

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA
(CEPA) Y HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

Nosotros,

 mayor de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de
departamento de , con Documento Único de Identidad número
 y 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 de
Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña y de
este domicilio, con Número de Identificación Tributaria

 que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la
Comisión"; y mayor de edad, Bachiller, , con
Documento Único de Identidad número , y Número de
Identificación Tributaria

actuando en mi carácter de Apoderada Especial Administrativa de la sociedad que gira bajo la denominación
"CEMENTO HOLCIM DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse
"CEMENTO HOLCIM DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", "CEMENTO DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", "HOLCIM DE
EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", "CEMENTO HOLCIM, S.A. DE C.V.", "HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE C.V." o
"CEMENTO HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de Antigua
Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria

 que en el transcurso de este instrumento podrá
denominarse "la Arrendataria", y por este acto convenimos en celebrar el presente 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 terreno 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
terreno, objeto del presente contrato; IV) ARRENDATARIA: Es la persona natural o jurídica que ha celebrado
un contrato de arrendamiento con CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio o estación de

operaciones en el Puerto; V) SERVICIOS DEL PUERTO DE ACAJUTLA: comprende la administración, explotación y mantenimiento del Puerto por 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 sus 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:** Por el presente contrato la CEPA otorga a la sociedad Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple un área de terreno de su propiedad, de una extensión superficial de **CIENTO SESENTA Y UNO PUNTO CUARENTA** metros cuadrados, ubicado al final del muelle A e inicio del muelle C en el recinto Portuario de Acajutla, departamento de Sonsonate; que funcionará para el almacenamiento de cuatro tolvas metálicas que utilizan para agilizar la descarga de pet-cocke a granel. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El canon de Arrendamiento a pagar por la Arrendataria será de **DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 12.00)** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) por metro cuadrado anual, correspondiente a **UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES CON OCHENTA 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). Este precio será incrementado anualmente de acuerdo al ajuste que la CEPA efectúe a las demás empresas, con las cuales se haya suscrito contrato de arrendamiento. **CUARTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica y el correspondiente cargo por uso de red, agua potable, tratamiento de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, así como la instalación de líneas telefónicas interna y directa; así como cualquier otro Servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto del presente Contrato o que la Arrendataria requiera, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, de conformidad con lo estipulado en el Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS:** I) El presente contrato se suscribe para el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis. II) Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria decidiere no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor que corresponda a tres meses de arrendamiento, a partir de la fecha de desocupación del terreno; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante del Contrato hasta la terminación del mismo, y si requiriese reducir el área arrendada, también deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del

Contrato. III) Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria no lo utiliza o lo hace de manera exigua, la Comisión podrá dar por terminado el Contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la empresa.

SEXTA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS. El uso del área asignada a la Arrendataria estará sujeto, 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 CEPA previo aviso a la Arrendataria, con treinta días de anticipación por lo menos, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor, 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 CEPA 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 CEPA 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 CEPA estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente 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) Obtener todas las licencias, permisos, autorizaciones, calificaciones y cumplir en general con todos los requisitos legales con autoridades gubernamentales y municipales, especialmente en lo que al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) se refiere, así como obtener la previa aprobación por parte del personal técnico de CEPA, de los planos de diseño y construcción del proyecto a realizar en el terreno objeto del arrendamiento, especialmente de naturaleza ambiental y de seguridad, tanto para la construcción como para el funcionamiento de sus instalaciones. V) Construir por su propia cuenta todas las

