

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO  
ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA  
E. I. A. M., S. A. DE C. V.

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por,  
, mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de , Departamento de  
con Documento Único de Identidad número: y  
Número de Identificación Tributaria

, actuando en nombre y 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, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria:  
, que en el  
transcurso del presente instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión" o "la Propietaria"; y,  
, mayor de edad, Empresaria, de este domicilio, de nacionalidad  
Estadounidense, con Pasaporte Estadounidense número: , con  
fecha de caducidad el trece de diciembre de dos mil dieciséis, y con Número de Identificación Tributaria:

, actuando en mi calidad de  
Administradora Única Propietaria de la sociedad que gira bajo la denominación "I. A. M., SOCIEDAD  
ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "I. A. M., S. A. DE C. V.", de nacionalidad  
salvadoreña y del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación  
Tributaria: , 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 Ilopango, 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 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  
local o espacio otorgado, cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de diez días hábiles  
conforme al objeto contractual; b) **AILO**: Aeropuerto Internacional de Ilopango; 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) **Arrendamiento**: Es aquel en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria, el uso y goce del espacio asignado por el plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; f) **Arrendataria**: persona que acepta y toma el arrendamiento; g) **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; h) **Caso Fortuito o Fuerza Mayor**: Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato emanado del presente proceso. 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 o causados por el hombre, explosiones o fuego; i) **CEPA**: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; j) **Las partes**: Se refiere a la Comisión y a la Arrendataria; 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) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; m) **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; n) **Normativa**: Convenios Internacionales y Nacionales, pero sin limitarse, suscritos por el Estado de El Salvador y/o por CEPA, tales como: Convenio sobre Aviación Civil Internacional 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; ñ) **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 fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; o) **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.** La CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria un área de UN MIL QUINIENTOS SIETE PUNTO TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, ubicado en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de Ilopango, municipio de Ilopango, departamento de San Salvador, que será utilizado para el uso exclusivo de resguardo de

aeronaves. II) DESCRIPCIÓN TÉCNICA: La presente descripción técnica da inicio con el amarre de coordenadas desde el mojón geodésico IL-10A con coordenadas Lambert longitud cuatrocientos ochenta y ocho mil ciento noventa y cuatro punto doscientos cuarenta y ocho, latitud doscientos ochenta y cinco mil seiscientos dieciocho punto seiscientos setenta y cuatro, desde el cual se miden tres tramos rectos; el primero con una distancia de trescientos cincuenta y cuatro punto noventa metros con rumbo Sur ochenta y ocho grados veintidós minutos cincuenta y dos segundos Oeste; el segundo, una distancia de ciento sesenta punto cincuenta y un metros con rumbo Sur ochenta y ocho grados doce minutos veintiséis segundos Este; el tercero, con una distancia de cincuenta y nueve punto veintiún metros con rumbo Sur setenta grados veintinueve minutos trece segundos Oeste, hasta llegar al esquinero norponiente del terreno a describir denominado mojón número uno del mismo, con coordenadas Lambert longitud cuatrocientos ochenta y siete mil setecientos ochenta y tres punto cero ochenta y siete, latitud doscientos ochenta y cinco mil cuatrocientos veintiocho punto trescientos cuarenta y ocho, desde donde se inicia la presente descripción técnica. LINDERO ORIENTE: Formado por un tramo recto partiendo del mojón número uno con distancia de veintisiete metros exactos, rumbo Sur cero dos grados treinta y dos minutos cero dos segundos Este, se llega al mojón número dos, colindando con hangar 47 del Polígono "B" existente. LINDERO SUR: Formado un tramo recto partiendo del mojón número dos con distancia de cincuenta y seis punto cero veintidós metros, rumbo Sur ochenta y siete grados cincuenta y un minutos cero ocho segundos Oeste, se llega al mojón número tres, colindando con zona de protección de quebrada perteneciente al resto del inmueble del Aeropuerto Internacional de Ilopingo. LINDERO PONIENTE: Formado por un solo tramo recto partiendo del mojón número tres con una distancia de veintisiete metros exactos, con rumbo Norte cero un grados cuarenta y tres minutos veintiún segundos Oeste, se llega al mojón número cuatro, colindando con rampa de acceso al hangar 22-31-32 y área de estacionamiento de helicópteros, con tapial de bloque de por medio. LINDERO NORTE: Formado por un tramo recto partiendo del mojón número cuatro con distancia de cincuenta y cinco punto seiscientos treinta y nueve metros, rumbo Norte ochenta y siete grados cincuenta y un minutos cero ocho segundos Este, colindando con hangares 31, 32 y 33 calle de circulación interna existente de por medio. Llegando así al mojón uno, esquinero de donde se inició la presente descripción técnica. TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA por el inmueble arrendado, el canon de CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 0.50) por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); el canon será pagado de forma mensual, anticipada, fija y sucesiva. No obstante, el canon de arrendamiento será ajustado al que sea establecido por la Autoridad de Aviación Civil (AAC) en el nuevo pliego tarifario.

