

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CELEBRADO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y ASALSA, S. A. DE C. V. (T-24 y TEM-01)

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA,**

mayor de edad, Ingeniero Agrícola,

con Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación Tributaria

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, Personalidad Jurídica propia y con
carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento
podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; e,

mayor de edad, Empresario,

con Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación Tributaria

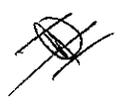
, actuando en nombre y representación en mi carácter de Director Presidente
de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**AIRLINE
SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que
puede abreviarse "**ASALSA, S. A. DE C. V.**", de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con
Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria",
por este acto convenimos en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que en
adelante 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 contrato, 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 cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de diez días hábiles
conforme al objeto contractual; b) **AIES-MOARG o AEROPUERTO:** Aeropuerto Internacional de El
Salvador, Monseñor 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:** Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato -. 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; 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 un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor 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 un local o espacio, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; 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, según sea el caso) 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 el manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; n) **NORMATIVA:** Convenios internacionales y nacionales, suscritos por el Estado de El Salvador y/o por CEPA, 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; o) **REGULACIONES DE CEPA:** Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; p) **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.** **I)** El objeto del contrato es que CEPA otorga en calidad de arrendamiento a la Arrendataria dos espacios identificados como: a) T-24, cuya extensión superficial es de UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS; y, b) TEM-01, cuya extensión superficial es de UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, orientados al Norte del Edificio de Salvamento y Extinción de Incendios, sector Oriente del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, que serán utilizados para el funcionamiento de un Taller y Estacionamiento de Vehículos y Equipos de Apoyo Terrestre. **II)** Los terrenos deberán ser utilizado por la Arrendataria, exclusivamente, para el objeto antes señalado, quedando prohibido subarrendar total o parcialmente el mismo a cualquier otra persona natural o jurídica para que proporcione los servicios que se le requieran en el Aeropuerto; caso contrario, CEPA podrá dar por terminado el contrato de forma unilateral, sin ninguna responsabilidad para la Comisión. **II)** El contrato fue adjudicado en virtud del proceso de Concurso Público CEPA 05/2015 "Selección de Dos Operadores para prestar el Servicio de Apoyo Terrestre y Despacho de Vuelos a Aeronaves de las Líneas Aéreas y Aviación en General, en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", en ese sentido la Arrendataria se obliga a cumplir todas las condiciones, mandatos, prohibiciones y responsabilidades establecidas en las Bases del Concurso Público en mención, emitidas por la CEPA en el mes de marzo de 2015, las cuales forman parte integrante del contrato; en caso de contradicción prevalecerá el presente contrato. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El canon de arrendamiento anual será por la cantidad de **QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 15,000.00)**, a razón de **SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 6.00)** por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). **CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL ESPACIO.** **I)** La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución de áreas de oficina, áreas de descanso para sus empleados, equipamiento, amueblamiento y decoración de los espacios asignados, de acuerdo al objeto del presente contrato. **II)** La Arrendataria deberá adecuarse a la política de diseño y estética de locales y locales comerciales del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. **QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de Arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación de los espacios y equipamiento, suministro de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, tratamiento de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, instalación de telefonía interna, 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 del presente contrato. **SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO.** **I)** El plazo del Contrato es por cinco años, período comprendido del uno de enero de dos mil dieciséis 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 espacios que se han 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 desocuparlos 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 un nuevo espacio; y, **IV)** Si durante la vigencia del contrato la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa días 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 le 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 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 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 cumpliere 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 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 el uso de los espacios autorizados, en la forma que sigue: **I)** La CEPA, previo aviso a la Arrendataria, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor o caso fortuito, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto, incluyendo los espacios de la Arrendataria. En tales supuestos, la Arrendataria exime desde ya a la Comisión de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y que provengan del cierre o relocalización de 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; en caso que dichas actividades sean ejecutadas por sus trabajadores deberá informar al Administrador del Contrato inmediatamente. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; **III)** La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna póliza de seguros que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente relacionados con las operaciones permitidas por este contrato. En tal sentido, si la Arrendataria no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su opción, podrá, (i) proporcionar las pólizas de seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originados por su incumplimiento; **IV)** La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en los espacios y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; y, **V)** La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en los espacios asignados a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ellos 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. **NOVENA: PROYECTOS CONSTRUCTIVOS, OPERATIVOS, ESTUDIOS COMERCIALES Y OTROS.** CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: Como consecuencia de los resultados que arroje el Plan Maestro y/o en caso que el AIES, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoraran su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de la CEPA, o cualquier otro proyecto que afecta el espacio objeto del contrato. Para tal efecto, CEPA notificará por escrito con sesenta (60) días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su espacio a otro con la misma área, el cual será aprobado por la Junta Directiva de la Comisión. **DÉCIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** Supervisar la conducta de sus empleados, evitando al ofrecer sus servicios que el pasajero se sienta acosado, 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 los espacios asignados; **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 ejecutar su trabajo dentro de las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizando estándares elevados de calidad y personal calificado para las diferentes etapas del trabajo; **VI)** La Arrendataria deberá mantener limpias y ordenadas todas las áreas en las que realice sus actividades, después de completar sus actividades diarias deberá asegurarse de remover todos los residuos, desechos, material inservible del área de trabajo, dejando ordenados sus equipos y herramientas utilizadas; **VII)** La Arrendataria, desde el día en que inicie operaciones en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, dotará a sus trabajadores del equipo de protección personal adecuado, de acuerdo a las actividades que cada uno realice, el cual deberá estar en óptimas condiciones, lo anterior será verificado por el Administrador del Contrato; **VIII)** Cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto, incluyendo el contenido del numeral 4.3 de la Sección II de las Bases de Concurso, lo cual será supervisado por el Administrador del Contrato; **IX)** La Arrendataria y su personal se obligan a guardar la confidencialidad de la información que se le proporcione y de las recomendaciones que formule; en consecuencia no podrá utilizar o proporcionar para fines ajenos a lo pactado, información que la Comisión le proporcione, así como la que se genera a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con la CEPA; y, **X)** No orientar sus recomendaciones buscando beneficios particulares para sí misma. **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 de los espacios autorizados y que son 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 DEL ESPACIO Y EQUIPOS DE LA ARRENDATARIA.**

