Arias

AÑO: 2017
LIBRO: IV
ESCRITURA: 63
NOTARIO: JOSE ERNESTO SANCHEZ LOPEZ

TESTIMONIO DE ESCRITURA PUBLICA DE MODIFICACION A CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (HANGAR 5), OTORGADA POR LA COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA Y AEROMANTENIMIENTO, S.A.

Lic. José Ernesto Sánchez López

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS COLONES

M. DE H.

CIENTO TREINTA

Nº 18566278

JOSE ERNESTO SANCHEZ LOPEZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

14 NÚMERO SESENTA Y TRES. En la ciudad de San Salvador, a las quince horas y treinta minutos del día ocho de

15 noviembre de dos mil diecisiete. Ante mí, JOSÉ ERNESTO SÁNCHEZ LÓPEZ, Notario, del domicilio

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

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

18 Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio a quien

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

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

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

22 y con carácter autónomo, del domicilio , con Número de

23 Identificación Tributaria

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

Tecniforms, S.A. de C.V. Tel.: 2227-4160 Tiraje del 18,026,001 al 19,325,000

y por otra parte, ALEJANDRO NOYMAN ECHEVERRÍA HERRERA, quien es de cincuenta y dos años de edad, Ejecutivo Empresarial, de nacionalidad persona a quien conozco e identifico por medio de su Pasaporte quien actúa en nombre y representación en su calidad de Apoderado General Administrativo de la sociedad AEROMANTENIMIENTO, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse AEROMANTENIMIENTO, S.A., AEROMAN, S.A., o AIRMAINT, S.A., de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de San Luis Talpa, Departamento de La Paz, con Número de Identificación Tributaria que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse como "AEROMAN" o la "Arrendataria"; y en conjunto las "Partes"; de cuya personería daré fe más adelante en el presente instrumento, y en las calidades indicadas ME DICEN: CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES. A) Memorándum de Entendimiento. Que con fecha ocho de septiembre de dos mil catorce, el Gobierno de la República de El Salvador y Aeroman firmaron un Memorándum de Entendimiento en respaldo de la propuesta de un "Plan de Expansión" de operaciones presentado por Aeroman. B) Convenio de Cooperación Específico. Que con fecha veinticuatro de septiembre de dos mil catorce, la CEPA y Aeroman suscribieron un Convenio de Cooperación Específico para la implementación del Memorándum de Entendimiento citado en el literal A) anterior. C) Contrato de Arrendamiento Original. Que CEPA y Aeroman, como consecuencia de los compromisos adquiridos en los documentos relacionados en los literales A) y B) anteriores, han suscrito un contrato de arrendamiento en fecha diez de noviembre de dos mil catorce, otorgado ante los oficios notariales de Fidel Antonio Márquez Hernández, relativo a un área de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL VEINTITRÉS PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, denominado en el transcurso del presente instrumento como el "Contrato de Arrendamiento Original". CLÁUSULA SEGUNDA. MODIFICACIÓN A CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ORIGINAL. Que como parte de las acciones a implementar acordadas entre las Partes y con el objetivo de dar fiel cumplimiento a sus compromisos adquiridos en los documentos citados en los literales A) y B) de la cláusula Primera, las Partes por medio de este instrumento convienen en formalizar legalmente una modificación del Contrato de Arrendamiento Original con los objetivos siguientes: I. Eliminar las cláusula detalladas a

continuación: i) Cláusula Primera: Antecedentes, y ii) Cláusula Décima Novena: Personería. Explicaciones a las Partes. Cierre de la Escritura; II. Modificar las cláusulas detalladas a continuación: i) Cláusula Segunda: Objeto del Contrato; ii) Cláusula Tercera: Plazo del Contrato; iii) Cláusula Cuarta: Precio y Forma de Pago; iv) Cláusula Quinta: Infraestructura Aeroportuaria a ser construida por la Arrendataria; y v) Cláusula Sexta: Acuerdos para recuperar la inversión a ser realizada por la Arrendataria. III. Incorporar una nueva cláusula sobre Obligaciones de las Partes en relación con la Construcción de Obras de Infraestructura Aeroportuaria; y IV. Reunir e incorporar en un solo instrumento el texto íntegro del Contrato de Arrendamiento Original y la presente modificación, con el fin de facilitar su lectura, por lo que los términos, las condiciones y la nueva numeración de cláusulas aplicables a dicho contrato serán a partir de esta fecha los establecidos a continuación: """"""""""PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: La CEPA es dueña y actual poseedora de un inmueble rústico inscrito bajo el número veintidós del libro número quinientos dieciséis del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de La Paz, en el que se encuentra el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, en adelante el "Aeropuerto", situado en jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de la Paz, de una extensión superficial de OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS, equivalentes a OCHOCIENTAS SESENTA Y DOS HECTÁREAS, CINCUENTA Y CUATRO ÁREAS, SESENTA PUNTO OCHO CENTIAREAS, MIL DOSCIENTAS TREINTA Y CUATRO MANZANAS, MIL QUINIENTAS CINCUENTA Y UNO PUNTO VEINTICINCO VARAS CUADRADAS. Que del inmueble general relacionado, la CEPA entrega en arrendamiento a la Arrendataria y ésta declara recibirlas a entera satisfacción, dos porciones identificadas como TEA-CERO TRES y TEA-CERO CUATRO, la primera de una extensión superficial de CIENTO OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, equivalentes a DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PUNTO QUINCE varas cuadradas correspondiente al área identificada como TEA-CERO TRES; y el segundo de SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS equivalentes a NUEVE MIL NOVECIENTAS VEINTICINCO PUNTO CERO CUATRO varas cuadradas correspondiente al área identificada

