

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE  
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y UPS SCS EL SALVADOR, LTDA. DE C.V.  
(LOCAL C-18 B)**



Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio

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, con Personalidad Jurídica propia y 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"; y, **SANDRA PATRICIA GUZMÁN SANCHEZ**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Empleada, del domicilio

con Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderada General Administrativa de la sociedad que gira bajo la denominación "**UPS SCS (EL SALVADOR), LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**UPS SCS (EL SALVADOR), LTDA. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-tres uno cero tres cero cero-uno tres dos-cero, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por este acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que en el transcurso de este instrumento 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 presente Instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: a) **ABANDONO:** Se entenderá que se configura el abandono del local cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) **AIES-MOARG O AEROPUERTO:** Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; c) **ARBITRAJE:** Es el mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; d) **ARBITRAJE EN DERECHO:** Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; e) **ARREGLO DIRECTO:** Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; f) **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** CASO FORTUITO es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la

persona obligada a un hacer; pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. FUERZA MAYOR es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales; g) **CEPA O LA COMISIÓN:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **ARRENDATARIA:** Es la persona natural o jurídica que suscribe y acepta el contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, "Monseñor Oscar 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) **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; k) **LOCAL O ESPACIO:** Es el área física (con infraestructura) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; l) **NEGLIGENCIA:** Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; m) **NORMATIVA:** Convenios internacionales y nacionales, pero sin limitarse, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes Leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; n) **REGULACIONES DE CEPA:** Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; ñ) **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.** Por el presente Contrato la CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple un local de su propiedad, identificado como local C-DIECIOCHO B (C-18 B), el cual tiene una extensión superficial de **CATORCE METROS CUADRADOS (14.00 m<sup>2</sup>)**, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador,



Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, que será utilizado para el funcionamiento de una oficina.

**TERCERA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA el canon de arrendamiento mensual de **CIENTO SETENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 173.60)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de **DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR POR METRO CUADRADO (US\$ 12.40/m<sup>2</sup>)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas anticipadas, fijas y sucesivas.

**CUARTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS.**

**I)** La Arrendataria presentara a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de los espacios, metodología constructiva, diseño, materiales, equipamiento, amueblamiento y decoración del local asignado. Las labores de adecuación y equipamiento del referido local serán suministrados e instalados por la Arrendataria a su propio costo; y, **II)** La Arrendataria deberá respetar la integración y estética de locales y espacios comerciales del AIES-MOARG.

**QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del local y equipamiento, suministro de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, aguas negras y disposición final de los desechos sólidos, instalación de telefonía interna, externa e Internet, en caso de ser suministrada por el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este Contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula Tercera de este instrumento.

**SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** **I)** El plazo del presente Contrato es por el período comprendido desde el uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho; **II)** Dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes; **III)** El arrendamiento del local que se ha dado es de carácter temporal, por lo tanto, cuando la Comisión lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los treinta (30) 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 local; y, **IV)** Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria decidiere no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de canon adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del local; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del Contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. En caso de mora en los pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual, sobre el monto adeudado más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), de conformidad con las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento, si la mora persistiere por más de noventa (90) días consecutivos de cánones de arrendamiento, CEPA se reserva el derecho de hacer

efectiva la Garantía de Cumplimiento del Contrato relacionada en la cláusula Vigésima Tercera del presente Contrato. **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 local asignado. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el romano anterior y reciba aviso o notificación por escrito por 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 LOCAL.** El uso del local asignado a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las Regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso del local autorizado, en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso a la Arrendataria, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor o caso fortuito, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto, incluyendo el local 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 la referida área. 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 local asignado. 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 el espacio y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que la 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 el local asignado a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Propietaria, estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente Contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **NOVENA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente Contrato, en cualesquiera de los casos siguientes: En caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente Contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte el local objeto del presente arrendamiento; en tal caso se notificará por escrito con treinta (30) días de anticipación sobre la terminación del Contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere. **DÉCIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; **II)** Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento, u Ordenanza emitidas por las autoridades competentes; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el local que le fue asignado; **IV)** Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; **V)** Al finalizar el Contrato de Arrendamiento deberá entregar a CEPA el local otorgado en optimas condiciones en las cuales le fue entregado, en un plazo no mayor de un mes. Caso contrario la Comisión realizará las actuaciones necesarias y las deducirá de la Garantía de Cumplimiento de Contrato; y, **VI)** La Arrendataria deberá cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto. **DÉCIMA PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** **I)** La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones de CEPA en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes, y otros: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables; tales como, pero sin limitarse: de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del Contrato; b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del Contrato; **II)** Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias

o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencia del cumplimiento de las Regulaciones de CEPA; y,

