

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y JOSÉ GUADALUPE VIDES VIDES

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA,

mayor de edad, 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

personería que más adelante relacionaré, y que en adelante se denominará indistintamente "la Arrendante", "CEPA" o "la Comisión"; y mayor de edad, empleado, del domicilio de con Documento Único de Identidad número y con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "el Arrendatario"; 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: Es el presente acuerdo escrito celebrado entre la CEPA y el Arrendatario, mediante el cual la primera entregará en calidad de arrendamiento al segundo un local 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 local arrendado, objeto del Contrato; IV) ARRENDATARIO: Es la persona que tiene un Contrato de Arrendamiento de un área ubicada en el Puerto de Acajutla con la CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio en el mismo; V) SERVICIOS DEL PUERTO DE ACAJUTLA: Comprende la administración, explotación y mantenimiento del Puerto de Acajutla 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 CEPA da en arrendamiento al arrendatario, quien a su vez lo recibe, un local de una extensión superficial de ONCE PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (11.33 Mts²), ubicado en la planta baja del Edificio Administrativo, del Puerto de Acajutla, para instalar una oficina la cual brindará servicios de transporte de carga. TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total anual del presente contrato es de DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), los cuales el Arrendatario deberá cancelar a CEPA por medio de cánones mensuales, fijos y anticipados de DOSCIENTOS TRES DÓLARES CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$203.94), a razón de DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$18.00) por metro cuadrado mensual. 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 en las Tarifas por 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) El plazo del arrendamiento será de un año, contado a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis. II) A la finalización del plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del Contrato. III) Si durante la vigencia del Contrato el Arrendatario, decidiera no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor que corresponda a tres meses de arrendamiento, a partir de la fecha de no utilización del local o espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del Contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo, y si requiriese 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. IV) 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. SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. I) La Comisión previo aviso al 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 mantenimiento total del local u espacio 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 local u espacio arrendado. 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. V) CEPA se reserva el derecho de exigir al Arrendatario cualquier tipo de documentación de su empresa o sus trabajadores, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones. VI) El arrendatario será responsable de que en el local arrendado se dé estricto cumplimiento a las normativas de prevención de riesgos y protección del medio ambiente derivadas de la legislación vigente en El Salvador. VII) Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación. VIII) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada. IX) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto. X) 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. XI) El Arrendatario, deberá mantener las medidas necesarias que establecen las Leyes, Reglamentos y Normas establecidas por la Comisión en el Puerto de Acajutla. SÉPTIMA: 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 suscrita por el 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. OCTAVA: 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. NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO O REDUCCIÓN DE ÁREA. I) 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. II) 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. III) Será causal de finalización del Contrato en cuestión, sin responsabilidad para la CEPA, cuando el local o espacio fuera subarrendado, cedido o traspasado los derechos y obligaciones que adquieren en virtud de la suscripción del Contrato; así también desarrollar actividades que no sean congruentes con el objeto del presente Contrato. DÉCIMA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. El Arrendatario ha entregado previamente a la firma de este Contrato, en la Tesorería de Oficina Central, a satisfacción de la Comisión, la suma de SEISCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$691.36), 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 dicha garantía es el equivalente al valor de tres meses de arrendamiento más el 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 PRIMERA: 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 (2%) de interés mensual por mora, de acuerdo al Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla, y si la mora persistiere por más de sesenta (60) días, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. DÉCIMA SEGUNDA: RELEVO DE RESPONSABILIDADES A FAVOR DE LA PROPIETARIA. El Arrendatario relevará a la CEPA de toda responsabilidad y de riesgo por cualquier causa o causas que surjan del uso del Puerto y de la ocupación del área asignada por el Contrato desde la fecha de vigencia del mismo, y asumirá toda obligación legal por lesiones o muerte causadas a cualquier persona o personas, o daños y lucro cesante en la propiedad de la CEPA o de terceros. DÉCIMA TERCERA: 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 el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados; II) Arbitraje: Cualquier controversia que dentro de un plazo de quince días, no hubiere podido ser resuelta en la 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, quién 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 CUARTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO. El arrendatario podrá contactar al

Puerto de Acajutla, quien será el

Administrador del Contrato. DÉCIMA QUINTA: 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 el Departamento Administrativo, ubicado en la Segunda Planta del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, Teléfono: correo electrónico

II) Al Arrendatario: Calle Principal block 13 número 2, Contiguo a Iglesia SION, Lotificación San Luis, San Julián, Carretera a Acajutla, Sonsonate; Teléfono:

Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. DÉCIMA SEXTA: JURISDICCIÓN.

Para los efectos del 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, el Arrendatario 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 los otorgantes en el carácter en que actuamos, 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 veintiséis días del mes de noviembre de dos mil quince.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

EL ARRENDATARIO

Emérit

terrosa



Apode

'0



la ciudad de San Salvador, a las quince horas con cuarenta minutos del día veintiséis del mes de noviembre de dos mil quince. Ante mí, GABRIELA MARIA DEL PILAR ALEMÁN GONZÁLEZ, Notario, de este domicilio, comparecen los señores: EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA,

de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de departamento de a quien doy fe de conocer y es portador de su Documento Único de Identidad numero: y con Número de Identificación Tributaria

actuando en su 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 este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: que en el

transcurso de este instrumento podrá denominarse "CEPA" o "la Comisión", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: 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 JOSÉ RAFAEL LARROMANA ESCOBAR, del cual consta que el señor NELSON EDGARDO VANEGAS RODRÍGUEZ, en su calidad de Presidente y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, a favor del Señor EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, 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 Señor NELSON EDGARDO VANEGAS RODRÍGUEZ en su calidad antes expresada; y, b) Punto Sexto del Acta número dos mil setecientos cincuenta y ocho de Junta Directiva de CEPA, celebrada el diecisiete de noviembre de dos mil quince, por medio del cual se autoriza al ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza a firmar el presente Contrato en la calidad en la que comparece; y por otra parte comparece el señor de treinta y cinco años

de edad, empleado, del domicilio de a quien ahora conozco, y es portador de su Documento Único de Identidad y su Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "el Arrendatario", quien actúa por sí, y en tal carácter, ME DICEN: Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, ilegible la primera, y la segunda, 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, mediante el cual CEPA da en arrendamiento al arrendatario, quien a su vez la recibió, un área de ONCE PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS, ubicada en la planta baja

d

del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, para instalar una oficina la cual brindará servicios de transporte de carga; que el precio total anual del contrato es de DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), los cuales el Arrendatario deberá cancelar a CEPA por medio de cánones mensuales, fijos y anticipados de DOSCIENTOS TRES DÓLARES CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a razón de DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado mensual; que el Contrato de Arrendamiento contiene Cláusulas como Obligaciones del Arrendatario, Garantía de Cumplimiento de Contrato, Fuerza Mayor o Caso Fortuito, y otras cláusulas propias de este tipo de instrumentos. Finalmente, DOY FE, de que las firmas que calzan el referido instrumento son auténticas, por haber sido puestas en mi presencia por los comparecientes; y que es legítima y suficiente la personería con la que actúa el primer compareciente, en nombre de su Representada. Por lo tanto, los comparecientes se encuentran en sus más amplias facultades para suscribir el instrumento contractual antes relacionado. 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 solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos. DOY FE.-

JRL

 