Teniforms, S.A. de C.V. Tel.: 2227-4160 Tiraje del 18.026.001 al 19.326.000

como TEA-CERO CUATRO. Dichas porciones de terreno en su totalidad suman CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO CERO TRES METROS CUADRADOS, cuya descripción, medidas y linderos son los siguientes: PRIMERA PORCIÓN: Partiendo del Mojón número Diecisiete del área TEA-CERO DOS, se identifica el Mojón número UNO del área TEA-CERO TRES de la presente descripción, tiene las siguientes coordenadas geodésicas: LATITUD: Doscientos cincuenta y siete mil ochocientos sesenta y dos punto cuatro mil seiscientos ochenta y cinco. LONGITUD: Cuatrocientos noventa y dos mil cuatrocientos noventa punto un mil quinientos setenta y dos. Siendo este el vértice Suroriente Mojón UNO a continuación su descripción de rumbos y distancias: LINDERO ORIENTE; Está compuesto por SIETE tramos rectos. TRAMO UNO: Mojón Once y Doce, partiendo desde el Mojón UNO con una distancia de doscientos cincuenta y siete punto cero dos metros con rumbo Norte cincuenta y un grados cincuenta y nueve minutos y cincuenta y ocho segundos punto cuarenta y dos Oeste llegamos al Mojón Número Once y desde este hacia el Mojón Número Doce en línea recta con una distancia de trescientos veintiuno punto diecisiete metros y rumbo Sur cincuenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos once punto setenta y ocho segundos Este y colinda con calle interna de CEPA; TRAMO DOS: Mojón Doce y Trece con una distancia de cuarenta punto doce metros con rumbo Sur setenta grados cinco minutos y cincuenta y dos segundos Oeste colinda con quebrada EL HERVIDOR; TRAMO TRES: Mojón Trece y Uno con una distancia de cuarenta y uno punto cero cero metros con rumbo Norte sesenta y cinco grados treinta y cuatro minutos con siete punto veinticuatro segundos Oeste, colinda con área TEA-CERO DOS; TRAMO CUATRO: Mojón Uno y Dos con una distancia de sesenta y tres punto ochenta y ocho metros con rumbo Sur setenta grados cinco minutos y cincuenta y dos segundos Oeste, colinda con área TEA-CERO DOS; TRAMO CINCO: Mojón Dos y Tres con una distancia de setenta punto ochenta y cuatro metros con rumbo Sur diecinueve grados cincuenta y cuatro minutos ocho segundos Este, colinda con área TEA-CERO DOS; TRAMO SEIS: Mojón Tres y Cuatro con una distancia de catorce punto cincuenta y cinco metros con rumbo Norte setenta grados cinco minutos y cincuenta y dos segundos Este, colinda con área TEA-CERO DOS; TRAMO SIETE: Mojón Cuatro y Cinco con una distancia de diecisiete punto setenta y seis metros con rumbo Sur diecinueve grados cincuenta y cuatro minutos ocho segundos Este, colinda con área

