

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y DELSUR, S.A. DE C.V.

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA,**

mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de _____ Departamento de _____
con Documento Único de Identidad número _____ y Número de
Identificación Tributaria _____

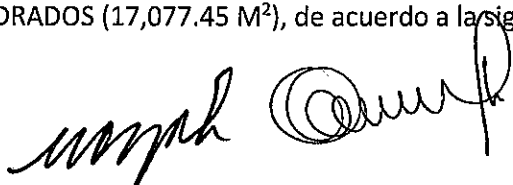
actuando en nombre y representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria _____ 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 _____ que en lo sucesivo se le

denominará "FENADESAL" o "El Arrendante", y _____ mayor de edad,
Ingeniero Electromecánico, del domicilio de _____ departamento de _____, con
Documento Único de Identidad número _____ y Número de
Identificación Tributaria _____

actuando en nombre y representación, y en mi calidad de Apoderado General Administrativo, Mercantil y Judicial con Cláusula Especial de la sociedad que gira bajo la denominación "**DISTRIBUIDORA DE ELECTRICIDAD DEL SUR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**DISTRIBUIDORA DE ELECTRICIDAD DEL SUR, S.A. DE C.V.**", o "**DELSUR, S.A. DE C.V.**", sociedad salvadoreña y del domicilio de _____ Departamento de _____ con Número de Identificación Tributaria _____ que en lo sucesivo se

denominará "La Arrendataria"; por este acto convenimos en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que estará regido por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO Y UBICACIÓN.** El objeto del presente contrato es el arrendamiento de setenta y dos franjas de terreno del derecho de vía férrea, propiedad del Estado de El Salvador y administradas por CEPA – FENADESAL, para que sean utilizadas por la Arrendataria para que mantenga en operación las líneas de distribución de energía eléctrica de su propiedad. De acuerdo a los registros de FENADESAL, las setenta y dos franjas de terreno suman un área total de DIECISIETE MIL SETENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (17,077.45 M²), de acuerdo a la siguiente distribución:





- I) Sesenta y ocho franjas de terreno del derecho de vía férrea, que en total suman OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS (8,454.30 M²), ubicadas en los departamentos de San Vicente, La Paz, San Salvador y La Libertad; de acuerdo al siguiente detalle:

LÍNEAS EN POSTES CON CRUCEROS:

No.	UBICACIÓN	LONGITUD EN METROS			ÁREA Mts ²
		LARGO PARALELO	LARGO CRUCE	LONGITUD TOTAL	
DISTRITO No. 1					
1	San Vicente km. 145/1-2	-	30.50	30.50	36.60
2	La Paz km. 156/18-19	-	35.00	35.00	42.00
3	La Paz km. 156/5-6	-	70.00	70.00	84.00
4	San Vicente km. 169/8-9	-	61.00	61.00	73.20
5	San Vicente km. 174/1-2	-	30.50	30.50	36.60
6	San Vicente km. 176/18-19	-	35.00	35.00	42.00
7	San Vicente km. 177/2-3	-	30.50	30.50	36.60
8	San Vicente km. 179/20-180/8	539.00	111.25	650.25	780.30
9	San Vicente km. 180/11-13	65.00	-	65.00	78.00
10	San Vicente km. 181/7-8	-	61.00	61.00	73.20
11	San Vicente km. 187/10-11	-	30.50	30.50	36.60
12	San Vicente km. 189/1-2	-	30.50	30.50	36.60
13	San Vicente km. 200/2-5	-	70.00	70.00	84.00
14	San Vicente km. 201/6-7	-	30.50	30.50	36.60
15	La Paz A-0/10-11	-	61.00	61.00	73.20
16	San Salvador km. B-2/6-B-3/16	2,500.00	-	2,500.00	3,000.00
TOTAL DISTRITO No. 1		3,104.00	687.25	3,791.25	4,549.50
DISTRITO No. 2					
17	La Libertad km. 300/19-301/1	-	45.00	45.00	54.00
18	La Libertad km. 303/8-9	-	30.50	30.50	36.60
19	La Libertad km. 304/10-11	-	30.50	30.50	36.60
20	La Libertad km. 307/1-2	-	35.00	35.00	42.00
21	La Libertad km. 308/10-11	-	30.50	30.50	36.60
TOTAL DISTRITO No. 2		-	171.50	171.50	205.80
DISTRITO No. 3					
22	La Libertad km. 65/3-11	448.00	16.00	464.00	556.80
23	La Libertad km. 65/10-66/8	820.00	31.00	851.00	1,021.20

