

Arias

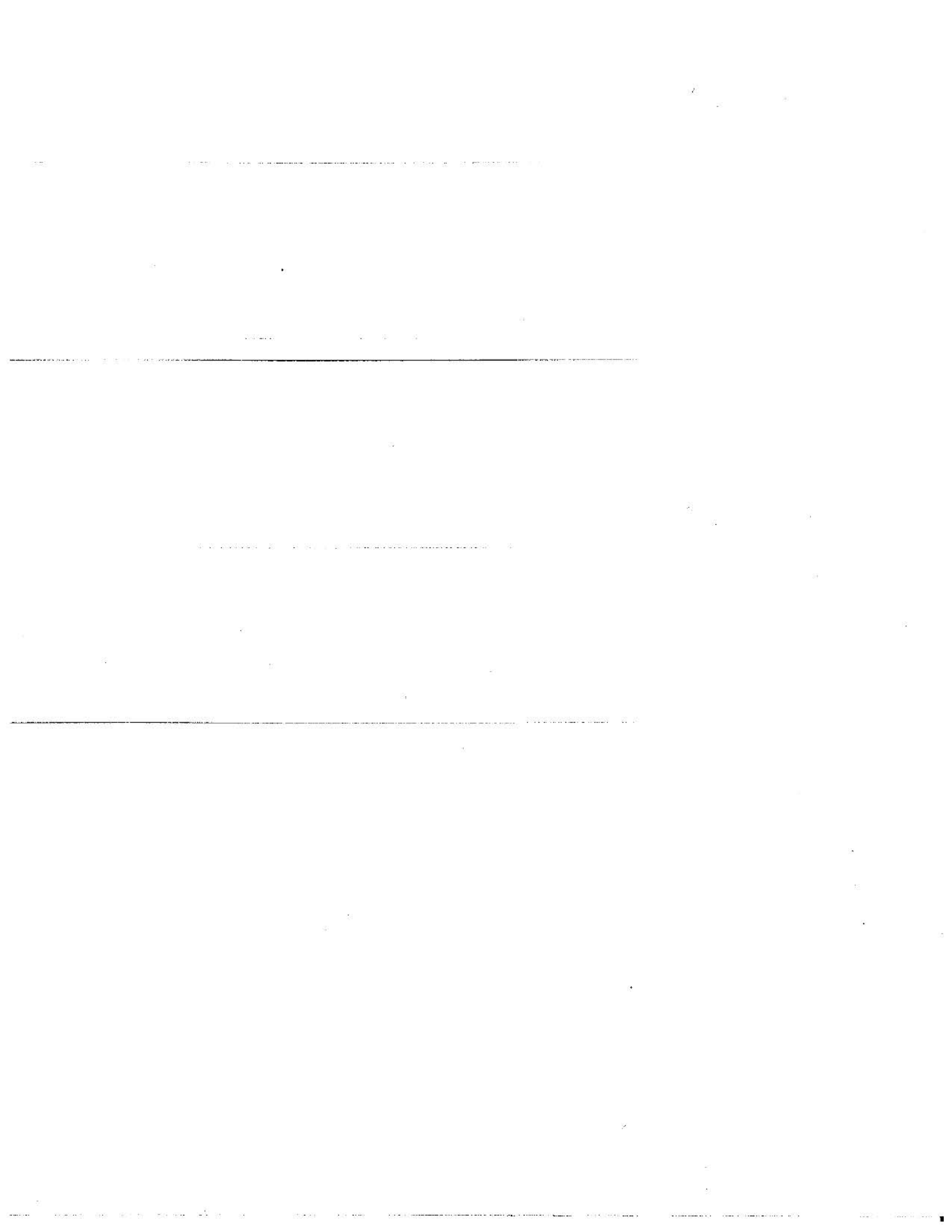
AÑO: 2017

LIBRO: IV

ESCRITURA: 61

NOTARIO: JOSE ERNESTO SANCHEZ LOPEZ

TESTIMONIO DE ESCRITURA PUBLICA DE MODIFICACION A CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO (HANGAR 2 y 3); OTORGADO POR LA COMISION EJECUTIVA
PORTUARIA AUTONOMA Y AEROMANTENIMIENTO, S.A.



PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES

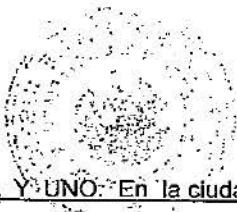


M. DE H.

CIENTO DIECIOCHO

Nº 18566266





1 NÚMERO SESENTA Y UNO. En la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día ocho de noviembre de dos

2 mil diecisiete. Ante mí, JOSÉ ERNESTO SÁNCHEZ LÓPEZ, Notario, del domicilio de

3 comparecen: por una parte, el señor EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ

4 MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, de sesenta y un años de edad,

5 Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio

6 conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número

7 quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo de la

8 COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público con Personalidad Jurídica propia

9 y con carácter autónomo, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de

10 Identificación Tributaria

11 que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse como la "Arrendante", la "CEPA" o la "Comisión";

12 y por otra parte, ALEJANDRO NOYMAN ECHEVERRÍA HERRERA, quien es de cincuenta y dos años de edad,

13 Ejecutivo Empresarial, de nacionalidad

14 persona a quien conozco e identifico por medio de su Pasaporte

15 quien actúa en nombre y representación en su calidad de Apoderado General Administrativo de la

16 sociedad AEROMANTENIMIENTO, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse AEROMANTENIMIENTO, S.A.,

17 AEROMAN, S.A., o AIRMAINT, S.A., de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de San Luis Talpa, Departamento

18 de La Paz, con Número de Identificación Tributaria

19 ; que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse como "AEROMAN" o la "Arrendataria"; y en

20 conjunto las "Partes"; de cuya personería daré fe más adelante en el presente instrumento, y en las calidades

21 indicadas ME DICEN: CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES. A) Contrato de Arrendamiento Original. Que CEPA

