

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y EL BANCO AGRÍCOLA, S. A.

Nosotros, _____, conocido por _____, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de departamento de _____ con Documento Único de Identidad número _____, y con Número de Identificación Tributaria _____, actuando en nombre y en representación en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución Autónoma, de Derecho Público y Personalidad Jurídica de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria _____ que en adelante se denominará indistintamente “la Arrendante”, “CEPA” o “la Comisión”; y, _____, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Industrial, del domicilio de departamento de _____, con Documento Único de Identidad número: _____, y Número de Identificación Tributaria _____, actuando en nombre y representación, en mi carácter de Apoderado General de Administración y Representación de la sociedad que gira bajo la denominación “BANCO AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA”, que puede abreviarse “BANCO AGRÍCOLA, S. A.” de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: _____, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”, y por el presente acto convenimos en celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que estará regido por las cláusulas siguientes:

PRIMERA: DEFINICIONES Y TÉRMINOS USADOS EN EL CONTRATO: Siempre que en el presente Contrato se empleen los siguientes términos se entenderán, a menos que el contexto indique otra cosa, que significan lo que se expresa a continuación: I) CONTRATO: El presente acuerdo escrito es celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, mediante el cual la segunda ocupará un espacio en el Puerto de Acajutla; II) PUERTO DE ACAJUTLA: Es el Puerto que comprende un área definida de tierra que incluye todas sus edificaciones, instalaciones y equipos, destinada total o parcialmente a la llegada, salida y movimiento de naves en la superficie; III) SUPERVISOR: Es la persona o empresa designada por la Comisión para llevar a cabo el control y las inspecciones necesarias para el espacio arrendado, objeto del Contrato; IV) ARRENDATARIA: Es la persona jurídica que tiene un Contrato de Arrendamiento con la CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio en el Puerto; V) SERVICIOS DEL PUERTO DE ACAJUTLA: Comprende la administración, explotación y mantenimiento del Puerto por la CEPA, incluyendo la prestación de servicios tales como la seguridad y protección contra incendios; VI) REGULACIONES: Comprenden los documentos siguientes: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y Reglamentos para la Aplicación de la misma; tarifas del Puerto de

Acajutla y su reglamentación; Reglamento de Operaciones del Puerto de Acajutla: Otros Reglamentos; Planes de Seguridad; Circulares, Instructivos, cualesquiera otros instrumentos propios de la CEPA y demás disposiciones legales aplicables al Puerto de Acajutla.: SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO. El objeto del presente contrato es que la Arrendataria instale una caseta que se usará para el resguardo de un cajero automático, el que servirá de atención a los trabajadores y usuarios del Puerto de Acajutla, para lo cual la CEPA le otorga en arrendamiento a la Arrendataria, un espacio con la extensión superficial de CUATRO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS, ubicado en la planta baja del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla. TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. La Arrendataria deberá cancelar a la CEPA un canon de DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US\$18.00/m²), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalentes a SETENTA Y OCHO DÓLARES CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 78.66), más el IVA, que será pagadero por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas. El precio anual del presente contrato es de NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 943.92), más el IVA. CUARTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA. Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que consuma, de conformidad con lo estipulado en las Tarifas por Servicios Portuarios del Puerto de Acajutla y sus Regulaciones; así como cualquier otro servicio adicional que sea requerido por la Arrendataria, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del canon de arrendamiento. QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS: I) El Contrato se suscribe para un periodo de UN AÑO a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, el cual podrá renovarse o prorrogarse. II) La Arrendataria podrá comunicar a la Comisión con treinta días antes del término del contrato, su interés en no continuar con el mismo y así podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes, caso contrario se entenderá que termina con el periodo antes descrito. A la finalización del plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del contrato respectivo. SEXTA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS. El uso del área asignada a la Arrendataria estará sujeta, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la CEPA establezca para la operación del Puerto de Acajutla. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de áreas o espacios Portuarios, en la forma siguiente: I) La Comisión previo aviso a la Arrendataria, con treinta días de anticipación por lo menos, 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 Puerto de Acajutla. En tales supuestos, la Arrendataria exime desde ya a la Comisión de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y que provengan del cierre de las referidas áreas. II) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Puerto en el área asignada.

Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendios, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Puerto. III) La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté, en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del puerto, o que constituye una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato. IV) La Comisión por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el área asignada a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Comisión estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el Contrato; todo ello previa autorización y coordinación con la Arrendataria. SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA. 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) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada. III) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto. IV) A fin de atender las normas de seguridad y ambientales, la Arrendataria, deberá mantener el área arrendada sin basura ni obstáculos, para el libre tránsito de los usuarios que se movilizan en esa área, así como sus paredes interiores y exteriores con buena apariencia y debidamente limpias. V) La Arrendataria, deberá cumplir con todas las medidas de seguridad necesarias, que establecen las Leyes, Reglamentos y Normas de seguridad reconocidas nacional e internacionalmente incluyendo las medidas de seguridad que indique la Comisión en el Puerto de Acajutla. VI) El mantenimiento total del espacio correrá por cuenta de la arrendataria, desde el momento que inicia la relación contractual, así también al terminar la relación contractual, la arrendataria se obliga a entregar en perfectas condiciones el espacio arrendado. VII) La Arrendataria, será responsable de que en el área arrendada se dé estricto cumplimiento a la normativa de prevención de riesgos y protección del medio ambiente, derivadas de la legislación vigente en El Salvador; VIII) La CEPA se reserva el derecho de exigir a la Arrendataria cualquier tipo de documentación, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones; y, IX) Si la operatividad de la Arrendataria, provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de la CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la Arrendataria, el cual será previamente consultado por la CEPA a la compañía de seguros. OCTAVA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ÁREA ASIGNADA. La Comisión y la Arrendataria podrán modificar o ampliar el área asignada de mutuo acuerdo, modificando el Contrato por medio de Instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa y suscrita por el Representante Legal de la Arrendataria o Apoderado debidamente acreditado y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. 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. DÉCIMA: DESARROLLO DE OBRAS O AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE ACAJUTLA. En el caso que el desarrollo de obras o de ampliación del Puerto de Acajutla pudieran requerir la entrega del terreno descrito, la CEPA comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro meses de anticipación dependiendo el tipo de obra para la no continuación de dicho arrendamiento, para lo cual la CEPA podrá invocar las razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayo. DÉCIMA PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO O REDUCCIÓN DE ÁREA. Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente instrumento y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la CEPA podrá dar por terminado el contrato, sin necesidad de acción judicial y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: I) Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria decidiere no continuar con el arrendamiento, deberá cancelar el valor que corresponda a tres meses de arrendamiento 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 terminación del mismo y si requiriese reducir el área arrendada, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del Contrato. II) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria, no lo utiliza o lo hace de manera exigua, la CEPA podrá dar por terminado el contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la Arrendataria. III) El Contrato podrá darse por terminado, sin responsabilidad para ninguna de las partes, cuando existan razones de interés nacional o de índole operativo del Puerto de Acajutla, y/o cuando la CEPA lo estime conveniente para los intereses propios de la Comisión, previa notificación por escrito a la Arrendataria con treinta días calendario de anticipación. IV) Será causal de terminación del contrato en cuestión, sin responsabilidad para la CEPA, cuando el espacio fuera subarrendado, cedido o traspasado los derechos y obligaciones que adquieren en virtud de la suscripción del contrato de arrendamiento, así también desarrollar actividades que no sean congruentes con el objeto del Contrato. V) La Comisión se reserva el derecho de ceder o traspasar cada uno de los derechos y obligaciones contractuales establecidos en el presente instrumento; debiendo respetarse todas y cada una de las cláusulas pactadas entre las partes contratantes. VI) Por incumplimiento contractual por parte de la arrendataria. DÉCIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO. La Arrendataria podrá contactar al licenciado Marco Tulio Castillo, Jefe del Departamento Administrativo del Puerto de Acajutla, quién será el Administrador del Contrato. DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. La CEPA recibe a su entera satisfacción de parte de la sociedad Arrendataria la cantidad de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS DÓLARES CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 266.66), en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales. La Arrendataria podrá solicitar que le sea devuelto el valor de los fondos correspondientes, contra entrega de una Garantía emitida por una

afianzadora o un banco, a favor y a satisfacción de la CEPA, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales. DÉCIMA CUARTA: CASO DE MORA. Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria que en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades correspondientes al Contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado, y la CEPA tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago del dos por ciento de interés mensual, de acuerdo al Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla, y si la mora persistiere por más de sesenta días, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. DÉCIMA QUINTA: LUGAR DE NOTIFICACIONES. Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: En el Departamento Administrativo, ubicado en la segunda planta del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, Sonsonate. Teléfono: correo electrónico:

II) A la Arrendataria: En la Gerencia de Gestión Empresarial, Bulevar Constitución, número cien, cuarto nivel, San Salvador. Teléfono: correo electrónico:

Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. DÉCIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados. El canon que la Arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias; II) Arbitraje: Cualquier controversia que dentro de un plazo de quince días, no hubiere podido ser resuelta en fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quien actuará como Presidente del Tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes. DÉCIMA SÉPTIMA JURISDICCIÓN. Para los efectos del presente Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial, la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que

será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras Representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del presente Contrato, por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los veintidós días del mes de enero de dos mil dieciséis.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

BANCO AGRÍCOLA, S.A.