24	La Libertad km. 66/10-11	-	65.00	65.00	78.00
25	La Libertad km. 66/13-14	-	20.00	20.00	24.00
26	La Libertad km. 66/14-15	-	17.00	17.00	20.40
27	La Libertad km. 66/17-18	-	17.00	17.00	20.40
28	La Libertad km. 67/4-5	-	17.00	17.00	20.40
29	La Libertad km. 69/1-2	-	20.00	20.00	24.00
30	La Libertad km. 71/12-13	-	17.00	17.00	20.40
31	La Libertad km. 76/8-9	-	17.00	17.00	20.40
32	La Libertad km. 76/11-12	-	17.00	17.00	20.40
33	La Libertad km. 78/7-8	-	17.00	17.00	20.40
34	La Libertad Km. 79/1-2	-	20.00	20.00	24.00
35	La Libertad km. 79/6-7	-	17.00	17.00	20.40
36	La Libertad km. 79/8-10	-	37.00	37.00	44.40
37	La Libertad Km. 86/20-87/1	-	17.00	17.00	20.40
38	La Libertad Km. D-3/13-14	-	17.00	17.00	20.40
TOTAL DISTRITO No. 3		1,268.00	396.00	1,664.00	1,996.80

LÍNEAS EN POSTES SIN CRUCEROS:

No.	UBICACIÓN	LONGITUD EN METROS			ÁREA M ²
		LARGO PARALELO	LARGO CRUCE	LONGITUD TOTAL	
DISTRITO No. 1					
1	San Vicente km. 144/5-6	-	35.00	35.00	21.00
2	La Paz km. 146/1-2	-	30.50	30.50	18.30
3	La Paz km. 146/11-12	20.00	30.50	50.50	30.30
4	La Paz km. 147/2-3	-	30.50	30.50	18.30
5	La Paz km. 147/8-9	-	30.50	30.50	18.30
6	La Paz km. 147/11-12	-	35.00	35.00	21.00
7	La Paz km. 159/7-8	-	30.00	30.00	18.00
8	La Paz km. 161/12-13	-	30.50	30.50	18.30
9	La Paz km. 162/2-3	-	30.50	30.50	18.30
10	San Vicente km. 176/18-20	57.00	-	57.00	34.20
11	San Vicente km. 180/6-8	103.00	-	103.00	61.80
12	San Vicente km. 180/19-181/8	290.00	25.00	315.00	189.00
13	San Vicente km. 183/7-9	80.00	30.50	110.50	66.30
14	San Vicente km. 184/8-9	-	35.00	35.00	21.00

