



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA  
E IBERIA, LÍNEAS AÉREAS DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA OPERADORA (LOCALES 1-68 B, 1-69 B Y  
MOSTRADORES ME-1-31 y ME-1-32)

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED]  
[REDACTED], actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público 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 los señores JUAN GABRIEL DOMÍNGUEZ VILLAR, mayor de edad, de nacionalidad española, con Pasaporte número A A E CUATRO SEIS CUATRO SIETE DOS CUATRO, extendido en fecha diecinueve de septiembre de dos mil once y con fecha de vencimiento diecinueve de septiembre de dos mil veintiuno; y CARLOS AMÉRICO GULIN AREAS, mayor de edad, de nacionalidad española, con Pasaporte número [REDACTED]  
[REDACTED] extendido en fecha ocho de enero de dos mil diecinueve y con fecha de vencimiento siete de enero de dos mil veintinueve, actuando en nombre y representación, en nuestra calidad de Apoderados Especiales de IBERIA, LÍNEAS AÉREAS DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA OPERADORA, sociedad unipersonal, domiciliada en Madrid, España, debidamente autorizada para operar en El Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]; que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por el presente acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "el Contrato", en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "el Aeropuerto", 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 lo 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 de los locales o espacios cuando la Arrendataria no utilice el mismo

AB

por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; **b) AIES-SOARG O EL AEROPUERTO:** Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; **c) ARBITRAJE:** Es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; **d) ARBITRAJE EN DERECHO:** Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho 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 las condiciones del contrato de arrendamiento de los locales o espacios determinados en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar 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 los locales o espacios, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; **k) 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; **l) LOCAL O ESPACIO:** Es el área física (con o sin infraestructura, según sea el caso) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; **ll) NEGLIGENCIA:** Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en el manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; **m) NORMATIVA:** Convenios internacionales y nacionales, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como, pero sin limitarse: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción 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-SOARG, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del Contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato; f) **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.** Mediante el punto decimotercero del acta número tres mil cincuenta de fecha diecisiete de abril de dos mil veinte, la CEPA entrega a la Arrendataria en calidad de arrendamiento unos locales y mostradores, según el siguiente detalle:

Identificación	Área (m <sup>2</sup> )	Uso
1-68 B	25.20	Oficina (LM)
1-69 B	18.55	Oficina (LR)

Identificación	Área (m <sup>2</sup> )	Uso
ME-1-31	1.65	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS
ME-1-32	1.65	MOSTRADOR DE CHEQUEO DE PASAJEROS

Para facilidades comerciales, ubicadas en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión los cánones mensuales siguientes:

Ab

Identificación Local	Área (m <sup>2</sup> )	Tarifa (US\$/m <sup>2</sup> )	Canon Mensual (más IVA)
1-68 B	25.20	USD 15.00	USD 378.00
1-69 B	18.55	USD 15.00	USD 278.25

Identificación Mostrador	Área (m <sup>2</sup> )	Canon Mensual (más IVA)
ME-1-31	1.65	USD 109.71
ME-1-32	1.65	USD 109.71

Todos los cánones de los locales y mostradores serán pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas. En caso de modificación del presente contrato por el desarrollo de proyectos constructivos o implementación de nuevas Políticas Comerciales, el nuevo canon de arrendamiento deberá de ser proporcional al área asignada y con base en los montos establecidos en el presente contrato. **CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL ESPACIO.** l) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa

aprobación escrita los planos de distribución y usos de las áreas, equipamiento, amueblamiento y decoración de los locales y mostradores asignados. El equipo y mobiliario de los referidos locales y mostradores serán suministrados e instalados por la Arrendataria a su propio costo; II) La Arrendataria deberá adecuarse a la política de diseño y estética de los locales y mostradores del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto.

**QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación de los mostradores y locales, suministro de energía eléctrica y uso de red, agua potable, aguas negras, disposición final de desechos, instalación de telefonía interna e internet, carnetización de sus empleados 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 arrendamiento a que se refiere la cláusula Tercera de este instrumento.

**SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** I) El plazo del presente es por el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; III) El arrendamiento de los locales y mostradores que se ha dado es de carácter temporal; por lo tanto, cuando la CEPA los requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los noventa días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario, en la cual deberá constar los detalles necesarios para que la arrendataria pueda continuar ejecutando su actividad; III) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, deberá notificarlo con NOVENTA (90) DÍAS de anticipación y se le cobrarán NOVENTA (90) días de canon de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización de los espacios; 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; y, II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el romano anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Propietaria, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y, en caso que la Arrendataria no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a ésta el costo de la labor realizada.

