



DOS COLONES



VEINTIDOS
DE H.

Nº 17473183

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24



14	
15	NUMERO QUINCE.- LIBRO CUATRO.- CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE. En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas
16	del día siete de enero de dos mil dieciséis. Ante mí, BENJAMIN MIGUEL VALDEZ TAMAYO, Abogado y Notario del domicilio de
17	San Salvador, departamento de San Salvador, comparece el señor
18	de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Agrícola del
19	domicilio de departamento de a quien no conozco, con Documento Único de Identidad número
20	y Número de Identificación Tributaria
21	actuando en nombre y en representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo de la
22	COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y con
23	carácter autónomo, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria
24	que en el transcurso de este instrumento podrá



1 denominarse "CEPA", la "Comisión" o la "Propietaria"; y, de cincuenta y tres años de

2 edad, Ingeniero Eléctrico del domicilio de departamento de , persona a quien conozco e identifico

3 por medio de su Documento Único de Identidad número , y Número de

4 Identificación Tributaria , actuando en nombre y

5 representación, en su calidad de Representante Legal de la sociedad REFINERÍA PETROLERA ACAJUTLA, LTDA. DE C.V.,

6 del domicilio departamento de , con Número de Identificación Tributaria

7 que en adelante podrá denominarse "RASA" o la "Compañía"; y, ME DICEN:

8 **PRIMERA: DECLARACIÓN DE DOMINIO Y DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES, PREDIO DOMINANTE Y PREDIO SIRVIENTE. I)**

9 **PREDIO SIRVIENTE.** CEPA declara que es dueña y exclusiva poseedora de un inmueble de naturaleza rústica, inculto, que está

10 situado en jurisdicción de Acajutla, inscrito con matrícula

11 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de Sonsonate de la Tercera Sección de Occidente, siendo el mismo en el que

12 se encuentran las instalaciones de CEPA, que constituyen el Puerto de Acajutla; el inmueble anteriormente descrito es el "Predio

13 Sirviente" de la servidumbre que se indica adelante. II) **PREDIO DOMINANTE.** RASA declara que es dueña y poseedora de un

14 inmueble de naturaleza rústica, inculto, que está situado en los lugares llamados Cantón "Puerto Viejo" y el lugar llamado "La

15 Ranfla", jurisdicción de Acajutla, departamento de Sonsonate inscrito bajo el número

16 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de Sonsonate, siendo el

17 mismo en el que se encuentran las instalaciones de RASA; el inmueble anteriormente descrito es el "Predio Dominante" de la

18 servidumbre que se indica adelante. **SEGUNDA: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE Y TRADICIÓN DE LA MISMA.** La

19 Comisión en lo correspondiente, constituye en este acto y, por virtud de este instrumento, hace la tradición de una

20 **SERVIDUMBRE DE GASODUCTO** sobre el Predio Sirviente a favor del Predio Dominante propiedad de RASA, para la

21 instalación y

22 departamento de Sonsonate, el cual se ubicará en la porción del Predio Sirviente que se describe

23 en la siguiente cláusula. De esta forma, CEPA expresamente verifica la tradición y RASA expresamente recibe la tradición de la

24 servidumbre. **TERCERA. CONTRATO DE SERVIDUMBRE. I) PROPIEDAD DE LA TUBERIA.** La Compañía es dueña y actual

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

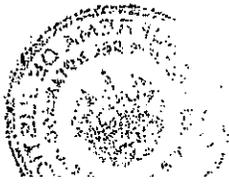


VEINTITRES
DE H.

Nº 17473184

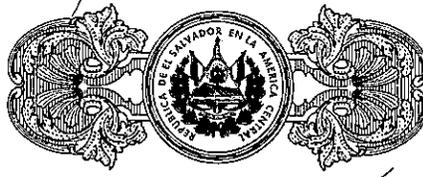
1		para el
2	funcionamiento de	
3		Dicho gasoducto se encuentra ubicado sobre la franja que es donde se
4		constituye la servidumbre. La instalación de las tuberías deberán sujetarse a los siguientes requerimientos: a)
5		y, b)
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		





1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



VEINTICUATRO
DE H.