D

Cualquier servicio que la Arrendataria preste dentro de las instalaciones aeroportuarias estará sujeto a cobro, de conformidad a las Tarifas del AILO. **CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL ESPACIO.** La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de áreas, equipamiento, amueblamiento y decoración del espacio asignado. El equipo y mobiliario del referido espacio será suministrado e instalado por la Arrendataria a su propio costo. **QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de suministro de energía eléctrica y uso de red, aguas negras, agua potable, disposición final de desechos, tasas municipales, instalación y servicio de líneas telefónicas internas y externa e Internet, en caso de ser suministrados por el Aeropuerto; 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. **SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS.** I) El plazo del presente Contrato será de UN AÑO, contado a partir de la firma del contrato; II) Dicho plazo podrá prorrogarse previo acuerdo de las partes, en las condiciones que CEPA determine, a solicitud de la Arrendataria y previo acuerdo de la Junta Directiva de CEPA; y III) El arrendamiento del espacio que se ha dado es de carácter temporal; por lo tanto, cuando la CEPA lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los treinta 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 nuevos espacios; IV) Si durante la vigencia del Contrato, la arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización y entrega del espacio en las mismas condiciones que la Comisión se lo entrega; 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 de los espacios que le fueren asignados. 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 apartado 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 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 Aeroportuarios, en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso a la Arrendataria con treinta días de anticipación por lo menos, 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. 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 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 ésta, 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 los espacios asignados. 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 concomitantes 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 los espacios y de acuerdo con las normas y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; y, 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 los espacios asignados 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 Contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. VI) La Arrendataria tiene prohibido subarrendar total o parcialmente el local a otra empresa que opere dentro o fuera del Aeropuerto, ni compañía aérea, ni persona natural, sin la debida autorización de la Gerencia Aeroportuaria. **NOVENA: 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) Mantener todos sus equipos, mobiliario, 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; III) 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; IV) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada; y, V) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto. **DÉCIMA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE**

**NORMATIVA Y REGULACIONES DE LA CEPA.** I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, a través de 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) En caso que, 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. **DÉCIMA PRIMERA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE**

**INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA.** Con el objeto de ofrecer un servicio eficiente, la Arrendataria queda obligada a realizar, por sí o mediante contratación con terceros, el mantenimiento, reposición o reparación de las instalaciones, mobiliario, materiales, y equipos de su propiedad, integrantes del negocio instalado. En consecuencia de lo anterior, la Arrendataria se obliga a: I) Mantener todos los accesorios, equipos, y mobiliario en buen estado de funcionamiento y presentación; II) Proporcionar y mantener 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 emitidos por las autoridades competentes. **DÉCIMA SEGUNDA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL**

ESPACIO ASIGNADO. I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el espacio que 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 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 TERCERA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y

PERMISOS. I) La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las Licencias, Certificados, y Permisos que sean requeridos por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento. II) La Arrendataria deberá obtener los permisos y autorizaciones necesarias ante la Autoridad de Aviación Civil (AAC), y demás autoridades en caso que aplique; así mismo, deberá cumplir las normativas aplicadas por CEPA, y las regulaciones aeronáuticas tanto internacionales como internacionales. DÉCIMA CUARTA: MANTENIMIENTO DEL ESPACIO ASIGNADO.

