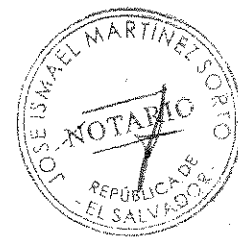


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,  
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA E  
INSTITUTO TÉCNICO EXSAL, S.A. DE C.V. (HANGAR A-27)



Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número cero cero cuatro tres ocho cinco seis dos - dos, y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos cinco uno dos cinco cinco - cero cero cinco - cero, actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno cuatro cero dos tres siete - cero cero siete - ocho, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, **WILLIAM VLADIMIR LEMUS ALDANA**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, profesor, del domicilio de la ciudad y departamento de San Miguel, con Documento Único de Identidad número cero dos uno seis cero cinco siete siete - seis, y con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno siete uno cero seis nueve - uno cero cinco - ocho, actuando en nombre y representación, en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva, y por tanto, representante legal de la sociedad que gira bajo la denominación **INSTITUTO TÉCNICO DE EX - ALUMNOS SALESIANOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que puede abreviarse como **INSTITUTO TÉCNICO EXSAL, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seis uno cuatro - cero tres uno dos ocho uno - cero cero uno - siete, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por el presente acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en adelante podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las Cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS.** Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el presente Instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: a) **ABANDONO:** Se entenderá que se configura el abandono del local o espacio cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de diez días hábiles conforme al objeto Contractual; b) **AILO O EL AEROPUERTO:** Aeropuerto Internacional de Ilopango; c) **ARBITRAJE:** Es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; d) **ARBITRAJE EN DERECHO:** Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; e) **ARREGLO DIRECTO:** Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; f) **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o

incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales o causados por el hombre, explosiones o fuego; g) **CEPA O LA COMISIÓN:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **ARRENDATARIA:** Es la persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango; 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 hangar, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; k) **LÍMITE ÚNICO Y COMBINADO DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL:** Se entenderá como tal aquel valor determinado como suma asegurada para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de seguro de Responsabilidad en forma conjunta o individual para las coberturas de Responsabilidad Civil por daños a Personas y Responsabilidad Civil por daños a bienes; l) **LOCAL O ESPACIO:** Es el área física (con o sin infraestructura, según sea el caso) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; ll) **NEGLIGENCIA:** Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en el manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; m) **NORMATIVA:** Convenios internacionales y nacionales, suscritos por el Estado de El Salvador y/o emitidos por autoridades competentes, tales como, pero sin limitarse: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del Contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato; 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, 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.** El objeto del presente Contrato es que CEPA otorga en calidad de arrendamiento a la Arrendataria, un Hangar identificado como A-VEINTISIETE (A-27), ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, cuya extensión superficial es de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (797.93 m<sup>2</sup>), el cual será utilizado como taller escuela y como resguardo de aviones para realizar prácticas en mantenimiento aeronáutico con los alumnos de dicha institución. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** I) **PRECIO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión, por el objeto de este contrato, un canon mensual de **MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 1,500.00)** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios (IVA). II) **FORMA DE PAGO.** El monto fijado será



pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva. **CUARTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del área del hangar y su equipamiento, suministro de servicios de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, tratamiento de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, tasas o impuestos municipales, instalación y servicio de líneas telefónicas internas y externa e internet, en caso de ser suministrados por el Aeropuerto, así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la cláusula Tercera de este instrumento. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO.** I) El plazo del presente Contrato se suscribe por el período comprendido del uno de mayo de dos mil dieciocho al treinta de abril de dos mil veintitrés; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; III) El arrendamiento del área donde se ubica el hangar es otorgado con carácter temporal; por lo tanto, cuando la CEPA lo requiera para cualquier otro fin debidamente justificado y autorizado por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los treinta días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle una nueva área; y, IV) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán NOVENTA (90) DÍAS de canon de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del área del hangar, no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato; además la Arrendataria deberá entregar el hangar asignado en las mismas condiciones que la Comisión se lo entregó. **SEXTA: 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 área asignada. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el romano anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Propietaria, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y en caso que la Arrendataria no cumpliere dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a ésta el costo de la labor realizada. **SÉPTIMA: RESTRICCIONES EN EL USO DEL HANGAR.** El uso del hangar asignado para 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 hangar 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 área donde se ubica el hangar 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 área asignada; en caso que dichas actividades sean ejecutadas por sus trabajadores deberá informar al Administrador del Contrato inmediatamente. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto; III) La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna póliza de seguros que cubra cualquier área o actividad del Aeropuerto, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente relacionados con las operaciones permitidas por este contrato. En tal sentido, si la Arrendataria no cumple con toda disposición establecida por la Propietaria y por causa de ello los costos de los seguros en el Aeropuerto fueren más elevados de lo que son ordinariamente, la Arrendataria, a su opción, podrá, (i) proporcionar las pólizas de seguro equivalentes, aprobadas por la CEPA, o (ii) le pagará a ésta el incremento en los costos de las primas originados por su incumplimiento; IV) La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el hangar asignado de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; y, V) La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el área del hangar asignada a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ellos cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección.