Nº 17473185

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	





1	
2	
3	
4	
5	
6	VII) En el caso que el desarrollo de
7	obras o de ampliación del Puerto de Acajutla, se pudiera requerir una reubicación de la tubería dentro de los terrenos o muelles
8	de CEPA, ésta lo comunicará a RASA, por lo menos con unos cuatro meses de anticipación dependiendo del tipo de obra, para
9	que haga dicha reubicación sin costo alguno para la CEPA. VIII) Si la operatividad de RASA provocase un incremento en los
10	costos de la Póliza Paquete de CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de RASA, el cual será previamente
11	consultado por CEPA a la compañía de seguros. IX) CEPA se reserva el derecho de exigir a RASA cualquier tipo de
12	documentación, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones. QUINTA: MANTENIMIENTO Y
13	GASTOS DE LOS DUCTOS, TRABAJOS OBJETABLES, INSTALACIÓN DE APARATOS INSPECTORES. I) Para fines de
14	mantenimiento y supervisión, RASA tendrá acceso a la franja de terreno que comprende la servidumbre que se constituye por
15	medio de este instrumento, pero en cada caso deberá avisarlo por escrito a CEPA con cuarenta y ocho horas de anticipación, por
16	lo menos a efecto de que CEPA pueda calificar sobre la oportunidad de los trabajos, para evitar que en un momento dado
17	podrían interferir el normal desenvolvimiento de las operaciones portuarias; igual preocupación se tomará por la Compañía en
18	las actividades de reparación o inspección o para cualquiera otra labor que se requiera en las instalaciones o en la operación. II)
19	Todos los gastos que se originen de inspecciones, reparaciones, mantenimiento y mejoras de los ductos son a cargo de RASA.
20	III) CEPA se reserva el derecho de objetar e impedir determinado tipo de trabajo que pudiera afectar las instalaciones portuarias o
21	la seguridad del muelle o del área portuaria. IV) RASA podrá instalar registros, relojes, instrumentos o aparatos de cualquier clase
22	que sean necesarios para la operación de los ductos, siempre y cuando se encuentren dentro de la franja donde se establece la
23	presente servidumbre. V) Para la inspección de estos registros, CEPA otorgará tarjetas de permiso a la Compañía hasta por el
24	plazo de un año. Los inspectores de la Compañía, una vez dentro del área del Puerto, quedan sujetos a las regulaciones y



DOS COLONES



VEINTICINCO
DE H.