La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el espacio asignado 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 de 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 QUINTA: INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD. 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. 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 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 deberá tener sus propias pólizas de responsabilidad civil de cobertura de sus bienes y operaciones, por daños en sus empleados, bienes y de terceros, de lo cual deberá presentar copia a CEPA. II) La Arrendataria exime a CEPA de reclamos propios o responsabilidades por reclamos de terceros derivados de sus operaciones. III) 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 Contrato, sin necesidad de acción judicial, y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: I) 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 le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; II) 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 o por el incumplimiento en el pago de los cánones respectivos; III) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; IV) En caso de que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, el Contrato; V) 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; VI) 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 dentro de un plazo no mayor de quince días de la notificación hecha por el Propietario. **DÉCIMA NOVENA: 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. **VIGÉSIMA: RECURSOS DE LA ARRENDATARIA CONTRA RESOLUCIONES DE LA CEPA.** I) La Arrendataria tendrá derecho a recurrir ante la Junta Directiva de la Comisión, en caso de considerar improcedente cualquier resolución de la Administración de la CEPA relacionada con la terminación del Contrato o con la violación de los términos y condiciones del mismo; II) El recurso correspondiente, junto con todas las pruebas y argumentos que la Arrendataria estime pertinentes, deberá ser interpuesto dentro de los diez días siguientes al de la notificación respectiva; y, III) La resolución que la Junta Directiva emita respecto del asunto planteado será definitiva. **VIGÉSIMA PRIMERA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS ARRENDATARIAS Y/O CONTRATISTAS 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 SEGUNDA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La Arrendataria presenta a la firma de este contrato, la Garantía de Cumplimiento de Contrato, de acuerdo a lo siguiente: I) Por el valor equivalente a tres cánones de arrendamiento mensuales, es decir por DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 2,261.07), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato. **VIGÉSIMA TERCERA: CASO DE MORA.** Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria que en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades de dinero correspondientes al presente Contrato, se aplicará el dos por ciento (2%), de interés mensual, y si la mora persistiere por más de 60 días, CEPA se reserva e derecho de dar por finalizado el respectivo contrato, y la Propietaria tendrá derecho a exigir a la arrendataria el pago total del contrato, así como la inmediata desocupación de los espacios asignados, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato y/o cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **VIGÉSIMA CUARTA: ARBITRAJE.** I) Arreglo Directo: En caso



de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del 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, en un plazo máximo de treinta días calendario. El canon 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 QUINTA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente Convenio, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: **a)** A la CEPA: En la Jefatura Administrativa del Aeropuerto Internacional de Ilopango, Ilopango, San Salvador. Teléfonos: 2537-1346. Correo Electrónico: jorge.gomez@cepa.gob.sv; y **b)** La Arrendataria: 3ra Calle Poniente, #4623, Col. Escalón, San Salvador. Teléfonos: 2264-6193. Correo Electrónico: juanraulmachuca@msn.com. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA SEXTA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar al Jefe Administrativo de Aeropuerto de Ilopango, quién será el Administrador del Contrato. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes para la ejecución del laudo arbitral. 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, consientes 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 veinticuatro días del mes de junio de dos mil quince.

COMISION EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTONOMA

I. A. M., S. A. DE C. V.



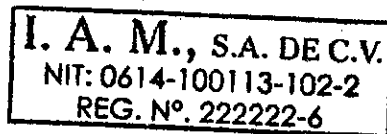
Eméri

Monterroza

Apo

rativo

Administradora Única Propietaria



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con cincuenta y dos minutos del día veinticuatro de junio de dos mil quince. Ante mí, GABRIELA MARÍA DEL PILAR ALEMÁN GONZÁLEZ, Notario, de este domicilio, comparece el señor EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por

, de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de departamento de a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número , y Número de Identificación Tributaria

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

, de este domicilio, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA" o "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 de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de agosto del año dos mil catorce, ante los oficios notariales de José Rafael Larromana Escobar, en el cual consta que el Ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde a

