberá obtener los permisos y autorizaciones requeridas por la Autoridad de Aviación Civil (AAC); y demás autoridades en caso que aplique; así mismo deberá cumplir las normativas aplicadas a CEPA, y las regulaciones aeronáuticas tanto internacionales como nacionales; 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; III) Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del área arrendada y que son propiedad de la Comisión, con el fin de cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el contrato, las cuales serán debidamente justificadas; IV) Queda convenido entre las partes la obligación de la Arrendataria de someterse al cumplimiento de la normativa existente sobre el uso de las áreas y espacios propiedad de CEPA, así como también regulaciones futuras que vayan surgiendo en la ejecución del arrendamiento, tales como, medidas orientadas a la protección del medio ambiente y los recursos naturales que establezca la autoridad gubernamental competente en la materia. **DÉCIMA SEGUNDA: CONSTRUCCIÓN DEL ÁREA.** I) 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 las instalaciones asignadas 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. La arrendataria podrá desmontar los equipos, estructuras, entre otros, siempre y cuando no cause daños al área arrendada. **DÉCIMA TERCERA: 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 CUARTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el contrato por escrito, por medio de documentos o 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 íntegra del contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **DÉCIMA QUINTA: PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.** **I)** La Arrendataria se obliga a presentar a la fecha de firma del presente instrumento, a satisfacción de la CEPA, copia de **Póliza de Responsabilidad Civil**, por el valor de hasta **CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$5,715.00)**, por cada lote, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en las áreas asignadas, vigente por el plazo contractual; **II)** La no presentación de la Póliza de Responsabilidad Civil en el plazo antes indicado, la arrendataria se compromete a presentarla en el plazo que sea indicado por el Administrador del Contrato. La no presentación de la póliza de responsabilidad civil según lo anteriormente establecido, se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; **III)** La cobertura de dicha Póliza es por el límite único combinado para lesiones y/o muerte, incluyendo personal de

CEPA y de terceros, así como daño causado a las propiedades de CEPA y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; **IV)** La Póliza de Responsabilidad Civil, deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia, financiera o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador; **V)** En caso que la vigencia de la Póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma, veinte (20) días antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, en los términos señalados, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, pudiendo la CEPA hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato en custodia; **VI)** 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; **VII)** Queda expresamente 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 Arrendataria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones, 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 a regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de las referidas personas. **DÉCIMA SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, la CEPA podrá dar por terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, en los casos siguientes: **I)** Por incumplimiento en los cánones de arrendamiento correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté obligada a cancelar; **II)** 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 AILO, en el plazo indicado por la Comisión, que no podrá ser menor de treinta (30) días; **III)** Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria no utiliza el área arrendada, lo hace de manera exigua o lo utiliza para un fin distinto al objeto del presente contrato. En este caso la CEPA podrá exigir el retiro de inmediato por cuenta y riesgo de la Arrendataria; **IV)** En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento por escrito de la Comisión, cediese mediante cualquier figura a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato; **V)** 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; **VI)** Cuando la Comisión lo requiera para un fin de interés público




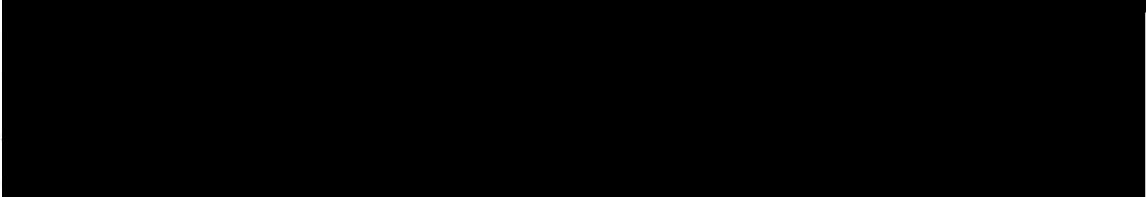
comprobable, así como debidamente justificado por la Junta Directiva, en este caso la Arrendataria deberá proceder a desocupar el área dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación escrita por parte de los representantes de CEPA, y; **VII) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, 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; plazo que deberá ser el razonable para llevar a cabo las correcciones correspondientes.** **DÉCIMA SEPTIMA: 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 de las áreas en óptimas condiciones en las cuales fueron entregadas, siendo aplicable lo convenido en la Cláusula Decima Obligaciones del Arrendatario, romano quinto del presente instrumento. **DÉCIMA OCTAVA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del contrato o las leyes o normativas especial del caso, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados. **DÉCIMA NOVENA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO.** Las partes declaran bajo juramento que los recursos con los que operan o que conforman su patrimonio provienen 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: CONTROVERSAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otras arrendatarias 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 ante la Comisión. No obstante, lo anterior, la Arrendataria podrá ejercer las acciones legales, administrativas o judiciales, que estime conveniente frente a terceros. **VIGÉSIMA PRIMERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** **I) La Arrendataria se obliga a presentar a la fecha de firma del presente contrato, a favor y satisfacción de la Comisión, la Garantía de Cumplimiento de Contrato, o en su defecto un cheque certificado, a favor de CEPA, por igual valor, según el siguiente detalle:**