22 y Aeroman han suscrito un contrato de arrendamiento en fecha doce de noviembre de dos mil siete, otorgado ante

23 los oficios notariales de Ana Mercedes López Guevara, relativo a un área de OCHO MIL CIENTO SETENTA Y

24 CUATRO PUNTO CERO METROS CUADRADOS, equivalentes a ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.

UMENTO DIECINUEVE

Nº 18566267

1 PUNTO TREINTA Y SEIS VARAS CUADRADAS, denominado en el transcurso del presente instrumento como el
 2 "Contrato de Arrendamiento Original". B) Modificación al Contrato de Arrendamiento Original. Que CEPA y Aeroman
 3 han suscrito una modificación al Contrato de Arrendamiento Original en fecha veintiuno de mayo de dos mil catorce,
 4 otorgado ante mis oficios notariales, para modificar la cláusula primera sobre objeto del contrato en el sentido de
 5 adicionar QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS, para hacer un total
 6 de OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS, y modificar la
 7 cláusula tercera sobre precio y forma de pago. C) Memorándum de Entendimiento. Que con fecha ocho de
 8 septiembre de dos mil catorce, el Gobierno de la República de El Salvador y Aeroman firmaron un Memorándum de
 9 Entendimiento en respaldo de la propuesta de un "Plan de Expansión" de operaciones presentado por Aeroman. D)
 10 Convenio de Cooperación Específico. Que con fecha veinticuatro de septiembre de dos mil catorce, la CEPA y
 11 Aeroman suscribieron un Convenio de Cooperación Específico para la implementación del Memorándum de
 12 Entendimiento citado en el literal B) anterior. E) Modificación al Contrato de Arrendamiento Original. Que CEPA y
 13 Aeroman, como consecuencia de los compromisos adquiridos en los documentos relacionados en los literales C) y
 14 D) anteriores, han suscrito una modificación al Contrato de Arrendamiento Original con fecha ocho de abril de dos
 15 mil quince, otorgada ante los oficios notariales de Fidel Antonio Márquez Hernández, en virtud de la cual se amplió el
 16 plazo del contrato hasta el día diez de noviembre del año dos mil cincuenta y cuatro, y se agregaron dos nuevas
 17 cláusulas denominadas "Infraestructura Aeroportuaria a ser construida por la Arrendataria" y "Acuerdos para
 18 recuperar la inversión a ser realizada por la Arrendataria". CLÁUSULA SEGUNDA. MODIFICACIÓN A CONTRATO
 19 DE ARRENDAMIENTO ORIGINAL. Que como parte de las acciones a implementar acordadas entre las Partes y con
 20 el objetivo de dar fiel cumplimiento a sus compromisos adquiridos en los documentos citados en los literales C) y D)
 21 de la cláusula Primera, las Partes por medio de este instrumento convienen en formalizar legalmente una nueva
 22 modificación del Contrato de Arrendamiento Original con los objetivos siguientes: I. Eliminar la cláusula Décima
 23 Séptima: Personería. Explicaciones a las partes. Cierre de la Escritura; II. Modificar las cláusulas detalladas a
 24 continuación: i) Cláusula Tercera: Precio y Forma de Pagó; ii) Cláusula Décimo Primera: Indemnización y Relevo de



1 Responsabilidad; iii) Cláusula Décima Octava: Infraestructura Aeroportuaria a ser construida por la Arrendataria; y iv)

2 Cláusula Décima Novena: Acuerdos para recuperar la inversión a ser realizada por la Arrendataria; iii. Incorporar

3 una nueva cláusula denominada "Obligaciones de las Partes en relación con la Construcción de Obras de

4 Infraestructura Aeroportuaria"; y IV. Reunir e incorporar en un solo instrumento el texto íntegro del Contrato de

5 Arrendamiento Original y sus modificaciones con el fin de facilitar su lectura, por lo que los términos, las condiciones

6 y la nueva numeración de cláusulas aplicables a dicho contrato serán a partir de esta fecha los establecidos a

7 continuación: "PRIMERA. OBJETO Y PRECIO DEL CONTRATO. I) CEPA es dueña y actual poseedora

8 de un inmueble rústico inscrito bajo el número veintidós del libro quinientos dieciséis del Registro de la Propiedad del

9 Departamento de La Paz, en el que se encuentra el Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar

10 Arnulfo Romero y Galdámez, en adelante el "Aeropuerto", situado en jurisdicción de San Luis Talpa, Departamento

11 de La Paz, de una extensión superficial de un mil doscientas veintiocho manzanas seis mil seiscientos varas

12 cuadradas, equivalentes a ocho millones quinientos ochenta y siete mil cincuenta punto setenta y ocho metros

13 cuadrados, equivalentes a doce millones doscientos ochenta y seis mil quinientos noventa y dos punto sesenta y

14 nueve varas cuadradas. Que, del inmueble general relacionado, CEPA entrega en arrendamiento a la Arrendataria y

15 ésta declara recibirlo a entera satisfacción, un área con una extensión superficial de OCHO MIL SETECIENTOS

16 CINCUENTA Y OCHO PUNTO CERO ÓCHO METROS CUADRADOS, constituidos por OCHO MIL CIENTO

17 SETENTA Y CUATRO PUNTO CERO METROS CUADRADOS, más QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO

18 CERO OCHO METROS CUADRADOS, que hoy se agregan, cuya descripción, medidas y linderos son los

19 siguientes: El inmueble en referencia se localiza partiendo del esquinero Nor Poniente del hangar número dos, hoy

20 conocido como Hangar uno de Aeroman, con rumbo Norte diecinueve grados cincuenta y cuatro minutos cero nueve

21 segundos Oeste y una distancia de siete punto catorce metros sobre el eje desde este último punto con una

22 deflexión negativa de noventa grados y una distancia de veinticinco punto noventa y ocho metros se llega al vértice