**III)** Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del local arrendado y que son propiedad de la Comisión, con el fin de cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el Contrato, las cuales serán debidamente justificadas. **DÉCIMA SEGUNDA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS ESPACIOS Y EQUIPOS DE LA ARRENDATARIA.** La Arrendataria queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros, a mantener todos sus equipos, mobiliario y accesorios y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos las reparaciones, reposiciones y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales de acuerdo a las políticas del Aeropuerto.

**DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL LOCAL ASIGNADO.** **I)** La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el local que se le ha asignado. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por ésta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataria rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; **II)** Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Comisión 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 o municipal, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento; 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 DEL LOCAL ASIGNADO.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el local asignado a la Arrendataria y proveerá mantenimiento del sistema central



de aire acondicionado; 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 presenta a la firma de este Contrato, a satisfacción de la CEPA, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de **CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,715.00)**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del Contrato en el local asignado, vigente por el plazo contractual, obligándose a renovar dicha Póliza antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual; II) La cobertura de dicha Póliza es por limite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de la Comisión y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; la Arrendataria se obliga a renovar la misma antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, durante el plazo contractual; 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 podrá dar por terminado el presente Contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: 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-MOARG, en el plazo indicado por la Comisión; **IV)** Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria; **V)** Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; **VI)** En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento por escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente Contrato; **VII)** Si recayere embargo o cualquiera otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria afectos al Contrato; **VIII)** Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el Contrato, después de pasados treinta (30) días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, **IX)** Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA. **DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO.** El Contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán de manifestarlo por escrito y la Junta Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización, posteriormente los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación del 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 del local en óptimas condiciones en las cuales fue entregado. **VIGÉSIMA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del Contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados. **VIGÉSIMA PRIMERA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO.** Las partes declaran bajo juramento que los recursos con los que operan o que conforman su patrimonio provienen del ejercicio de actividades lícitas, y por lo tanto, no tienen su origen en actividades delictivas, especialmente aquellas consideradas por la legislación nacional como captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo; de igual manera manifiestan que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este Contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. **VIGÉSIMA SEGUNDA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otras arrendatarias de servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada arrendataria en las instalaciones aeroportuarias, la CEPA dirimirá la pugna existente determinando lo que a cada uno corresponda, y la resolución que ésta provea, será final y no admitirá ningún recurso. **VIGÉSIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La CEPA recibe a su entera satisfacción de parte de la sociedad





Arrendataria la cantidad de **NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 900.00)**, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, vigente por el plazo contractual. La Arrendataria podrá solicitar que le sea devuelto el valor de los fondos correspondientes, contra entrega de una Garantía emitida por una afianzadora o un banco, a favor y a satisfacción de la CEPA, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual. Si la operatividad de la sociedad Arrendataria, provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de la CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la sociedad Arrendataria, el cual será previamente consultado por la CEPA a la compañía de seguros **VIGÉSIMA CUARTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura del Departamento Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador "Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez", quien será la Administradora del Contrato por parte de CEPA. **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; y, **II)** si la mora persistiere por más de noventa (90) días consecutivos de cánones de arrendamiento, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del Contrato relacionada en la cláusula Vigésima Tercera del presente Contrato. **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 entre las partes, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en un 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; y, **II) Arbitraje:** Cualquier controversia que no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quién actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento

por cada una de las partes. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: HORARIO DE SERVICIO.** I) La Arrendataria mantendrá un horario de servicios adecuado a los itinerarios de vuelo de las aerolíneas que operan en el Aeropuerto, de acuerdo a la naturaleza y características de su negocio; y, II) Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la Arrendataria o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. **VIGÉSIMA OCTAVA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación o asunto relacionado con la ejecución y efectos del contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA/

II) A la Arrendataria

Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA NOVENA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras Representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los doce días del mes de marzo de dos mil dieciocho.

**COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA**

**UPS SCS (EL SALVADOR), LTDA. DE C.V.**



Emérito de Jesús Velásquez Monterroza  
Gerente General y  
Apoderado General Administrativo

Sandra Patricia Guzmán Sánchez  
Apoderada General Administrativa



UPS SCS El Salvador, Ltda. de C.V.





la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con cuarenta y siete minutos del día doce de marzo de dos mil dieciocho. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTINEZ SORTO**, Notario, del domicilio

comparece el señor, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y dos años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio \_\_\_\_\_ 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, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, por otra parte, comparece la señora **SANDRA PATRICIA GUZMÁN SANCHEZ**, de cincuenta y tres años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Empleada, del domicilio \_\_\_\_\_ persona 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 calidad de Apoderada General Administrativa de la sociedad que gira bajo la denominación "**UPS SCS (EL SALVADOR), LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**UPS SCS (EL SALVADOR), LTDA. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; ambas personerías que más adelante relacionaré, y en tal carácter **ME DICEN: I)** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra, y a mi presencia, en el carácter en que actúan en el contrato de arrendamiento a que se refiere el anterior documento; **II)** Que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual ha sido otorgado en esta ciudad y en esta fecha, constando de cinco hojas de papel simple. El referido documento lo he tenido a la vista y doy fe que es relativo a un Contrato de Arrendamiento por medio del cual la Comisión entrega en arrendamiento simple a la Arrendataria, un local identificado como local C-DIECIOCHO B, el cual tiene un área de CATORCE METROS CUADRADOS, ubicado en el primer nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, que será utilizado para el funcionamiento de una oficina; que la Arrendataria deberá cancelar a la Propietaria un canon de arrendamiento mensual por la cantidad de CIENTO SETENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios

(IVA), a razón de DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva; que el plazo del contrato es por un año, período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho; que la Arrendataria presentó, a favor y a entera satisfacción de la CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato, vigente por el plazo contractual; asimismo, la Arrendataria presentó copia de Póliza de Responsabilidad Civil a entera satisfacción de la Comisión, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato, vigente por el plazo contractual; obligándose a renovar dicho documento antes de su vencimiento y presentarlos a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento del mismo, durante el plazo contractual; el contrato contiene cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas a esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes me declaran conocer y entender, y que por ello las otorgan. Yo, el suscrito Notario, **DOY FE:** a) que las firmas relacionadas, son auténticas por haber sido puestas a mi presencia por los comparecientes, b) que son legítimas y suficientes las personerías por las que actúan los otorgantes en nombre de sus representadas, por haber tenido a la vista la siguiente documentación: **Respecto al primer compareciente: i)** Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las nueve horas del día veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, ante los oficios notariales de William Eliseo Zúniga Henríquez, 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 Ejecutiva Portuaria Autónoma, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, conocido por Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente, previa autorización de su Junta Directiva. Asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el ingeniero Vanegas Rodríguez, como otorgante de dicho Poder; y, **ii)** Punto Segundo del Acta dos mil novecientos cinco, emitido en la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintitrés de enero de dos mil dieciocho, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad UPS SCS (EL SALVADOR), LTDA. DE C.V.; asimismo, se autorizó al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto. **Respecto al segundo compareciente: i)** Testimonio de Escritura Pública de Fusión por Absorción, otorgada en esta ciudad, a las quince horas del día dieciséis de junio de dos mil cuatro, ante los oficios del Notario Magno Tulio Sandoval, inscrita en el Registro de