La Arrendataria queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros, a mantener todos sus equipos, mobiliario y accesorios y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos las reparaciones, reposiciones y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales, de acuerdo a las políticas del AIES. **DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ESPACIO ASIGNADO.**

I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los espacios 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 de la Explotación; y, **II)** Durante la ejecución del presente contrato, CEPA podrá requerir a la Arrendataria presentar la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que la Comisión estime pertinentes relacionados con la ejecución contractual. **DÉCIMA QUINTA: MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los espacios 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 se obliga a presentar, a satisfacción de CEPA, copia de renovación de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, hasta por el valor de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 11,430.00), para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en los espacios asignados; **II)** La cobertura de dicha póliza es por el límite único y combinado por 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; en caso que, la vigencia de la póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma. **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 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 AIES, en el plazo indicado por la Comisión; **IV)** Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria por más de diez días hábiles; 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 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 y Bases de Concurso, 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, el encargado de ejecutar esta penalidad será el Gerente General de CEPA previo aviso al Administrador del Contrato; 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 dentro de un plazo no mayor de quince días de la notificación hecha por el Propietario. **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; excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega de los locales en óptimas condiciones en las cuales le fueron entregados. **VIGÉSIMA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** **I)** 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. **II)** a) Queda especialmente convenido que en caso que las partes se encuentren imposibilitadas de ejecutar el contrato, previo al inicio del plazo contractual, por situaciones de fuerza mayor comprobadas y relacionadas directamente con CEPA, esta reintegrará a la Arrendataria en el plazo máximo de treinta días de haberse comprobado la misma, el monto cancelado en concepto de Derecho de Adjudicación, sin más responsabilidades para la Comisión, pudiendo en tal caso de mutuo acuerdo darse por terminado el contrato o realizar las modificaciones pertinentes, lo cual en el caso de CEPA deberá ser autorizado por su Junta Directiva. b) En caso que las partes decidan continuar con ejecución del contrato, la Arrendataria una vez haya finalizado la causal de fuerza mayor se obliga en un plazo máximo de treinta días a reintegrar a CEPA el monto del derecho de adjudicación. **VIGÉSIMA PRIMERA: 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 ante CEPA. **VIGÉSIMA SEGUNDA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otros Contratistas de Servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada Contratista 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 recurso alguno. **VIGÉSIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** **I)** La Arrendataria se obliga a presentar, a favor y satisfacción de la Comisión, renovación de Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de CINCO MIL CIENTO DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,112.00), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; obligándose a renovar la Garantía antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual; **II)** Garantía que cumple con el requisito de haber sido emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. **VIGÉSIMA CUARTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** El Administrador del Contrato será notificado oportunamente por CEPA a la Arrendataria. **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 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 de los espacios asignados, 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; **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.

II) A la Arrendataria:

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 de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras Representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del presente Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los veintiocho días del mes de agosto de dos mil quince.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**

ASALSA, S. A. DE C. V.

