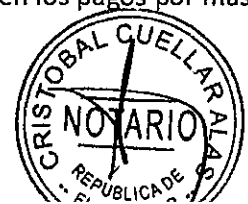


**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
**SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y CTE, S.A. DE C.V.**

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por [REDACTED] [REDACTED] mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de [REDACTED], departamento de [REDACTED], con Documento Único de Identidad número [REDACTED], y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en nombre y 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 este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED], que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión", Administradora de la empresa estatal **FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR**, que en lo sucesivo se le denominará "FENADESAL" o "El Arrendante"; y, [REDACTED], mayor de edad, Empleado, del domicilio de [REDACTED], departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED], y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED], actuando en nombre y representación en mi calidad de Gerente Ejecutivo y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**COMPAÑÍA DE TELECOMUNICACIONES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**CTE, S.A. de C.V.**", sociedad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "La Arrendataria"; por este acto convenimos en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO Y UBICACIÓN.** Por el presente contrato CEPA entrega a CTE, S.A. de C.V., en arrendamiento simple, cuatrocientas setenta y cinco franjas de terreno, de veinte centímetros de ancho cada una, que de acuerdo a los registros de FENADESAL tienen el área y la ubicación siguiente: en conjunto suman un área total de DIEZ MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PUNTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (10,724.41 m<sup>2</sup>), distribuidas en los derechos de vía férrea en los tres distritos ferroviarios, para que sean utilizadas por la Arrendataria para la instalación de cableado telefónico. **SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** I) La Arrendataria deberá cancelar a FENADESAL por las franjas de terreno objeto del arrendamiento, un canon mensual de **DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,952.54)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de CERO PUNTO DOS SIETE CINCO TRES UNO CERO DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US\$ 0.2753102/m<sup>2</sup>), más IVA; pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva. En caso de mora en los pagos por más de



sesenta días, la CEPA se reserva el derecho de dar por terminado el presente contrato y hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato; y, II) Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios que le sean prestados por el Arrendante, así como cualquier otro servicio adicional que sea requerido por la Arrendataria. **TERCERA. PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** I) El presente contrato se suscribe por el plazo de un año, comprendido desde el día uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil quince; dicho plazo podrá prorrogarse por mutuo acuerdo entre ambas partes, mediante documentos numerados en forma correlativa y suscritos por el representante legal o Apoderado de la Arrendataria y por la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. CEPA-FENADESAL se reserva el derecho de dar por terminado el presente contrato, si por la ejecución de proyectos de índole operacional, de interés público o por caso fortuito o fuerza mayor, se requieran las franjas arrendadas, notificándole a la Arrendataria hasta con sesenta días de anticipación, sin que exista compromiso de FENADESAL de sustituir la cosa arrendada; y, II) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor equivalente a tres meses de canon más IVA, y si el tiempo que faltare fuere menor de tres meses, deberá cancelar lo que restare hasta su vencimiento. **CUARTA. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La Arrendataria ha presentado la fianza mercantil número **UNO SEIS TRES OCHO UNO DOS**, extendida por **SEGUROS E INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, por un monto de **DIEZ MIL NUEVE DÓLARES CON ONCE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 10,009.11)**, a favor de FENADESAL, con vigencia por el plazo de quince meses, contados a partir del uno de enero de dos mil quince; en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato. **QUINTA. MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** 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. **SEXTA. DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el contrato, en caso que durante la vigencia del presente contrato, se desarrollen proyectos constructivos en el terreno arrendado objeto del contrato, o que éste se viese afectado de alguna manera por cualquier tipo de proyectos, previa autorización de la Junta Directiva de CEPA; en tal caso se notificará por escrito con al menos treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere. **SÉPTIMA. CASO DE MORA.** Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria que en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades de dinero correspondientes al presente contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado, y la CEPA tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del contrato y sus accesorios, así como la desocupación de las franjas asignadas en un plazo de sesenta días calendario, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o