N 17473186

1 normas disciplinarias de CEPA. VI) Si los inspectores, a juicio de CEPA, realizan su trabajo en forma inconveniente, ésta podrá
 2 revocarles su tarjeta de permiso y lo comunicará a RASA para que designe otro u otros inspectores. VII) Será obligación de la
 3 Compañía evitar toda interferencia a las operaciones portuarias y especialmente las operaciones de carga y descarga de
 4 mercadería a granel o en cualquier otra forma. VIII) Es expresamente entendido que CEPA no asume responsabilidad alguna de
 5 tipo laboral, o de cualquier otra clase, respecto al personal técnico y operarios que la Compañía emplee en el mantenimiento y
 6 operación de los ductos; RASA es directamente responsable de la conducta de su propio personal y de las medidas de seguridad
 7 y prevención, para el mejor desempeño de las funciones que correspondan al mismo. IX) Al caducar la servidumbre, sea por
 8 vencimiento del plazo o por los motivos que se señalan en el cláusula Décima de este instrumento, la Compañía gozará del plazo
 9 de noventa días para remover las tuberías y demás instalaciones que tuviere en el área de la servidumbre; CEPA, sin embargo,
 10 gozará del derecho de retención sobre esas tuberías e instalaciones, para cubrirse de cualquier responsabilidad u obligación
 11 pecuniaria que tuviere a su cargo RASA, a favor de CEPA. X) Si transcurriere el plazo fijado para la remoción de tuberías e
 12 instalaciones sin que la Compañía haya hecho uso de sus derechos, CEPA podrá hacer la remoción por su cuenta, cargando los
 13 costos a RASA. En ningún caso se entregará el material de la remoción sin que se hayan cancelado los costos de esos trabajos.
 14 XI) En caso de que la Compañía tenga la intención de vender las tuberías, CEPA tendrá el derecho, a primera opción, para
 15 adquirir las tuberías, cuando termine el plazo del contrato o cualquiera de sus prórrogas, o por cualquier otra causa, mediante un
 16 contrato de compraventa. En caso de que CEPA decida hacer uso del derecho de opción, dará a conocer su intención a RASA,
 17 por escrito, para lo cual contará con el plazo de diez días contados a partir de la fecha en que RASA le notifique la intención de
 18 venta, para manifestar su intención de compra por escrito. El valor comercial de las tuberías que servirán de base para la
 19 compraventa de la misma entre la Compañía y CEPA, será establecido por una empresa de reconocido prestigio especializada
 20 en valuación de activos y particularmente de tuberías, nombrada por RASA y CEPA. XII) Si durante la instalación de las tuberías
 21 surgiera la necesidad de remover las tuberías existentes, RASA tendrá que presentar a CEPA una certificación de aprobación
 22 extendida por las empresas propietarias de dichas tuberías, así como también, en el caso en que para la instalación de las
 23 tuberías se requiera demoler una o varias losas de concreto, éstas deberán de ser restituidas con las mismas dimensiones y
 24 capacidad de soporte, las que deberán contar con la aprobación de la CEPA. Los costos por la remoción de tuberías, la





1 reconstrucción de las losas de concreto o cualquier otra obra necesaria para la instalación, correrán por cuenta de RASA. Todos
2 los costos que se deriven de la ejecución del proyecto, así como también por cualquier imprevisto surgido de los trabajos,
3 correrán a cuenta de la Compañía. **SÉXTA: PLAZO Y PERÍODOS DE REVISIÓN. I)** El plazo de la servidumbre será de un año,
4 contado a partir del uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, y podrá ser prorrogado por períodos
5 iguales, siempre que así lo autorice la Junta Directiva de CEPA, debiendo RASA someterse a las regulaciones que esta Comisión
6 exige en estos casos. Además, esta Comisión no autorizará el uso de las tuberías instaladas en terrenos del Puerto de Acajutla,
7 mientras no hayan sido inspeccionadas y avaladas, a entera satisfacción por parte de CEPA. **II)** Si durante la vigencia del plazo
8 de la servidumbre RASA decidiere no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor de la servidumbre, que restare del
9 contrato hasta su vencimiento, y si requiriese reducir la longitud, también deberá cancelar el diferencial que corresponda a la
10 reducción, por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del contrato. **III)** Si durante la vigencia del contrato RASA no utiliza la
11 tubería objeto de la servidumbre o lo hace de manera exigua, la Comisión podrá dar por terminado el contrato y exigir el retiro
12 inmediato por cuenta y riesgo de RASA. **SÉPTIMA: PRECIO DE LA SERVIDUMBRE.** La servidumbre se constituye a título
13 oneroso, mediante el canon de CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro lineal anual, más el
14 Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), lo cual deberá ser cancelado en las oficinas
15 de la Comisión, ubicadas en el Edificio Torre Roble. **OCTAVA: OTRAS OBLIGACIONES DE LA COMPAÑÍA. I)** RASA deberá
16 dar cumplimiento a todas las medidas de seguridad necesarias que establecen las leyes, reglamentos y normas de seguridad
17 reconocidas nacional e internacionalmente, incluyendo las medidas de seguridad que indique la CEPA. **III)** RASA presenta, a
18 satisfacción de CEPA, copia de su Póliza de Responsabilidad Civil por el monto de cuatro millones seiscientos mil dólares de los
19 Estados Unidos de América, emitida a su nombre con límite único y combinado por evento para daños a terceros en sus bienes y
20 personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones y/o muerte a empleados de la CEPA o que se
21 encuentren a su servicio. Además, incluye las Cláusulas de Responsabilidad Civil Cruzada y de Contaminación; dicha Póliza
22 deberá estar vigente por el plazo contractual o renovarse anualmente hasta la finalización del mismo, en forma anticipada, por lo
23 menos veinte días antes de su vencimiento, por un monto que será determinado por los asesores de seguros de CEPA.
24 **NOVENA: CESIÓN DE DERECHOS. I)** CEPA se reserva el derecho de traspasar las obligaciones contractuales establecidas en