instalaciones necesarias para la contención y/o recolección eficiente de derrames y/o manejo de desperdicios de combustibles, en estricto apego a las normas internacionales para el manejo seguro de combustibles, de acuerdo a la normativa vigente. VI) La Arrendataria deberá dar cumplimiento a 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 CEPA. VII) Presentar a CEPA a la terminación del contrato, evidencia de que se ha cumplido con las disposiciones legales aplicables, respecto de que el inmueble no se encuentra afectado por daños ambientales y en caso de existir, deberán ser subsanados a su costo. Asimismo, a la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, la Arrendataria deberá devolver el inmueble objeto del presente contrato en las mismas condiciones en las que le fue entregado; y toda mejora hecha al inmueble en referencia, siempre y cuando sea inamovible pasará a ser patrimonio de CEPA sin ningún costo para esta. VIII) La Comisión 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. IX) Si la operatividad de la Arrendataria provocase un incremento en los costos de seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la Arrendataria, el cual será previamente consultado por la Comisión a la compañía de seguros. **OCTAVA:** **DESARROLLO DE OBRAS O AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE ACAJUTLA:** Si en el futuro las obras de ampliación del Puerto de Acajutla, o el desarrollo de procesos de privatización pudieran requerir la entrega del terreno descrito, la CEPA comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro meses de anticipación, dependiendo del 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 mayor. **NOVENA:** **ACATAMIENTO OBLIGATORIO A LAS REGULACIONES DE LA CEPA.** I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones que emita la CEPA, en relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Puerto; asimismo será responsable de que estas sean acatadas por su personal, visitantes y otros. 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 consecuencias del cumplimiento de dichas regulaciones. En caso de ser necesario hacer inversiones extraordinarias dentro de las áreas arrendadas y que son propiedad de CEPA, las cuales conllevan a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el presente contrato, las cuales serán debidamente justificadas. II) El presente contrato podrá darse por terminado sin responsabilidad para ninguna de las partes, cuando existan razones de interés nacional, de índole operativo del Puerto de Acajutla, y/o cuando CEPA lo estime conveniente para los intereses propios de la comisión, previa notificación por escrito a la Arrendataria con treinta días calendario de anticipación. III) CEPA se

reserva el derecho de ceder o traspasar cada uno de los derechos y obligaciones contractuales establecidos en el presente contrato, debiendo respetarse todas y cada una de las cláusulas pactadas entre las partes contractuales. **DÉCIMA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ÁREA ASIGNADA.** La CEPA y la Arrendataria, podrán modificar el presente 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 integrante del presente Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **DÉCIMA PRIMERA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerara que las partes hayan incumplido las obligaciones del presente contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. **DÉCIMA SEGUNDA: 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 TERCERA: 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) 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. II) Por incumplimiento contractual por parte de la arrendataria. **DÉCIMA CUARTA: 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 del Puerto de Acajutla, Acajutla, Sonsonate. Teléfono: :

correo electrónico: ; II) A HOLCIM de El Salvador, S.A. de C.V.: En Avenida El Espino y Boulevard Sur, Antiguo Cuscatlán, La Libertad. Teléfono:

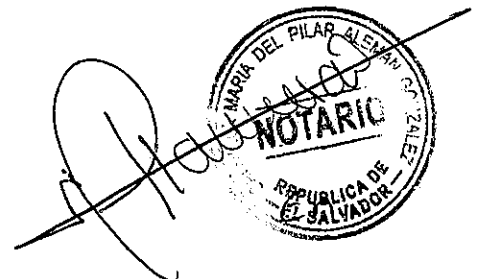
Correo Electrónico: . Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **DÉCIMA QUINTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.**

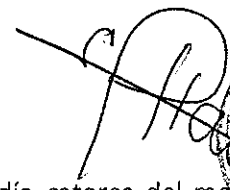
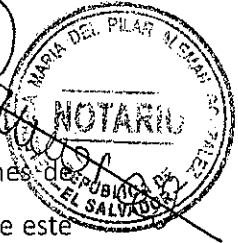
La Arrendataria podrá contactar al del Puerto de Acajutla, quien será el Administrador del Contrato. **DÉCIMA SEXTA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del presente Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial, 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 catorce días del mes de diciembre de dos mil quince.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