Lote	Polígono	Garantía de Cumplimiento de Contrato
■	■	US \$1,506.00
■	■	US \$2,375.00

Para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual más treinta (30) días adicionales y deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. II) La no presentación de dichos documentos en el plazo antes indicado, la arrendataria se compromete a presentarla en el plazo que sea indicado por el Administrador del Contrato. La no presentación de la garantía de cumplimiento según lo anteriormente establecido, se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto, dará lugar a la terminación del contrato. III) En caso de presentar documentos financieros, las Garantías de Cumplimiento de Contrato deberán estar vigentes por el plazo contractual cubriendo además los treinta (30) días establecidos para la desocupación de las áreas asignadas, de conformidad a la Cláusula Décima Obligaciones del Arrendatario, romano quinto del presente contrato y deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. IV) En caso de que la vigencia de la Garantía de Cumplimiento de Contrato sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar las mismas, QUINCE (15) DÍAS HÁBILES antes de su vencimiento y presentarlas a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de las mismas, en los términos señalados, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto, dará lugar a la terminación del contrato; lo anterior, no será aplicable en el caso que la arrendataria haya presentado un cheque certificado como Garantía de Cumplimiento de Contrato. **VIGÉSIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura del Aeródromo del Aeropuerto Internacional de Ilopango, quien será la Administradora del Contrato por parte de CEPA. 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 presente contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación con la Arrendataria, informes de hechos que deban ser subsanados por la Arrendataria 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 TERCERA: CASO DE MORA.** I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que, en caso de mora en los pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual sobre el monto adeudado; y, II) CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, siendo esto causa de terminación de contrato. **VIGÉSIMA CUARTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Conciliación: 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 días calendario. El canon que la Arrendataria está obligado a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias. **VIGÉSIMA QUINTA: 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 con 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 SEXTA: 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: En caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte las áreas objeto del presente arrendamiento; en tal caso se notificará por escrito con treinta (30) días de anticipación sobre la terminación del contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación o asunto relacionado con la ejecución y efectos del contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) 



dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA OCTAVA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos legales presente contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometándose expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los derechos y obligaciones recíprocas que por este

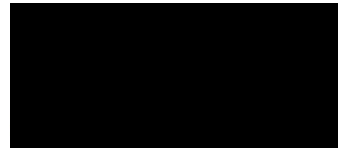
acto surgen entre cada una de nuestras Representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a los dos días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA

IMCE, S.A. DE C.V.



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



Sara Gasteazoro de Menéndez  
Director Presidente de la Junta Directiva y  
Representante Legal

CEIBA, S.A. DE C.V.



En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las nueve horas del día dos de diciembre de dos mil veinticuatro. Ante mí, MARIO JOSÉ COSTA MÁRQUEZ, Notario, de este domicilio, comparece el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, [Redacted]

[Redacted]

actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General 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 cero seis uno cuatro-uno cuatro cero dos tres siete-cero cero siete-ocho, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las diecisiete horas con diez minutos del día trece de septiembre de dos mil veintitrés, ante los oficios notariales de Jorge Dagoberto Coto Rodríguez, 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 la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y de la personería jurídica con que actuaba el Licenciado Federico Gerardo Anliker López, como otorgante de dicho Poder; y, b) Punto decimoctavo, del Acta número cero cero sesenta y uno, de sesión de Junta Directiva de fecha cuatro de octubre de dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad “IMCE, S.A. DE C.V.”; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece **SARA GASTEAZORO DE MENÉNDEZ**, [REDACTED]

[REDACTED]