administrativa al respecto; pudiendo la CEPA cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **OCTAVA. OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** No usar o destinar las franjas de terreno arrendadas para un fin distinto al consignado en este contrato, siendo condición esencial que se destinen exclusivamente al indicado. **II)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en las franjas asignadas. **III)** Notificar a CEPA o FENADESAL cuando tenga conocimiento que en las áreas del derecho de vía inmediatos al objeto del contrato, se produzcan usurpaciones o invasiones, e informar sobre cualquier anomalía; y, **IV)** La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia cuenta y costo todas las licencias, certificados y permisos que sean requeridos por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento. **NOVENA. MANTENIMIENTO DE LAS FRANJAS ASIGNADAS.** FENADESAL será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en las franjas asignadas a la Arrendataria y proveerá el mantenimiento del sistema ferroviario, en caso aplique; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de FENADESAL y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, FENADESAL realizará dichas reparaciones y la Arrendataria reembolsará a ésta de los gastos incurridos. **DÉCIMA. INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD.** La Arrendataria indemnizará y relevará a FENADESAL de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por la ley o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en las franjas arrendadas. Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a FENADESAL por cualquier pérdida o daños causados en bienes propios de la Comisión, por los cuales la CEPA pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas. **DÉCIMA PRIMERA. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del presente contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobada. **DÉCIMA SEGUNDA. COORDINADOR DEL CONTRATO.** Habrá un Coordinador de contrato por parte de CTE y otro por parte de la CEPA-FENADESAL quienes serán responsables de atender todas las incidencias relacionadas con la ejecución del presente contrato. Por una parte, el Coordinador del contrato de CTE será el Gerente de Construcción Red Fija [REDACTED] [REDACTED]; y por otra parte el Coordinador de contrato de CEPA - FENADESAL será el Gerente de FENADESAL. En general los Coordinadores del Contrato serán responsables de la administración, coordinación, desarrollo, supervisión y control operativo de los términos y condiciones establecidos



en el presente contrato y/o en sus anexos, si los hubiere. **DÉCIMA TERCERA. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Cualquier duda o discrepancia que surja entre las partes con motivo de la vigencia del presente contrato, de su interpretación, o de su ejecución, será sometida a los representantes de las partes que discutirán su resolución amistosamente. En caso que la controversia no pueda ser resuelta por medio del arreglo amistoso entre las partes en un plazo de treinta días calendario, la misma será sometida a la acción judicial correspondiente. **DÉCIMA CUARTA. 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. **DÉCIMA QUINTA. 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 CEPA - FENADESAL:** En las oficinas de FENADESAL, situadas en final Avenida Peralta, No. 903, San Salvador. [REDACTED]; II) **A CTE, S.A. DE C.V.:** En la Gerencia de Construcción Red Fija, ubicada en Complejo Claro San Martín, Kilómetro 14 ½ de la Carretera Panamericana, cantón La Palma, municipio de San Martín, departamento de San Salvador; [REDACTED]. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. 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 diecisiete días del mes de marzo de dos mil quince.

**COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA**

**CTE, S.A. DE C.V.**

Emérito [REDACTED] Monterroza  
Apod [REDACTED] Administrativo

[REDACTED]

**DE C.V.**

Gerente Ejecutivo y  
Representante Legal



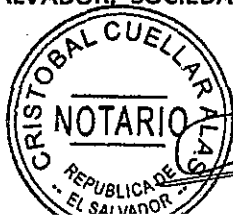
[Handwritten signature]

En la ciudad de San Salvador, a las diez horas cuarenta minutos del día diecisiete de marzo de dos mil quince. Ante mí, **CRISTÓBAL CUÉLLAR ALAS**, Notario, de este domicilio, comparecen los señores: **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ**

**MONTERROZA** [REDACTED], de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de [REDACTED], departamento de [REDACTED], a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED], y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en nombre y representación 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 [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión", Administradora de la empresa estatal **FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR**, que en lo sucesivo se le denominará "FENADESAL" o "El Arrendante", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Decreto Legislativo número Doscientos sesenta y nueve, del veintidós de mayo de mil novecientos setenta y cinco, publicado en el Diario Oficial número Noventa y tres, Tomo número Doscientos cuarenta y siete de la misma fecha, del cual consta que las empresas estatales Ferrocarril de El Salvador (FES) y Ferrocarril Nacional de El Salvador (FENASAL), incluido en esta última el Puerto de Cutuco, quedaron fusionadas integrando el sistema de ferrocarriles nacionales de El Salvador en una sola empresa denominada Ferrocarriles Nacionales de El Salvador o abreviadamente FENADESAL; dicha empresa es propiedad exclusiva del Estado de El Salvador y su administración, explotación y dirección se confiere a la CEPA por cuenta y riesgo del Propietario; b) Testimonio de Escritura Matriz 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 Monterroza, 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 Vanegas Rodríguez como otorgante de dicho poder; y, c) El punto segundo del Acta número dos mil seiscientos noventa y seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, celebrada el día dieciséis de diciembre de dos mil catorce, del cual aparece que la Junta Directiva autorizó suscribir el contrato de arrendamiento con la sociedad CTE, S.A. DE C.V., por el plazo de un año contado a partir del uno de enero de dos mil quince; asimismo, autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir el contrato de arrendamiento correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y representación en su calidad de Gerente Ejecutivo y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**COMPAÑÍA DE TELECOMUNICACIONES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "CTE, S.A. de C.V.", sociedad