23 Nor Oriente que es el mojón número uno, con las siguientes coordenadas geodésicas: LATITUD doscientos

24 cincuenta y siete mil novecientos quince punto cero nueve metros; LONGITUD: cuatrocientos noventa y dos mil

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO VEINTE

Nº 18566268

1 seiscientos cuarenta y dos punto ochenta y nueve metros. LINDERO ORIENTE: está formado, por dos tramos rectos,
 2 partiendo del vértice Nor Oriente que es el mojón número uno, con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno,
 3 Sur diecinueve grados cincuenta y cuatro minutos cero ocho segundos Este con una distancia de ciento cuarenta y
 4 seis punto cuarenta y siete metros; Tramo dos, partiendo del mojón número dos, con el siguiente rumbo y distancia:
 5 Sur diecinueve grados cincuenta y cuatro minutos y ocho segundos Este con una distancia de quince punto
 6 cincuenta y tres metros sobre el eje del mismo, se llega al vértice Sur Este que es el mojón número dos "A",
 7 colindando con, en terreno propiedad de CEPA, actualmente arrendado por Aeroman. LINDERO SUR: está formado
 8 por tres tramos rectos, partiendo del vértice Sur Este que es el mojón número dos "A", con los siguientes rumbos y
 9 distancias: Tramo uno, Sur setenta grados cinco minutos cincuenta y dos segundos Oeste, con una distancia de
 10 treinta y siete punto sesenta y ocho metros; Tramo dos: Norte diecinueve grados cincuenta y cuatro minutos ocho
 11 segundos Oeste, con una distancia de quince punto cincuenta y tres metros; Tramo tres: Sur setenta grados cinco
 12 minutos cincuenta y dos segundos Oeste, con una distancia de cuarenta y ocho punto cuarenta metros; se llega al
 13 vértice Sur Oeste que es el mojón número Tres, colindando con Plataforma del Hangar número tres y cuatro
 14 propiedad de CEPA. LINDERO PONIENTE: está formado por un tramo recto, partiendo del vértice Sur Oeste que es
 15 el mojón número tres, con el siguiente rumbo y distancia: Tramo uno, Norte diecinueve grados veintiséis minutos
 16 quince segundos Oeste con una distancia de ochenta y un punto noventa y dos metros; se llega al vértice Nor Oeste
 17 que es el mojón número cuatro, colindando con las instalaciones del hangar número cuatro de Aeroman, en terreno
 18 propiedad de CEPA, actualmente arrendado por Aeroman; LINDERO NORTE: está formado por doce tramos rectos,
 19 partiendo del vértice Nor Oeste que es el mojón número cuatro, con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno,
 20 Norte setenta grados veinticuatro minutos treinta y nueve segundos Este con una distancia de cinco punto doce
 21 metros; Tramo dos, Sur sesenta y cuatro grados cincuenta y cuatro minutos diecisiete segundos Este con una
 22 distancia de trece punto cuarenta y siete metros; Tramo tres, Norte setenta grados catorce minutos cuarenta
 23 segundos Este con una distancia de diez punto noventa y ocho metros; Tramo cuatro, Norte veinticinco grados cinco
 24 minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de dieciocho punto sesenta y ocho metros; Tramo cinco,



1 Norte setenta grados cero cinco minutos treinta y un segundos Este con una distancia de dieciséis punto cero siete
2 metros; Tramo seis, Norte diecinueve grados cincuenta y cuatro minutos veintinueve segundos Oeste con una
3 distancia de catorce punto setenta y cuatro metros; Tramo siete, Norte veintiséis grados dieciséis minutos cuarenta y
4 un segundos Este con una distancia de ocho punto cincuenta y siete metros; Tramo ocho, Norte diecinueve grados
5 cincuenta y cuatro minutos cero nueve segundos Oeste con una distancia de uno punto dieciocho metros; Tramo
6 nueve, Norte setenta grados cero cinco minutos cincuenta y un segundos Este con una distancia de ocho punto
7 sesenta y ocho metros; Tramo diez, Norte diecinueve grados cuarenta y cinco minutos veinte segundos Oeste con
8 una distancia de veintitrés punto noventa y nueve metros; Tramo once, Norte quince grados cuatro minutos
9 diecisiete segundos Este con una distancia de dieciocho punto cuarenta y un metro; Tramo doce, Norte setenta
10 grados cinco minutos cincuenta y un segundos Este con una distancia de cinco punto cero cuatro metros;
11 colindando los tramos del uno al diez con terreno propiedad de CEPA actualmente arrendado por Aeroman y del
12 tramo once al doce con resto de inmueble propiedad de CEPA. Así llega al vértice Nor Oriente, que es el mojón uno
13 donde inició la presente descripción técnica. CEPA establece las condiciones siguientes para el arrendamiento del
14 área descrita anteriormente, aceptándolas en este mismo acto la Arrendataria: a) La ampliación de la línea de
15 construcción hacia el sur no deberá exceder de la continuación de la línea de construcción ya definida en el terreno
16 TEA - CERO UNO, entendiéndose que la Arrendataria únicamente podrá construir en el área arrendada en virtud del
17 presente contrato, la cual ha sido descrita anteriormente en esta misma cláusula; b) La altura de la estructura que se
18 construirá en esa área no deberá de exceder de los cuarenta y dos punto cero metros; y c) Al final, las obras
19 deberán de realizar todos los cambios necesarios en la señalización vertical y horizontal. SEGUNDA: PLAZO Y
20 PRÓRROGA. El plazo del presente arrendamiento vencerá el diez de noviembre de dos mil cincuenta y cuatro,
21 prorrogable de común acuerdo por escrito entre las partes, previo a la terminación del plazo original o cualquiera de
22 sus prórrogas por los períodos que éstas convengan. Que será utilizado para la construcción de un hangar para el
23 mantenimiento, reparaciones y chequeos mayores (MRO) de aeronaves. TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:
24 l) El canon de arrendamiento anual contado desde el día doce de noviembre de dos mil siete es de DOS DÓLARES