Comercio al Número CUARENTA Y DOS, del Libro MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE del Registro de Sociedades, el día treinta de junio de dos mil cuatro, en la cual consta el acuerdo de fusión de las sociedades UPS SCS (EL SALVADOR), LTDA. DE C.V., y FRITZ EL SALVADOR, S.A. DE C.V., actuando como Sociedad Absorbente y Sociedad Absorbida respectivamente; asimismo, consta la incorporación en un solo texto del nuevo Pacto Social que regirá a la Sociedad, cuyas cláusulas constituyen los estatutos que regirán a ambas sociedades, y cuya denominación social, será bajo UPS SCS (EL SALVADOR), LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse UPS SCS (EL SALVADOR), LTDA. DE C.V., estableciéndose que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes mencionados; que su plazo es por tiempo indeterminado; que dentro de sus finalidades se encuentra el ejercicio del comercio, la agricultura, servicios y la industria, en general, nacional e internacional, la prestación de servicios de carga, transporte nacional e internacional de carga aérea, marítima y terrestre, consolidación de carga aérea y marítima internacional, trámites aduanales, así como la importación y exportación de toda clase de bienes y servicios y la representación de casas extranjeras, entre otras operaciones, donde la sociedad podrá dedicarse a cualquier otra actividad de lícito comercio; que el gobierno de la sociedad será ejercido por la Junta General de Socios; y, por la Junta de Gerentes o por un Gerente General; que la Junta General de Socios será el órgano supremo de la Sociedad; que la administración de la Sociedad estará confiada a un Gerente General o a una Junta de Gerentes y sus respectivos suplentes, según lo decida la Junta General de Socios, quienes duraran en sus funciones por tiempo indeterminado; que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponderán al Gerente General o Junta de Gerentes, quienes podrán actuar conjunta o separadamente, y estarán facultados para contraer toda clase de obligaciones y celebrar toda clase de escrituras públicas o privadas, celebrar toda clase de contratos, otorgar poderes generales y especiales, entre otros; **ii)** Credencial de Reestructuración de Consejo de Gerentes de la sociedad UPS SCS (EL SALVADOR), LTDA. DE C.V., extendida por el licenciado José Luis Chavez Ruíz, en su calidad de Secretario de la Junta General Ordinaria de Socios, en esta ciudad, a los ocho días del mes de diciembre de dos mil diez, inscrita en el Registro de Comercio al Número CIENTO TREINTA Y DOS, del Libro DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO del Registro de Sociedades, el día diez de enero de dos mil once; en la cual consta que en el punto dos del acta número veinticinco, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Socios de la referida sociedad, celebrada en esta ciudad, el día ocho de diciembre del año dos mil diez, se llevo a cabo la reestructuración de la Junta de Gerentes, en la cual resulto electo como Gerente Propietario el señor Alix Juan-Marie Apollon, y otros, para ejercer sus funciones por tiempo indeterminado; y, **iii)** Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado en la ciudad de Miami, Estado de Florida, Estados Unidos de América, el día uno de febrero de dos mil diecisiete, ante los oficios de la Notario Público Felicia Artiles, inscrito en el Registro de Comercio al Número VEINTICUATRO, del Libro MIL OCHOCIENTOS TRES del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día uno de marzo de dos mil diecisiete, en el cual

consta que el señor Alix Jean-Marie Apollon, actuando en su calidad de Gerente, y por lo tanto, Representante Legal de la sociedad UPS SCS (EL SALVADOR), LTDA. DE C.V., confirió Poder General Administrativo, a favor de la señora Sandra Patricia Guzmán Sánchez, para que en nombre y representación de UPS SCS (EL SALVADOR), LTDA. DE C.V., ejerza todos los actos necesarios para desarrollar el propósito corporativo de acuerdo con la ley salvadoreña, como también, para que celebre cualquier clase de contrato legítimo necesario para ejecutar las facultades concedidas, pudiendo además representar a la Sociedad en cualquier asunto judicial y extrajudicial, entre otros; dicho poder estará en vigencia por un periodo de dos años a partir de la fecha de firma y fue debidamente estampado con el sello de la Apostilla, en la ciudad de Tallahassee, Estado de Florida, Estados Unidos de América, el día uno de febrero de dos mil diecisiete. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de dos hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado.

**DOY FE.-**



MF