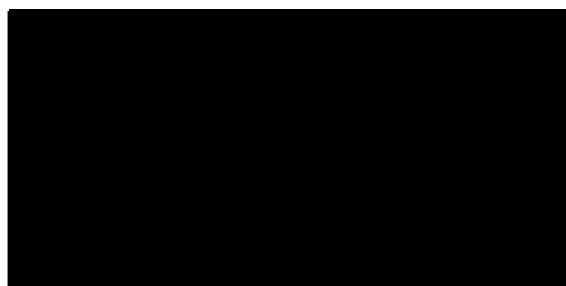
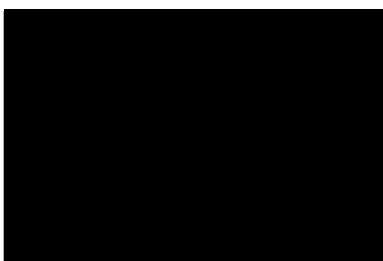


[Handwritten signature]

salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación [REDACTED] que en el curso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación e incorporación íntegra del nuevo texto del pacto social de la referida sociedad, otorgada en esta ciudad, a las nueve horas del día dieciséis de mayo de dos mil once, ante los oficios de la Notario Olga Lissette Serpas Montoya, inscrita en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio al Número [REDACTED] la cual consta que la naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio de la referida sociedad son los antes indicados; que dentro de su finalidad se encuentra la realización de actos como el presente; que su plazo es por tiempo indefinido; que la administración de la sociedad estará a cargo de la Junta General de Accionistas y de la Junta Directiva, ésta última compuesta por cinco miembros, los cuales en su orden se denominan: Director Presidente, Director Secretario, Primer Director Propietario, Segundo Director Propietario y Tercer Director Propietario, cuyo período de funciones será de tres años, pero continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando concluya el plazo para el cual han sido designados mientras no se elijan los sustitutos y los nuevamente nombrados no tomen posesión de sus cargos; que corresponde conjunta o separadamente al Director Presidente, al Gerente General y al Gerente Ejecutivo, ejercer la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, y el uso de la firma social, atendiendo las disposiciones siguientes: El Gerente General y el Gerente Ejecutivo, de forma individual e indistintamente, sin autorización previa de la Junta Directiva podrán celebrar toda clase de contratos, contraer toda clase de obligaciones, suscribir documentos públicos o privados, arrendar bienes muebles o inmuebles, aisladamente o en conjunto dentro de un mismo ejercicio fiscal, hasta por un monto de dos millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América; y, b) Credencial de Nombramiento del Gerente General y Gerente Ejecutivo, de la sociedad Compañía de Telecomunicaciones de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable, emitida el catorce de mayo de dos mil doce por la Directora Secretaria Suplente de la Junta Directiva de la referida sociedad, [REDACTED]

[REDACTED] lo tanto, el compareciente se encuentra dentro de las más amplias facultades para suscribir actos como el presente; y en tal carácter **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al calce del anterior documento, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra, que consta de dos hojas útiles, y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado un contrato de arrendamiento en el que la CEPA otorga en arrendamiento simple a la Arrendataria, cuatrocientas setenta y cinco franjas de terreno, de veinte centímetros de ancho cada una, que de acuerdo a los registros de FENADESAL tienen el área y la

ubicación siguiente: en conjunto suman un área total de diez mil setecientos veinticuatro punto cuarenta y un metros cuadrados, situadas en los derechos de vía férrea, para que sea utilizada por la Arrendataria para la instalación de cableado telefónico; la Arrendataria se obliga a cancelar a FENADESAL un canon mensual de DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el IVA; que el plazo del contrato es por el período comprendido desde el día uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince; asimismo, presentó una Garantía de Cumplimiento de Contrato, mediante la fianza mercantil número UNO SEIS TRES OCHO UNO DOS, extendida por SEGUROS E INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA, por el monto de DIEZ MIL NUEVE DÓLARES CON ONCE CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a favor de FENADESAL, con vigencia por el plazo de quince meses contados a partir del uno de enero de dos mil quince, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento suscrito entre CEPA y CTE, S.A. de C.V. Además, el contrato contiene las cláusulas de caso de mora, desarrollo de proyectos constructivos, modificaciones del contrato, obligaciones varias de la arrendataria, mantenimiento del área asignada, indemnización y relevo de responsabilidad, fuerza mayor o caso fortuito, solución de conflictos, notificaciones y jurisdicción, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Yo el Notario **DOY FE**: Que las firmas antes relacionadas son **AUTÉNTICAS** por haber sido puestas por los otorgantes a mi presencia. Así se expresaron éstos a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres hojas de papel simple, y leído que les fue por mí todo lo escrito íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE**.



GAP



A handwritten signature in black ink, written over the notary seal.