Emérito c

Apoc



ivo

[



de la ciudad de San Salvador, a las quince horas quince minutos del día veintiocho de agosto de dos mil quince. Ante mí, **GABRIELA MARÍA DEL PILAR ALEMÁN GONZÁLEZ**, Notario,

comparece el señor **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, c

de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero

Agrícola,

a quien doy fe de conocer,



portador de su Documento Único de Identidad número
y Número de Identificación Tributaria

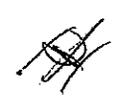
actuando en nombre y en representación en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de anterior instrumento se denominó "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 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 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 Rodríguez, como otorgante de dicho Poder; y, **b)** Punto quinto del acta dos mil setecientos treinta y siete, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintinueve de julio de dos mil quince, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad "ASALSA, S. A. DE C. V."; asimismo, autorizó al Gerente General de CEPA para suscribir el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor

, de cuarenta y ocho años de edad, Empresario,
I, a quien hoy conozco e identifico por medio de
su Documento Único de Identidad número
y
Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación en su carácter de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**AIRLINE SUPPORT SERVICES OF EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**ASALSA, S. A. DE C. V.**", de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria"; y



cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Matriz de Modificación e incorporación del texto integro del Pacto Social de la referida sociedad, otorgada en esta ciudad, a las nueve horas del día veinticinco de noviembre de dos mil trece, ante los oficios notariales de Carlos Francisco Nova Zamora, inscrito en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio al Número

del Registro de Sociedades, el día diez de julio de dos mil catorce; del cual consta que su naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio son los antes mencionados; que el plazo de la sociedad es por tiempo indeterminado; que la sociedad tiene por finalidad el ejercicio del comercio y la industria en todas sus ramas de la manera más amplia posible, en especial puede dedicarse a la reparación y mantenimiento de toda clase de aeronaves, específicamente el mantenimiento de aeronaves en tránsito, la importación de repuestos, materiales, herramientas y accesorios para aeronaves, entre otras; que el gobierno de la sociedad es ejercido por la Junta General de Accionistas y la Junta Directiva o el Administrador Único Propietario, según el caso; que la administración de la sociedad está confiada con amplias facultades, salvo las que correspondan a la Junta General de Accionistas, a una Junta Directiva o a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente, según lo decida la Junta General de Accionistas; cuando la administración de la sociedad esté confiada a una Junta Directiva, ésta estará compuesta por un Director Presidente, Director Secretario y un Primer Director, y sus respectivos suplentes que se denominarán Primer Director Suplente, Segundo Director Suplente y Tercer Director Suplente, quienes durarán cinco años en sus cargos, pudiendo ser reelectos; que la representación judicial y extrajudicial, así como el uso de la firma social, le corresponde al Director Presidente de la Junta Directiva o al Administrador Único Propietario, según sea el caso; y, **b)** Credencial de Elección de Junta Directiva de la sociedad "ASALSA, S. A. DE C. V.", inscrita el día dos de diciembre de dos mil trece, en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio al Número

del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el punto tres del Acta número veinte de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada esta ciudad, a las nueve horas del día veinticinco de noviembre de dos mil trece, se acordó elegir a los nuevos administradores de la sociedad, resultando electos el señor _____ como Director Presidente, quien durará en sus funciones un período de cinco años, contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio; nombramiento que aún continúa vigente; por tanto, el 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; 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 de dos espacios identificados como: a) T-VEINTICUATRO, cuya extensión superficial es de UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS; y, b) TEM-CERO UNO, cuya extensión superficial es de UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, orientados al Norte del Edificio de Salvamento y Extinción de Incendios, sector Oriente del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, que serán utilizados para el funcionamiento de un Taller y Estacionamiento de Vehículos y Equipos de Apoyo Terrestre; que el contrato fue adjudicado en virtud del proceso de Concurso Público CEPA CERO CINCO/DOS MIL QUINCE "Selección de Dos Operadores para prestar el Servicio de Apoyo Terrestre y Despacho de Vuelos a Aeronaves de las Líneas Aéreas y Aviación en General, en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez", obligándose la Arrendataria a cumplir todas las condiciones, mandatos, prohibiciones y responsabilidades establecidas en las Bases del Concurso Público en mención, las cuales forman parte integrante del contrato; el plazo del contrato es por cinco años, período comprendido del uno de enero de dos mil dieciséis al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; que la Arrendataria se obligó a pagar a CEPA el canon anual de QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a razón de SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); que la Arrendataria se obligó a presentar copia de renovación de Póliza de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de la Comisión, hasta por el valor de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en el espacio, obligándose la Arrendataria a renovar la Póliza antes de su vencimiento en los términos señalados; que la Arrendataria se obligó a presentar, a entera satisfacción de la CEPA, renovación de Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de CINCO MIL CIENTO DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, obligándose la Arrendataria a renovar la Garantía antes de su vencimiento, durante el plazo contractual; el anterior contrato contiene las cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y otras cláusulas que se acostumbra en este tipo de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan; y yo la Notario **DOY FE** que las firmas antes relacionadas son



auténticas por haber sido puestas por los otorgantes a mi presencia. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE.**

FDQ