**OCTAVA: RESTRICCIONES EN EL USO DEL ESPACIO.** El uso de los locales y mostradores asignados a la Arrendataria estarán sujetos, 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 locales y mostradores 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 asignado a 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 pudiera tener en su contra y que provengan del cierre o relocalización de las referidas áreas. En todo caso, si se tratara de cierres temporales la Arrendataria podrá requerir a la Comisión que se dé por terminado el contrato sin responsabilidad para las partes, siempre y cuando no esté de acuerdo en esperar la reapertura correspondiente. El cierre permanente dará lugar a rescindir el contrato, sin responsabilidad para las partes; II) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en el 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 otros 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 este en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente relacionados con las operaciones permitidas por este contrato. En tal sentido, si la Arrendataria no cumple con todas 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 espacio asignado y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; V) La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, arrendatarias 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 ella cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias Regulaciones o por el presente contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quién haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **NOVENA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de

AB

políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte el área de los locales o espacio objeto del presente contrato, en todo caso, la resolución de terminación de contrato deberá ser debidamente justificada. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con noventa (90) días de anticipación sobre la terminación del contrato o la decisión de reubicar sus locales o espacios a otros espacios con similares áreas que cumplan con las necesidades y garanticen la continuidad de las operaciones; el cual será aprobado por CEPA. en caso de reubicación, no habrá ningún tipo de cargo o derecho de indemnización por ninguna causa. CEPA no podrá dar por terminado el presente contrato durante el primer año, caso contrario CEPA se compromete a reintegrar adicionalmente el valor de la inversión de la adecuación de instalaciones, mobiliario y equipo pendiente a depreciar; lo anterior salvo en los casos de fuerza mayor, caso fortuito o en caso de tener que desarrollar cambios a fin de abrir espacios para nuevas aerolíneas, sin afectar la operación de las ya existentes. En el caso de una reubicación de locales y espacios durante el plazo de vigencia del presente contrato, CEPA se compromete a realizar todas las adecuaciones necesarias para que la arrendataria continúe realizando sus actividades sin ningún inconveniente. **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 un 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 local 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) La Arrendataria deberá renovar los locales y mostradores en línea con la visión proyectada del Aeropuerto, previo visto bueno de CEPA, generando una mejor imagen y estética de cada local y espacio; 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, entre estas: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables; tales como, pero sin limitarse: de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; así como cualquier otra normativa o regulación que surja



durante la vigencia del contrato; b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del contrato; II) Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y, III) Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del área autorizada y que es propiedad de la Comisión, las cuales conlleven a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el contrato, las cuales serán debidamente justificadas. DÉCIMA SEGUNDA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS LOCALES Y MOSTRADORES 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 DE LOS LOCALES Y MOSTRADORES ASIGNADOS. I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los locales y mostradores que le han sido asignados. 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 Propietaria durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, 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, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento; y, II) Durante la

At

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 DE LOS LOCALES Y MOSTRADORES ASIGNADOS. La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los locales y mostradores asignados a la Arrendataria; 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: PÓLIZA DE SEGURO. I) La Arrendataria entrega a satisfacción de la CEPA, Certificado de su Póliza de Seguro Mundial de Responsabilidad Civil, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en los locales y mostradores asignados, vigente por el plazo de un año, deberá presentar fotocopia del certificado del seguro de dicha póliza, debidamente certificado por Notario; además, deberá entregar una declaración jurada por medio de la cual la Arrendataria se compromete a presentar la prórroga de la misma en un plazo máximo de veinte (20) días antes del vencimiento de la póliza; II) La cobertura de dicha Póliza es por límite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; 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 procederá a dar por terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este instrumento, en los casos siguientes, que se considerarán causales de terminación de contrato: 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 Aeropuerto, en el plazo indicado por la Comisión; IV) Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria por más de diez días consecutivos. Entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de arrendamiento del mismo por el período antes indicado; V) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; VI) En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato; VII) Si recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria afectos al contrato; VIII) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el contrato, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, IX) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA. **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 de contrato para que el contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes; debiendo cumplir la arrendataria con la entrega del espacio en las mismas condiciones en la cual fue entregado y CEPA deberá devolver a la arrendataria en un lapso no mayor de sesenta días calendario las garantías otorgados a su favor. **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 que conforman su patrimonio no provienen de captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo, y en general de cualquier actividad

