

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA  
Y TROPIGAS DE EL SALVADOR, S.A.**

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, [REDACTED]  
[REDACTED] mayor de edad, Ingeniero Agrícola, [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] 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]  
[REDACTED] que en lo sucesivo se le denominará  
"FENADESAL" o "el Arrendante"; y, [REDACTED] mayor de edad, Ingeniero  
Mecánico, del domicilio [REDACTED] departamento [REDACTED] con Documento Único de  
Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria  
[REDACTED] actuando en nombre y  
representación en mi calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial de la sociedad que gira bajo la  
denominación "**TROPIGAS DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA**", que puede abreviarse "**TROPIGAS DE  
EL SALVADOR, S.A.**", de nacionalidad panameña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria  
[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.** El objeto del presente contrato es el arrendamiento simple por parte de CEPA a  
la Arrendataria de un terreno, que de acuerdo a los registros de FENADESAL tiene el área y la ubicación  
siguiente: UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (1,686.50 m<sup>2</sup>),  
ubicado en el kilómetro ferroviario número B- Dos, postes del uno al cuatro, municipio de Soyapango,  
departamento de San Salvador, para que sea utilizado por la Arrendataria como zona de protección de sus  
instalaciones y contra usurpaciones. **SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** 1) La Arrendataria deberá  
cancelar a FENADESAL por el terreno objeto del arrendamiento, un canon mensual de **CUATROCIENTOS  
OCHENTA Y DOS DÓLARES CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA  
(US\$ 482.19)**, 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; 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, período comprendido desde el uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince; dicho plazo podrá prorrogarse solamente si existe instrumento debidamente autorizado por ambas partes. 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 o por caso fortuito o fuerza mayor, se requiera el terreno arrendado, notificándole a la Arrendataria hasta con treinta días de anticipación, no existiendo ningún compromiso de FENADESAL de arrendarle otro terreno; y, III) 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 presentó a la firma del contrato, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, la fianza mercantil número FG - cuarenta y seis mil novecientos cincuenta y cinco, emitida por Seguros del Pacífico, S.A., a favor de FENADESAL, por el valor de **UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES CON SESENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,634.62)**, valor equivalente a tres meses de canon de arrendamiento más IVA; para responder por todas y cada una de las obligaciones contractuales, con vigencia durante el período de quince meses contados a partir del día uno de enero de dos mil quince hasta el treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis. **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 por más de sesenta días en el

GP

pago de cualesquiera de las cantidades de dinero correspondientes al presente contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado y la CEPA hará efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato; asimismo, tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del contrato, así como la inmediata desocupación del terreno arrendado, 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 el terreno arrendado a un fin distinto del consignado en este contrato, siendo condición esencial que se destine exclusivamente al indicado. **II)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad el terreno arrendado. **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)** Velar porque en las áreas del derecho de vía férrea inmediatos al objeto del contrato, no se produzcan usurpaciones o invasiones, e informar sobre cualquier anomalía; y **V)** 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 de 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



69

debidamente comprobados. **DÉCIMA SEGUNDA. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Cualquier duda o discrepancia que surja entre las partes con motivo de la vigencia de este 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 TERCERA. NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación o asunto relacionado con la ejecución y efectos de este 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. Teléfono: [REDACTED] [REDACTED] II) **A la Arrendataria:** En Boulevard del Ejército Nacional, kilómetro 4 ½, entrada a Colonia Montecarmelo, contiguo a Plaza Mundo, municipio de Soyapango, departamento de San Salvador; [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 catorce días del mes de abril de dos mil quince.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA



Emérito [REDACTED] Monterroza  
pode [REDACTED] rativo

[REDACTED]  
TROPIGAS DE EL SALVADOR, S. A.

