

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y GALVANIZADORA INDUSTRIAL SALVADOREÑA, S.A. DE C.V.

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, [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 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 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 "la Arrendante"; y, [REDACTED] mayor de edad, Ingeniero Agrónomo, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] actuando en nombre y representación y en mi calidad de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**GALVANIZADORA INDUSTRIAL SALVADOREÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**GALVANIZADORA INDUSTRIAL SALVADOREÑA, S.A. DE C.V.**", o simplemente "**GALVANIS, S.A. DE C.V.**", sociedad salvadoreña, 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 GALVANIS, S.A. de C.V. en arrendamiento simple una franja de terreno de un área de UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (1,484.71 M²), propiedad del Estado de El Salvador, administrada por CEPA-FENADESAL, ubicada en el Patio de la Estación Ferroviaria de Sitio del Niño, municipio de San Juan Opico, departamento de La Libertad, para ser utilizada como acceso vehicular a sus instalaciones. **SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** I) La Arrendataria deberá cancelar a FENADESAL un canon mensual de **SEISCIENTOS CUARENTA DÓLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$640.40)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva. En caso de mora en los pagos por más de sesenta (60) 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 la 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 tres meses, comprendido desde el uno de enero hasta el treinta y uno de marzo de dos mil quince; dicho plazo podrá prorrogarse por mutuo acuerdo de ambas partes. CEPA - FENADESAL se reserva el derecho de dar por terminado este contrato si por la ejecución de proyectos de índole operacional, de interés público o por caso fortuito o fuerza mayor, se requiriese la franja de terreno arrendada, notificándole a la Arrendataria hasta con treinta días de anticipación, sin que exista compromiso de FENADESAL de novar la obligación sustituyendo 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 de arrendamiento 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 una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el equivalente a dos meses de canon de arrendamiento más IVA; es decir por el valor de **UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE DÓLARES CON TREINTA CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,447.30)**, IVA incluido, mediante cheque certificado Serie G número cinco tres siete dos cuatro, de fecha catorce de octubre de dos mil ocho, extendido a favor de CEPA, contra el Banco Agrícola, por el valor de UN MIL OCHOCIENTOS TRECE DÓLARES CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,813.65), para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, cuya vigencia es la misma del contrato más noventa días adicionales al mismo; el cual podrá ser devuelto a la Arrendataria si decidiere sustituirlo posteriormente por otra garantía, que deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar en El Salvador, a satisfacción de FENADESAL. **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 por 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 inmediata desocupación de la franja de terreno arrendada, 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 podrá usar o destinar la franja de terreno arrendada a un fin distinto consignado en este contrato, siendo condición esencial que se destine exclusivamente al indicado. **II)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en la franja de terreno arrendada. **III)** 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. **IV)** La Arrendataria no podrá ceder los derechos y obligaciones contenidas en este contrato, ni subarrendar el área arrendada, sin previo consentimiento escrito de CEPA-FENADESAL; en cuyo caso, dichas acciones se considerarán como causal de terminación de contrato. **NOVENA. MANTENIMIENTO DEL ÁREA ASIGNADA.** FENADESAL será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el área arrendada y proveerá mantenimiento del sistema ferroviario, en caso que 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 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 el área arrendada. 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 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 comprobados. **DÉCIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 instalaciones de FENADESAL, situadas en final Avenida Peralta No. 903, San Salvador. [REDACTED]

[REDACTED] II) A la Arrendataria: En Boulevard Los Próceres, Edificio GALVANISSA, tercer nivel, San Salvador. [REDACTED]

[REDACTED] Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **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. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada uno de nuestras representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos el presente Contrato, por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los dieciséis días del mes de febrero de dos mil quince.

COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA

GALVANIS, S.A. DE C.V.

Emérito [REDACTED] Monterroza

Apo [REDACTED] vo

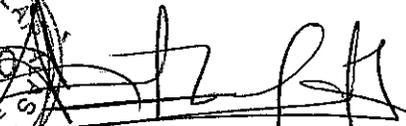
[REDACTED] Director Presidente y Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día dieciséis de febrero 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] [REDACTED] 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, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el

transcurso del anterior Instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión", Administradora de la empresa estatal **FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR**, que en lo sucesivo se 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 décimo del Acta número dos mil seiscientos noventa y ocho, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, celebrada el día treinta de diciembre de dos mil catorce, del cual aparece que la Junta Directiva autorizó suscribir el contrato de arrendamiento con la sociedad GALVANIS, S.A. DE C.V., por el plazo de tres meses contados a partir del uno de enero de dos mil quince; asimismo, autorizó al ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterroza en la calidad en que comparece, para suscribir el contrato de arrendamiento correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente Instrumento; y por otra parte comparece [REDACTED] [REDACTED] de sesenta y un años de edad, Ingeniero Agrónomo, de este domicilio, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y representación en su calidad de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "GALVANIZADORA INDUSTRIAL SALVADOREÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "GALVANIZADORA INDUSTRIAL SALVADOREÑA, S.A. DE C.V.", o simplemente "GALVANIS, S.A. DE C.V.", sociedad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [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 Texto de las Cláusulas del Pacto Social de la referida sociedad, otorgada en esta ciudad a las once horas y treinta minutos del día veintisiete de junio de dos mil trece, ante los oficios notariales de Juan Carlos Benítez Perla, inscrita el uno de agosto de dos mil trece en el Departamento de [REDACTED]