TEA-CERO DOS. LINDERO SUR: Está compuesto por TRES tramos rectos. TRAMO UNO: Mojón Cinco y Seis con una distancia de ochenta punto sesenta y cinco metros con rumbo Sur setenta grados cinco minutos y cincuenta y dos segundos Oeste, colinda con Plataforma de CEPA; TRAMO DOS: Mojón Seis y Siete con una distancia de uno punto treinta y un metros con rumbo Sur diecinueve grados cincuenta y cuatro minutos ocho segundos Este, colinda con Plataforma de CEPA; TRAMO TRES: Mojón Siete y Ocho con una distancia de seiscientos ochenta y ocho punto veinticinco metros con rumbo Sur setenta grados cinco minutos y cincuenta y dos segundos Oeste, colinda con Plataforma de CEPA . LINDERO OESTE: Está compuesto por UN tramo recto Mojón Ocho y Nueve con una distancia de sesenta punto sesenta y ochenta y dos metros con rumbo Norte diecinueve grados cincuenta y cuatro minutos ocho segundos Oeste, colinda con área de CEPA. LINDERO NORTE: Está compuesto por DOS tramos rectos. TRAMO UNO Mojón Nueve y Diez con una distancia de quinientos diecisiete punto cuarenta y seis metros con rumbo Norte cuarenta y un grados treinta y seis minutos treinta punto once segundos Este, colinda calle interna de CEPA; TRAMO DOS: Mojón Diez y Once con una distancia de doscientos veintiséis punto ochenta y seis metros con rumbo Norte setenta grados cinco minutos y cincuenta y dos segundos Este, colinda calle interna de CEPA. Llegando así al punto de partida de la presente descripción. SEGUNDA PORCION: Partiendo del Mojón número Diecisiete del área TEA-CERO DOS, se identifica el Mojón número UNO del área TEA-CERO TRES Modificada de la presente descripción, tiene las siguientes coordenadas geodésicas: LATITUD: Doscientos cincuenta y siete mil ochocientos sesenta y dos punto cuatro mil seiscientos ochenta y cinco. LONGITUD: Cuatrocientos noventa y dos mil cuatrocientos noventa punto un mil quinientos setenta y dos. Siendo este el vértice Suroriente Mojón UNO donde inicia la descripción de rumbos y distancias de la porción TEA - CERO CUATRO LINDERO ORIENTE: Está compuesto por TRES tramos rectos. TRAMO UNO: Mojón Quince y Dieciséis, partiendo desde el Mojón UNO con una distancia trescientos sesenta y siete punto cincuenta y cinco metros con rumbo Norte cincuenta y cinco grados treinta minutos y ocho punto dieciocho segundos Oeste llegamos al Mojón número Quince de la SEGUNDA porción definida como TEA-CERO CUATRO y desde este hacia el Mojón Número Dieciséis en línea recta con una distancia de sesenta y cuatro punto cero siete metros rumbo Sur cincuenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos once

Tecniforms, S.A. de C.V. Tel.: 2227-4160 Tiraje del 18,026,001 al 19,326,000

punto setenta y ocho segundos Este, colinda con calle interna de CEPA; TRAMO DOS: Mojón Dieciséis y Diecisiete con una distancia de dieciséis punto cuarenta y tres metros con rumbo Sur treinta grados once minutos y cuarenta y ocho punto veintidós segundos Oeste, colinda con calle LUIS ANGEL FIRPO; TRAMO TRES: Mojón Diecisiete y Dieciocho con una distancia de dieciocho punto ochenta y un metros con rumbo Sur cincuenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos y once punto setenta y ocho segundos Este, colinda con calle interna de CEPA. LINDERO SUR: Está compuesto por UN tramo recto Mojón Dieciocho y Catorce con una distancia de ciento setenta y siete punto catorce metros con rumbo Sur setenta grados cinco minutos y cincuenta y dos segundos Oeste, colinda con calle interna de CEPA. LINDERO NOR-PONIENTE: Está compuesto por UN tramo recto Mojón Catorce y Quince con una distancia de ciento cincuenta y cinco punto treinta y nueve metros con rumbo Norte cuarenta y un grados treinta y seis minutos treinta punto once segundos Este, colinda con calle LUIS ANGEL FIRPO. Llegando así al punto de partida de la presente descripción; que en adelante tales porciones podrán denominarse en su conjunto como el "Inmueble Arrendado", y que será utilizado por la Arrendataria para la construcción de Hangares y áreas de soporte que serán propiedad de la Arrendataria, para el mantenimiento y reparación de aeronaves, así como áreas verdes que pudieran ser exigidas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN). SEGUNDA. PLAZO DEL CONTRATO. El plazo del presente arrendamiento es por CUARENTA años, contados a partir del dia diez de noviembre de dos mil catorce. El plazo anteriormente establecido es prorrogable de común acuerdo por escrito entre las Partes, previo a la terminación del plazo original o cualquiera de sus prórrogas por los periodos que éstas convengan. TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: I) El canon de arrendamiento anual contado desde el día diez de noviembre de dos mil catorce es de DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DOS CENTAVOS DE DÓLAR por metro cuadrado, incrementándose dicho canon en un diez por ciento cada tres años, por lo que a la fecha del presente instrumento el canon anual es de DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DOS CENTAVOS DE DÓLAR anuales por metro cuadrado. II) Las partes acuerdan que con el objetivo que la Arrendataria recupere las inversiones en las obras de infraestructura aeroportuaria detalladas en el cláusula cuarta del presente contrato, la Arrendataria pagará los cánones de arrendamiento de la siguiente