mph *camp*

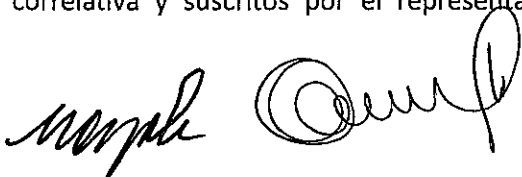
★

15	San Vicente km. 185/5-10	194.00	30.50	224.50	134.70
16	San Vicente km. 186/11-12	-	30.50	30.50	18.30
17	San Vicente km. 188/7-8	-	30.50	30.50	18.30
18	San Vicente km. 191/7-9	56.00	55.50	111.50	66.90
19	San Vicente km. 197/0-2	70.00	-	70.00	42.00
20	San Vicente km. 198/9-10	-	30.50	30.50	18.30
21	San Vicente km. 200/2-5	127.00	40.00	167.00	100.20
22	San Vicente km. 200/16-17	-	30.50	30.50	18.30
TOTAL DISTRITO No. 1		997.00	621.50	1,618.50	971.10
DISTRITO No. 2					
23	La Libertad km. 299/11-12	-	35.00	35.00	21.00
TOTAL DISTRITO No. 2		-	35.00	35.00	21.00
DISTRITO No. 3					
24	La Libertad km. 68/1-2	-	17.00	17.00	10.20
25	La Libertad km. 71/5-6	-	17.00	17.00	10.20
26	La Libertad km. 78/11-12	-	33.50	33.50	20.10
27	La Libertad km. 79/1-3	-	17.00	17.00	10.20
28	La Libertad km. 80/3-4	-	17.00	17.00	10.20
29	La Libertad km. 80/8-9	-	17.00	17.00	10.20
30	La Libertad km. D-1/8-D-2/15	1,065.00	-	1,065.00	639.00
TOTAL DISTRITO No. 3		1,065.00	118.50	1,183.50	710.10

- ii) Una franja de terreno del derecho de vía férrea de CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA METROS DE LONGITUD POR UNO PUNTO VEINTE METROS DE ANCHO, EQUIVALENTE A CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS (5,952.00 Mts²), ubicada desde el kilómetro ferroviario número Cincuenta y nueve, hasta la carretera que de San Salvador conduce hacia Santa Ana, municipio de Colón, departamento de La Libertad.
- iii) Dos franjas de terreno del derecho de vía férrea, la primera con un área de UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (1,398.15 M²), y la segunda con un área de UN MIL CINCUENTA PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS (1,050.00 M²), las cuales suman un área de DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (2,448.15 M²), ubicadas entre el kilómetro ferroviario número Sesenta y cuatro hasta el kilómetro Sesenta y seis, cantón Sitio del Niño, municipio de San Juan Opico, departamento de La Libertad.

IV) Una franja de terreno del derecho de vía férrea con un área de DOSCIENTOS VEINTITRÉS PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS (223.00 M²), ubicada en el kilómetro ferroviario número Sesenta y siete, cantón Sitio del Niño, municipio de San Juan Opico, departamento de La Libertad.

SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. I) La Arrendataria deberá cancelar a FENADESAL por las setenta y dos franjas de terreno arrendadas, un canon mensual de **DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 2,434.45)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de CERO PUNTO UNO CUATRO DOS CINCO CINCO TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US\$ 0.142553/M²), más IVA. II) La Arrendataria deberá de cancelar sus facturas a más tardar dentro de los doce días hábiles siguientes a la fecha de presentación del cobro por parte de FENADESAL. Transcurrido este período sin que se haya recibido el pago de las facturas, éstas devengarán el dos por ciento de interés sobre saldos en mora. III) Queda expresamente convenido entre las partes, que al momento que el Arrendante presente a la Arrendataria los documentos que acrediten el cobro total o parcial del precio u honorarios convenidos en el presente contrato, la Arrendataria no aceptará y el Arrendante se abstendrá en todo momento de presentar comprobantes de crédito fiscal, facturas de consumidor final o cualesquiera otros documentos fiscales de cobro, que se encuentren redactados bajo el formato de facturas cambiarias. El Arrendante manifiesta que la Arrendataria hizo de su conocimiento el contenido de la presente cláusula, desde el momento mismo en que presentó su oferta a consideración de la Arrendataria, y por lo tanto, acepta sus términos y se obliga a darle estricto cumplimiento. Por lo anterior, la Arrendataria queda exonerada de todo tipo de responsabilidad por falta de cumplimiento de parte del Arrendante a lo dispuesto en la presente cláusula, especialmente en lo que respecta a la mora y todos sus efectos; y la obligación de pago quedará suspendida a favor de la Arrendataria hasta que el Arrendante cumpla todos y cada uno de los supuestos establecidos en la misma. Todo lo cual es del pleno conocimiento y aceptación del Arrendante; IV) 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; y, V) El canon de arrendamiento mensual será incrementado automáticamente a partir del segundo año de vigencia del contrato, de acuerdo a la Tasa Inflacionaria Acumulada al mes de diciembre del año anterior, publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador. **TERCERA. PLAZO DEL CONTRATO.** I) El presente contrato se suscribe por el plazo de cinco años, período comprendido desde el día uno de enero de dos mil quince hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve; 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 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 las franjas arrendadas, notificándole a la Arrendataria hasta con treinta días de anticipación, no existiendo ningún compromiso de FENADESAL de arrendarle nuevas franjas. II) Si durante la vigencia del presente contrato o cualesquiera de sus prórrogas, 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. RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS.** El uso del área asignada a la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de áreas o espacios del Ferrocarril, en la forma que sigue: I) FENADESAL, previo aviso a la Arrendataria con treinta días de anticipación por lo menos, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor podrá cerrar o solicitar el cierre temporal de cualquier área dentro del derecho de vía férrea. En tales supuestos, la Arrendataria exime desde ya a la CEPA de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y que provengan del cierre de las referidas áreas. No obstante lo anterior, la Arrendataria siempre tendrá acceso a todo los tramos arrendados, en caso que se verificare una interrupción del suministro de energía eléctrica, provocado por una falla en la línea de distribución de energía eléctrica instaladas en las franjas arrendadas; pero en todo caso, la Arrendataria no deberá de obstaculizar el libre tránsito del ferrocarril sobre las vías férreas, mientras realice las mencionadas labores de operación y mantenimiento de líneas de distribución. En caso que las labores de operación y mantenimiento de líneas de distribución requieren ineludiblemente de la obstaculización, interferencia o suspensión temporal de tránsito del ferrocarril, éstas deberán ser previamente coordinadas con FENADESAL. La Arrendataria podrá requerir a la Comisión que se dé por terminado el Contrato sin responsabilidad para ésta, siempre y cuando no esté de acuerdo en esperar la reapertura correspondiente. II) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del ferrocarril en el área asignada. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendio, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones del ferrocarril. III) La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del ferrocarril, o que constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato. Lo establecido en el presente romano no tendrá aplicación alguna respecto de las actividades de operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica. IV) La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento de sus equipos en el área y de acuerdo con las normas y regulaciones establecidas por la Superintendencia General de

Electricidad y Telecomunicaciones, SIGET, lo cual deberá ser informado por la Arrendataria a FENADESAL.

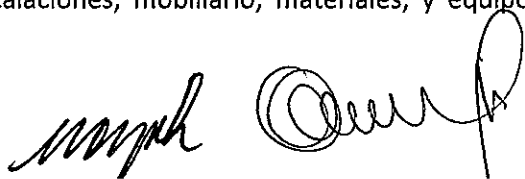
V) FENADESAL, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el área asignada a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que FENADESAL estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente Contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección.

QUINTA. OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA. Son obligaciones de la Arrendataria: I) No podrá usar o destinar las franjas arrendadas a un fin distinto 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) Cuando FENADESAL realizare ampliaciones de las vías férreas aledañas a las franjas de terreno arrendadas, la Arrendataria deberá de proceder a desocuparlas a su costo, dentro de los treinta días siguientes a la notificación por escrita que le sea remitida por parte del Gerente de FENADESAL. IV) Si durante las labores de mantenimiento o reparaciones de las líneas de distribución de energía eléctrica que DELSUR, S.A. de C.V., hubiere instalado en el derecho de vía férrea, sus trabajadores se percatan de usurpaciones, invasiones o de cualquier otra anomalía, DELSUR, S.A. de C.V., se compromete a informar sobre dicha situación a FENADESAL.

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.