Apoderado General de Administración
y Representación



En la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día veintidós de enero de dos mil dieciséis. Ante mí,
MARIO ENRIQUE CAMACHO MONTOYA, Notario, de este domicilio, comparecen los señores,

conocido por _____ de sesenta años
de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de _____, departamento de _____
persona a quien conozco e identifiqué mediante su Documento Único de Identidad número _____
, y con Número de Identificación Tributaria _____

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 de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria _____, personería que más adelante relacionaré y que en adelante se denominará indistintamente "la Arrendante", "CEPA" o "la Comisión"; y por otra parte comparece, _____, de cincuenta y cinco años de edad, Ingeniero Industrial, del domicilio de _____, departamento de _____ a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número: _____

, y Número de Identificación Tributaria _____

, actuando en su carácter de Apoderado General de Administración y Representación de la sociedad que gira bajo la denominación "BANCO AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA", que puede abreviarse

mm



“BANCO AGRÍCOLA, S.A.” de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria:

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse

“la Arrendataria”; 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 en mi presencia. Qué 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 tres hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, a mi presencia, que se refiere al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, el cual tiene por objeto que la arrendataria instale una caseta que se usará para el resguardo de un cajero automático, el que servirá de atención a los trabajadores y usuarios del Puerto de Acajutla, para lo cual la CEPA le otorga en arrendamiento un espacio con la extensión superficial de CUATRO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS ubicado en la planta baja del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla; que el precio anual del presente contrato es de NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). Además la Arrendataria se obligó a cancelar a la CEPA un canon que será pagadero por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas de DIECIOCHO DÓLARES 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), equivalentes a SETENTA Y OCHO DÓLARES CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); la vigencia del contrato será de UN AÑO a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, dicho plazo puede prorrogarse; la CEPA recibe en este mismo acto y a su entera satisfacción de parte de la Arrendataria la cantidad de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS DÓLARES CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales; que el anterior Contrato de Arrendamiento contiene cláusulas como Obligaciones de la Arrendataria, Restricciones en el Uso de Áreas, Fuerza Mayor o Caso Fortuito, y otras cláusulas propias de este tipo de instrumentos. Finalmente yo el suscrito Notario DOY FE: a) Que las firmas que calzan el referido instrumento son AUTÉNTICAS, por haber sido puestas en mi presencia por los comparecientes; y que son legítimas y suficientes las personerías con las que actúan cada uno de los otorgantes en nombre de sus Representadas, pues tengo a la vista. Respecto al primer compareciente: a) Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de agosto de dos mil catorce, ante los oficios notariales de .

; del cual consta que el ingeniero , en su calidad de Presidente y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, a favor del ingeniero , teniendo dentro de sus facultades la realización de actos como el presente. Asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de la CEPA y de las facultades con que

actuó el ingeniero _____ en su calidad antes expresada. b) Punto sexto del acta número dos mil setecientos cincuenta y ocho de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día diecisiete de noviembre del año dos mil quince, por medio de la cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento, asimismo se autorizó al Gerente General para suscribir el presente acto. Y respecto al segundo compareciente: Testimonio de Escritura Pública de Poder General de Administración y Representación, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las doce horas y cincuenta minutos del día veinte de febrero del año dos mil catorce, ante los oficios del Notario _____, inscrito en el Registro de Comercio al Número _____ del Libro _____ de Otros Contratos Mercantiles, el día tres de marzo del año dos mil catorce, en la que consta que el señor _____, en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y por lo tanto Representante Legal del Banco, confirió al compareciente junto con otros, PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN, con facultades para celebrar actos y contratos como el aquí contenidos, pudiendo actuar conjunta o separadamente, estando en dicha escritura plenamente establecida y comprobada la existencia legal del Banco, lo mismo que la personería del señor _____. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas útiles, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un sólo acto, sin interrupción, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.



12/11