manera: i) la cantidad de CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR por medio de pagos efectivos en dinero, respecto del canon total anual por metro cuadrado aplicable, emitiendo CEPA la facturación anual correspondiente; y ii) la diferencia resultante entre la resta del canon total anual por metro cuadrado correspondiente y la cantidad de CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR por metro cuadrado, será aplicada al costo de las obras de infraestructura aeroportuarias, para lo cual CEPA llevará el registro respectivo y hará entrega anualmente a AEROMAN de una certificación de dicho registro. La anterior forma de pago será aplicable desde este día hasta el día tres del mes junio del año dos mil veintinueve. Dicha fecha ha sido establecida tomando como base la documentación de soporte incluida en el Anexo I del presente contrato el cual forma parte integral del mismo. III) Las partes acuerdan que posterior a esa fecha, y siempre que no se acuerde por CEPA y la Arrendataria la construcción de nueva infraestructura aeroportuaria de conformidad con el romano VII de la cláusula sexta, la Arrendataria pagará a la Arrendante el canon anual que corresponda de conformidad con los incrementos en la forma establecida en el romano I de la presente cláusula. IV) En caso de mora por más de treinta días CEPA cobrará intereses moratorios, de acuerdo a las tarifas vigentes del Aeropuerto, sin perjuicio del derecho que le concede la cláusula décima segunda de dar por terminado el presente contrato. CUARTA. INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA A SER CONSTRUIDA POR LA ARRENDATARIA. I) Las partes acuerdan que siendo necesario el desarrollo de ciertas obras de infraestructura aeroportuaria en el inmueble de CEPA donde se encuentra construido el Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, y que colinda con el Inmueble Arrendado, y que la CEPA no contempla realizarlas en su Plan Estratégico Institucional Dos Mil Quince - Dos Mil Diecinueve, por lo cual la Arrendataria asume la obligación de ejecutarlas, debiendo descontar el total de sus inversiones mediante la forma de pago de los cánones de arrendamiento establecida en la cláusula tercera del presente contrato. Dichas obras incluyen: a) la plataforma para uso operativo del hangar identificado como "Hangar Cinco"; b) las calles perimetrales detalladas a continuación: (i) Tramo de calle que conecta la actual caseta de control número seis hasta un nuevo acceso que colinda con la calle Luis Ángel Firpo, con su respectivo sistema de drenaje, iluminación y señalización; (ii) Zona de circulación y maniobras que colinda con la calle descrita en el literal

Tecniforms, S.A. de C.V. Tel.: 2227-4160 Tiraje del 18,026,001 al 19,326,000

anterior con su respectivo sistema de drenaje, iluminación y señalización; y (iii) Tramo de calle que colinda con las obras descritas en los literales anteriores y la entrada del hangar cinco de Aeroman; c) la primera parte de la plataforma para uso operativo del hangar identificado como "Hangar Seis", cuya construcción la Arrendataria se compromete a finalizar en un plazo que no podrá exceder del mes de junio del año dos mil diecinueve; d) Calle (Balastro) consistente en el tramo de calle no pavimentada que conectará la nueva calle perimetral descrita en el literal b(i) con la calle perimetral contigua al acceso siete existente y paralela a la calle Luis Ángel Firpo, cuya construcción la Arrendataria se compromete a finalizar en un plazo que no podrá exceder del mes de junio del año dos mil diecinueve; y e) Aquellas otras obras que las partes determinen que son necesarias de conformidad con el Plan de Expansión de AEROMAN y las necesidades técnicas de construcción de infraestructura del Aeropuerto (obras que le correspondería a CEPA construir), y que en adelante serán denominadas conjuntamente como las "Obras de Infraestructura Aeroportuaria". La Comisión por su parte, se compromete a remitir a la Autoridad de Aviación Civil la solicitud de permiso de construcción de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria. Lo anterior será realizado en un plazo razonable contado a partir de la entrega de toda la documentación necesaria por parte de la Arrendataria a la Comisión. II) Una vez finalizada la construcción de cada obra de infraestructura detallada en el romano I anterior, las partes suscribirán un acta notarial de formalización de entrega. III) Asimismo las Partes convienen que el mantenimiento de dichas Obras de Infraestructura Aeroportuaria será responsabilidad de la CEPA, una vez que las mismas sean terminadas y entregadas a la Comisión. IV) Sin perjuicio de lo anterior, las Partes podrán solicitar la suspensión de la construcción de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria si se justifica técnica y legalmente que las condiciones legales o de los mercados aeronáutico y de construcción, variaran en detrimento de la inversión a realizar, haciendo el recálculo correspondiente respecto del porcentaje de la obra efectivamente ejecutada y modificando en consecuencia el plazo de aplicación de la forma de pago establecida en el romano II de la cláusula tercera. En caso de no levantarse la suspensión en el plazo de un año, los planos y diseños de las obras ejecutadas y proyectadas pasarán en propiedad a CEPA, no pudiendo la Arrendataria reclamar derecho alguno sobre ellos. QUINTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN RELACIÓN CON LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE

INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA. Las Partes se comprometen a cumplir con las siguientes obligaciones: i) Crear el Comité Técnico ("CT"), el cual estará compuesto por al menos un representante de las áreas técnica, financiera y legal de ambas partes, y tendrá las siguientes facultades y obligaciones: a) Elaborar un plan de seguimiento conjunto por cada Obra de Infraestructura Aeroportuaria; b) Someter a discusión cualquier cambio o ajuste que resulte necesario en las especificaciones técnicas de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria, el cual en caso de ser procedente deberá de contar con las autorizaciones respectivas de las Gerencias de Ingeniería de ambas partes; c) Dar seguimiento a los costos acumulados durante la construcción de cada Obra de Infraestructura Aeroportuaria, hasta su finalización; d) Coordinar al interior de cada una de las Partes los apoyos requeridos para el buen desempeño de lo establecido en la presente cláusula; ii) Notificar a la otra Parte sobre la nómina de los miembros del CT previo al inicio de la construcción de cualquier Obra de Infraestructura Aeroportuaria. SEXTA. ACUERDOS PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN A SER REALIZADA POR LA ARRENDATARIA. I) Las Partes acuerdan que la inversión realizada por parte de la Arrendataria en las Obras de Infraestructura Aeroportuaria consistente en su construcción más la tasa de interés bancaria no mayor al siete por ciento incurrida por la Arrendataria (en adelante denominada como la "Carga Financiera"), será recuperada por parte de la Arrendataria a través de la aplicación de la forma de pago establecida en el presente contrato y en los demás contratos de arrendamiento vigentes a la fecha entre las Partes, respetando las tarifas aprobadas y los futuros ajustes o modificaciones de tarifas que sean aprobadas por CEPA. Concluidas las Obras de Infraestructura Aeroportuaria, es decir, cuando se tenga definido el monto exacto de las inversiones realizadas, más su Carga Financiera, en caso de ser necesario, se modificará el plazo de aplicación de la forma de pago establecida anteriormente. Es expresamente acordado entre las Partes que en caso que la Arrendataria no realice la construcción de alguna de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria, las Partes procederán a modificar el plazo de aplicación de la forma de pago. II) Para efecto de determinar el plazo de aplicación de la forma de pago acordada por las partes se deberá contar con un programa de construcción de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria que contenga las especificaciones técnicas, los montos de las inversiones a efectuar por la Arrendataria y los plazos estimados de ejecución. Dicho programa

Tecniforma, S.A. de C.V. Tel.: 2227-4160 Tiraje del 18,026,001 al 19,326,000

deberá de ser aprobado por ambas Partes. En caso de no realizarse la construcción de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria en el tiempo señalado en el programa o en el tiempo acordado en virtud de una ampliación de plazo debidamente autorizada por CEPA, la Arrendataria no tendrá derecho a recuperar las inversiones correspondientes a los montos de las obras no ejecutadas en los plazos acordados. En caso de ser necesario, la Arrendataria podrá solicitar a la CEPA la ampliación de los plazos de construcción de las obras, para lo cual la Arrendataria deberá de justificar por escrito las razones de cualquier retraso o suspensión de las obras. La CEPA no podrá denegar la ampliación de los plazos sin causa justificada. III) En todo caso, la CEPA tendrá derecho a supervisar los trabajos durante la ejecución de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria, ya sea de forma directa o de la manera que más convenga a sus intereses, con el objeto de asegurar la calidad de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria. IV) La CEPA tendrá derecho a verificar toda la documentación contable de soporte de los montos de inversión para la construcción de las Obras de Infraestructura Aeroportuaria. La Comisión no reconocerá ninguna inversión que no cuente con el visto bueno de la Gerencia de Ingeniería y de la Gerencia Financiera de CEPA. V) Para efecto de la supervisión, una vez la Arrendataria haya definido la empresa encargada de la construcción de las obras, la Arrendataria deberá de comunicar a la CEPA en un plazo no mayor a quince días hábiles: el nombre de la empresa constructora, la fecha de inicio de la construcción, nombre de la empresa supervisora, en el caso de haberla, montos de los contratos respectivos, y cronogramas de actividades; debiendo entregar copia certificada por Notario de los contratos que sean otorgados al efecto. VI) Es acordado por las partes que los montos a ser reconocidos únicamente serán los costos directos e indirectos acordes al mercado, más no los tributos generados que serán a cargo de la Arrendataria de ser éstos aplicables. VII) Adicionalmente las partes convienen que la Arrendataria podrá iniciar otras obras de infraestructura aeroportuaria asociadas con su plan de expansión, atendiendo a las necesidades del mismo, previa aprobación de la Junta Directiva de CEPA, a efecto de incorporar las inversiones que sean realizadas por la Arrendataria ampliando el plazo de aplicación de la forma de pago establecida en el romano II de la cláusula tercera del presente contrato, de conformidad con el monto de las inversiones más su Carga Financiera. SÉPTIMA. PAGOS POR SERVICIOS. Correrán por cuenta de la Arrendataria todos los pagos referentes

