



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD CENTRO DE
ADIESTRAMIENTO AEREO ACADEMICO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL
VARIABLE (LOTE 37 DEL POLÍGONO B, DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE
ILOPANGO)

Nosotros, **FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ**, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] en mi calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal 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 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, **TITO MANUEL DANIEL GUTIERREZ GUTIERREZ**, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de “**CENTRO DE ADIESTRAMIENTO AEREO ACADEMICO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que puede abreviarse “**CAAA, S.A. DE C.V.**”, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de Ilopango, departamento de Ilopango, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro guion tres uno cero ocho uno seis guion uno cero uno guion seis, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”; por este acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “el Contrato”, que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS:** Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el presente Instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: a) **AILO o AEROPUERTO:** Aeropuerto Internacional de Ilopango; b) **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; c) **ARBITRAJE EN DERECHO:** Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; d) **ARREGLO DIRECTO:** Es el mecanismo alternativo por medio del

cual la Comisión y el arrendatario solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; e) **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; f) **CEPA O LA COMISIÓN:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; g) **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 Ilopango que puede abreviarse AILO; h) **ARRENDAMIENTO:** Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a el 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; i) **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; j) **LOCAL, ESPACIO o ÁREA :** Es el área física otorgada por CEPA a el arrendatario para un plazo determinado; k) **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; l) **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; m) **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 suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del contrato; n) **SUMA ASEGURADA:** Es el monto asegurado que limita la responsabilidad de la Compañía Aseguradora en caso de uno o varios eventos asegurados. **SEGUNDA: DECLARACIÓN DE DOMINIO:** CEPA, por medio de su compareciente manifiesta que es dueña de tres porciones de



terreno del inmueble de naturaleza urbana denominado AEROPUERTO INTERNACIONAL DE ILOPANGO, porciones de terreno que se identifican como uno, seis y diez, situadas en el municipio de Ilopango, departamento de San Salvador, según escritura de donación de las quince horas y treinta y siete minutos del día treinta de noviembre de dos mil dieciséis, en el citado instrumento las porciones seis, uno y diez que compone el Aeropuerto Internacional de Ilopango se inscribieron bajo el asiento número uno de las matrículas [REDACTED] respectivamente, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador. **TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.** Con base en el punto sexto del acta número tres mil ciento seis, de la sesión de Junta Directiva de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, la CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento un área identificada como: Lote número treinta y siete (37) del polígono B, con una extensión superficial de QUINIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (531.84 m²) correspondiente al área construida; y, con un área de uso de plataforma de CIENTO TREINTA Y SIES PUNTO CERO SIES METROS LINEALES (136.06 ml); ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, que será utilizado para escuela de aviación. **CUARTA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO.** **I)** La Arrendataria se obliga a pagar a la CEPA exclusivamente por la área asignadas, sin incluir áreas verdes ni comunes, el canon de arrendamiento mensual que se detalla a continuación: por el período comprendido del uno de agosto de dos mil veintiuno al treinta y uno de julio de dos mil veintiséis el valor de **CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$0.50/m²)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) por área construida, más el valor de **UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO LINEAL (US \$1.00/m)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) por área de uso de plataforma, lo que equivale a un canon de arrendamiento mensual de **CUATROCIENTOS UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$401.98)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). **II)** El pago de los cánones de arrendamiento previstos en la presente cláusula deberán ser pagados mediante sesenta (60) cuotas anticipadas, fijas y sucesivas, el quince de cada mes, durante la vigencia del presente contrato. **QUINTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS.** **I)** La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución y uso de las áreas, y diseño de las infraestructuras a desarrollarse o a modificarse en los inmuebles arrendados. Las labores de adecuación y equipamiento de las referidas áreas serán suministrados e instalados por la Arrendataria a su propio costo; **II)** El uso de las áreas será exclusiva para actividades aeronáuticas por parte de la