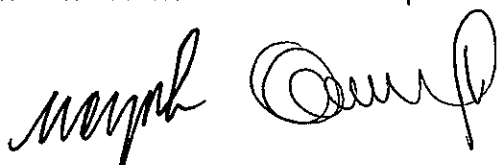
SÉPTIMA. ACATAMIENTO OBLIGATORIO A LAS REGULACIONES DE LA CEPA ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO. La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en el presente instrumento en relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del derecho de vía; asimismo, será responsable de que éstas sean acatadas por su personal, visitantes, y otros. Cuando por razones de seguridad nacional, se requiera hacer inversiones extraordinarias dentro de las áreas arrendadas y que son propiedad del Estado de El Salvador y administradas por CEPA – FENADESAL, las cuales conlleven a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el presente contrato, las cuales serán debidamente justificadas.

OCTAVA. CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA. Con el objeto de ofrecer un servicio eficiente, la Arrendataria queda obligada a realizar, por si o mediante contratación con terceros, el mantenimiento, reposición o reparación de las instalaciones, mobiliario, materiales, y equipos de su propiedad, integrantes del negocio instalado. En



consecuencia de lo anterior, la Arrendataria se obliga a mantener todos sus equipos, mobiliario, accesorios, y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos, las reparaciones, reposiciones, y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales. II) Proporcionar y mantener todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios, de la clase y naturaleza que fueren requeridos, en razón de la índole de sus operaciones, por disposición de cualquier Ley, Reglamento u Ordenanza emitidos por las autoridades competentes. **NOVENA. MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LAS ÁREAS ASIGNADAS.** I) La Arrendataria, previa aprobación escrita de FENADESAL, podrá modificar o ampliar las áreas que la han sido asignadas. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a FENADESAL una solicitud de construcción, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataria rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de FENADESAL para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el ferrocarril; II) Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de FENADESAL durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución. **DÉCIMA. CERTIFICADO, LICENCIAS Y PERMISOS.** 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. **DÉCIMA PRIMERA. MANTENIMIENTO DEL ÁREA ASIGNADA.** FENADESAL será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en las áreas asignadas a la Arrendataria 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 efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria reembolsará a ésta en los gastos incurridos. **DÉCIMA SEGUNDA. 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 FENADESAL, 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 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 TERCERA. MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** FENADESAL 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. **DÉCIMA CUARTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de Contrato mencionadas en el texto del presente Instrumento, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, CEPA - FENADESAL podrá dar por terminado el presente Contrato, y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este Contrato, en los casos siguientes: **I)** Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el presente Contrato, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que FENADESAL le notifique por escrito tal incumplimiento o violación. **II)** Por abandono de las franjas arrendadas por parte de la Arrendataria por más de diez días consecutivos. Entendiéndose para este efecto como abandono, la falta de explotación de terreno durante el período antes indicado. **III)** Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciese cesión general de sus bienes; **IV)** En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona natural o jurídica, el presente Contrato, en cuyo caso, dicha acción será considerada como causal de terminación del mismo; **V)** Si recayere embargo o cualquier otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria relacionados con el Contrato, siempre y cuando tales bienes no son liberados dentro de un término no mayor de los treinta días siguientes de haber ocurrido el embargo o decretada la resolución que ordene dicha afectación. **DÉCIMA QUINTA. 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 SEXTA. RECURSOS DE LA ARRENDATARIA CONTRA RESOLUCIONES DE CEPA.** La Arrendataria tendrá derecho a recurrir ante la Junta Directiva de CEPA, en caso de considerar improcedente cualquier resolución de la Administración de la CEPA, relacionada con la terminación del Contrato o con la violación de los términos y condiciones del mismo. El recurso correspondiente, junto con todas las pruebas y argumentos que la



Arrendataria estime pertinentes, deberá ser interpuesto dentro de los diez días siguientes al de la notificación respectiva. En caso que la resolución de la Junta Directiva fuere desfavorable a la Arrendataria, ésta podrá iniciar el proceso legal correspondiente. **DÉCIMA 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 FENADESAL tendrá derecho a exigir a la Arrendataria un pago equivalente a noventa días de arrendamiento, así como la inmediata desocupación de las franjas arrendadas, sin necesidad de requerimiento de pago, pudiendo CEPA - FENADESAL cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas.