al suministro de energía eléctrica y uso de red, agua potable y aguas negras, recolección y traslado de basura, servicios de teléfono interno o instalación de la telefonía directa e Internet, en caso que se lo proporcione el Aeropuerto, así como los servicios aeronáuticos que se requieran en sus operaciones, siendo entendido que todos estos pagos son independientes y no están comprendidos dentro del canon de arrendamiento mucho menos generarán descuento compensatorio alguno. OCTAVA. RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS. La Arrendataria no podrá efectuar cosa alguna, ni permitir acto alguno que invalide o esté en conflicto con alguna póliza de seguro que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto o que constituya una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este contrato. Si la Arrendataria no cumple con esta disposición y por causa de ello, los costos de los seguros para la Comisión, en el Aeropuerto, fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su disposición, podrá proporcionar las Pólizas de Seguro equivalente aprobadas por la CEPA o le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originadas por dicha falta de cumplimiento. La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en el Inmueble Arrendado. 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. NOVENA: OBEDIENCIA A 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 ciento treinta y nueve 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; y, 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

Tecniforms, S.A. de C.V. Tel.: 2227-4160 Tiraje del 18,026,001 al 19,326,000

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 de las áreas arrendadas y que son propiedad de la Comisión, con el fin de cumplir con normas y estándares internacionales, coordinará con la Arrendataria la ejecución de esas inversiones y de mutuo acuerdo realizará las modificaciones en el Contrato, las cuales serán debidamente justificadas. DÉCIMA: OTRAS OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA. La Arrendataria tendrá también las siguientes obligaciones: I) Pagará a la Comisión los servicios de estacionamiento por las aeronaves que hagan uso de la rampa, de conformidad con las Tarifas vigentes del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez y su correspondiente Reglamentación, así como cualquier modificación futura a éstas; II) Permitirá que la CEPA, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y suministrantes de servicios y otros, puedan ingresar al Inmueble Arrendado, con el objeto de inspeccionarlo, dar mantenimiento y/o reparar parte del sistema de tuberías que se encuentran en éste, de ser el caso, o realizar en el mismo cualquier acto que la Comisión estuviere facultada para llevar a cabo por disposición de la ley, sus regulaciones o por el Contrato; III) Establecerá áreas verdes exigidas de conformidad a la legislación aplicable, y observará las medidas de obligatorio cumplimiento establecidas en las resoluciones ambientales que se emitan por parte del MARN aplicables a la construcción y ampliación de infraestructura en el terreno arrendado y objeto de este contrato, asumiendo sus costos; IV) Gestionar la fabricación y colocación de los rótulos, acorde a las exigencias de la Comisión, en cuanto a estética se refiere; V) Observar y obedecer todas las regulaciones e instructivos que la CEPA emita para el Aeropuerto y velar por que éstos sean acatados por su personal; VI) Asumir los gastos de instalación de los rótulos, así como de los materiales y el mantenimiento de los rótulos propiamente dichos, obligándose además a mantener los mismos en buen estado. La Comisión no se hace responsable por daños causados por terceros a la infraestructura de la valla o la propaganda contenida en estos, incluyendo su robo; VII) A dar estricto cumplimiento a todas y cada una de las leyes y reglamentos de la CEPA, aplicables al Aeropuerto Internacional de El Salvador Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; VIII) No instalar rótulos en el espacio arrendado que en forma directa o indirecta, contengan cualquier clase de propaganda política o

religiosa, así como aquellos contenidos que promuevan servicios o suministros que vayan en contra de la moral y la ética; IX) Pagar los cánones de arrendamiento que faltaren hasta la terminación del plazo original o sus prórrogas, si durante la vigencia del Contrato o cualquiera de sus prórrogas, la Arrendataria decidiere darlo por terminado de forma anticipada, en cuyo caso no será obligación de la CEPA reconocer ninguna cantidad de dinero en concepto de compensación por las obras realizadas; X) Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes, a los que fuere aplicable, y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; XI) 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 cuerpo normativo emitido por las autoridades competentes; XII) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada; y, XIII) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto. DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES DEL CONTRATO. Queda expresamente convenido que la CEPA y la Arrendataria podrán modificar el Contrato, por medio de acuerdos debidamente autorizados, suscritos por ambas Partes. DÉCIMA SEGUNDA. CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El Contrato podrá darse por terminado por las causales siguientes: I) Por el vencimiento del plazo, si no se hubiese prorrogado en la forma prevista en la cláusula tercera del presente contrato; II) Por mora injustificada de la Arrendataria en el cumplimiento de su compromiso de construir la infraestructura detallada en la cláusula quinta del presente Contrato, y consecuentemente la imposibilidad del pago del precio del presente Contrato de acuerdo a lo establecido en las cláusulas cuarta y sexta; y, III) Por incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones de las Partes contraídas en el presente instrumento. DÉCIMA TERCERA. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. La Arrendataria mantendrá vigente a favor y a satisfacción de CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por un monto correspondiente al canon de arrendamiento de dos meses, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato. DÉCIMA CUARTA. INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD. La Arrendataria indemnizará a terceros y relevará a la Comisión de toda responsabilidad y de todo riesgo, así como de