Arrendataria; caso contrario se considerará como incumplimiento de contrato por razones imputables a la Arrendataria, en consecuencia procederá la terminación de contrato sin ningún tipo de responsabilidad para la Comisión, y procederá la ejecución de la Garantía de Cumplimiento de Contrato; y, **III)** La Arrendataria deberá respetar la infraestructura construida en las áreas aledañas otorgada a la Arrendataria en las instalaciones del AILO. **SEXTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de la adecuación de las áreas y equipamiento, además será responsable de cancelar los servicios de suministro de energía eléctrica y uso de red, servicio de agua potable, aguas negras, disposición final de desechos sólidos, tasas o impuestos municipales, instalación de telefonía interna y externa e internet o cualquier otro servicio que la Arrendataria solicite o haga uso de ellos en caso sean suministrados por el AILO, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula cuarta de este instrumento. **SEPTIMA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS. I)** El plazo del presente contrato es de cinco años desde el día uno de agosto de dos mil veintiuno al treinta y uno de julio de dos mil veintiséis; **II)** Dicho plazo podrá ser prorrogado por un período igual, previa solicitud escrita de la Arrendataria y aprobación de la CEPA, dicha solicitud deberá efectuarse con noventa (90) días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato. **III)** Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiere no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de canon adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del área; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **IV)** Al finalizar el presente contrato la Arrendataria se obliga a remover la infraestructura que sea de su propiedad, bajo su propia cuenta y riesgo, asimismo entregar los espacios asignados en perfectas condiciones. **OCTAVA: 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 de las áreas asignadas. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, **II)** Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el romano anterior y reciba aviso o notificación por escrito por parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Comisión, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y, en caso que la Arrendataria no cumpliera 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. **NOVENA: RESTRICCIONES EN EL USO DEL ÁREA O ESPACIO.** El uso de las áreas o espacios asignados a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las Regulaciones que la Comisión establezca para la operación del Aeropuerto. En tal sentido, queda entendido que la



Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en su uso, en la forma que sigue: **D)** La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Aeropuerto en las áreas asignadas. 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; **II)** 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; **III)** La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el espacio asignado y de acuerdo con las normas nacionales e internacionales y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, **IV)** La Comisión, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrador de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en las áreas asignadas a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **DECIMA:**

OBLIGACIONES VARIAS DE LAS PARTES. Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; **II)** Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier Ley, Reglamento, u Ordenanza emitidas por las autoridades competentes; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en las áreas que le fueron asignadas; **IV)** Mantener limpio y aseada las áreas asignadas, a depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; a realizar el corte de la grama y el manejo adecuado de la maleza a fin de evitar su expansión. En caso que la Arrendataria no cumpla con las obligaciones detalladas en el presente romano, CEPA procederá a realizarlas a cargo de la Arrendataria, por lo que remitirá el cobro en el mes siguiente al que se realizaron las actividades; **V)** Al finalizar el contrato de arrendamiento, la Arrendataria deberá entregar a CEPA en óptimas

condiciones las áreas que le fueron otorgadas en arrendamiento, en un periodo de treinta (30) días para efectos de desocupar y desmontar toda la infraestructura construida. Caso contrario la Comisión realizará las actuaciones necesarias por el incumplimiento contractual y las deducirá de la Garantía de Cumplimiento de Contrato; y, **VI)** La Arrendataria deberá cumplir con toda la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones del Aeropuerto. **Son obligaciones de CEPA: I)** Respetar los espacios asignados a la Arrendataria garantizándole en todo momento la quieta y pacífica posesión; **II)** Guardar la confidencialidad de la información que se le proporcione por la Arrendataria, de conformidad con lo previsto por la Ley de Acceso a la Información Pública; y, **III)** Proveer oportunamente a la Arrendataria la normativa y respaldos respectivos de las regulaciones de CEPA. Así también como todas aquellas obligaciones propias del Derecho Común que sean aplicables al contrato y a la naturaleza de la Comisión. **DÉCIMA PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** **I)** La Arrendataria deberá obtener los permisos y autorizaciones requeridas por la Autoridad de Aviación Civil (AAC); y demás autoridades en caso que aplique; así mismo deberá cumplir las normativas aplicadas a CEPA, y las regulaciones aeronáuticas tanto internacionales como nacionales; **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; **III)** Queda convenido que cuando por razones de seguridad nacional, la Comisión requiera hacer inversiones extraordinarias dentro del área arrendada 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; **IV)** Queda convenido entre las partes la obligación de la Arrendataria de someterse al cumplimiento de la normativa existente sobre el uso de las áreas y espacios propiedad de CEPA, así como también regulaciones futuras que vayan surgiendo en la ejecución del arrendamiento, tales como, medidas orientadas a la protección del medio ambiente y los recursos naturales que establezca la autoridad gubernamental competente en la materia. **DÉCIMA SEGUNDA: CONSTRUCCIÓN DEL ÁREA.** **I)** Queda expresamente convenido que, en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataria rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Aeropuerto; **II)** Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Comisión durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; y, **III)** Las mejoras



permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas. **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 o municipal, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento; y, **II)** Durante la ejecución del presente contrato, CEPA podrá requerir a la Arrendataria presentar la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que la Comisión estime pertinentes relacionados con la ejecución contractual. **DÉCIMA CUARTA: 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 íntegra del contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **DÉCIMA QUINTA: PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.** **I)** La Arrendataria se obliga a presentar en el plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento, a satisfacción de la CEPA, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de **CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 5,715.00)**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en las áreas asignadas, la cual debe estar vigente por el plazo contractual; **II)** La no presentación de la Póliza de Responsabilidad Civil en el plazo consignado se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; **III)** La cobertura de dicha Póliza es por el límite único combinado para lesiones y/o muerte, incluyendo personal de CEPA y de terceros, así como daño causado a las propiedades de CEPA y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto; **IV)** La Póliza de Responsabilidad Civil, deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia, financiera o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador; **V)** En caso que la vigencia de la Póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma, veinte (20) días antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, en los términos señalados, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, pudiendo la CEPA hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato en custodia; **VI)** 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; **VII)** Queda expresamente 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 Arrendataria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones, 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 a regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de las referidas personas. **DÉCIMA SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, la CEPA podrá dar por terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, en los casos siguientes: **I)** Por incumplimiento en los cánones de arrendamiento correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté obligada a cancelar; **II)** 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, que no podrá ser menor de treinta (30) días; **III)** Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria no utiliza el área arrendada, lo hace de manera exigua o lo utiliza para un fin distinto al objeto del presente contrato. En este caso la CEPA podrá exigir el retiro de inmediato por cuenta y riesgo de la Arrendataria; **IV)** En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento por escrito de la Comisión, cediese mediante cualquier figura a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato; **V)** Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el contrato, después de pasados treinta (30) días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; **VI)** Cuando la Comisión lo requiera para un fin de interés público debidamente justificado por la Junta Directiva, en este caso la Arrendataria deberá proceder a desocupar el área dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación escrita por parte de los representantes de CEPA, y; **VII)** Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas, en el plazo indicado por la CEPA. **DÉCIMA SEPTIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO.** El contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán de manifestarlo por escrito y la Junta Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización, posteriormente los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación del contrato para que el contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes; excepto para la



Arrendataria de cumplir con la entrega de las áreas en óptimas condiciones en las cuales fueron entregadas, siendo aplicable lo convenido en la Cláusula Décima *Obligaciones de la Arrendataria*, romano quinto del presente instrumento. **DÉCIMA OCTAVA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del contrato o las leyes o normativas especial del caso, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados. **DÉCIMA NOVENA: 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: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTRAS CONTRATISTAS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otras arrendatarias 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 ante la Comisión. No obstante lo anterior, la Arrendataria podrá ejercer las acciones legales, administrativas o judiciales, que estime conveniente frente a terceros. **VIGÉSIMA PRIMERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** I) La Arrendataria se obliga a presentar en el plazo de **QUINCE (15) DÍAS HABILES** contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento, a favor y satisfacción de la Comisión, la Garantía de Cumplimiento de Contrato: por la cantidad de **DOS MIL CUATROCIENTOS ONCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA OCHENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$2,411.88)**, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual. II) La no presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato en el plazo consignado se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato. III) En caso de presentar documento financiero, la Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente por el plazo contractual cubriendo además los treinta (30) días establecidos para la desocupación de las áreas asignadas, de conformidad a la Cláusula Décima *Obligaciones de la Arrendataria*, romano quinto del presente contrato y deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. IV) En caso que la vigencia de las Garantías de Cumplimiento de Contrato

sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar las mismas, **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** antes de su vencimiento y presentarlas a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de las mismas, en los términos señalados, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato. **VIGÉSIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura del Aeródromo del Aeropuerto Internacional de Ilopango, quien será la Administradora del Contrato por parte de CEPA. **VIGÉSIMA TERCERA: CASO DE MORA.** I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en los pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual sobre el monto adeudado; y, II) CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, siendo esto causa de terminación de contrato. **VIGÉSIMA CUARTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Conciliación: 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 que la Arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias. **VIGÉSIMA QUINTA: HORARIO DE SERVICIO.** I) La Arrendataria mantendrá un horario de servicios adecuado a los itinerarios de vuelo de las aerolíneas que operan en el Aeropuerto, de acuerdo a la naturaleza y características de su negocio; y, II) Dicho horario será sometido a la aprobación previa escrita de la CEPA, y podrá ser modificado por la Comisión, mediante nota a la Arrendataria o circular emitida por la Gerencia Aeroportuaria. **VIGÉSIMA SEXTA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente contrato, en cualesquiera de los casos siguientes: En caso que el Aeropuerto, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejoren su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro proyecto que afecte las áreas 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. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: 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 Aeropuerto Internacional de Ilopango,