X

favor del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, para que en nombre y representación de CEPA administre todos los bienes de ésta como si el propio otorgante lo hiciera, y por medio del cual tiene dentro de sus facultades suscribir documentos como el presente. Asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el ingeniero Vanegas, en su calidad antes expresada; b) Punto Séptimo del acta dos mil setecientos veintiocho, de sesión celebrada por la Junta Directiva de CEPA el dos de junio de dos mil quince, mediante el cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre la Comisión y la Arrendataria, y se autorizó al compareciente a suscribirlo; por tanto, se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente; y por otra parte, comparece \_\_\_\_\_, de cincuenta y cuatro años de edad, Empresaria, de este domicilio, de nacionalidad Estadounidense, a quien hoy conozco e identifico por medio de su Pasaporte Estadounidense número: \_\_\_\_\_, con fecha de caducidad el trece de diciembre de dos mil dieciséis, y con Número de Identificación Tributaria:

\_\_\_\_\_, actuando en su calidad de Administradora Única Propietaria de la sociedad que gira bajo la denominación "I. A. M., SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "I. A. M., S. A. DE C. V.", de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria:

\_\_\_\_\_, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Escritura de Constitución de la sociedad "I. A. M., SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "I. A. M., S. A. DE C. V.", otorgada en esta ciudad, a las once horas del día diez de enero de dos mil trece, ante los oficios notariales de Juan Raúl Machuca Campos, e inscrita en el Registro de Comercio el dieciocho de enero de dos mil trece, al número \_\_\_\_\_ del Libro número \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, de la cual consta que su naturaleza, régimen de capital, denominación y domicilio son los antes expresados; que su plazo es indeterminado y es de nacionalidad salvadoreña; que entre las finalidades de la sociedad se encuentra la asesoría, consultoría y la prestación de toda clase de servicios relacionados a la aviación y aeronáutica; que las Juntas Generales de Accionistas constituyen la suprema autoridad de la sociedad, con las facultades y obligaciones que señala la ley; que la administración de la sociedad, según lo decida la Junta General de Accionistas, está confiada a un Administrador Único Propietario y su Suplente o a una Junta Directiva compuesta de Tres Directores Propietarios y Suplentes, que se denominan Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, en cualquier caso duran en sus funciones el período de Dos años, pudiendo ser reelectos; que el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, se está a lo dispuesto por el artículo doscientos

sesenta del Código de Comercio; b) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad "I. A. M., S. A. DE C. V.", extendida en esta ciudad el siete de enero de dos mil quince, por el Secretario de Actuaciones de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida sociedad, el señor \_\_\_\_\_, e inscrita en el Registro de Comercio el treinta de enero de dos mil quince, al número \_\_\_\_\_ del Libro número \_\_\_\_\_ del Registro de Sociedades; que en el libro de actas de la Junta General de Accionistas se encuentra asentada el acta de Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida sociedad, consta que el cinco de enero de dos mil quince, se eligió por unanimidad al Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad, resultado electa para el primer cargo la señora \_\_\_\_\_, y para el segundo cargo la señorita \_\_\_\_\_, quienes fungen sus cargos por dos años contados a partir desde el día de su nombramiento o hasta que se haga nuevo nombramiento; por tanto, la compareciente, se encuentra facultada para otorgar en nombre de la Arrendataria, instrumentos como el presente; y, **ME DICEN:** I) 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, y a mi presencia, en el carácter en que actúan en el Contrato a que se refiere el documento mencionado. II) Que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho documento, el cual ha sido otorgado en esta ciudad y en esta fecha. El referido documento lo he tenido a la vista y doy fe que es relativo a un Contrato de Arrendamiento de un espacio de MIL QUINIENTOS SIETE PUNTO TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, ubicado en las instalaciones del Aeropuerto Internacional de Ilopango, donde se construirá un hangar para uso exclusivo de resguardo de aeronaves; que el canon a cancelar por la Arrendataria mensualmente a la CEPA por el inmueble, es por la cantidad de CERO PUNTO CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); el canon será pagado de forma mensual, anticipada, fija y sucesiva; no obstante, el canon será ajustado al que sea establecido por la Autoridad de Aviación Civil (AAC) en el nuevo pliego tarifario; cualquier servicio que la Arrendataria preste estará sujeto a cobro, de conformidad a las Tarifas del Aeropuerto Internacional de Ilopango; que la Arrendataria presentó una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el valor de DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, equivalente a tres meses de arrendamiento, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato suscrito. El contrato contiene otras cláusulas acostumbradas en esa clase de instrumentos, las cuales ambas partes aceptan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de dos hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo

lo escrito en un solo acto, sin interrupción, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-

MJQ