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO VEINTIUNO

Nº 18566269

1 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DOS CENTAVOS DE DÓLAR por metro cuadrado,
 2 incrementándose dicho canon en un diez por ciento cada tres años, por lo que a la fecha del presente instrumento el
 3 canon anual que la Arrendataria paga a CEPA es de DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
 4 CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR anuales por metro cuadrado. II) Las partes acuerdan que con el
 5 objetivo que la Arrendataria recupere las inversiones en las obras de infraestructura aeroportuaria detalladas en el
 6 cláusula Cuarta del presente contrato, la Arrendataria pagará los cánones de arrendamiento de la siguiente manera:
 7 i) la cantidad de CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR por medio de pagos efectivos en dinero, respecto del canon
 8 total anual por metro cuadrado aplicable, emitiendo CEPA la facturación anual correspondiente; y ii) la diferencia
 9 resultante entre la resta del canon total anual por metro cuadrado correspondiente y la cantidad de CUARENTA
 10 CENTAVOS DE DÓLAR por metro cuadrado, será aplicada al costo de las obras de infraestructura aeroportuarias,
 11 para lo cual CEPA llevará el registro respectivo y hará entrega anualmente a AEROMAN de una certificación de
 12 dicho registro. La anterior forma de pago será aplicable desde este día hasta el día seis de junio del año dos mil
 13 veintinueve. Dicha fecha ha sido establecida tomando como base la documentación de soporte incluida en el Anexo
 14 I del presente contrato el cual forma parte integral del mismo. III) Las partes acuerdan que posterior a esa fecha, y
 15 siempre que no se acuerde por CEPA y la Arrendataria la construcción de nueva infraestructura aeroportuaria de
 16 conformidad con el romano VII de la cláusula sexta, la Arrendataria pagará a la Arrendante el canon anual que
 17 corresponda de conformidad con los incrementos en la forma establecida en el romano I de la presente cláusula. IV)
 18 En caso de mora por más de treinta días CEPA cobrará intereses moratorios, de acuerdo a las tarifas vigentes del
 19 Aeropuerto, sin perjuicio del derecho que le concede la cláusula décima segunda de dar por terminado el presente
 20 contrato. CUARTA. INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA A SER CONSTRUIDA POR LA ARRENDATARIA. I)
 21 Las partes acuerdan que siendo necesario el desarrollo de ciertas obras de infraestructura aeroportuaria en el
 22 inmueble de CEPA donde se encuentra construido el Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar
 23 Arnulfo Romero y Galdámez, y que colinda con el Inmueble Arrendado, y que la CEPA no contempla realizarlas en
 24 su Plan Estratégico Institucional Dos Mil Quince - Dos Mil Diecinueve, por lo cual la Arrendataria asume la obligación

1 de ejecutarlas, debiendo descontar el total de sus inversiones mediante la forma de pago de los cánones de
2 arrendamiento establecida en la cláusula tercera del presente contrato. Dichas obras incluyen: a) la plataforma para
3 uso operativo del hangar identificado como "Hangar Cinco"; b) las calles perimetrales detalladas a continuación: (i)
4 Tramo de calle que conecta la actual caseta de control número seis hasta un nuevo acceso que colinda con la calle
5 Luis Ángel Firpo, con su respectivo sistema de drenaje, iluminación y señalización; (ii) Zona de circulación y
6 maniobras que colinda con la calle descrita en el literal anterior con su respectivo sistema de drenaje, iluminación y
7 señalización; y (iii) Tramo de calle que colinda con las obras descritas en los literales anteriores y la entrada del
8 hangar cinco de Aeroman; c) la primera parte de la plataforma para uso operativo del hangar identificado como
9 "Hangar Seis", cuya construcción la Arrendataria se compromete a finalizar en un plazo que no podrá exceder del
10 mes de junio del año dos mil diecinueve; d) Calle (Balastro) consistente en el tramo de calle no pavimentada que
11 conectará la nueva calle perimetral descrita en el literal b(i) con la calle perimetral contigua al acceso siete existente
12 y paralela a la calle Luis Ángel Firpo, cuya construcción la Arrendataria se compromete a finalizar en un plazo que
13 no podrá exceder del mes de junio del año dos mil diecinueve; y e) Aquellas otras obras que las partes determinen
14 que son necesarias de conformidad con el Plan de Expansión de AEROMAN y las necesidades técnicas de
15 construcción de infraestructura del Aeropuerto (obras que le correspondería a CEPA construir), y que en adelante
16 serán denominadas conjuntamente como las "Obras de Infraestructura Aeroportuaria". La Comisión por su parte, se
17 compromete a remitir a la Autoridad de Aviación Civil la solicitud de permiso de construcción de las Obras de
18 Infraestructura Aeroportuaria. Lo anterior será realizado en un plazo razonable contado a partir de la entrega de toda
19 la documentación necesaria por parte de la Arrendataria a la Comisión. II) Una vez finalizada la construcción de
20 cada obra de infraestructura detallada en el romano I anterior, las partes suscribirán un acta notarial de formalización
21 de entrega. III) Asimismo las Partes convienen que el mantenimiento de dichas Obras de Infraestructura
22 Aeroportuaria será responsabilidad de la CEPA, una vez que las mismas sean terminadas y entregadas a la
23 Comisión. IV) Sin perjuicio de lo anterior, las Partes podrán solicitar la suspensión de la construcción de las Obras
24 de Infraestructura Aeroportuaria si se justifica técnica y legalmente que las condiciones legales o de los mercados