Emérito de J
Gere
Apoderado



la ciudad de San Salvador, a las quince horas con treinta y cinco minutos del día catorce del mes de diciembre de dos mil quince. Ante mí, **GABRIELA MARÍA DEL PILAR ALEMÁN GONZÁLEZ**, Notario, de este domicilio, comparecen los señores,


de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de departamento de a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número y 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 de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, que en el transcurso del anterior Instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de agosto del año dos mil catorce, ante los oficios notariales de en el cual consta que el ingeniero

en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde a favor del ingeniero , para que en nombre y representación de CEPA administre todos los bienes de ésta como si el propio otorgante lo hiciere, y por medio del cual tiene dentro de sus facultades suscribir documentos como el presente. Asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el ingeniero Vanegas, en su calidad antes expresada; y, b) El Punto Tercero del acta número dos mil setecientos cincuenta y ocho, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día diecisiete de noviembre de dos mil quince, por medio del cual se autoriza la suscripción del Contrato de Arrendamiento. Y por otra parte, comparece la señora

de cuarenta y seis años de edad, Bachiller, de nacionalidad salvadoreña a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número y Número de Identificación Tributaria

actuando en su carácter de Apoderada Especial Administrativa de la sociedad que gira bajo la denominación "**CEMENTO HOLCIM DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**CEMENTO HOLCIM DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", "**CEMENTO DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", "**HOLCIM DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", "**CEMENTO HOLCIM, S.A. DE C.V.**", "**HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**" o "**CEMENTO HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con

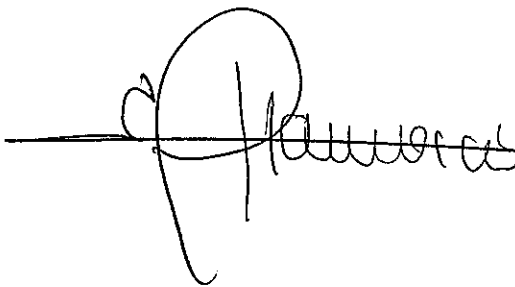



Número de Identificación Tributaria

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: Escritura de Poder Especial Administrativo otorgado en la ciudad de Antiguo Cuscatlan, departamento de La Libertad a los veinte días del mes de mayo de dos mil quince, ante los oficios notariales de la licenciado Roberto Eduardo Calderón Barahona, inscrito en el Registro de Comercio de esta ciudad, el cinco de junio de dos mil quince, al Número del Libro _____ del cual consta que compareció la señora |

| _____ en su calidad de Directora Ejecutiva y Representante Legal de la referida sociedad, y confirió Poder Especial Administrativo a favor de la compareciente, con las facultades generales que según las leyes le corresponden al Mandato Administrativo, y facultándolo ampliamente entre otras cosas para que pueda actuar en actos, diligencias o contratos que la sociedad tenga algún interés, dentro de los límites del Pacto Social; asimismo la Notario dio fe de la existencia legal de la sociedad y de la personería con la que actuó la cual a la fecha se encuentra vigente; por tanto, el compareciente se encuentra facultado para suscribir actos como el presente. 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, y a mi presencia, en el carácter en que actúan, y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado un Contrato de Arrendamiento por el cual la CEPA otorga a la sociedad Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple un área de terreno de su propiedad, de una extensión superficial de CIENTO SESENTA Y UNO PUNTO CUARENTA metros cuadrados, ubicado al final del muelle A e inicio del muelle C en el recinto Portuario de Acajutla, departamento de Sonsonate; que funcionará para el almacenamiento de cuatro tolvas metálicas que utilizan para agilizar la descarga de pet-cocke a granel; comprometiéndose la Arrendataria a pagar a CEPA, el canon de DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA el metro cuadrado anual, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) correspondiente a UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES CON OCHENTA 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). Este precio será incrementado anualmente de acuerdo al ajuste que la CEPA efectúe a las demás empresas, con las cuales se haya suscrito contrato de arrendamiento; dicho contrato se suscribió para el plazo de un año, contado a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis. El contrato contiene la Cláusula de Caso Fortuito o Fuerza mayor, arbitraje, así como otras cláusulas propias de ese tipo de instrumentos, las cuales ambas partes aceptan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta

notarial que consta de tres hojas, 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.-

JM

