

propios de la CEPA y demás disposiciones legales aplicables al Puerto de Acajutla. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** Por el presente contrato, CEPA entrega a la Arrendataria quien a la vez lo recibe, en calidad de arrendamiento simple, dos locales de su propiedad con una extensión superficial de: I) VEINTIUNO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS, destinado para la instalación y funcionamiento de una cafetería con todas las normas de higiene y el horario de atención al público que la Comisión establezca; II) NUEVE PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS, destinado para la instalar una oficina de servicios de fotocopidora. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El Arrendatario cancelará a CEPA el canon de acuerdo a lo siguiente: I) Por el local de VEINTIUNO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS: El Arrendatario 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), equivalente a TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 388.80) más el IVA, que será pagadero mediante cuotas mensuales, fijas y anticipadas. El canon anual total por el referido local es de CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,665.60), más el IVA; y, II) Por el local de NUEVE PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS: El Arrendatario 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 IVA, equivalente a CIENTO SETENTA Y UN DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 171.36), más el IVA, que será pagadero por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas. El canon anual total por el referido local es de DOS MIL CINCUENTA Y SEIS DÓLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 2,056.32), más el IVA. **CUARTA: OTROS PAGOS DEL ARRENDATARIO.** Independientemente del canon de arrendamiento, el Arrendatario será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que consuma, de conformidad con lo estipulado al respecto en las Tarifas por los Servicios Portuarios del Puerto de Acajutla y sus Regulaciones; así como cualquier otro servicio adicional que sea requerido por el Arrendatario, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del canon de arrendamiento. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS.** I) La vigencia del presente contrato será a partir del uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, dicho plazo puede prorrogarse; II) El Arrendatario 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 al arrendatario 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 el Arrendatario estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de áreas o espacios Portuarios, en la forma siguiente: I) La Comisión previo aviso el Arrendatario, 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, el Arrendatario 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 o relocalización de las referidas áreas; II) El Arrendatario 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) 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 puerto, o que constituya una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato; y, 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 al Arrendatario, 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 el Arrendatario. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DEL ARRENDATARIO.** 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) 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, el Arrendatario, 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) El Arrendatario 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 la Comisión en el Puerto de Acajutla; VI) El mantenimiento total de los locales correrá por cuenta del Arrendatario, desde el momento que inicia la relación contractual, así también al terminar la relación contractual, el Arrendatario se obliga a entregar en perfectas condiciones el espacio arrendado; el Arrendatario, será responsable de que en el local o espacio arrendado se dé estricto cumplimiento a la normativa de prevención de riesgos y

protección del medio ambiente, derivadas de la legislación vigente en El Salvador; VII) El Arrendatario será responsable de que en el local arrendado 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 del Arrendatario, 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 el Arrendatario 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 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 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 de los locales descrito, la CEPA comunicará a la sociedad 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. **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 el Arrendatario, 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, el Arrendatario decidiera no continuar con el arrendamiento, deberá cancelar el valor que corresponda a tres meses de arrendamiento a partir de la fecha de no utilización de los locales, 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 requiriesen reducir el área arrendada, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción por el tiempo que restare hasta el vencimiento del plazo del Contrato; II) Si durante la vigencia del contrato, el Arrendatario, 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 del Arrendatario; 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 al Arrendatario con treinta días calendario de anticipación; IV) Será causal de terminación del contrato en cuestión, sin responsabilidad para la CEPA, cuando los locales 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; y, VI) Por incumplimiento contractual por parte del Arrendatario. **DÉCIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** El Arrendatario podrá contactar al

el Puerto de Acajutla, quien será el Administrador del Contrato. **DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** El Arrendatario a entregado previamente a la firma del contrato en Colecturía de Oficina Central de CEPA, la cantidad de UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO DÓLARES CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,898.94), en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, el cual a solicitud podrá ser devuelta contra entrega de una garantía emitida por una aseguradora o banco. El monto de la garantía es el equivalente al valor de tres meses de arrendamiento más IVA y deberá estar vigente por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales, a fin de responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato. **DÉCIMA CUARTA: CASO DE MORA:** Queda especialmente aceptado por parte del Arrendatario 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 al Arrendatario el pago del dos por ciento de interés mensual por mora, 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) **Al Arrendatario:** En Acajutla: en la primera planta del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, Sonsonate. Teléfono en Acajutla _____ En Ahuachapán: _____

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 el Arrendatario está obligado a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternos 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

El Arrendatario

Emérito de
(
Apoderac

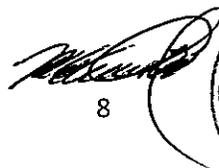
lonterroza
strativo



sdev



de arrendamiento simple, con una extensión superficial de: a) VEINTIUNO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS, destinado para la instalación y funcionamiento de una cafetería con todas las normas de higiene y el horario de atención al público que la Comisión establezca; b) NUEVE PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS, destinado para la instalar una oficina de servicios de fotocopidora; que la Arrendataria cancelará a CEPA el canon de acuerdo a lo siguiente: a) Por el local de VEINTIUNO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS: El Arrendatario deberá cancelar a la CEPA un canon 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), equivalente a TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el IVA, que será pagadero mediante cuotas mensuales, fijas y anticipadas. El canon anual total por el referido local es de CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el IVA; y, b) Por el local de NUEVE PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS: El Arrendatario deberá cancelar a la CEPA un canon de DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO, más el IVA, equivalente a CIENTO SETENTA Y UN DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el IVA, que será pagadero por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas. El canon anual total por el referido local es de DOS MIL CINCUENTA Y SEIS DÓLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el IVA.; que el plazo del contrato será a partir del uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, dicho plazo puede prorrogarse; el Arrendatario depositó en Colecturía de Oficina Central de CEPA, la cantidad de UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO DÓLARES CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, a fin de responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; que el anterior Contrato de Arrendamiento contiene cláusulas como Obligaciones del Arrendatario, 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: que las firmas antes relacionadas son AUTÉNTICAS por haber sido puestas por los otorgantes a mi presencia. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres folios útiles, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un sólo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.


8