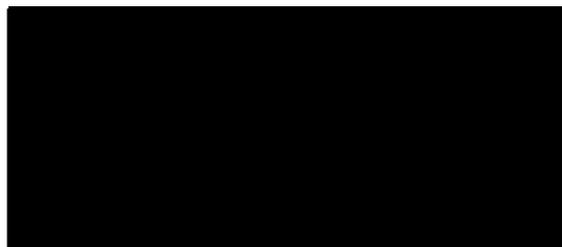
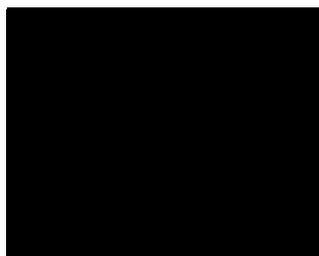
CRISTOBAL C. [REDACTED]
NOTARIO
REGISTRADO EN EL [REDACTED]



del Registro de Sociedades; en el que consta que la naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio de la sociedad son los ya expresados; que entre las finalidades de la sociedad se encuentra la fabricación de materiales e insumos para la industria de la construcción e industria metal y mecánica en general, entre otras; que el plazo de la sociedad es indefinido, a partir de la fecha en que se inscribió la escritura de constitución en el Registro de Comercio; que la sociedad será gobernada por a) la Junta General de Accionistas, que debidamente constituida representa la suprema autoridad de la sociedad, las cuales podrán ser Ordinarias, Extraordinarias o Mixtas, b) la Junta Directiva, y c) uno o varios Gerentes; que la administración de la sociedad, según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a una Junta Directiva compuesta de cinco Directores Propietarios y cinco Directores Suplentes que llenarán las vacantes que ocurran, que se denominarán Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario, Primer Director Propietario y Segundo Director Propietario; los cinco suplentes en su caso podrán ser llamados indistintamente a sustituir a los propietarios que falten; los miembros de la junta directiva durarán en sus funciones cinco años, pudiendo ser reelectos; corresponderá al Director Presidente y Vicepresidente de la junta directiva, conjunta o separadamente, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, así como el uso de la firma social; y tendrán entre sus atribuciones: realizar toda clase de actos administrativos que correspondan al giro ordinario de la sociedad, así como cumplir las resoluciones de la Junta General; celebrar toda clase de contratos y contraer cualquier tipo de obligaciones; entre otras, para estos casos el Director Vicepresidente podrá ejercer la representación legal siempre y cuando exista autorización previa y expresa de la junta directiva para actuar; y, b) Credencial de elección de la Junta Directiva de la sociedad GALVANIS, S.A. DE C.V., extendida el siete de julio de dos mil catorce, inscrita en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio al

sociedad, para el período de cinco años, contados a partir de la fecha de elección y vencerá el veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, y estará en funciones mientras no se reúna la Junta General de Accionistas después de esta fecha, para que elija la nueva junta directiva. Los miembros de la Junta Directiva nombrados ocuparán sus cargos desde la fecha de la inscripción en el Registro de Comercio de la Credencial de Elección de la Junta Directiva, nombramiento que aún continúa vigente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente instrumento; 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 de una franja de terreno con un área de UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS, propiedad del Estado de El Salvador, administrada por CEPA-FENADESAL, ubicada en el Patio de la Estación Ferroviaria de Sitio del Niño, municipio de San Juan Opico, departamento de La Libertad, para ser utilizada como acceso vehicular a las instalaciones de GALVANIS, S.A. de C.V.; la Arrendataria se obliga a cancelar a FENADESAL un canon mensual de

SEISCIENTOS CUARENTA DÓLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (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; el plazo del contrato es por el período de tres meses, comprendido desde el uno de enero al treinta y uno de marzo de dos mil quince; la Arrendataria presentó mediante cheque certificado a favor de FENADESAL, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el equivalente a dos meses de canon de arrendamiento más IVA, es decir por el valor de UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE DÓLARES CON TREINTA CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, IVA incluido, mediante cheque certificado Serie G número cinco tres siete dos cuatro, de fecha catorce de octubre de dos mil ocho, extendido a favor de CEPA, contra el Banco Agrícola, por el valor de UN MIL OCHOCIENTOS TRECE DÓLARES CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, con vigencia por el plazo del contrato más noventa días adicionales al mismo. 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, lo ratifican y firmamos en duplicado. **DOY FE.**



GAP