17473187

DOS COLONES

1 el contrato de servidumbre, debiendo respetarse todas y cada una de las cláusulas pactadas entre las partes contratantes. II)

2 RASA podrá ceder a terceros, los derechos y obligaciones que adquiere en virtud de este contrato, con el consentimiento previo y
3 escrito de la Comisión y mediante el expreso sometimiento del cesionario a las estipulaciones aquí pactadas. **DÉCIMA: CASOS**

4 **DE CADUCIDAD.** Son causales de caducidad del plazo de la presente servidumbre, las siguientes: I) La mora en el pago de una
5 de las anualidades convenidas; II) Si transcurren tres meses consecutivos sin ejercitarse la servidumbre, sin existir causa
6 justificada debidamente comprobada, aunque estén pagados los cánones estipulados; en este evento, CEPA será la que decida
7 si continua la servidumbre o si es el caso de proceder a la resolución del contrato, para utilizar en otros o similares fines el área
8 del servidumbre; III) El incumplimiento de parte de la Compañía de cualquier condición contractual. **DÉCIMA PRIMERA:**

9 **ARBITRAJE. I) Arreglo Directo:** En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente
10 contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos
11 mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en el plazo máximo de treinta días. El precio que la
12 Compañía está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución
13 de controversias; II) **Arbitraje:** Cualquier controversia que dentro de un plazo de quince días, no hubiere podido ser resuelta en la
14 fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la
15 legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los
16 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
17 controversia; y el tercero, quién actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes
18 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
19 dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero
20 dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación, Conciliación y
21 Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del
22 arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las
23 partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes.

24 **DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS LEGALES.** Serán por cuenta de RASA todos los gastos legales que cause la formalización del





1 presente contrato y su ejercicio y cualesquiera otros que se originen del ejercicio de la servidumbre constituida. **DÉCIMA**
2 **TERCERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE CEPA.** El presente contrato podrá darse por terminado, sin
3 responsabilidad para ninguna de las partes, cuando existan razones de interés nacional o de índole operativo del Puerto de
4 Acajutla, y/o cuando la CEPA lo estime conveniente para los intereses propios de la Comisión, previa notificación por escrito a
5 RASA con treinta días calendario de anticipación. **DÉCIMA CUARTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** RASA podrá
6 contactar a la Jefatura Administrativa del Puerto de Acajutla, quien será la Administradora del Contrato. Así se expresaron los
7 comparecientes, y, yo, el suscrito notario, doy fe: A) de haberles explicado los efectos legales de este instrumento; B) de haberme
8 cerciorado de la identidad de los compareciente por haber tenido a la vista los documentos de identidad antes relacionados; y, C)
9 de ser legítimas y suficientes las personerías con las que actúan I) el señor _____ por haber
10 tenido a la vista a) el Testimonio de Escritura de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día
11 veintinueve de agosto del año dos mil catorce, ante los oficios notariales de _____ en el cual consta
12 que el señor Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, en su calidad de Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General
13 Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde a favor del señor
14 para que en nombre y representación de CEPA administre todos los bienes de ésta como si el propio otorgante lo hiciera, y por
15 medio del cual tiene dentro de sus facultades suscribir documentos como el presente. Asimismo, el notario autorizante dio fe de la
16 existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el otorgante, en su calidad antes expresada; por lo que, el
17 compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente; y, b) la Certificación del Punto segundo del Acta de
18 Junta Directiva número dos mil setecientos cincuenta y ocho de la sesión de Junta Directiva celebrada el día diecisiete de
19 noviembre de dos mil quince, por medio del cual se autoriza la constitución de la servidumbre y la suscripción del presente
20 contrato; y, II) El señor _____ por haber tenido a la vista a) el Testimonio de la Escritura Pública de
21 Modificación de Pacto Social de Refinería Petrolera Acajutla, Ltda. de C.V., otorgada ante los oficios de la notario
22 _____ en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día dieciocho de junio
23 de dos mil diez, inscrito el día veinte de septiembre de dos mil diez en el Registro de Comercio al número treinta y siete del libro
24 _____ del Registro de Sociedades, en la cual consta i) que la denominación, naturaleza y domicilio de la



