CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y PEDRO EMILIO SILHY MIGUEL (LOTE 14 DEL POLIGÓNO A, DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE ILOPANGO)

JOSE ISMAEL MARTINEZ SORTO NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA,** conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA,** mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [redacted] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA,** Institución de Derecho Público con 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 **PEDRO EMILIO SILHY MIGUEL**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Arquitecto, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [redacted], actuando mi carácter personal, que en el transcurso de este instrumento podre denominarme "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) **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 abreviares AILO; h) **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; 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 al 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:** El ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, en el carácter que comparece manifiesta que CEPA 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 60530816, 60530817 y 60530818 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 al punto QUINTO del Acta número 3070, de la sesión de Junta Directiva de fecha diez de septiembre de dos mil veinte, la CEPA otorga al arrendatario, en calidad de arrendamiento un área identificada como: lote 14 del polígono A, ubicada en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, con una extensión superficial de CIENTO CUARENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (144.92 M²); que será utilizado para hangares destinados exclusivamente para resguardo de aeronaves y una extensión superficial de DIEZ PUNTO TREINTA Y SIETE METROS LINEALES (10.37) correspondiente al uso de plataforma. **CUARTA: CANON MENSUAL Y FORMA DE PAGO. I)** El arrendatario se obliga a pagar a la CEPA exclusivamente por el lote asignado, sin incluir áreas verdes ni comunes, el canon comercial mensual que se detalla a continuación:

LOTE	POLÍGONO	ÁREA	CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL (MÁS IVA)	Canon Mensual (más IVA)	PLAZO
14	A	144.92 metros cuadrados + 10.37 metros lineales	US$ 0.50 por metro cuadrado (por área construida) + US$ 1.00 por metro lineal (US$ 20.00 tarifa mínima uso de plataforma)	US$ 92.46	Del 1 de septiembre de 2020 al 31 de agosto de 2022.
			US$ 1.00 por metro cuadrado (por área construida) + US$ 1.00 por metro lineal (US$ 20.00 tarifa mínima uso de plataforma)	US$ 164.92	Del 1 de septiembre de 2022 al 31 de agosto de 2025.

II) El pago de los cánones de arrendamiento previstos en la presente cláusula deberán ser pagado mediante cuotas anticipadas, fijas y sucesivas, durante la vigencia del presente contrato. **QUINTA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LOS ESPACIOS. I)** El arrendatario 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 el espacio arrendado. Las labores de adecuación y equipamiento del área referida serán suministrados e instalados por el arrendatario a su propio costo; y, **II)** El uso del área será exclusiva para actividades aeronáuticas por parte del arrendatario; en caso contrario se considerará como incumplimiento de contrato por razones imputables al

arrendatario, 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. **III)** El arrendatario deberá respetar la infraestructura construida en las áreas aledañas otorgada al arrendatario en las instalaciones del AILO. **SEXTA: OTROS PAGOS EL ARRENDATARIO.** Independientemente del canon de arrendamiento, el arrendatario será responsable de cancelar los costos de 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 el arrendatario 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 1 de septiembre de 2020 al 31 de agosto de 2025; **II)** Dicho plazo podrá ser prorrogado por un periodo igual, previa solicitud escrita del arrendatario y aprobación de la CEPA, dicha solicitud deberá efectuarse con noventa días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato. **III)** Si durante la vigencia del Contrato, el arrendatario 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 espacio; 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 el arrendatario se obliga a remover la infraestructura que sea de su propiedad, bajo su propia cuenta y riesgo, asimismo entregar el espacio asignado en perfectas condiciones. **OCTAVA: 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 del área asignada. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Aeropuerto; y, **II)** Cuando 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 Comisión, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y, en caso que el arrendatario no cumpliere 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. **NOVENA; RESTRICCIONES EN EL USO DEL ÁREA O ESPACIO.** El uso de las áreas o espacios asignados a el 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 sujeta a las siguientes restricciones en su uso, en la forma que sigue: **I)** El arrendatario 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)** 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; **iii)** El arrendatario llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el espacio asignada 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 a las áreas asignadas a el arrendatario, 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 el arrendatario, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección. **DECIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LAS PARTES. 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 las áreas que le fueron asignadas; **IV)** Mantener limpio y aseada el área asignada, 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 el arrendatario no cumpla con las obligaciones detalladas en el presente romano, CEPA procederá a realizarlas a cargo del arrendatario, por lo que remitirá el cobro