[REDACTED] Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA OCTAVA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos legales presente contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes. 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 diecinueve días del mes de agosto de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



[REDACTED]

Federico Gerardo Anliker López

Presidente de Junta Directiva y Representante

Legal

CAAA, S.A. DE C.V.

[REDACTED]

Tito Manuel Daniel Gutierrez Gutierrez

Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las doce horas con veinte minutos del día diecinueve de agosto de dos mil veintiuno. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTINEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor **FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ**, de cuarenta y un años de edad, [REDACTED]

[REDACTED] quien actúa en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, que se abrevia **CEPA**, institución de derecho público con carácter autónomo y personalidad jurídica, de este domicilio, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce – ciento cuarenta mil doscientos treinta y siete – cero cero siete – ocho, que en lo sucesivo podrá denominarse “la Comisión”, “CEPA” o “la Propietaria”, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los documentos siguientes: a) Diario Oficial número

DOSCIENTOS SEIS, tomo DOSCIENTOS NUEVE, del once de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco, en el que aparece publicada 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, en la cual consta que se creó la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma como institución de derecho público, con carácter autónomo, personalidad jurídica y domicilio de 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; y que el período del ejercicio del Presidente de la Comisión es de cuatro años a partir de la fecha de su nombramiento; **b)** Diario Oficial número NOVENTA Y TRES, tomo DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE del veintidós de mayo de mil novecientos setenta y cinco, en el que aparece publicado el Decreto Legislativo número doscientos sesenta y nueve, de la misma fecha, en el cual consta que las empresas estatales Ferrocarril de El Salvador (FES) y Ferrocarril Nacional de El Salvador (FENASAL), incluido en esta última el Puerto de Cutuco, quedaron fusionadas integrando el sistema de ferrocarriles nacionales de El Salvador en una sola empresa denominada Ferrocarriles Nacionales de El Salvador, que se abrevia FENADESAL; que dicha empresa es propiedad exclusiva del Estado de El Salvador; y que su administración, explotación y dirección se confiere a CEPA por cuenta y riesgo del propietario; **c)** Diario Oficial número CIENTO CINCO, tomo DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES, del siete de junio del mismo año, en el que aparece publicada la Ley para la construcción, administración y operación del nuevo Aeropuerto Internacional de El Salvador, aprobada por Decreto Legislativo número seiscientos del dieciséis de mayo de mil novecientos setenta y cuatro, en la que consta que para la dirección, administración, mantenimiento, ampliación y operación del Aeropuerto, CEPA tendrá todas las facultades del sistema administrativo que le concede su Ley Orgánica; **d)** Diario Oficial número CIENTO UNO, tomo CUATROCIENTOS VEINTITRÉS, del dos de junio de dos mil diecinueve, en el que aparece publicado el Acuerdo Ejecutivo número dieciocho, de fecha dos de junio de dos mil diecinueve, en el cual consta que el Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortez, nombró como Presidente de la Junta Directiva de CEPA al licenciado Federico Gerardo Anliker López, a partir del dos de junio de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veintidós; **e)** Certificación de libro de actas de juramentación de funcionarios públicos, suscrita por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, extendida el tres de junio de dos mil diecinueve, en la que consta la protesta constitucional que el Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortez, tomó al licenciado Federico Gerardo Anliker López, en el cargo de Presidente de la Junta Directiva de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, para el período comprendido del dos de junio de dos mil diecinueve al treinta y uno de