En la ciudad de San Salvador, a las quince horas y veinte minutos del día catorce de abril de dos mil quince. Ante mí, **GABRIELA EMILIA MÉNDEZ TORRES**, Notario, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, y de este domicilio, comparecen los señores: **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, [REDACTED]

[REDACTED] de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Agrícola, del [REDACTED] persona a quien conozco e 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 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**, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el anterior instrumento se 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 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 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 dieciséis de diciembre de dos mil catorce, del cual aparece que la Junta Directiva autorizó suscribir el contrato de arrendamiento con la sociedad TROPIGAS DE EL SALVADOR, S.A., 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 comparece [REDACTED] de cuarenta y ocho años de edad, Ingeniero Mecánico, [REDACTED] a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]

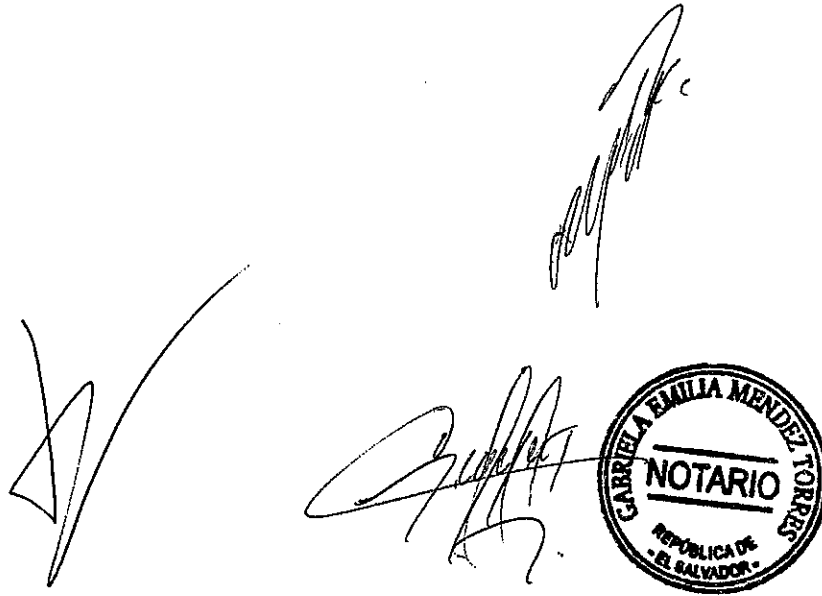


A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

██████████ y Número de Identificación Tributaria ██████████  
██████████ actuando en nombre y representación en su calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial de la sociedad que gira bajo la denominación "TROIPIGAS DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA", que puede abreviarse "TROIPIGAS DE EL SALVADOR, S.A.", de nacionalidad panameña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria ██████████  
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: Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo y Judicial, otorgado en ██████████

encuentra facultado para otorgar el presente acto; 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, el cual 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 TROIPIGAS DE EL SALVADOR, S.A., un terreno del derecho de la vía férrea, que de acuerdo a los registros de FENADESAL tiene el área y la ubicación siguiente: UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, ubicado en el kilómetro ferroviario número B- Dos, postes del uno al cuatro, municipio de Soyapango, departamento de San Salvador, para que sea utilizado por la Arrendataria como zona de protección de sus instalaciones y contra usurpaciones; la Arrendataria se obliga a cancelar a FENADESAL un canon mensual de CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS DÓLARES CON DIECINUEVE 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), los cuales deberán ser cancelados en forma anticipada, fija y sucesiva; 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; la Arrendataria presentó a la firma del contrato, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, la fianza mercantil número FG - cuarenta y seis mil novecientos cincuenta y cinco, emitida por Seguros del Pacífico, S.A., a favor de FENADESAL, por el valor de UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES CON SESENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, valor equivalente a tres meses de canon de arrendamiento más IVA; para responder por todas y cada una de las obligaciones contractuales, con vigencia durante el período de quince meses contados a partir del día uno de enero de dos mil quince hasta el treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis. Además, el

contrato contiene las cláusulas de caso de mora, desarrollo de proyectos constructivos, obligaciones varias de la Arrendataria, fuerza mayor o caso fortuito 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 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 en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE.-**



The image shows three handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular notary seal. The seal contains the text: "GABRIELA BAILLA MENDEZ TORRES" around the top inner edge, "NOTARIO" in the center, and "REPÚBLICA DE EL SALVADOR" around the bottom inner edge.

GP

GP