DOS COLONES

1 Sociedad son los antes mencionados, que su plazo es indefinido, y que dentro de su finalidad se encuentra otorgar actos como el
 2 presente; y, ii) que la administración de la Sociedad está confiada a un Consejo de Administración integrada por cinco Directores
 3 Propietarios y sus Suplente, a un Gerente y Sub Gerente; que la representación legal de la Sociedad corresponderá al Gerente
 4 del Consejo de Administración, quien previo acuerdo del Consejo de Administración podrá otorgar toda clase de contratos y
 5 contraer toda clase de obligaciones, entre otras; b) la Credencial de Elección de Consejo de Administración de Refinería Petrolera
 6 Acajutla, Ltda. de C.V., emitida en la ciudad de Santa Tecla, departamento de La Libertad, el día veintiocho de mayo de dos mil
 7 quince, e inscrita al número diecisiete del libro número tres mil cuatrocientos veintidós del Registro de Sociedades, en la cual
 8 consta que en sesión celebrada de la Junta General Ordinaria de Socios de la sociedad, celebrada el quince de mayo de dos mil
 9 quince, para tratar asuntos de carácter ordinario se adoptaron por unanimidad, entre otros, el acuerdo de elección del nuevo
 10 Consejo, por el cual se eligió al señor _____ como Presidente del Consejo de Administración de la
 11 Sociedad, por el plazo de un año, el cual vence el día quince de mayo de dos mil dieciséis, facultándolo para otorgar actos como
 12 el presente siempre y cuando lo autorice el Consejo de Administración; y, c) la Certificación de Punto de Acta de Consejo de
 13 Administración, emitida por el señor _____ en su calidad de Director Secretario del Consejo de
 14 Administración, en la ciudad de Santa Tecla, departamento de La Libertad, el día nueve de julio de dos mil quince, en la cual
 15 consta que en sesión del Consejo de Administración de la sociedad de fecha tres de junio de dos mil quince, por unanimidad se
 16 acordó autorizar al compareciente a otorgar actos como el presente. Y leído que le hube íntegramente todo lo escrito en un solo
 17 acto sin interrupción, ratifica su contenido y firmamos. DOY FE.-

18 _____
 19 _____
 20 _____
 21 _____
 22 _____

Hual y Tancay

24 _____

Valdez
Pa.



SO ANTE MÍ, del Folio **VEINTIDOS FRENTE** al Folio **VEINTISIETE FRENTE** del Libro **CUATRO** de mi Protocolo, que vence el día catorce de septiembre de dos mil dieciséis.- Extiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO**, a: **LA COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA**, en la ciudad de San Salvador, el día siete de enero de dos mil dieciséis.

Miguel Valdez Tamayo



Handwritten text, possibly a signature or name, located in the center of the page.