

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y HOLCIM EL SALVADOR, 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**, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en lo sucesivo se le denominará "FENADESAL" o "el Arrendante"; y [REDACTED] mayor de edad, Bachiller, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] actuando en mi carácter de Apoderada Especial Administrativa de la sociedad que gira bajo la denominación "**CEMENTO HOLCIM DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**CEMENTO HOLCIM DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", "**CEMENTO DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", "**HOLCIM DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", "**CEMENTO HOLCIM, S.A. DE C.V.**", "**HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**" o "**CEMENTO HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", y por este acto convenimos en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO Y UBICACIÓN.** El objeto del presente contrato es el arrendamiento simple por parte de CEPA a la Arrendataria de dos franjas de terreno, que de acuerdo a los Registros de FENADESAL tienen el área y ubicación siguientes: NUEVE MIL SETECIENTOS NUEVE PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (9,709.76 m²), ubicadas en el kilómetro ferroviario número trescientos setenta y cinco, postes del doce al trece, en el municipio de Metapán, departamento de Santa Ana; franjas que son utilizadas por la Arrendataria para proteger los inmuebles contra usurpaciones y reforestarlos, por colindar con su propiedad. **SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** I) La Arrendataria deberá cancelar a FENADESAL por las dos franjas de terreno objeto del arrendamiento, un canon anual de **DIECISÉIS DÓLARES CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 16.64)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos en forma anticipada. En caso de mora en el pago 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, y 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 período comprendido desde el día uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, que podrá prorrogarse solamente si existe instrumento debidamente autorizado por ambas partes; y **II)** CEPA – FENADESAL se reserva el derecho de dar por terminado este contrato si por motivos de proyectos de índole operacional de la empresa, de interés público, por caso fortuito o fuerza mayor, se requieran las franjas arrendadas, notificándole a la Arrendataria hasta con treinta días de anticipación, no existiendo ningún compromiso de FENADESAL de arrendarle nuevas franjas. **CUARTA. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La Arrendataria presentará una Garantía de Cumplimiento de Contrato por un monto de **CUATRO DÓLARES CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4.70)**, equivalente a tres meses de canon de arrendamiento más IVA; dicha Garantía será presentada mediante cheque certificado o fianza mercantil, vigente durante el plazo contractual más noventa días adicionales a dicho plazo; 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. 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, así como la inmediata desocupación de las franjas asignadas, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la CEPA cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **SÉPTIMA. OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** No podrá usar o destinar las franjas arrendadas a un fin distinto del 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)** Velar porque en las áreas del derecho de vía inmediatos al objeto del contrato, no 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. **OCTAVA. MANTENIMIENTO DE LAS FRANJAS ASIGNADAS.** FENADESAL será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en las franjas asignadas a la Arrendataria y proveerá mantenimiento del sistema ferroviario, en caso aplique; sin embargo, si

24

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 de que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, FENADESAL efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria reembolsará a ésta de los gastos incurridos. **NOVENA. 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 Propietaria 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. 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 comprobado. **DÉCIMA PRIMERA. 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 directo entre las partes, en un plazo de treinta días calendario, la misma será sometida a la acción judicial correspondiente. **DÉCIMA SEGUNDA. DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el contrato, en caso que durante su vigencia 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 a la Arrendataria con al menos treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere. **DÉCIMA TERCERA. 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 CUARTA. 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 Final Avenida Peralta número 903, San Salvador. [REDACTED]

[REDACTED] II) **A la Arrendataria:** En Avenida El Espino y Boulevard Sur, Antiguo Cuscatlán, La Libertad. [REDACTED]

[REDACTED] Cualquier cambio de dirección deberá ser

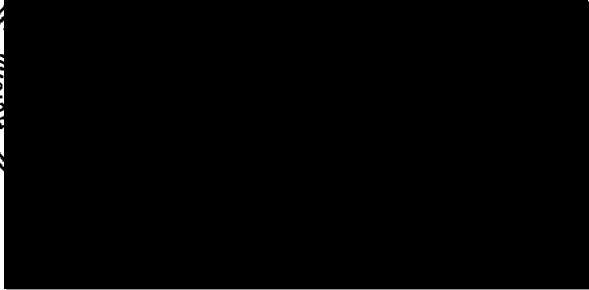
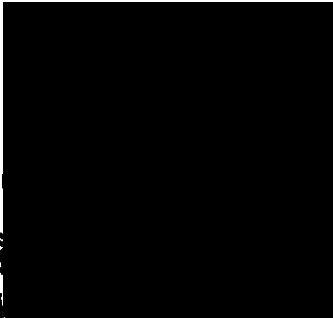
GP

5

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 cinco días del mes de febrero de dos mil quince.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**

HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE C.V.