en el mes siguiente al que se realizaron las actividades. **V)** Al finalizar el Contrato de Arrendamiento, el arrendatario deberá entregar a CEPA en óptimas condiciones el área que fue otorgada en arrendamiento, en un periodo de treinta días (30) 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)** El arrendatario 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 al arrendatario garantizándole en todo momento la quieta y pacífica posesión. **II)** Guardar la confidencialidad de la información que se le proporcione por el arrendatario, de conformidad con lo previsto por la Ley de Acceso a la Información Pública; y, **III)** Proveer oportunamente a el arrendatario la normativa y respaldos respectivos de las regulaciones de CEPA. Así también como todas aquellas obligaciones propias del Derecho Común que sean aplicable al contrato y a la naturaleza de la Comisión. **DÉCIMA PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES. I)** El arrendatario deberá obtener los permisos y autorizaciones necesarias por la Autoridad de Aviación Civil (AAC); y demás autoridades en caso que aplique; así mismo deberá cumplir la normativa aplicadas a CEPA, y las regulaciones aeronáuticas tanto internacionales como nacionales. **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; **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 del arrendatario 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 el 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. **DÉCIMA TERCERA: 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 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: 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 integra del Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **DÉCIMA QUINTA: PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL. I)** El arrendatario se compromete a presentar a satisfacción de la CEPA dentro de quince días calendario a la firma del presente contrato, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de **CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 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 cobertura de dicha Póliza es por el limite único y 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; **III)** La Póliza de Responsabilidad Civil, cumple con el requisito de ser emitida por una institución bancaria, crediticia, financiera o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador; **IV)** En caso que la vigencia de la Póliza sea anual, el arrendatario 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; **V)** 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; **VI)** Queda expresamente convenido que el arrendatario deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales el arrendatario 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 el arrendatario esté obligada a cancelar; **II)** 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 AILO, en el plazo indicado por la Comisión, que no podrá ser menor de treinta días; **III)** Si durante la vigencia del contrato, el arrendatario 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 del arrendatario; **IV)** En caso que el arrendatario, 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 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 días (30) 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 el arrendatario deberá proceder a desocupar el área dentro de los treinta días (30) siguientes a la notificación escrita por parte de los representantes de CEPA, y; **VII)** 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 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 el arrendatario de cumplir con la entrega del área en óptimas condiciones en las cuales fue entregado, siendo aplicable lo convenido en la Cláusula Decima Obligaciones del arrendatario, 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 EL ARRENDATARIO Y OTROS ARRENDATARIOS EN EL AEROPUERTO.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre el arrendatario 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, el arrendatario podrá ejercer las acciones legales, administrativas o judiciales, que estime conveniente frente a terceros. **VIGÉSIMA PRIMERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I)** El arrendatario se compromete a presentar a favor y satisfacción de la CEPA una Garantía de Cumplimiento de Contrato dentro de quince días calendarios posteriores a la firma del presente contrato, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato que suscriba, según se detalla a continuación:

LOTE	POLÍGONO	PERÍODO COMPRENDIDO	GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRADO USD
14	A	Del 1 de septiembre 2020 al 31 de agosto de 2022	USD 554.76
		A partir del 1 de septiembre de 2022 al 31 de agosto de 2025.	USD 989.52

Dichas garantías deberán estar vigentes por el plazo contractual cubriendo además los treinta (30) días establecidos para la desocupación del área asignada, de conformidad a la Cláusula Decima Obligaciones del arrendatario, romano quinto del presente Contrato; **II)** Las Garantías de Cumplimiento de Contrato presentadas cumplen con el requisito de haber sido emitidas por una institución bancaria, crediticia, financiera o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador. **VIGÉSIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** El arrendatario 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 del arrendatario, 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 el arrendatario está obligado 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)** 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 a el 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 Aeropuerto Internacional de Ilopango, con señor Jorge Alberto Gómez Samayoa, o quien haga sus veces. A los teléfonos [redacted] Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA SEPTIMA: 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 veintiocho días del mes de septiembre de dos mil veinte.

COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA

[redacted]

Emérit[redacted] Monterroza
Gerente Gene[redacted]eral Administrativo

EL CONTRATISTA

[redacted]

Pedro Emilio Sllhy Miguel

[redacted]

En la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día veintiocho de septiembre de dos mil veinte. 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,** de sesenta y cuatro años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [redacted] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA,** Institución de Derecho Público con carácter autónomo, y personalidad jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [redacted] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", o "la Comisión", 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 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 Monterroza, conocido por Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el

presente, previa autorización de su Junta Directiva; asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA y de las facultades con que actuó el licenciado Anliker López; y **b)** punto QUINTO del acta TRES MIL SETENTA de fecha diez de septiembre de dos mil veinte, mediante el cual Junta Directiva de CEPA autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y el señor Pedro Emilio Silhy Miguel; y del cual consta que se autorizó al Gerente General en su calidad de Apoderado General Administrativo para que pueda suscribir actos como el presente; que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; por tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y **PEDRO EMILIO SILHY MIGUEL**, de cincuenta y cinco años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Arquitecto, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien hoy conozco e identifico por medio de su documento único de identidad número [redacted] actuando en su carácter personal, que en el transcurso de este instrumento se denominó "el arrendatario"; 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 de un área identificada como lote CATORCE Polígono A, cuya extensión superficial es de CIENTO CUARENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, que será utilizado para hangares destinados exclusivamente para resguardo de aeronaves y una extensión superficial de DIEZ PUNTO TREINTA Y SIETE METROS LINEALES correspondiente para el uso de plataforma, ubicados en el Aeropuerto Internacional de Ilopango; que el arrendatario deberá cancelar a la Propietaria un canon de arrendamiento mensual consignado en los cuadros detallados en la cláusula cuarta del instrumento que antecede; que el pago de los cánones de arrendamiento previstos deberá ser pagado mediante sesenta cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas, durante la vigencia del presente contrato; que el plazo del presente contrato es por el plazo de cinco años, período comprendido del uno de septiembre de dos mil veinte al treinta y uno de agosto de dos mil veinticinco; que el arrendatario se comprometió a presentar a favor y entera satisfacción de la CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, de acuerdo al detalle consignado en la cláusula vigésima primera del instrumento que antecede, vigente por el plazo contractual más treinta días adicionales, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato; asimismo, 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, vigente por el plazo contractual, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato dentro de quince días calendario posterior a la firma del presente contrato; el contrato contiene las cláusulas de equipamiento, distribución y uso de los espacios,

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.-**

[redacted]

RG