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO VEINTIDOS

Nº 18566270

1 aeronáutico y de construcción, varíaran en detrimento de la inversión a realizar, haciendo el recálculo
 2 correspondiente respecto del porcentaje de la obra efectivamente ejecutada y modificando en consecuencia el plazo
 3 de aplicación de la forma de pago establecida en el romano II de la cláusula tercera. En caso de no levantarse la
 4 suspensión en el plazo de un año, los planos y diseños de las obras ejecutadas y proyectadas pasarán en propiedad
 5 a CEPA, no pudiendo la Arrendataria reclamar derecho alguno sobre ellos. QUINTA. OBLIGACIONES DE LAS
 6 PARTES EN RELACIÓN CON LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA. Las
 7 Partes se comprometen a cumplir con las siguientes obligaciones: i) Crear el Comité Técnico ("CT"), el cual estará
 8 compuesto por al menos un representante de las áreas técnica, financiera y legal de ambas partes, y tendrá las
 9 siguientes facultades y obligaciones: a) Elaborar un plan de seguimiento conjunto por cada Obra de Infraestructura
 10 Aeroportuaria; b) Someter a discusión cualquier cambio o ajuste que resulte necesario en las especificaciones
 11 técnicas de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria, el cual en caso de ser procedente deberá de contar con las
 12 autorizaciones respectivas de las Gerencias de Ingeniería de ambas partes; c) Dar seguimiento a los costos
 13 acumulados durante la construcción de cada Obra de Infraestructura Aeroportuaria, hasta su finalización; d)
 14 Coordinar al interior de cada una de las Partes los apoyos requeridos para el buen desempeño de lo establecido en
 15 la presente cláusula; ii) Notificar a la otra Parte sobre la nómina de los miembros del CT previo al inicio de la
 16 construcción de cualquier Obra de Infraestructura Aeroportuaria. SEXTA. ACUERDOS PARA RECUPERAR LA
 17 INVERSIÓN A SÉR REALIZADA POR LA ARRENDATARIA. I) Las Partes acuerdan que la inversión realizada por
 18 parte de la Arrendataria en las Obras de Infraestructura Aeroportuaria consistente en su construcción más la tasa de
 19 interés bancaria no mayor al siete por ciento incurrida por la Arrendataria (en adelante denominada como la "Carga
 20 Financiera"), será recuperada por parte de la Arrendataria a través de la aplicación de la forma de pago establecida
 21 en el presente contrato y en los demás contratos de arrendamiento vigentes a la fecha entre las Partes, respetando
 22 las tarifas aprobadas y los futuros ajustes o modificaciones de tarifas que sean aprobadas por CEPA. Concluidas las
 23 Obras de Infraestructura Aeroportuaria, es decir, cuando se tenga definido el monto exacto de las inversiones
 24 realizadas, más su Carga Financiera, en caso de ser necesario, se modificará el plazo de aplicación de la forma de



1 pago establecida anteriormente. Es expresamente acordado entre las Partes que en caso que la Arrendataria no
2 realice la construcción de alguna de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria, las Partes procederán a modificar el
3 plazo de aplicación de la forma de pago. II) Para efecto de determinar el plazo de aplicación de la forma de pago
4 acordada por las partes se deberá contar con un programa de construcción de las Obras de Infraestructura
5 Aeroportuaria que contenga las especificaciones técnicas, los montos de las inversiones a efectuar por la
6 Arrendataria y los plazos estimados de ejecución. Dicho programa deberá de ser aprobado por ambas Partes. En
7 caso de no realizarse la construcción de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria en el tiempo señalado en el
8 programa o en el tiempo acordado en virtud de una ampliación de plazo debidamente autorizada por CEPA, la
9 Arrendataria no tendrá derecho a recuperar las inversiones correspondientes a los montos de las obras no
10 ejecutadas en los plazos acordados. En caso de ser necesario, la Arrendataria podrá solicitar a la CEPA la
11 ampliación de los plazos de construcción de las obras, para lo cual la Arrendataria deberá de justificar por escrito las
12 razones de cualquier retraso o suspensión de las obras. La CEPA no podrá denegar la ampliación de los plazos sin
13 causa justificada. III) En todo caso, la CEPA tendrá derecho a supervisar los trabajos durante la ejecución de las
14 Obras de Infraestructura Aeroportuaria, ya sea de forma directa o de la manera que más convenga a sus intereses,
15 con el objeto de asegurar la calidad de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria. IV) La CEPA tendrá derecho a
16 verificar toda la documentación contable de soporte de los montos de inversión para la construcción de las Obras de
17 Infraestructura Aeroportuaria. La Comisión no reconocerá ninguna inversión que no cuente con el visto bueno de la
18 Gerencia de Ingeniería y de la Gerencia Financiera de CEPA. V) Para efecto de la supervisión, una vez la
19 Arrendataria haya definido la empresa encargada de la construcción de las obras, la Arrendataria deberá de
20 comunicar a la CEPA en un plazo no mayor a quince días hábiles: el nombre de la empresa constructora, la fecha de
21 inicio de la construcción, nombre de la empresa supervisora, en el caso de haberla, montos de los contratos
22 respectivos, y cronogramas de actividades; debiendo entregar copia certificada por Notario de los contratos que
23 sean otorgados al efecto. VI) Es acordado por las partes que los montos a ser reconocidos únicamente serán los
24 costos directos e indirectos acordes al mercado, más no los tributos generados que serán a cargo de la Arrendataria

