

EXP-

**Documento Privado Autenticado de Contrato
de Arrendamiento de Locales de CEPA en el
Aeropuerto Internacional de El Salvador, San
Oscar Arnulfo Romero Y Galdámez**

Suscrito entre:

**JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, actuando en calidad de
Gerente General y Apoderado General Administrativo de la
COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)**

y

**LA DIRECCIÓN GENERAL DE MIGRACIÓN Y
EXTRANJERÍA**

Ante los Oficios Notariales de:

Lic. RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y EL MINISTERIO DE JUSTICIA Y SEGURIDAD
PÚBLICA (LOCALES 1-53, 1-70, 1-70 A y 1-70 B)



Nosotros, **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Estudiante, del domicilio de Santa Tecla, 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” o “la Comisión”, o “La Propietaria”; y, **RICARDO ERNESTO CUCALÓN GUZMÁN**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Abogado y Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] en mi calidad de **Director General de Migración y Extranjería**, institución de Derecho Público, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] por haber sido delegado por el Ministro de Justicia y Seguridad Pública, para la celebración de contratos como el presente, y que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “el Arrendatario”; 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 el Arrendatario no utilice el mismo por más de treinta días calendario conforme al objeto Contractual; b) **AIES-SOARG O AEROPUERTO:** Aeropuerto Internacional de El Salvador, San 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 el Arrendatario solucionarán sus conflictos por sí mismos, 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, "San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez"; i) **ARRENDAMIENTO**: Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente al Arrendatario 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 al Arrendatario 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-SOARG, 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.** Con base en el punto Decimosegundo del Acta tres mil ciento treinta de la sesión de Junta Directiva del diez de diciembre de dos mil veintiuno, CEPA otorga al Arrendatario, en calidad de arrendamiento simple los siguientes locales para el funcionamiento de oficinas administrativas de la Dirección General de Migración y Extranjería, ubicados en el primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez:

No. Local	Área m ²	Canon Mensual	Uso
1-53	21.87	US 50.00 más IVA	Oficinas Administrativas
1-70	47.89	US 50.00 más IVA	
1-70 A	23.18	US 50.00 más IVA	
1-70 B	5.85	US 50.00 más IVA	

a) **PRECIO:** El Arrendatario se obliga a cancelar a CEPA por cada uno de los locales, el canon mensual de arrendamiento detallado en la tabla anterior, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas de DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (200.00) más el impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicio (IVA), haciendo un total de DOSCIENTOS VEINTISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS, IVA incluido (226.00). b) **FORMA DE PAGO:** El Ministerio de Justicia y Seguridad Pública se compromete a cancelar a través de la Pagaduría de la Dirección General de Migración y Extranjería, a partir del retiro del quedan respectivo, previa presentación de factura de consumidor final, de conformidad a los lineamientos, instructivos, leyes y reglamentos que para tal fin el Ministerio de Hacienda ha emitido. c) **PROVISIÓN DEL PAGO:** El gasto será cancelado con los recursos del Fondo de Actividades Especiales (FAES) del Ministerio de Justicia y Seguridad Pública, Dirección General de Migración y Extranjería. **TERCERA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS. I)** El Arrendatario 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 de los locales asignados. Las labores de adecuación y equipamiento de los referidos locales serán suministrados e instalados por el Arrendatario a su propio costo; y, **II)** El Arrendatario deberá respetar la integración y estética de locales y espacios comerciales del AIES-SOARG. **CUARTA: OTROS PAGOS DEL ARRENDATARIO.** Independientemente del canon de arrendamiento, el Arrendatario 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, San 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 Segunda de este instrumento. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** I) El plazo del presente Contrato es por el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós; II) Dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes; III) El arrendamiento de los locales que se ha dado es de carácter temporal, por lo tanto, cuando la Comisión los requiera para cualquier otro fin debidamente justificado por la Junta Directiva, el Arrendatario deberá proceder a desocuparlos 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 nuevos locales; y, IV) Si durante la vigencia del Contrato, el Arrendatario decidiere no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de arrendamiento 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 terminación del mismo. **SEXTA: 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 locales 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 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 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. **SÉPTIMA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS LOCALES.** El uso de los locales 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 el Arrendatario estará sujeto a las siguientes restricciones en el uso de los locales 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 o permanente de cualquier área