AF

ilícita; de igual manera manifiesta que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. **VIGÉSIMA SEGUNDA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS ARRENDATARIAS DE SERVICIOS 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.** La Arrendataria otorga a favor y satisfacción de la Comisión, Garantías de Cumplimiento de Contrato, según el siguiente detalle:

Identificación	Garantía de Cumplimiento de Contrato	Vigencia
1-68 B	USD 1,285.00	Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020
1-69 B	USD 950.00	
ME-1-31	USD 375.00	
ME-1-32	USD 375.00	

Las Garantías de Cumplimiento de Contrato responderán por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por el plazo contractual. **VIGÉSIMA CUARTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa del AIES-SOARG, quien será la Administradora del Contrato. **VIGÉSIMA QUINTA: CASO DE MORA.** I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al contrato se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual, de conformidad a las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento. II) Si la mora persistiere por más de sesenta (60) días, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, el plazo del contrato se entenderá por caducado y la Propietaria tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del contrato y sus accesorios, así como la inmediata desocupación del espacio asignado, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **VIGÉSIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE.** I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, con plazo máximo de treinta días calendario. El canon 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. II) Arbitraje: Cualquier controversia que, dentro de un plazo de quince días, no hubiere podido ser resuelta en la fase de



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

I) La Arrendataria mantendrá un horario de servicios adecuado a los itinerarios de vuelo de las aerolíneas que operan en el Aeropuerto, de acuerdo a la naturaleza y características de su negocio; y, II) Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la Arrendataria o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. VIGÉSIMA OCTAVA: LUGAR DE NOTIFICACIONES. Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: En la Jefatura Administrativa del AIES, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto, San Luis Talpa, departamento de La Paz. Teléfonos [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

AD

ratificamos y firmamos dos ejemplares del presente contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los trece días del mes de agosto de dos mil veinte.

COMISION EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTONOMA



IBERIA, LINEAS AÉREAS DE ESPAÑA,  
SOCIEDAD ANÓNIMA OPERADORA

Emér  
Ap  
Emérito de Jesús Velásquez Monterroza  
Gerente General y  
Apoderado General Administrativo

Juan Gabriel Domínguez Villar  
Apoderado Especial

**IBERIA L.A.E.**

  
Carlos Américo Gulín Areas  
Apoderado Especial

En la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día trece de agosto de dos mil veinte. Ante mí, JOSÉ ISMAEL MARTINEZ SORTO, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparecen: EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, de sesenta y cuatro años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien ahora conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número:

[REDACTED], actuando en nombre y en representación en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de éste instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la



Comisión” o “la Propietaria” y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista

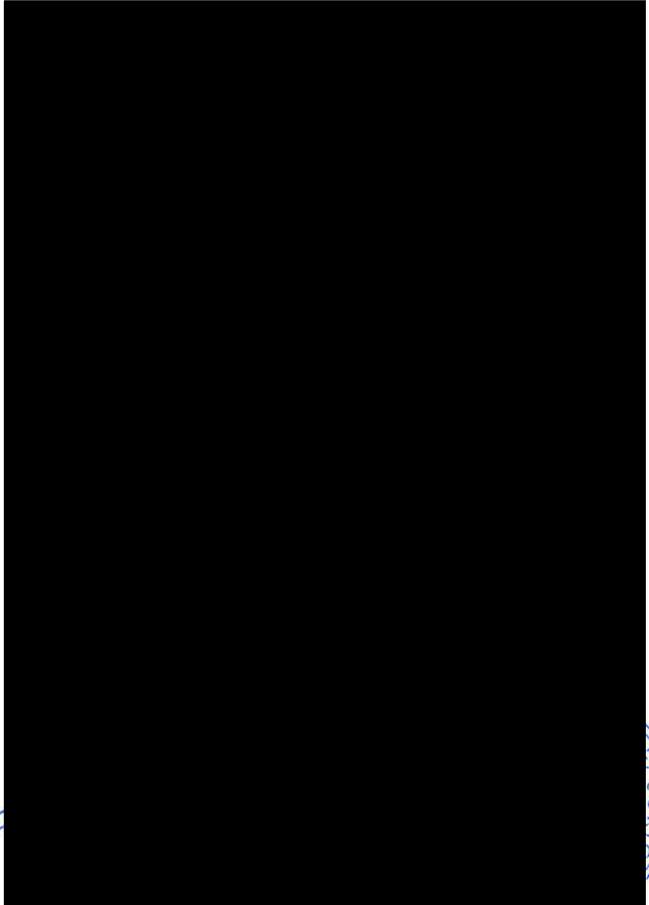
a) Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las diecisiete horas con diez minutos del día veinticinco de junio de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Jorge Dagoberto Coto Rodríguez, en el cual consta que el licenciado Federico Gerardo Anliker 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 del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, conocido por Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente, previa autorización de su Junta Directiva. Asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el licenciado Federico Gerardo Anliker López, como otorgante de dicho Poder; y, b) Punto Decimotercero del Acta tres mil cincuenta de Sesión de Junta Directiva de fecha diecisiete de abril de dos mil veinte, del cual consta que se autorizó suscribir contrato de arrendamiento con IBERIA LÍNEAS AÉREAS DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA OPERADORA; asimismo, que se autorizó al Gerente General de CEPA en su calidad de Apoderado General Administrativo para suscribir el presente documento; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para que, en nombre y en representación de la Comisión, otorgue actos como el presente; y por otra parte, JUAN GABRIEL DOMÍNGUEZ VILLAR, de treinta y nueve años de edad, de nacionalidad española, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Pasaporte número A [REDACTED] [REDACTED] y CARLOS AMÉRICO GULIN AREAS, de sesenta y siete años de edad, de nacionalidad española, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Pasaporte número [REDACTED] [REDACTED] quienes actúan en nombre y representación, en sus calidades de Apoderados Especiales de IBERIA, LÍNEAS AÉREAS DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA OPERADORA, sociedad unipersonal, domiciliada en Madrid, España, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Aerolínea”, y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista Poder Especial extranjero, otorgado en la ciudad de Madrid, España, a los veintidós días del mes de julio de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Ana Fernández-Tresguerres García, debidamente apostillado e inscrito en el Registro de Comercio de esta ciudad, al número TREINTA Y TRES del libro UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO del Registro de Otros Contratos Mercantiles, del día dieciséis de octubre de dos mil diecinueve; del cual consta que el señor Luis Gallego Martín, actuando en nombre y representación, en su calidad de Consejero Delegado del Consejo de Administración de la sociedad IBERIA, LÍNEAS AÉREAS DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA OPERADORA, confirió poder amplio y suficiente a favor de los comparecientes, facultándolos para que puedan en nombre y representación de la sociedad en el

fb

ejercicio mancomunado o solidario en el territorio de EL SALVADOR puedan realizar los actos que entre ellos se detallan: ostentar la representación legal de la sociedad en cuantos actos, negocios y contratos tenga interés o sea parte la compañía, con facultades suficientes para tratar y resolver definitivamente cualquier cuestión relacionada con las actividades de la sucursal, en las operaciones que realice; representar a la sociedad ante terceros en toda clase de Juntas Administrativas, Cámaras, Comités, Asociaciones, Mutualidades, Registros, Delegaciones, Oficinas y dependencias del Estado, Provincia o Municipio, y otros Centros y Organismos administrativos, gubernativos o de cualquier naturaleza, de todos los grados e instancias; celebrar con el Estado, comunidades Autónomas, provincias o municipios y en general, con toda entidad o persona pública o privada, contratos de obra, servicios o suministros, bien sea mediante subasta, concurso, contratación directa o bajo cualesquiera otra forma de contratación, presentando y formando las oportunas propuestas, aceptando en su caso, las adjudicaciones, realizando los actos y suscribiendo los documentos privados o públicos que fueren necesarios convenientes para su formalización, cumplimiento y liquidación, entre otras. Asimismo, la notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad **IBERIA, LÍNEAS AÉREAS DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA OPERADORA**, y de las facultades con que actuó el señor Luis Gallego Martín como otorgante de dicho poder; por tanto, los comparecientes se encuentran facultados para otorgar en nombre de la Aerolínea, instrumentos como el presente; y **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, mediante el cual CEPA entregó a la arrendataria en calidad de arrendamiento locales y mostradores de acuerdo al detalle de la cláusula segunda del documento que se autentica; que la Arrendataria cancelará a la Comisión los cánones mensuales por los locales y mostradores de acuerdo al detalle contemplado en la cláusula tercera del contrato que se autentica; todos los cánones de los locales y mostradores serán pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; que el plazo del contrato es por el periodo comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; que la Arrendataria presentó a favor y a entera satisfacción de la CEPA, Garantía de Cumplimiento de Contrato de acuerdo al detalle de la cláusula vigésima tercera del anterior documento que se autentica, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por el plazo contractual; asimismo, presentó copia de su Póliza Global de Seguro de Responsabilidad Civil, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en los locales y espacios asignados a la Arrendataria; el contrato contiene las cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de

conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE. -

RG



Ab

*[Faint, illegible handwriting]*

*[Faint, illegible handwriting]*