

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y CARLOS ENRIQUE HERNÁNDEZ MARTÍNEZ (MRA-1-10)



Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] 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 carácter autónomo, y personalidad jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, la persona natural señor CARLOS ENRIQUE HERNÁNDEZ MARTÍNEZ, mayor de edad, mecánico, salvadoreño, del domicilio de San Luis Talpa, departamento de La Paz, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] con Tarjeta de Identificación Tributaria número [REDACTED] y con Registro de Contribuyente número uno ocho ocho tres dos tres - ocho, actuando en mi carácter personal, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "El Arrendatario", por medio del presente acto convenimos en celebrar 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 contrato, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: a) ABANDONO: Se entenderá que se configura el abandono del local cuando la Contratista no utilice el mismo por más de diez días hábiles consecutivos conforme al objeto contractual; b) AIES-SOARG, AIES o AEROPUERTO: Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; c) ARBITRAJE: Es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; d) ARBITRAJE EN DERECHO: Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; e) ARREGLO DIRECTO: Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Contratista 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, y que se compruebe que no fue causa de negligencia. 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) CONTRATISTA: persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del contrato de Explotación de Negocios; i) EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS: Derecho que se le concede a la Contratista para que explote determinado negocio dentro de las instalaciones del AIES; j) LAS PARTES: Se refiere a la Comisión y a la Contratista; 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 Contratista para un plazo determinado; m) NEGLIGENCIA: Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en el manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; n) NORMATIVA: Convenios internacionales y nacionales, suscritos por el Estado de El Salvador y/o por CEPA, tales como, pero sin limitarse: Convenio de Chicago y sus Anexos, RAC 17 Regulación de Seguridad de la Aviación Civil, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; y las diferentes leyes aplicables y sus Reglamentos; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; o) REGULACIONES DE CEPA: Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Ley para la Construcción, Administración y Operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, Tarifas del Aeropuerto Internacional de El Salvador y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del AIES, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; p) SUMA ASEGURADA: Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la compañía aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados. SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO. Con base en el punto Decimo del Acta número tres mil noventa y siete, de la sesión de Junta Directiva de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, CEPA otorga al arrendatario el mostrador de atención identificado como MRA – UNO – UNO CERO (MRA-1-10), ubicado en Lobby de Salida de Pasajeros en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de EL Salvador, San Oscar



Arnulfo Romero y Galdámez, utilizado para brindar servicio de Alquiler de Vehículos a Pasajeros y Usuarios del Aeropuerto Internacional de EL Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez. **TERCERA: PAGO INICIAL.** El arrendatario cancela en este acto en concepto de Renta Inicial a la CEPA el monto de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,000.00) más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el mostrador de atención identificado como MRA-1-10, según Crédito Fiscal número 5714, emitido por la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El arrendatario se obliga a pagar a la CEPA por el objeto del contrato, el canon de arrendamiento mensual por la cantidad de DOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 2,000.00) o el QUINCE POR CIENTO (15.00%) sobre Ingresos Brutos, ambos más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva. **QUINTA: REGISTRO CONTABLE E INFORME MENSUAL DEL INGRESO.** I) El arrendatario deberá llevar libros de contabilidad donde registrará el Ingreso Bruto Real de la operación y explotación del negocio objeto del contrato; II) Dentro de los primeros diez días calendario de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, la Contratista presentará a la Comisión un informe detallado, documentado y certificado por su Contador, del Ingreso Bruto Real correspondiente al mes anterior por concepto de operación y explotación del negocio, entendiéndose esta fecha también como la límite para cancelar el monto que resultare de la revisión por parte de CEPA de los referidos informes al aplicar el porcentaje de participación de CEPA sobre los ingresos brutos de la explotación de negocio; III) La presentación de estos informes comenzará a surtir efecto a partir de la finalización del primer mes de operación; IV) Para este efecto, así como para los demás en que tenga participación el Contador de la empresa, el contratista se obliga a dar a conocer a la Comisión, antes de presentar su primer informe, el nombre de la persona que fungirá como Contador y generales de ella (dirección electrónica, teléfono, fax, etc.). Asimismo, con la oportunidad debida comunicará a la CEPA cualquier cambio en la designación de la citada persona antes de presentar el siguiente informe; y, V) La Comisión por su parte, se reserva el derecho de establecer un sistema de control mediante computadora o cualquier otro medio que estime conveniente, del inventario y de los ingresos del negocio del arrendatario, así como de efectuar en cualquier momento, por medio de sus personeros, las inspecciones y comprobaciones necesarias en los registros contables del negocio, a fin de determinar la exactitud de los informes presentados por el arrendatario. **SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO.** I) El plazo del contrato es por el período comprendido del uno de julio de dos mil veintiuno al treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo con el arrendatario; III) La explotación del espacio que se ha dado es de carácter temporal; por lo tanto, cuando la CEPA los requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta

Directiva, el arrendatario deberá proceder a desocuparlos dentro de los treinta días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte del Gerente Aeroportuario, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle nuevos espacios; y, IV) Si durante la vigencia del contrato el arrendatario decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no prestación del servicio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **SÉPTIMA: OTROS PAGOS DEL ARRENDATARIO.** Independientemente del canon de arrendamiento, el arrendatario será responsable de pagar los costos de adecuación del espacio y equipamiento, suministro de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, tratamiento de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, instalación de telefonía interna, externa e Internet en caso de ser suministrados por el Aeropuerto; así como cualquier otro servicio necesario para el ejercicio de objeto de este Contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la cláusula Cuarta del presente contrato. **OCTAVA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS.** I) El arrendatario presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución de áreas de oficina, áreas de descanso para sus empleados, equipamiento, amueblamiento y decoración de las áreas asignadas, de acuerdo al objeto del presente contrato. Las labores de adecuación y equipamiento de los locales serán suministrados e instalados por el arrendatario a su propio costo; y, II) El Arrendatario deberá adecuarse a la política de diseño y estética de locales y espacios comerciales del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. **NOVENA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, el Arrendatario no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera de los espacios asignados. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, II) Cuando el arrendatario 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 el arrendatario no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y el arrendatario reembolsará de inmediato a ésta el costo de la labor realizada. **DÉCIMA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS ESPACIOS.** El uso de los espacios asignados al arrendatario 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 al arrendatario estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de los espacios autorizados, en la forma que sigue: I) La CEPA, previo aviso al arrendatario, o de manera inmediata



en casos de fuerza mayor o caso fortuito, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal permanente de cualquier área dentro del Aeropuerto, incluyendo los espacios del arrendatario. En tales supuestos, el arrendatario exime desde ya a la Comisión de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y que provengan del cierre o relocalización de las referidas áreas. En todo caso, si se tratara de cierres temporales el arrendatario 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) El arrendatario no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en los espacios asignados; 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) El arrendatario 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 el Arrendatario 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, El arrendatario, 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) El Arrendatario llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en los espacios y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que CEPA dicte para ese efecto; y, V) La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, Contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en los espacios asignados a la Contratista, 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 el Arrendatario, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **DÉCIMA PRIMERA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el contrato de explotación de negocios en cualesquiera que sean los siguientes casos: 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 la CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte el

área objeto del contrato. Para tal efecto, CEPA notificará por escrito con sesenta (60) días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su espacio a otro con la misma área, el cual será aprobado por la Junta Directiva de la Comisión. DÉCIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES VARIAS DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del Arrendatario: I) Supervisar la conducta de sus empleados, evitando al ofrecer sus servicios que el pasajero se sienta acosado y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; II) Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento, u Ordenanza, emitidas por las autoridades competentes; III) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad del área asignada; IV) Establecer un mecanismo de atención de quejas por parte de sus clientes, a fin que sean resueltas en el plazo correspondiente, mandando informes mensuales a la Gerencia del AIES-SOARG; V) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; VI) El Arrendatario deberá ejecutar su trabajo dentro de las instalaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizando estándares elevados de calidad y personal calificado para las diferentes etapas del trabajo; VII) El Arrendatario 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; VIII) El Arrendatario, desde el día en que inicie operaciones en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Arnulfo Romero y Galdámez, dotará a sus trabajadores del equipo de protección personal adecuado, de acuerdo a las actividades que cada uno realice, el cual deberá estar en óptimas condiciones, lo anterior será verificado por el Administrador del Contrato; IX) Cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto, incluyendo el contenido del numeral 4.3 de la Sección II de las Bases de Concurso, lo cual será supervisado por el Administrador del Contrato; X) El Arrendatario 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; XI) No orientar sus recomendaciones buscando beneficios particulares para sí misma; y, XII) La Contratista deberá presentar el proceso finalizado de certificación "SAFETY AUDIT FOR GROUND OPERACIONES (ISAGO)", como máximo al finalizar el segundo año de operación, contados a partir de la firma del presente contrato. La no presentación de este requerimiento será causal de terminación del contrato. DÉCIMA TERCERA:



ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES. I) El Arrendatario se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones de CEPA en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Aeropuerto, asimismo será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes, y otros, entre estas: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables; tales como, pero sin limitarse: de seguridad aeroportuaria y de seguridad a la Aviación Civil establecidas en el Programa de Seguridad del Aeropuerto, Procedimientos y Convenios suscritos por el Estado de El Salvador, RAC 139 Regulación para la Certificación y Operación de Aeródromos de la Autoridad de Aviación Civil de El Salvador; así como cualquier otra normativa o regulación que surja durante la vigencia del contrato; b) Las Regulaciones de CEPA vigentes y futuras durante la ejecución del contrato; II) Durante la ejecución del presente contrato, la Contratista deberá dar cumplimiento a la Normativa de Seguridad Ocupacional en el Área de Movimiento, elaborado por el Departamento de Operaciones del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez. Asimismo, deberá obtener una calificación igual o superior al 80% en las auditorías que se realicen a las operaciones. En caso que la Contratista no obtenga la calificación requerida o no subsane las observaciones que sean comunicadas por el Administrador de Contrato, será causal de terminación de contrato; III) Por otra parte, queda especialmente convenido que la Contratista 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, IV) Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro de los espacios autorizados y que son propiedad de la Comisión, las cuales conlleven a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el contrato, las cuales serán debidamente justificadas.

DÉCIMA CUARTA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS ESPACIOS Y EQUIPOS DEL ARRENDATARIO. El Arrendatario queda obligado, 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 QUINTA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS. I) El Arrendatario, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los espacios que le han sido asignados. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, el Arrendatario 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 Contratista 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 el Arrendatario la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Contratista 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 el Arrendatario se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión.

DÉCIMA SEXTA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS. I) El Arrendatario queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las Licencias, Franquicias, Certificados y Permisos, que sean requeridos por CEPA y por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias de la explotación; y, II) Durante la ejecución del presente contrato, CEPA podrá requerir al Arrendatario 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 SÉPTIMA: MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS. La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los espacios asignados al arrendatario; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable al Arrendatario, 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 el Arrendatario no efectúe las reparaciones según se exige, la Propietaria efectuará dichas reparaciones y el Arrendatario le reembolsará a ésta los gastos incurridos.

DÉCIMA OCTAVA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO. La CEPA y el Arrendatario podrán modificar el contrato, por medio de Instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal del Arrendatario, 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 NOVENA: PÓLIZA DE SEGURO. I) EL Arrendatario se obliga a presentar dentro de los quince días hábiles posteriores a la firma del contrato, a satisfacción de CEPA, copia de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, hasta por el valor de DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 12,000.00), para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en los espacios asignados. La falta de presentación de la citada póliza en el plazo establecido,



será causal de Terminación del Contrato por la CEPA, por incumplimiento contractual por parte del Arrendatario. II) La cobertura de dicha póliza es por el límite único y combinado por lesiones a personas, incluida muerte y daños a propiedad causados a CEPA y a terceros, 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 Contratista se obliga a renovar la misma antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, la cual deberá estar vigente durante el plazo contractual. III) El Arrendatario 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 Contratista en el Aeropuerto; y, IV) Queda igualmente convenido que el Arrendatario 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 del Arrendatario, 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. **VIGÉSIMA: 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 Contratista, 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 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 el Arrendatario esté obligado a cancelar; II) Por incumplimiento contractual del Arrendatario; III) Si el Arrendatario 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-SOARG, en el plazo indicado por la Comisión; IV) Por abandono del negocio por parte del Arrendatario por más de diez días hábiles; entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de arrendamiento del mismo por el período antes indicado; V) Si el Arrendatario fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; VI) En caso que el Arrendatario, sin previo consentimiento 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 del Arrendatario afectos al contrato; VIII) Si el Arrendatario no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las

obligaciones contraídas en el contrato y Bases de Concurso, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA notifique por escrito tal incumplimiento o violación, el encargado de ejecutar esta penalidad será el Gerente General de CEPA previo aviso al Administrador del Contrato; y, IX) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, el Arrendatario violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA. VIGÉSIMA PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO. El contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán de manifestarlo por escrito y la Junta Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización, posteriormente los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de contrato para que el contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes; excepto para la Contratista de cumplir con la entrega de los espacios en óptimas condiciones en las cuales le fueron entregados. VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 TERCERO: CONTROVERSIAS ENTRE EL ARRENDATARIO Y OTROS ARRENDATARIOS EN EL AEROPUERTO. En el caso de surgir cualquier conflicto entre el Arrendatario y otros Arrendatarios de Servicios en el Aeropuerto, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada Arrendatario 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) El Arrendatario se obliga a presentar a la firma del contrato, a favor y satisfacción de la Comisión, **Garantía de Cumplimiento de Contrato**, por la cantidad de DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 12,000.00) para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato. La falta de presentación de la citada garantía en el plazo establecido, será causal de Terminación del Contrato por la CEPA, por incumplimiento contractual por parte del Arrendatario. II) En caso la vigencia sea anual, se obliga a renovar la Garantía antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual más treinta días adicionales. III) Garantía que cumple con el requisito de haber sido emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. VIGÉSIMA QUINTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO. El Administrador del Contrato será la Jefa del Departamento Administrativo del AIES SOARG. VIGÉSIMA SEXTA: CASO DE MORA. I) Queda especialmente aceptado por parte del Arrendatario, 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 sobre el monto adeudado, de conformidad a las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento; y, II) CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, siendo esto causa de terminación de contrato. VIGÉSIMA SÉPTIMA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE. I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, con plazo máximo de treinta días calendario. El canon o renta mínima que 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 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 OCTAVA: HORARIO DE SERVICIO. I) El Arrendatario 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 Contratista o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. VIGÉSIMA NOVENA: LUGAR DE NOTIFICACIONES. Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: En la Jefatura Administrativa del AIES, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto, San Luis Talpa, departamento de La Paz. Teléfonos: 2375-2511 y 2375-2255. Fax.: 2375-2316; correos electrónicos: dina.saca@cepa.gob.sv; II) El Arrendatario: kilómetro 41, Lotificación Santa Cristina, municipio de San Luis Talpa, departamento de La Paz. Teléfono: [REDACTED] Correo electrónico: [REDACTED] Cualquier cambio de dirección, teléfono o

correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. TRIGÉSIMA: 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 el Arrendatario 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 veintidós días del mes de junio de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

ARRENDATARIO



Emérito de [REDACTED] Monterroza
y
Apoderado General Administrativo

[REDACTED]
Carlos Enrique Hernández Martínez

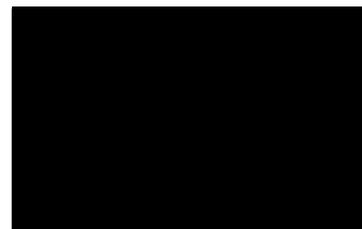


En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día veintidós de junio de dos mil veintiuno. Ante mí, JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] 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 carácter autónomo y personalidad jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", o "la Comisión", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) La Ley



Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, aprobada por Decreto Legislativo número cuatrocientos cincuenta y cinco, del veintiuno de octubre de mil novecientos sesenta y cinco, publicado en el Diario Oficial número doscientos seis, tomo número doscientos nueve, del once de noviembre del citado año, en la cual consta que se creó la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma como institución de derecho público, con carácter autónomo y personalidad jurídica, con domicilio en esta ciudad; que el gobierno de dicha Comisión es ejercido por una Junta Directiva, integrada por un Presidente y seis Directores; que la representación legal de la Comisión corresponde al Presidente de la misma, quien será nombrado por el Presidente de la República; que el período del ejercicio del Presidente de la Comisión es de cuatro años a partir de la fecha de su nombramiento, quien tiene la facultad de otorgar poderes como el presente, previo acuerdo de la Junta Directiva; b) Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las diecisiete horas con diez minutos del día veinticinco de junio de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Jorge Dagoberto Coto Rodríguez, en el cual consta que el licenciado Federico Gerardo Anliker López, 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 licenciado Anliker López, como otorgante de dicho Poder; y, c) Punto Decimo del acta número tres mil noventa y siete, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA, celebrada el día veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la persona natural señor Carlos Enrique Hernández Martínez; asimismo, se autorizó al Presidente de CEPA, para firmar el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor **CARLOS ENRIQUE HERNÁNDEZ MARTÍNEZ**, mayor de edad, mecánico, salvadoreño, del domicilio de San Luis Talpa, departamento de La Paz, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] con Tarjeta de Identificación Tributaria número [REDACTED] y con Registro de Contribuyente número uno ocho ocho tres dos tres - ocho, actuando en su carácter personal, que en transcurso del anterior instrumento se denominó "El Arrendatario", por tanto doy fe que el mismo consta de seis hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Arrendamiento, cuyo objeto es que CEPA otorga al Arrendatario en calidad de arrendamiento el mostrador de atención identificado como **MRA – UNO – UNO CERO**, ubicado en Lobby de Salida de Pasajeros en el Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto

Internacional de EL Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, utilizado para brindar servicio de Alquiler de Vehículos a Pasajeros y Usuarios del Aeropuerto Internacional de EL Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez; el Arrendatario canceló a favor de CEPA el monto de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) en concepto de Renta Inicial; el Arrendatario cancelará un canon de arrendamiento mensual por la cantidad de DOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o el QUINCE POR CIENTO, sobre Ingresos Brutos, ambos 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 el período comprendido del uno de julio de dos mil veintiuno al treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro; que el Arrendatario presentó a favor y a entera satisfacción de la CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por el mostrador MRA - UNO - DIEZ, por la cantidad de DOCE MIL 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 del uno de julio de dos mil veintiuno al treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro; asimismo, el Arrendatario 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 del uno de julio de dos mil veintiuno al treinta y uno de dos mil veinticuatro; 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. -



NC