dentro del Aeropuerto, incluyendo los locales 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 locales asignados. 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 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 los locales asignados al Arrendatario, 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 presente Contrato; todo ello, previa coordinación con el Arrendatario, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **OCTAVA: 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 afecten los locales 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. **NOVENA: OBLIGACIONES VARIAS DEL ARRENDATARIO.** Son obligaciones del Arrendatario: **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 los locales que le fueron asignados; **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 los locales otorgados en óptimas condiciones en las cuales le fueron entregados, en un plazo no mayor de un mes; y, **VI)** El Arrendatario deberá cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto. **DÉCIMA: 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: 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 el Arrendatario 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 de los locales arrendados 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 PRIMERA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DEL ESPACIO 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 SEGUNDA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS LOCALES ASIGNADOS.** I) El Arrendatario, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar los locales que se le han asignado. 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 al Arrendatario 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 el Arrendatario la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas al Arrendatario 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 TERCERA: CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.** I) El Arrendatario queda obligado 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 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 CUARTA: MANTENIMIENTO DE LOS LOCALES ASIGNADOS.** La CEPA será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en los locales asignados al Arrendatario y proveerá mantenimiento del sistema central de aire acondicionado; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable al Arrendatario, será por cuenta y riesgo de éste 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 QUINTA: 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 SEXTA: INDEMNIZACIÓN Y RESPONSABILIDAD.** I) 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 del Arrendatario en el Aeropuerto; y, II) 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. **DÉCIMA SÉPTIMA: 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 el Arrendatario, 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 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; V) Si el Arrendatario fuere declarado en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; VI) En caso que el Arrendatario, 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 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, 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, 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. **DÉCIMA OCTAVA: 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 el Arrendatario de cumplir con la entrega de los locales en óptimas condiciones en las cuales le fueron entregados. **DÉCIMA NOVENA: 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: 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 PRIMERA: CONTROVERSIAS ENTRE EL ARRENDATARIO Y OTRAS ARRENDATARIAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre el Arrendatario 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 SEGUNDA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** El Arrendatario podrá contactar a la Jefatura del Departamento Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador “San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”, quien será la Administradora del Contrato por parte de CEPA. El Administrador de Contrato será el responsable de velar por el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la



Ejecución del Contrato, que deberá contener entre otros, copia del contrato, comunicación relevante con el Arrendatario, informes de hechos relevantes que deban ser subsanados por el Arrendatario o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Arrendatario podrá contactar a la Jefatura del Departamento Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador “San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez”, quien será la Administradora del Contrato por parte de CEPA. **VIGÉSIMA TERCERA: CASO DE MORA.** Queda especialmente aceptado por parte del Arrendatario, que en caso de mora en los pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual sobre el monto adeudado, de conformidad con las Tarifas del Aeropuerto y su Reglamento.

VIGÉSIMA CUARTA: 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 el Arrendatario está obligado 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 QUINTA: 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; y, **II)** Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota al Arrendatario o circular

emitida por la Gerencia Aeroportuaria. **VIGÉSIMA SEXTA: 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:** En la Jefatura Administrativa del AIES-SOARG, ubicada en el Edificio Administrativo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, municipio de San Luis Talpa, departamento de La Paz. Teléfonos: 2375-2511 /2375-2255. Fax: 2375-2316. Correo electrónico: dina.saca@cepa.gob.sv. **II) Al Arrendatario:** Edificio de la Dirección General de Migración y Extranjería, ubicado en novena Calle Poniente y final quince Avenida Norte, Centro de Gobierno, San Salvador. Teléfono: 2213-7744 y 2213-7798. Correo electrónico: olinda.varela@seguridad.gob.sv, juancarlos.fuentes@seguridad.gob.sv. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: 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 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 Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los nueve días del mes de febrero de dos mil veintidós.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y
Apoderado General Administrativo