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO VEINTITRES

Nº 18566271

1 de ser éstos aplicables. VII) Adicionalmente las partes convienen que la Arrendataria podrá iniciar otras obras de
 2 infraestructura aeroportuaria asociadas con su plan de expansión, atendiendo a las necesidades del mismo, previa
 3 aprobación de la Junta Directiva de CEPA, a efecto de incorporar las inversiones que sean realizadas por la
 4 Arrendataria ampliando el plazo de aplicación de la forma de pago establecida en el romano II de la cláusula tercera
 5 del presente contrato, de conformidad con el monto de las inversiones más su Carga Financiera. SÉPTIMA. PAGOS
 6 POR SERVICIOS. Correrán por cuenta de la Arrendataria todos los pagos referentes al suministro de energía
 7 eléctrica, agua y teléfono. OCTAVA. RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS. La Arrendataria estará sujeta a las
 8 siguientes restricciones en el uso de áreas: I) La Arrendataria no podrá efectuar cosa alguna, ni permitir acto alguno
 9 que invalide o esté en conflicto con alguna póliza de seguro que cubra cualquier área o actividad del aeropuerto o
 10 que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones
 11 permitidas por este contrato. Si la arrendataria no cumpliere con esta disposición y por causa de ello los costos de
 12 los seguros para CEPA en el aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la arrendataria a su
 13 disposición podrá proporcionar las pólizas de seguro equivalente aprobadas por CEPA o le pagará a ésta el
 14 incremento en los costos de las primas originadas por dicha falta de cumplimiento; II) CEPA por medio de sus
 15 funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y suministrantes de servicios y otros, podrán ingresar
 16 al área entregada a la arrendataria en el aeropuerto con el objeto de inspeccionarla o realizar en ella cualquier acto
 17 que CEPA estuviere facultada para llevar a cabo por disposición de la ley, de sus regulaciones o por el presente
 18 contrato. NOVENA. OBEDIENCIA A REGULACIONES DE CEPA. La Arrendataria acatará todas las regulaciones,
 19 planes de seguridad e instructivos que CEPA emita para el aeropuerto. Asimismo será responsable de que éstos
 20 sean acatados por todo su personal, clientes, visitantes y suministrantes. Queda expresamente convenido que la
 21 Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por cualquier daño, molestia o inconveniente que
 22 pudieren surgir como consecuencia del incumplimiento de dichas regulaciones. DÉCIMA. OBLIGACIONES VARIAS
 23 DE LA ARRENDATARIA PROHIBICIÓN. I) Será responsabilidad de la Arrendataria la fabricación y colocación de los
 24 rótulos, acorde a las exigencias de la Comisión, en cuanto a estética se refiere; II) La Arrendataria observará y



1 obedecerá todas las regulaciones e instructivos que CEPA emita para el Aeropuerto. Asimismo, será responsable de
2 que éstos sean acatados por su personal; III) Los gastos de la instalación de los rótulos correrán por cuenta y riesgo
3 de la Arrendataria, así como los materiales y el mantenimiento de los rótulos propiamente dicho, ya que la
4 Arrendataria se obliga a mantener dichos rótulos en buen estado; IV) La Arrendataria queda obligada al estricto
5 cumplimiento de todas y cada una de las leyes y reglamento de la CEPA, aplicables al Aeropuerto; V) Es prohibido a
6 la Arrendataria instalar rótulos en el espacio arrendado que, en forma directa o indirecta, contengan cualquier clase
7 de propaganda política o religiosa, así como, aquellos contenidos que promuevan servicios o suministros que vayan
8 en contra de la moral y la ética; VI) CEPA no se hace responsable por daños causados por terceros a la
9 infraestructura de la valla o la propaganda contenida en éstos, incluyendo el robo de ésta; y VII) Si durante la
10 vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera darlo por terminado en forma anticipada, deberá pagar los cánones
11 de arrendamiento que faltaren hasta la terminación del plazo original o sus prórrogas. DÉCIMA PRIMERA.
12 MODIFICACIONES DEL CONTRATO. Queda expresamente convenido que CEPA y la arrendataria podrán modificar
13 el presente contrato por medio de acuerdos debidamente autorizados suscritos por ambas partes. DÉCIMA
14 SEGUNDA. CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato podrá darse por terminado por las
15 causales siguientes: I) por el vencimiento del plazo, si no se hubiese prorrogado en la forma prevista en la cláusula
16 segunda de este contrato; II) por mora de la Arrendataria en el pago de una de las cuotas del canon; y III) Por
17 incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones de los contratantes contraídas en el presente instrumento.
18 DÉCIMA TERCERA. INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD. La Arrendataria indemnizará a terceros
19 y relevará a la Comisión de toda responsabilidad y de todo riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos
20 y que puedan ser impuestos a la CEPA, por ley o que provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y
21 daños a la propiedad, y sus consecuencias, causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el
22 Aeropuerto. La Arrendataria deberá indemnizar a la Comisión por cualquier pérdida o daño causado a la propiedad,
23 aún en el caso en que CEPA pueda resultar responsable frente a terceros por actos u omisiones de la Arrendataria,
24 sus empleados o agentes, cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO VEINTICUATRO