Tecniforms, S.A. de C.V. Tel.: 2227-4160 Tiraje del 18,026,001 al 19,326,000

los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser impuestos a la CEPA, por ley o que provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto. La Arrendataria deberá indemnizar a la Comisión por cualquier pérdida o daño causado a la propiedad, aún en el caso en que CEPA pueda resultar responsable frente a terceros por actos u omisiones de la Arrendataria, sus empleados o agentes, 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 cualquiera de dichas personas. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendataria manifiesta que cuenta con una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra cualquier responsabilidad por lesiones a personas, incluidas muerte y daños a la propiedad causados por la Arrendataria a la Comisión, o a terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones en el Aeropuerto. DÉCIMA QUINTA. CASO DE MORA. En caso de mora injustificada de la Arrendataria en el cumplimiento de su obligación de pago de cualesquiera de las cantidades correspondientes al canon de arrendamiento, el plazo del mismo caducará y la CEPA tendrá derecho a exigir de la Arrendataria la inmediata desocupación del Inmueble Arrendado, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa, pues la Arrendataria renuncia a todo ello. DÉCIMA SEXTA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. No se considerará que las Partes hayan incumplido este Contrato, si las mismas estuvieren impedidas de cumplirlo por motivos de caso fortuito o fuerza mayor. DÉCIMA SÉPTIMA. INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS. I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Arrendataria no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera del Inmueble Arrendado. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la CEPA 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 Comisión, 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. DÉCIMA OCTAVA. CESIONES O TRASPASOS, SUBCONTRATOS,

RESPONSABILIDADES. I) La Arrendataria no podrá ceder o traspasar a ningún título, todo o parte del Contrato, salvo con el previo consentimiento escrito de la Junta Directiva de la Comisión. Tampoco podrá constituir ningún gravamen sobre el Inmueble Arrendado; II) Ningún subcontrato, cesión o traspaso de derechos contenidos en el presente Instrumento, relevará a la Arrendataria de la responsabilidad emanada de este Contrato, para con la Arrendante; III) La Arrendataria será totalmente responsable para con la CEPA por los actos u omisiones de sus empleados, subcontratistas, suministrantes o personal de estos últimos, que causen perjuicios o agravios a los bienes, derechos e intereses de la Comisión; y, IV) Ninguna disposición del Contrato, o de cualquiera de los documentos que lo integran, podrá ser entendida en el sentido de crear alguna relación contractual o responsabilidad de cualquier índole entre la Comisión y empleados de la Arrendataria, subcontratistas y/o suministrantes de ésta."""""""""" CLÁUSULA TERCERA: OTRAS DECLARACIONES DE LAS PARTES. Ambas partes declaran que la modificación al Contrato de Arrendamiento Original y la reunión e incorporación de su texto íntegro que se otorga en virtud de este instrumento no implica ni constituye novación del referido Contrato de Arrendamiento Original, el cual constituye los antecedentes del presente Contrato. CLÁUSULA CUARTA. PERSONERÍA, EXPLICACIONES A LAS PARTES Y CIERRE DE LA ESCRITURA. DOY FE de ser legítima y suficientes las personerías con que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista la siguiente documentación: I) En relación al Ingeniero Velásquez Monterroza: a) el testimonio de la escritura pública de Poder General Administrativo otorgado en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador ante los oficios notariales de William Eliseo Zúñiga Henríquez, a las nueve horas del día veinticuatro de abril del presente año, del que consta que el señor Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, mayor de edad, Ingeniero en Sistemas, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y representante legal CEPA otorgó dicho Poder a favor del compareciente señor Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, conocido por Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, otorgándosele las facultades necesarias para otorgar el presente instrumento, previa autorización de la Junta Directiva de CEPA. En dicho Poder aparece que el notario autorizante dio fe de la existencia legal de la Comisión y de la personería jurídica con la que actuó el otorgante de dicho poder; y b) Certificación del