**MINISTERIO DE JUSTICIA Y
SEGURIDAD PÚBLICA**



Ricardo Ernesto Cuevas Guzmán
Director General de Migración y Extranjería



En la ciudad de San Salvador, a las quince horas con quince minutos del día nueve de febrero de dos mil veintidós. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario, del domicilio de San Salvador,

departamento de La San Salvador, comparece el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, de treinta y siete años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Estudiante, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED], y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución Autónoma de Derecho Público y Personalidad Jurídica propia, de este domicilio, a quien doy fe de conocer con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las dieciocho horas con cinco minutos del día siete de enero de dos mil veintidós, 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 de Juan Carlos Canales Aguilar, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente; 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, **b)** Punto Decimosegundo del Acta tres mil ciento treinta, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y el MINISTERIO DE JUSTICIA Y SEGURIDAD PÚBLICA; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, 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; y, por otra parte, comparece el señor **RICARDO ERNESTO CUCALÓN GUZMÁN**, de cincuenta y ocho años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Abogado y Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, persona a quien hoy conozco y es portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] en mi calidad de **Director General de Migración y Extranjería**, institución de Derecho Público, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] por haber sido delegado por el Ministro

de Justicia y Seguridad Pública, para la celebración de contratos como el presente, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "el Arrendatario", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Acuerdo número setenta y dos, del Libro de Personal del Ministerio de Justicia y Seguridad Pública, emitido el día doce de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual el Ingeniero Rogelio Eduardo Rivas Polanco, Ministro de Justicia y Seguridad Pública en esa fecha, nombró al señor **RICARDO ERNESTO CUCALÓN GUZMÁN**, como Director General de Migración y Extranjería, a partir del día trece de junio de dos mil diecinueve; **b)** Ejemplar del Diario Oficial, número ciento noventa y dos, Tomo CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES, de fecha ocho de octubre de dos mil veintiuno, en el cual se publica el Acuerdo número ciento setenta y seis, de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, suscrito por el Licenciado Héctor Gustavo Villatoro Funes, Ministro de Justicia y Seguridad Pública, por medio del cual delega al Licenciado RICARDO ERNESTO CUCALÓN GUZMÁN, para que en su calidad de Director General de Migración y Extranjería, suscriba todos aquellos convenios, memorandos o cartas de entendimiento, adendas a los mismos u otros instrumentos similares, pudiendo hacerlo con diferentes organismos o entidades gubernamentales o no gubernamentales nacionales o internacionales con sede en El Salvador, asimismo, podrá suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, debiendo contar para ello con el visto bueno de la Dirección de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, entre otras facultades; por lo tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para otorgar el presente acto; 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; 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 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 por medio del cual la Comisión entrega en arrendamiento simple al Arrendatario, los siguientes locales para el funcionamiento de oficinas administrativas de la Dirección General de Migración y Extranjería, ubicados en el primer nivel del Edificio Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez: **i)** UNO-CINCUENTA Y TRES, el cual tiene un área de VEINTIUNO PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS; **ii)** UNO-SETENTA, el cual tiene un área de CUARENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS; **iii)** UNO-SETENTA A, el cual tiene un área de VEINTITRÉS PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS; y, **iv)** UNO-SETENTA B, el cual tiene un área de CINCO PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS; que el Arrendatario deberá cancelar a la Propietaria por cada uno de los



locales descritos, un canon mensual de arrendamiento de CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por cada espacio, pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas de DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, más el impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicio (IVA), haciendo un total de DOSCIENTOS VEINTISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS, IVA incluido; que el plazo del contrato es por el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós; que 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. 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.-**

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



[Redacted signature area]

Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y
Apoderado General Administrativo

MINISTERIO DE JUSTICIA Y
SEGURIDAD PÚBLICA



[Redacted signature area]

Ricardo Ernesto Cacaón Guzmán
Director General de Migración y Extranjería

[Redacted signature area]

RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO
NOTARIO.



RERS