**OCTAVA: DESARROLLO PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.**

CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente Contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso en que el AILO, 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 área del hangar objeto del presente Contrato. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su hangar a otro con la misma área; el cual será aprobado por CEPA.

**NOVENA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: I) Supervisar la



conducta de sus empleados y personal; 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 área del hangar 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) La Arrendataria deberá ejecutar su trabajo dentro de las instalaciones del AILO, utilizando estándares elevados de calidad y personal calificado para las diferentes etapas del trabajo; VI) La Arrendataria deberá mantener limpias y ordenadas todas las áreas en las que realice sus actividades, después de completar sus actividades diarias deberá asegurarse de remover todos los residuos, desechos, material inservible del área de trabajo, dejando ordenados sus equipos y herramientas utilizadas; VII) La Arrendataria, dotará a sus trabajadores y estudiantes del equipo de protección personal adecuado, de acuerdo a las actividades que cada uno realice, el cual deberá estar en óptimas condiciones, lo anterior será verificado por el Administrador del Contrato; VIII) La Arrendataria y su personal se obligan a guardar la confidencialidad de la información que se le proporcione y de las recomendaciones que formule; en consecuencia no podrá utilizar o proporcionar para fines ajenos a lo pactado, información que la Comisión le proporcione, así como la que se genera a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con la CEPA; y, IX) Al finalizar la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria deberá entregar a CEPA el área del hangar otorgado, en óptimas condiciones en las cuales 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. **DÉCIMA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones de CEPA en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes, y otros, entre estas: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables; tales como, pero sin limitarse: de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador, así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del presente Contrato; y, b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del presente 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 área del hangar autorizado y que son propiedad de la Comisión, las cuales conlleven a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el presente Contrato, las cuales serán debidamente justificadas. **DÉCIMA PRIMERA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DEL HANGAR Y DE LOS 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 AILO. **DÉCIMA SEGUNDA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ESPACIO ASIGNADO.** I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el área que le ha sido asignada. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por ésta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que, en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataria rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; II) Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Propietaria durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas, salvo que la Arrendataria se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión. **DÉCIMA TERCERA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.** I) La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las Licencias, Franquicias, Certificados y Permisos, que sean requeridos por CEPA y por cualquier autoridad gubernamental, 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 CUARTA: MANTENIMIENTO DEL ÁREA DEL HANGAR ASIGNADO.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el área del hangar 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 QUINTA: INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD.** La arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto. Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas.

**DÉCIMA SEXTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el contrato, por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal de la Arrendataria, o Apoderado debidamente acreditado, y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte integrante del contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes.

**DÉCIMA SÉPTIMA: PÓLIZA DE SEGURO.** I) La Arrendataria se obliga a presentar en el plazo de VEINTE (20) DÍAS HÁBILES después de la fecha de firma del presente instrumento, a satisfacción de la CEPA, copia de su Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,715.00), y será utilizada para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del presente Contrato, caso contrario se considerará como causal de incumplimiento contractual. II) La cobertura de dicha póliza es por el límite único y combinado por lesiones y/o muerte de terceros incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; en caso que, la vigencia de la póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma. III) La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Aeropuerto; 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; y, **V)** La referida póliza, debe cumplir con el requisito de haber sido emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. **DÉCIMA OCTAVA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la Propietaria procederá a dar por terminado el contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión, y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este instrumento, en los casos siguientes, que se considerarán causales de terminación de contrato: **I)** Por incumplimiento en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté obligada a cancelar; **II)** Por incumplimiento contractual de la Arrendataria; **III)** Si la Arrendataria, no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el contrato, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; **IV)** 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 AILO, en el plazo indicado por la Comisión; **V)** Por abandono del área por parte de la Arrendataria por más de diez días hábiles; entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de arrendamiento del mismo por el período antes indicado; **VI)** Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; **VII)** En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el contrato; **VIII)** 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; **IX)** Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor de quince días de la notificación hecha por el Propietario. **DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO.** El presente Contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán de manifestarlo por escrito y la Junta Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización, posteriormente los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de Contrato para que el contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes; excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega del hangar en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado. **VIGÉSIMA: CASO DE MORA.** Queda especialmente aceptado por parte del Arrendatario que en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades correspondientes al Contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado, y la CEPA tendrá derecho a exigir al Arrendatario el pago del dos por ciento (2%) de interés mensual, de acuerdo al Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla, y si la mora persistiere por más de sesenta (60) días, la CEPA se reserva el



derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. **VIGÉSIMA PRIMERA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. **VIGÉSIMA SEGUNDA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO.** Las partes declaran bajo juramento que los recursos que conforman su patrimonio no provienen de captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo, y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia del presente Contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. **VIGÉSIMA TERCERA: 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 Contratista en las Instalaciones Aeroportuarias, la CEPA dirimirá la pugna existente determinando lo que a cada uno corresponda, y la resolución que ésta provea, será final y no admitirá recurso alguno. **VIGÉSIMA CUARTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** I) La Arrendataria se obliga a presentar en el plazo de VEINTE (20) DÍAS HÁBILES después de la fecha de firma del presente instrumento, a favor y satisfacción de la Comisión, Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad total de CUATRO MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,500.00), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; cuya vigencia será por el mismo periodo que el plazo contractual, caso contrario se considerará como causal de incumplimiento contractual. La arrendataria se obliga a mantener vigente la Garantía de Cumplimiento de Contrato durante todo el plazo contractual. **VIGÉSIMA QUINTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** El Administrador del Contrato será notificado oportunamente por CEPA a la Arrendataria. **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 Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados. El canon que el Arrendatario está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias; II) Arbitraje: Cualquier controversia que dentro de un plazo de quince días, no hubiere podido ser resuelta en 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, quien actuará como Presidente del Tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete

días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: HORARIO DE SERVICIO.** I) La Arrendataria mantendrá un horario de servicios adecuado a los itinerarios de vuelo de las aerolíneas que operan en el Aeropuerto, de acuerdo a la naturaleza y características de su negocio; II) Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la Arrendataria o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. **VIGÉSIMA OCTAVA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: En la Jefatura Administrativa del Aeropuerto del Aeropuerto Internacional de Ilopango, San Salvador, Teléfono 2537-1346. Correo Electrónico [Jorge.gomez@cepa.gob.sv](mailto:Jorge.gomez@cepa.gob.sv) ; II) A la Arrendataria: Av. Peralta #5, ciudad y departamento de San Salvador. Teléfonos: 2221-4911; 7450-2738. Correo Electrónico [reynaldo7777@gmail.com](mailto:reynaldo7777@gmail.com). Persona enlace: Reinaldo Alcides Carballo Melara. Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA NOVENA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del presente Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras Representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del presente Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los ocho días del mes de mayo de dos mil dieciocho.

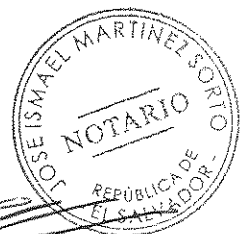
COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA



Emérito de Jesús Velásquez Monterroza  
Gerente General y  
Apoderado General Administrativo

INSTITUTO TÉCNICO EXSAL, S.A. DE C.V.

William Vladimir Lemus Aldana  
Presidente de Junta Directiva  
y Representante Legal





la ciudad de San Salvador, a las catorce horas y treinta y un minutos del día ocho de mayo de dos mil dieciocho. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, comparecen: el señor **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y dos años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico con Documento Único de Identidad número cero cero cuatro tres ocho cinco seis dos – dos, y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos cinco uno dos cinco cinco – cero cero cinco – cero, actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)**, Institución Autónoma de Derecho Público y Personalidad Jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno cuatro cero dos tres siete - cero cero siete - ocho, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó **“la CEPA” o “la Arrendante”**, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **A)** Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las 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 Monterroza, 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, **b)** Punto Segundo del Acta número dos mil novecientos dieciocho, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día diez de abril de dos mil dieciocho, por medio del cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA e INSTITUTO TÉCNICO EXSAL, S.A. DE C.V., asimismo se autorizó al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo para suscribirlo; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar actos como el presente; y, por otra parte, comparece el señor **WILLIAM VLADIMIR LEMUS ALDANA**, de cuarenta y ocho años de edad, de nacionalidad salvadoreña, profesor, del domicilio de la ciudad y departamento de San Miguel, a quien ahora conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos uno seis cero cinco siete siete – seis, y con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – uno siete uno cero seis nueve – uno cero cinco – ocho, actuando en nombre y representación, su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y, por tanto, Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación **INSTITUTO TÉCNICO DE EX – ALUMNOS SALESIANOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse como **INSTITUTO TÉCNICO EXSAL, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, con Número De

Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – cero tres uno dos ocho uno – cero cero uno – siete, que en el transcurso del instrumento anterior se denominó “la Arrendataria” y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura de Aumento de Capital Mínimo, Modificación e Incorporación del Texto Íntegro del Pacto Social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas y treinta minutos del día uno de junio de dos mil once, ante los oficios notariales de Miguel Ángel Sol Monterrey, e inscrito en el Registro de Comercio el día dos de diciembre de dos mil trece al número TREINTA Y CUATRO del Libro TRES MIL CIENTO NOVENTA del Registro de Sociedades; del cual consta que su naturaleza, nacionalidad, domicilio y denominación son los antes mencionados, que el plazo de la sociedad es por tiempo indefinido, que entre las finalidades de la sociedad se encuentra la creación de centros educativos para la enseñanza de la educación formal y no formal, la construcción y operación de centros educativos y toda actividad relacionada, tal como administración de bibliotecas, centro de investigación y desarrollo, centros de asesoría escolar a padres e hijos, la promoción de servicios deportivos, artísticos, culturales y de tecnología educativa entre otras finalidades; que la administración de la sociedad estará a cargo de la Junta General de Accionistas y la Junta Directiva o el Administrador Único en su caso; que la dirección, gestión y administración de la sociedad con las más amplias facultades, estará a cargo de una Junta Directiva o un Administrador Único, a opción de la Junta General de Accionistas, que el período de funciones de los Administradores será de siete años; y que la representación judicial y extrajudicial y uso de la firma social, corresponderá al Presidente de la Junta Directiva o al Administrador Único Propietario, según el caso y cuando exista Junta Directiva el presidente necesitará acuerdo de dicho organismo para celebrar toda clase de contratos, contraer obligaciones, otorgar escrituras públicas o privadas, otorgar poderes generales y/o especiales y revocarlos, enajenar y/o gravar inmuebles, muebles, valores y/o derechos y efectuar toda clase de negocios y operaciones; **b)** Certificación extendida el diecisiete de marzo de dos mil quince por la Secretaria de la Junta General de Accionistas de la referida sociedad, señora Lesly Verónica Linares de Flores, en la que consta la elección de la Junta Directiva, inscrita el día ocho de mayo de dos mil quince, en el Registro de Comercio al número CINCUENTA Y SIETE del Libro TRES MIL CUATROCIENTOS DIEZ del Registro de Sociedades, que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas se encuentra el acta número sesenta y tres de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día diecisiete de marzo de dos mil quince, y en su punto dos se acuerda por unanimidad el nombramiento de la nueva Junta Directiva, para el período de siete años, contados a partir del día diecisiete de marzo de dos mil quince, quedando nombrado el señor William Vladimir Lemus Aldana como Director Presidente de la Junta Directiva; y, **c)** Certificación de fecha treinta de abril del año dos mil dieciocho, extendida por el señor Reinaldo Alcides Carballo Carballo, Secretario de la Junta Directiva de la referida sociedad, en la que consta que, en la sesión ordinaria de Junta Directiva, celebrada el día veintiséis de abril de dos mil dieciocho, en el punto Dos, del Acta número Trescientos Sesenta y Dos, se aprueba suscribir por

unanimidad de los miembros de la Junta Directiva Contrato de Arrendamiento del hangar veintisiete, propiedad de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y autorizan al señor William Vladimir Lemus, Presidente de la Junta Directiva, para suscribir dicho instrumento; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar actos como el presente. Y en tal carácter **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto **doy fe** que el mismo consta de cinco hojas simples, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Arrendamiento, mediante el cual CEPA entregó a la Arrendataria en calidad de arrendamiento un Hangar identificado como A- VEINTISIETE, cuya extensión superficial es de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, que será utilizado como taller escuela y como resguardo de aviones para realizar prácticas en mantenimiento aeronáutico con los alumnos de dicha institución; que la Arrendataria se compromete a cancelar un canon mensual de MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios (IVA); cánones pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva; que el plazo del contrato es por el periodo comprendido del uno de mayo de dos mil dieciocho al treinta de abril de dos mil veintitrés; que la Arrendataria se obliga a presentar en el plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES después de la firma del contrato, a satisfacción de CEPA, Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad total de CUATRO MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y Copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para cubrir cualquier responsabilidad civil por lesiones a personas, incluyendo muerte y daño a las propiedades causados a CEPA y/o a terceros, que se genere en la ejecución del presente Contrato, caso contrario se considerará como causal de incumplimiento contractual; el Contrato contiene las cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. 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 sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE.-**

MQ