agosto de dos mil veintidós; y, **f)** Punto sexto del acta número tres mil ciento seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA, celebrada el dieciséis de julio de dos mil veintiuno, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad CAAA, S.A. DE C.V.; asimismo, se autorizó al Presidente de CEPA, en su calidad de Representante Legal, 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 **TITO MANUEL DANIEL GUTIERREZ GUTIERREZ**, de setenta años de edad, [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de **“CENTRO DE ADIESTRAMIENTO AEREO ACADEMICO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que puede abreviarse **“CAAA, S.A. DE C.V.”**, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de Ilopango, departamento de Ilopango, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro guion tres uno cero ocho uno seis guion uno cero uno guion seis, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó **“la Arrendataria”**, y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de Sociedad, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las diecisiete horas del día treinta y uno de agosto del año dos mil dieciséis, ante los oficios notariales de la Licenciada María Hilda Aguilar Ayala, inscrita en el Registro de Comercio, bajo el número **NOVENTA Y DOS** del Libro **TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS** del Registro de Sociedades, el día cinco de septiembre del año dos mil dieciséis, de la cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes consignados; que su plazo es por tiempo indeterminado; que la sociedad tendrá por finalidad: a) El adiestramiento de pilotos de aeronaves, mediante el aprendizaje teórico y práctico, pudiendo importar para tal efecto aeronaves, sus accesorios, equipo de vuelo y tierra necesarios para dicha actividad; b) el servicio de transporte de personas, cargas y bienes al público en general, ya sea aéreo, marítimo o terrestre, pudiendo importar toda clase de vehículos, aeronaves, equipos y accesorios, para dicho fin; c) la reparación y mantenimiento de aeronaves; d) Servicio de fumigación aérea para la agricultura; e) la logística y ejercicio de toda clase de actividades relacionadas con el transporte, terrestre, marítimo y aéreo, nacional e internacional; f) ejercer el comercio, la industria y prestar servicios en general; g) practicar la agencia representación y distribución; h) prestar servicios de consultoría y asesoría en general; i) otorgar créditos, los cuales podrán ser garantizados con cualquier tipo de caución; j) operar y administrar franquicias; k) fabricar, producir, comercializar, distribuir, importar y exportar toda clase de bienes; l) el establecimiento de

restaurantes, bares, discotecas y en general brindar todo tipo servicios de alimentos, bebidas y entretenimiento; (m) la construcción de todo tipo de edificaciones, estructuras e infraestructuras para cualquier uso y destino; y (n) participar en cualquier tipo de licitaciones y contrataciones con el estado de El Salvador. Para los fines antes mencionados, la sociedad podrá otorgar toda clase de actos, contratos, negocios y operaciones. la Junta General de Accionistas es el Órgano Supremo de la sociedad, con las facultades y obligaciones que señala la ley; que la representación judicial, extrajudicial y uso de la firma social pertenecen al Presidente de la Junta Directiva y al Gerente General que fuese nombrado con dichas atribuciones por los accionistas, la Junta Directiva durara en sus funciones siete años; por 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; 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 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 otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento un área identificada como: Lote número treinta y siete (37) del polígono B, con una extensión superficial de QUINIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (531.84 m²) correspondiente al área construida; y, con un área de uso de plataforma de CIENTO TREINTA Y SIES PUNTO CERO SIES METROS LINEALES (136.06 m); ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, que será utilizado para escuela de aviación; que la Arrendataria deberá cancelar a la Propietaria exclusivamente por las áreas asignadas, sin incluir áreas verdes ni comunes, el canon de arrendamiento mensual que se detalla a continuación: por el período comprendido del uno de agosto de dos mil veintiuno al treinta y uno de julio de dos mil veintiséis el valor de **CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) por área construida, más el valor de **UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO LINEAL**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) por área de uso de plataforma, lo que equivale a un canon de arrendamiento mensual de **CUATROCIENTOS UNO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante sesenta cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas, el día quince de cada mes, durante la vigencia del presente contrato; que el plazo del presente contrato es por el período de cinco años, contados a partir del uno de agosto de dos mil veintiuno al treinta y uno de julio de dos mil veintiséis;

que la Arrendataria se obliga a presentar en el plazo de QUINCE DÍAS HABILES contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento, a favor y satisfacción de la Comisión, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de DOS MIL CUATROCIENTOS ONCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCEHNTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato, las cuales deberán estar vigentes por el plazo contractual; asimismo, la Arrendataria se obliga a presentar en el plazo de QUINCE DÍAS HABILES contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento, copia de su 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, vigente por el plazo contractual, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato; el contrato contiene las cláusulas de equipamiento, distribución y uso de los espacios, terminación del contrato por mutuo acuerdo; 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 tres folios útiles, 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.-**