Nº 18566272

1 negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualquiera de dichas personas. Sin
2 perjuicio de lo anterior, la Arrendataria manifiesta que cuenta con una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil
3 contra cualquier responsabilidad por lesiones a personas, incluidas muerte y daños a la propiedad causados por la
4 Arrendataria a la Comisión, o a terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las
5 instalaciones en el Aeropuerto. DÉCIMA CUARTA. CASO DE MORA. 1) En caso de mora en el pago de cualesquiera
6 de las cantidades correspondientes al canon de arrendamiento, el plazo del mismo caducará y CEPA tendrá derecho
7 a exigir de la Arrendataria la inmediata desocupación de los espacios asignados, sin necesidad de requerimiento de
8 pago ni diligencia judicial o administrativa, pues la Arrendataria renuncia a todo ello, pudiendo CEPA cobrar
9 ejecutivamente las sumas adeudadas. DÉCIMA QUINTA. ARBITRAJE. 1) Toda duda o discrepancia que surja entre
10 las partes con motivo de la vigencia del presente contrato, de su interpretación, su ejecución o terminación, que no
11 pueda ser resuelta por medio de un arreglo directo entre las partes, será sometido a arbitraje ad hoc, en equidad o
12 de amigables componedores, que es aquel en que los árbitros proceden con entera libertad, deciden según sea más
13 conveniente al interés de las partes, sin atender más que a su conciencia, la verdad y la buena fe, observándose
14 para ello la aplicación de las disposiciones pertinentes contenidas en la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje.
15 La sede del arbitraje será en la ciudad de San Salvador y el tribunal estará compuesto por tres árbitros, uno elegido
16 por cada parte contratante y el tercero será escogido por mutuo acuerdo, caso contrario será designado por el
17 Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. 2) Además de lo establecido
18 que no es objeto de arbitraje en la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje, no podrá ser materia de arbitraje lo
19 siguiente: a) el cobro de lo adeudado a CEPA por la arrendataria en cualquier concepto; b) aquellos asuntos en los
20 cuales pudiera controvertirse el derecho de propiedad de CEPA, en relación con aquellas áreas del aeropuerto
21 facilitadas a la arrendataria para la operación del arrendamiento; c) el incumplimiento de las regulaciones aplicables
22 al Aeropuerto; y d) aquellas decisiones que el presente contrato deja a juicio discrecional o decisión unilateral de la
23 Comisión. DÉCIMA SEXTA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. No se considerará que las partes hayan
24 incumplido este contrato, si las mismas estuvieran impedidas de cumplirlo por motivos de caso fortuito o fuerza



1 mayor. DÉCIMA SÉPTIMA. INSTALACION DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS. I) Sin la previa aprobación escrita
2 de la CEPA, la arrendataria no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera
3 del área que le fuere asignada. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas
4 por CEPA en el aeropuerto; II) Cuando la arrendataria contravenga lo dispuesto en el apartado anterior y reciba
5 aviso o notificación por escrito de parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de
6 CEPA, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos. Y en caso que la
7 arrendataria no cumpliere dicha exigencia, CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la arrendataria
8 reembolsará de inmediato a ésta, el costo de la labor realizada. DÉCIMA OCTAVA. CESIONES O TRASPÁSOS,
9 SUBCONTRATOS, RESPONSABILIDADES. I) La Arrendataria no podrá ceder o traspasar a ningún título o
10 subcontratar todo o parte del presente contrato, salvo con el previo consentimiento escrito de la Junta Directiva de la
11 Comisión. Tampoco podrá constituir ningún gravamen sobre el área que CEPA le facilite para el arrendamiento; II)
12 Ningún subcontrato, cesión o traspaso de derechos contenidos en el presente instrumento, relevará a la Arrendataria
13 de la responsabilidad emanada de este contrato para con la Arrendante; III) La Arrendataria será totalmente
14 responsable para con la CEPA, por los actos u omisiones de sus empleados, subcontratistas, suministrantes o
15 personal de estos últimos, que causen perjuicios o agravios a los bienes, derecho e intereses de la Comisión; y IV)
16 Ninguna disposición del presente contrato o de cualquiera de los documentos que lo integran, podrá ser entendida
17 en el sentido de crear alguna relación contractual o responsabilidad de cualquier índole entre CEPA y empleados de
18 la Arrendataria, subcontratistas y/o suministrantes de ésta. DÉCIMA NOVENA. EJECUCIÓN. En caso de ejecución
19 judicial del laudo respectivo, la arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al depositario que se nombre y
20 que será designado por CEPA. CLÁUSULA TERCERA: OTRAS DECLARACIONES DE LAS PARTES.
21 Ambas partes declaran que la modificación al Contrato de Arrendamiento Original, y la reunión e incorporación de su
22 texto íntegro que se otorga en virtud de este instrumento no implica ni constituye novación del referido Contrato de
23 Arrendamiento Original y su primera modificación, los cuales constituyen los antecedentes del presente Contrato.
24 CLÁUSULA CUARTA. PERSONERÍA, EXPLICACIONES A LAS PARTES CIERRE DE LA ESCRITURA. DOY FE de

PAPEL PARA PROTOCOLO

Lic. José Ernesto Sánchez López



DOS COLONES



M. DE H.
 CIENTO VEINTICINCO
 N° 18566273

1 ser legítimas y suficientes las personerías con que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista la siguiente
 2 documentación: I) En relación al Ingeniero Velásquez Monterroza: a) el testimonio de la escritura pública de Poder
 3 General Administrativo otorgado en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador ante los oficios
 4 notariales de William Eliseo Zúñiga Henríquez, a las nueve horas del día veinticuatro de abril del presente año, del
 5 que consta que el señor Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, mayor de edad, Ingeniero en Sistemas, del domicilio
 6 de San Salvador, departamento de San Salvador, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y representante
 7 legal CEPA otorgó dicho Poder a favor del compareciente señor Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, conocido
 8 por Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, otorgándosele las facultades necesarias para otorgar el presente
 9 instrumento, previa autorización de la Junta Directiva de CEPA. En dicho Poder aparece que el notario autorizante
 10 dio fe de la existencia legal de la Comisión y de la personería jurídica con la que actuó el otorgante de dicho poder; y
 11 b) Certificación del punto décimo tercero del acta número dos mil ochocientos ochenta y tres de la Sesión de Junta
 12 Directiva de la Comisión, celebrada el día veintisiete de octubre de dos mil diecisiete, por medio del cual se autorizó
 13 al compareciente a proceder con la suscripción del presente instrumento, estando plenamente facultado para su
 14 otorgamiento; y, II) En relación al Ingeniero Echeverría Herrera: el testimonio de la escritura pública de Poder
 15 General Administrativo otorgado en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador ante mis oficios
 16 notariales, a las nueve horas treinta minutos del día tres de mayo del presente año, inscrito en el Registro de
 17 Comercio al número treinta y nueve del Libro un mil ochocientos catorce del Registro de otros Contratos Mercantiles,
 18 el día cinco de mayo de dos mil diecisiete, del que consta que el señor José Ernesto Ruiz Imery, mayor de edad,
 19 Ingeniero Metalúrgico, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, en su calidad de Director
 20 Presidente y representante legal de la sociedad AEROMANTENIMIENTO, S.A. otorgó dicho Poder a favor del
 21 compareciente Alejandro Noyman Echeverría Herrera y de otro, quienes pueden actuar conjunta o separadamente,
 22 otorgándosele al compareciente las facultades necesarias para otorgar el presente instrumento. En dicho Poder
 23 aparece que el notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad y de la personería jurídica con la que
 24 actuó el otorgante del mismo, estando por lo tanto el compareciente plenamente facultado para el otorgamiento del



1 presente instrumento. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente
2 escritura, y leído que les fue por mí todo lo escrito íntegramente en un solo acto no interrumpido, manifiestan su
3 conformidad, ratifican su contenido y para constancia firman conmigo. DOY FE.