Emé



En la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas treinta y cinco minutos del día cinco de febrero de dos mil quince. Ante mí, GABRIELA EMILIA MÉNDEZ TORRES, Notario del domicilio de San Salvador y de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparecen los señores, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, [REDACTED] [REDACTED] de cincuenta y ocho años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] a quien doy fe de conocer e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [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, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, de este domicilio, que en el transcurso del anterior Instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión", Administradora de la empresa estatal FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso del anterior documento se le denominó "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

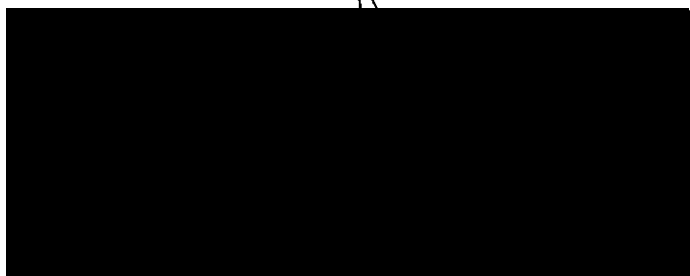
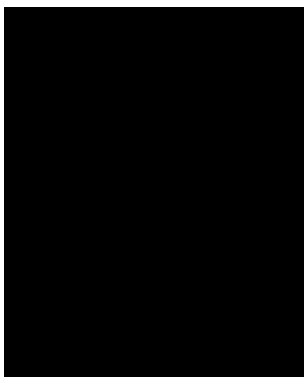
29

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, para que en nombre y representación de CEPA administre todos los bienes de ésta como si el propio otorgante lo hiciera y por medio del cual tiene dentro de sus facultades suscribir documentos 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 dieciséis de diciembre de dos mil catorce, del cual aparece que la Junta Directiva autorizó suscribir el contrato de arrendamiento con la sociedad CEMENTO HOLCIM DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., por el plazo del uno de enero al treinta y uno de diciembre 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, comparece la señora [REDACTED] de cuarenta y cinco años de edad, Bachiller, de este domicilio, a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] actuando en nombre y representación en su carácter de Apoderada Especial Administrativa de la sociedad que gira bajo la denominación "CEMENTO HOLCIM DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "CEMENTO HOLCIM DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", "CEMENTO DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", "HOLCIM DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", "CEMENTO HOLCIM, S.A. DE C.V.", "HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE C.V." o "CEMENTO HOLCIM EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Escritura de Poder Especial Administrativo otorgado en esta ciudad, a las nueve horas y veinte minutos del veintiuno de julio de dos mil catorce, ante los oficios notariales de Elisa Beatriz González, inscrito en el Registro de Comercio el quince de agosto de dos mil catorce, [REDACTED] del Registro de Otros Contratos Mercantiles, del cual consta que compareció [REDACTED] [REDACTED] según las leyes le corresponden al Mandato Administrativo, facultándolos ampliamente para que puedan actuar conjunta o separadamente en actos, diligencias o contratos que la sociedad tenga algún interés; asimismo la

60

A

Notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad y de las facultades con las que actuó el señor [REDACTED] [REDACTED] por tanto, la compareciente se encuentra facultada para otorgar el presente acto; y en tal carácter ME DICEN: Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra, y a mi presencia, en el carácter en que actúan, que consta de dos hojas útiles y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado un Contrato de Arrendamiento, cuyo objeto es el arrendamiento simple por parte de CEPA a la Arrendataria de dos franjas de terreno, que de acuerdo a los Registros de FENADESAL tienen el área y ubicación siguientes: NUEVE MIL SETECIENTOS NUEVE PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS ubicadas en el kilómetro ferroviario número trescientos setenta y cinco, postes del doce al trece, en el municipio de Metapán, departamento de Santa Ana; franjas que son utilizadas por la Arrendataria para proteger los inmuebles contra usurpaciones y reforestarlos, por colindar con su propiedad; la Arrendataria se comprometió a cancelar a FENADESAL por las dos franjas de terreno objeto del arrendamiento, un canon anual de DIECISÉIS DÓLARES CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR 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; el plazo del referido contrato está comprendido desde el día uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince; la Arrendataria se comprometió a presentar una Garantía de Cumplimiento de Contrato por un monto de CUATRO DÓLARES CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, equivalente a tres meses de canon de arrendamiento más IVA; dicha Garantía será presentada mediante cheque certificado o fianza mercantil, vigente durante el plazo contractual más noventa días adicionales a dicho plazo, para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato. El contrato contiene la cláusula de caso fortuito o fuerza mayor, solución de conflictos, desarrollo de proyectos constructivos y otras cláusulas propias acostumbradas en esta clase de contratos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender, y por ello las otorgan; y yo la 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 dos hojas de papel simple, 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.-



GP



69