Tecniforms, S.A. de C.V. Tel.: 2227-4160 Tiraje del 18,026,001 al 19,326,000

punto décimo quinto del acta número dos mil ochocientos ochenta y tres de la Sesión de Junta Directiva de la Comisión, celebrada el día veintisiete de octubre de dos mil diecisiete, por medio del cual se autorizó al compareciente a proceder con la suscripción del presente instrumento, estando plenamente facultado para su otorgamiento; y, II) En relación al Ingeniero Echeverría Herrera: el testimonio de la escritura pública de Poder General Administrativo otorgado en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador ante mis oficios notariales, a las nueve horas treinta minutos del día tres de mayo del presente año, inscrito en el Registro de Comercio al número treinta y nueve del Libro un mil ochocientos catorce del Registro de otros Contratos Mercantiles, el día cinco de mayo de dos mil diecisiete, del que consta que el señor José Ernesto Ruiz Imery, mayor de edad, Ingeniero Metalúrgico, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, en su calidad de Director Presidente y representante legal de la sociedad AEROMANTENIMIENTO, S.A. otorgó dicho Poder a favor del compareciente Alejandro Noyman Echeverría Herrera y de otro, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, otorgándosele al compareciente las facultades necesarias para otorgar el presente instrumento. En dicho Poder aparece que el notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad y de la personería jurídica con la que actuó el otorgante del mismo, estando por lo tanto el compareciente plenamente facultado para el otorgamiento del presente instrumento. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente escritura, y leído que les fue por mí todo lo escrito íntegramente en un solo acto no interrumpido, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firman conmigo. DOY FE.

JOSE ERNESTO SANCHEZ LOPEZ
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Pa

SO ANTE MI de folios CIENTO TREINTA VUELTO a CIENTO TREINTA Y OCHO FRENTE 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, extiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO**, para ser entregado a la **COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA.**

JOSE ERNESTO SANCHEZ LOPEZ
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Hangar /Terreno	[redacted]								
Area Terreno m2	Área Original: 175,023.65 m2, Área Modificada: 188,275.03 m2								
Desde	Hasta	Pago en Efectivo x m2	Pago en Obras x m2	Canon x m2	Area m2	Pago en Efectivo	Pago en Obras	Total	Pago en Efectivo
26/Oct/17	09/Nov/17	$ 0.40	$ 1.62	$ 2.02	188,275.03	$ 3,094.93	$ 12,534.47	$ 15,629.41	$ 3,094.93
10/Nov/17	09/Nov/18	$ 0.40	$ 1.82	$ 2.22	188,275.03	$ 75,310.01	$ 342,660.56	$ 417,970.57	$ 75,310.01
10/Nov/18	09/Nov/19	$ 0.40	$ 1.82	$ 2.22	188,275.03	$ 75,310.01	$ 342,660.56	$ 417,970.57	$ 75,310.01
10/Nov/19	09/Nov/20	$ 0.40	$ 1.82	$ 2.22	188,275.03	$ 75,310.01	$ 342,660.56	$ 417,970.57	$ 75,310.01
10/Nov/20	09/Nov/21	$ 0.40	$ 2.04	$ 2.44	188,275.03	$ 75,310.01	$ 384,081.06	$ 459,391.07	$ 75,310.01
10/Nov/21	09/Nov/22	$ 0.40	$ 2.04	$ 2.44	188,275.03	$ 75,310.01	$ 384,081.06	$ 459,391.07	$ 75,310.01
10/Nov/22	09/Nov/23	$ 0.40	$ 2.04	$ 2.44	188,275.03	$ 75,310.01	$ 384,081.06	$ 459,391.07	$ 75,310.01
10/Nov/23	09/Nov/24	$ 0.40	$ 2.28	$ 2.68	188,275.03	$ 75,310.01	$ 429,267.07	$ 504,577.08	$ 75,310.01
10/Nov/24	09/Nov/25	$ 0.40	$ 2.28	$ 2.68	188,275.03	$ 75,310.01	$ 429,267.07	$ 504,577.08	$ 75,310.01
10/Nov/25	09/Nov/26	$ 0.40	$ 2.28	$ 2.68	188,275.03	$ 75,310.01	$ 429,267.07	$ 504,577.08	$ 75,310.01
10/Nov/26	09/Nov/27	$ 0.40	$ 2.55	$ 2.95	188,275.03	$ 75,310.01	$ 480,101.33	$ 555,411.34	$ 75,310.01
10/Nov/27	09/Nov/28	$ 0.40	$ 2.55	$ 2.95	188,275.03	$ 75,310.01	$ 480,101.33	$ 555,411.34	$ 75,310.01
10/Nov/28	03/Jun/29	$ 0.40	$ 2.55	$ 2.95	188,275.03	$ 42,503.73	$ 270,961.30	$ 313,465.03	$ 42,503.73
04/Jun/29	09/Nov/29			$ 2.95	188,275.03	$ -	$ -	$ 241,946.31	$ 241,946.31
10/Nov/29	09/Nov/30			$ 3.25	188,275.03	$ -	$ -	$ 611,893.85	$ 611,893.85
Total						$ 884,366.33	$ 4,753,672.63	$ 6,491,879.14	$ 1,738,206.49

JOSE ERNESTO SANCHEZ LOPEZ
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA
SAN SALVADOR

aeroman

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**

JOSE ERNESTO SANCHEZ PEREZ
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA
SAN SALVADOR

aeroman