4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	



SO ANTE MI de folios CIENTO DIECIOCHO VUELTO a CIENTO VEINTICINCO VUELTO del Libro CUATRO de mi Protocolo, que vence el día dieciocho de noviembre de dos mil diecisiete; y en la ciudad de San Salvador, el día ocho de noviembre de dos mil diecisiete, extendiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO**, para ser entregado a la **COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA**.





Hangar /Terreno								
Area Terreno m2		8,758.08						
Desde	Hasta	Pago en Efectivo x m2	Pago en Obras x m2	Canon x m2	Pago en Efectivo	Pago en Obras	Total	Pago en Efectivo
12/Nov/17	11/Nov/18	\$ 0.40	\$ 2.28	\$ 2.68	\$ 3,503.23	\$ 19,968.42	\$ 23,471.65	\$ 3,503.23
12/Nov/18	11/Nov/19	\$ 0.40	\$ 2.28	\$ 2.68	\$ 3,503.23	\$ 19,968.42	\$ 23,471.65	\$ 3,503.23
12/Nov/19	11/Nov/20	\$ 0.40	\$ 2.28	\$ 2.68	\$ 3,503.23	\$ 19,968.42	\$ 23,471.65	\$ 3,503.23
12/Nov/20	11/Nov/21	\$ 0.40	\$ 2.55	\$ 2.95	\$ 3,503.24	\$ 22,333.10	\$ 25,836.34	\$ 3,503.24
12/Nov/21	11/Nov/22	\$ 0.40	\$ 2.55	\$ 2.95	\$ 3,503.24	\$ 22,333.10	\$ 25,836.34	\$ 3,503.24
12/Nov/22	11/Nov/23	\$ 0.40	\$ 2.55	\$ 2.95	\$ 3,503.24	\$ 22,333.10	\$ 25,836.34	\$ 3,503.24
12/Nov/23	11/Nov/24	\$ 0.40	\$ 2.85	\$ 3.25	\$ 3,503.23	\$ 24,960.53	\$ 28,463.76	\$ 3,503.23
12/Nov/24	11/Nov/25	\$ 0.40	\$ 2.85	\$ 3.25	\$ 3,503.23	\$ 24,960.53	\$ 28,463.76	\$ 3,503.23
12/Nov/25	11/Nov/26	\$ 0.40	\$ 2.85	\$ 3.25	\$ 3,503.23	\$ 24,960.53	\$ 28,463.76	\$ 3,503.23
12/Nov/26	11/Nov/27	\$ 0.40	\$ 3.18	\$ 3.58	\$ 3,503.24	\$ 27,850.69	\$ 31,353.93	\$ 3,503.24
12/Nov/27	11/Nov/28	\$ 0.40	\$ 3.18	\$ 3.58	\$ 3,503.24	\$ 27,850.69	\$ 31,353.93	\$ 3,503.24
12/Nov/28	06/Jun/29	\$ 0.40	\$ 3.18	\$ 3.58	\$ 1,986.77	\$ 15,794.78	\$ 17,781.54	\$ 1,986.77
07/Jun/29	11/Nov/29			\$ 3.58	\$ -	\$ -	\$ 13,572.38	\$ 13,572.38
12/Nov/29	11/Nov/30			\$ 3.94	\$ -	\$ -	\$ 34,506.84	\$ 34,506.84
Total					\$ 40,522.35	\$ 273,282.31	\$ 361,883.87	\$ 88,601.57





SUMARIO GLOBAL			
Área total arrendada H1, H2-H3, H5: orig. 221,330.48 m2, modif. 234,581.86 m2			
Periodo contractual	Pago en efectivo	Pago en obras	Canon
2016-2017	\$ 13,452.49	\$ 54,482.60	\$ 67,935.11
2017-2018	\$ 93,832.74	\$ 448,240.13	\$ 542,072.87
2018-2019	\$ 93,832.74	\$ 448,240.13	\$ 542,072.87
2019-2020	\$ 93,832.74	\$ 458,378.29	\$ 552,211.03
2020-2021	\$ 93,832.75	\$ 502,163.47	\$ 595,996.22
2021-2022	\$ 93,832.75	\$ 502,163.47	\$ 595,996.22
2022-2023	\$ 93,832.75	\$ 513,428.10	\$ 607,260.85
2023-2024	\$ 93,832.74	\$ 561,241.54	\$ 655,074.28
2024-2025	\$ 93,832.74	\$ 561,241.54	\$ 655,074.28
2025-2026	\$ 93,832.74	\$ 573,632.63	\$ 667,465.37
2026-2027	\$ 93,832.75	\$ 627,357.05	\$ 721,189.80
2027-2028	\$ 93,832.75	\$ 627,357.05	\$ 721,189.80
2028-2029	\$ 53,008.41	\$ 362,139.57	\$ 415,147.97
2029-2030	\$ 319,559.37	\$ -	\$ 319,559.37
2030-2031	\$ 794,342.77	\$ -	\$ 794,342.77
	\$ 2,212,523.23	\$ 6,240,065.57	\$ 8,452,588.81