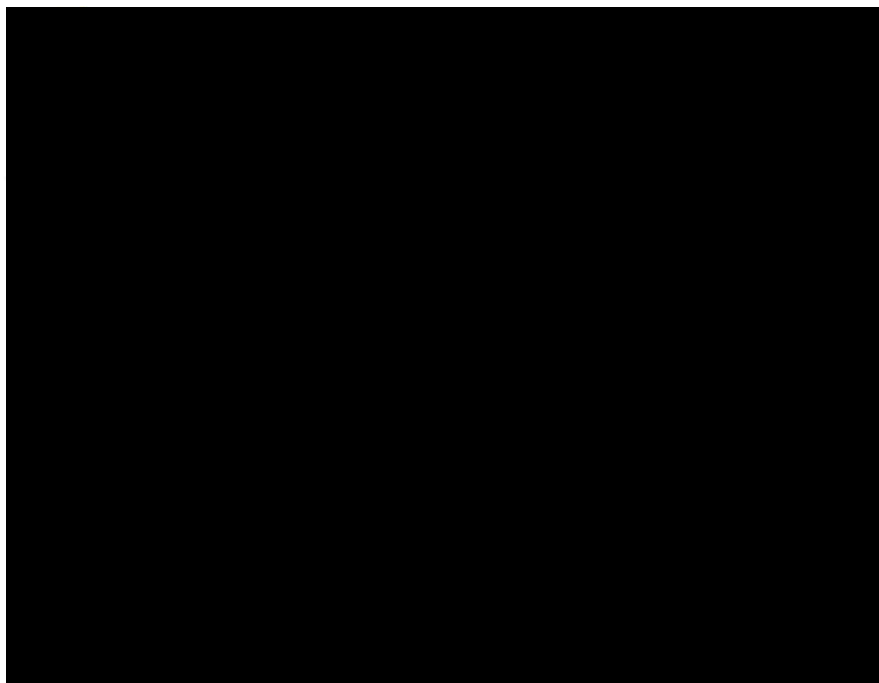
Presidente de la Junta Directiva y por lo tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de **“INMUEBLES LA CEIBA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que puede abreviarse **“IMCE, S.A. DE C.V.”**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio en el distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este y departamento de La Libertad, con Número de Identificación [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 Pública de Constitución de la sociedad, otorgada en esta ciudad, a las catorce horas del día veintiuno de febrero de dos mil catorce, ante los oficios notariales de Karla Verónica Flores Machado, e inscrita en el Registro de Comercio bajo el Número NOVENTA Y UN, del Libro TRES DOSCIENTOS VEINTICINCO del Registro de Sociedades, el día diez de marzo de dos mil catorce, de la cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes consignados; que su plazo es por tiempo indeterminado; que la sociedad tendrá por finalidad otorgar actos como el presente entre otras; que La Junta General de Accionistas constituye la suprema autoridad de la referida sociedad; que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva compuesta por dos Directores Propietarios y Directores Suplente, denominados: Director Presidente y Director Secretario, quienes ejercerán sus cargos durante el plazo de CINCO, pudiendo ser reelectos; que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social,

corresponderá al Director Presidente y Director Secretario de la Junta Directiva conjunta o separadamente; b) Credencial de Elección de los miembros de la Junta Directiva de la referida sociedad, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio bajo el **Número TREINTA Y TRES**, del **Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS DOCE** del Registro de Sociedades, el día diez de agosto de dos mil veintidós, consistente en certificación de punto de acta, extendida por Verónica de los Ángeles Altamirano Lacayo, en su calidad de secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en ciudad de Antiguo Cuscatlán, el día veinticinco de julio de dos mil veintidós, en la cual consta que en el Punto Segundo, del Acta número veinticinco, del Libro Primero, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, el día veinticinco de julio de dos mil veintidós, se acordó nombrar a la compareciente, como Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal de la referida sociedad a la Licenciada Sara Gasteazoro de Menéndez, para ejercer dicho cargo por un periodo de CINCO años contados a partir del día veinticinco de julio de dos mil veintidós hasta el veinticinco de julio de dos mil veintisiete; c) Certificaciones emitidas por la Secretaria de la Junta Directiva de la Sociedad IMCE, S.A. de C.V., señora Patricia Jacqueline Gutierrez de Salazar, en fecha nueve de septiembre de dos mil veinticuatro, por medio de las cuales hacen constar que se encuentra asentada el acta número DIECINUEVE de sesión de Junta Directiva celebrada a las nueve horas del día nueve de septiembre de dos mil veinticuatro, que en el punto SEGUNDO se acordó entre otros acuerdos, autorizar a la Directora Presidente de Junta Directiva y Representante Legal de la referida sociedad, para la suscripción del contrato de arrendamiento con CEPA, sobre los lotes números 53 y 54 del Polígono A del Aeropuerto Internacional de Ilopango, con amplias facultades para comparecer en actos como el presente y, conforme a los términos que más adelante se expresarán; por lo tanto, la compareciente se encuentra 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; que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto **doy fe** que el mismo consta de seis hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Arrendamiento por medio del cual la Comisión otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento, por los lotes identificados en la cláusula Tercera del anterior instrumento; que el plazo del contrato es por el período comprendido **del dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro al quince de octubre de dos mil veintinueve**; que la Contratista se obligó a cancelar a la Comisión exclusivamente por los lotes, sin incluir áreas verdes ni comunes, los cánones de arrendamiento mensuales detallados en las cláusulas Tercera y Cuarta del presente instrumento; que la Arrendataria presentó a la firma del anterior instrumento, a favor y



satisfacción de la Comisión, las **Garantía de Cumplimiento de Contrato**, detalladas en la cláusula Vigésima Primera del anterior instrumento, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigentes por el plazo contractual más treinta días adicionales; asimismo, la Arrendataria presentó a la firma del contrato, a satisfacción de CEPA, **copia de su Póliza de Responsabilidad Civil**, por el valor de hasta **CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por cada uno de los lotes**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato, vigente por el plazo contractual. El contrato contiene las cláusulas de equipamiento, distribución y uso de los espacios, terminación del contrato por mutuo acuerdo; así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres folios útiles, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE.**



La presente resolución en su versión original contiene datos personales y elementos de carácter confidencial regulados en el Art 24 literal C. En ese contexto es oportuno proteger la esfera privada de sus titulares. En tal sentido, conforme al criterio de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia 21-20-RA-SCA del 16/11/2020 y lo establecido en el artículo 30 de la LAIP, se extiende la versión pública.