

mensual de **TRESCIENTOS NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 309.00)**, 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 requieran los espacios de terreno arrendados, notificándole a la Arrendataria hasta con treinta días de anticipación, no existiendo ningún compromiso de FENADESAL de arrendarle otros espacios; y, **III)** Si durante la vigencia del contrato la Arrendataria decidiere 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 en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, la fianza mercantil número FS – Dos mil quince – Novecientos treinta y cuatro, emitida por Aseguradora Agrícola Comercial, S.A., a favor de FENADESAL, por el valor de **UN MIL CUARENTA Y SIETE DÓLARES CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,047.51)**, valor equivalente a tres meses de canon de arrendamiento más IVA; con vigencia durante el plazo de quince meses contados a partir del uno de enero de dos mil quince al treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, para responder por todas y cada una de las obligaciones contractuales. **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

60

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 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 de los espacios arrendados, 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 los espacios de terreno 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 los espacios de terreno arrendados. **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 inmediatas 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**

FD

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 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.

II) **A la Arrendataria:** En Boulevard Si-Ham, Calle L-3, Zona Industrial Merliot, municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.

Correo electrónico: 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 de J
Ger
Apoderado



Presidente y Representante Legal



GA

la ciudad de San Salvador, a las catorce horas y treinta y cinco 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**,

de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de departamento de persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número y Número de Identificación Tributaria 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

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

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 ARTE COMERCIAL, 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



59

otorgar el presente acto; y por otra parte comparece de treinta y seis años de edad, Ingeniero Químico, de este domicilio, a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "ARTE COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "ARTE COMERCIAL, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de departamento de con Número de Identificación Tributaria

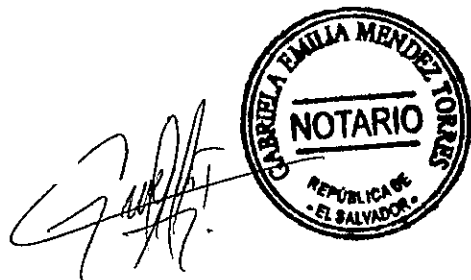
que en el curso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación, Aumento de Capital Social Mínimo e incorporación íntegra del texto del pacto social de la sociedad que gira bajo la denominación "ARTE COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "ARTE COMERCIAL, S. A. de C. V.", otorgada en esta ciudad, a las ocho horas del día veinticuatro de mayo de dos mil once, ante los oficios notariales de Carlos Elías Zablah Córdova, inscrita en el Registro de Comercio el día

del Registro de Sociedades; en la cual consta que la naturaleza, régimen, denominación, nacionalidad y domicilio de la sociedad son los antes expresados; que su plazo es indefinido; que la sociedad tiene por finalidad la realización de todas las actividades que se crean necesarias para el fomento y desarrollo de la industria publicitaria, ya sea por medio de anuncios externos o internos, rótulos luminosos, mecánicos, plásticos, o de cualquier naturaleza, entre otras; que la junta general de accionistas constituye la suprema autoridad de la sociedad; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva compuesta por tres directores propietarios: Director Presidente, Director Secretario y Primer Director, y habrán tres directores suplentes, quienes duran en sus funciones cinco años, pudiendo ser reelectos; que la representación legal y extrajudicial, así como el uso de la firma social, corresponde al Director Presidente de la Junta Directiva; y b) Credencial de Elección de Junta Directiva de la sociedad "ARTE COMERCIAL, S. A. DE C. V.", extendida en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad,

unanimidad se acordó elegir a los miembros de la Junta Directiva, resultando electo para el cargo de Presidente el ingeniero para el plazo de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio; nombramiento que aún continúa vigente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente 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 ARTE COMERCIAL, S.A. de C.V., tres espacios del derecho de la vía férrea cuya superficie total es de OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS, que de acuerdo a los registros de FENADESAL tiene el área y la ubicación siguiente: (i) Dos espacios suman CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, y se encuentran ubicados en la Estación Ferroviaria de San Salvador; y (ii) Un espacio de VEINTISIETE METROS CUADRADOS, ubicado en el kilómetro ferroviario número Once, poste once al doce, municipio de Acajutla, departamento de Sonsonate; para que sean utilizados por la Arrendataria para la instalación de elementos publicitarios; la Arrendataria se obliga a cancelar a FENADESAL un canon mensual de TRESCIENTOS NUEVE DÓLARES 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 en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, la fianza mercantil número FS – Dos mil quince – Novecientos treinta y cuatro, emitida por Aseguradora Agrícola Comercial, S.A., a favor de FENADESAL, por el valor de UN MIL CUARENTA Y SIETE DÓLARES CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, valor equivalente a tres meses de canon de arrendamiento más IVA; con vigencia durante el plazo de quince meses contados a partir del uno de enero de dos mil quince al treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, para responder por todas y cada una de las obligaciones contractuales. 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.-**

GP



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