DÉCIMA OCTAVA. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I) La Arrendataria se obliga a presentar una Garantía de Cumplimiento de Contrato, a favor y satisfacción de Ferrocarriles Nacionales de El Salvador, FENADESAL, por el valor de **DIECISÉIS MIL QUINIENTOS CINCO DÓLARES CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 16,505.57)**, IVA incluido, equivalente a seis meses de canon de arrendamiento más IVA, con vigencia por el plazo del contrato más noventa días adicionales a dicho plazo; para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato. II) Esta garantía podrá ser presentada mediante fianza mercantil emitida a favor y satisfacción de FENADESAL, por una institución financiera o de seguros autorizada para operar en El Salvador, por el valor referido en el romano anterior; o por medio de cheque certificado a favor de FENADESAL, por el mismo valor. **DÉCIMA NOVENA. 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.

VIGÉSIMA. 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.

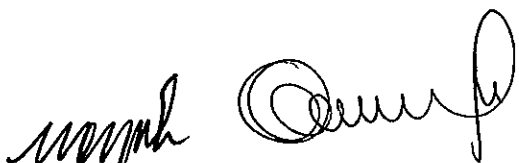
ii) **A la Arrendataria:** En Edificio Corporativo DELSUR, ubicado en Carretera Nueva al Boquerón, Santa Tecla, La Libertad.

. Cualquier cambio de dirección, teléfono o fax deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte.

VIGÉSIMA PRIMERA. NORMAS DE CONDUCTA E INTEGRIDAD PARA EL ARRENDANTE Y PROVEEDORES.

Las Normas de conducta de DELSUR, constituyen un cuerpo normativo que ha sido diseñado para proporcionar los más altos estándares éticos en la dirección, administración y trabajo de DELSUR, con base en los principales valores de integridad, responsabilidad y respeto por los demás, nuestros clientes, accionistas, contratistas y proveedores. La integridad, reputación y rentabilidad de DELSIUR en última

instancia depende de los actos individuales de nuestros trabajadores, representante y jefes, Directores, Contratistas y consultores. En ese sentido, DELSUR espera que cada contratista conserve estos estándares en sus actividades con DELSUR; obligándose a mantener en todo momento durante la prestación de los servicios contratados a favor de DELSUR, una conducta profesional ética e íntegra frente a DELSUR, sus empleados, ejecutivos, sus usuarios, funcionarios públicos y público en general, observando escrupulosamente las Normas de Conducta de DELSUR, que comprenden entre otros, el cumplimiento con las leyes, normas y reglamentos de la República de El Salvador; la protección de la información confidencial y otra información reservada de DELSUR, sus clientes y proveedores; la protección y uso adecuado de los bienes de DELSUR, competencia leal en el ámbito mercantil, obligación de informar sobre cualquier comportamiento ilícito. La presente cláusula contiene una breve pero clara descripción de las Normas que establecen las pautas que deben seguir los proveedores y/o de DELSUR, así como sus empleados y subcontratistas: a) Alcance de las Normas. Para los fines de estas Normas, el término "Contratista" significa las personas o sociedades que presenten ofertas, entregan materiales o presten servicios a DELSUR, sean estos Contratistas o Proveedores. El Contratista se obliga a cumplir íntegramente con todas y cada una de las siguientes Normas de Conducta, cuando presenten ofertas, entreguen materiales o durante la prestación de los servicios a DELSUR. b) Conflicto de Interés. El Contratista no debe tener ningún conflicto de interés, entre sus negocios personales y los negocios de DELSUR. Se entiende que existe "conflicto de interés" cuando el Contratista influye en situaciones que puedan resultar en la obtención de un beneficio personal incorrecto o una ventaja indebida para sí o para terceros relacionados. Todas las situaciones de posibles conflictos de intereses deben ser oportunamente informadas y divulgadas por escrito a la persona de contacto con DELSUR o a la Oficial de Cumplimiento de DELSUR, que se detalla más adelante. d) Confidencialidad. Durante el periodo de negociaciones, previas a la firma de los contratos finales, el Contratista siempre deberá contactarse y tratar en forma confidencial el negocio directamente con el representante autorizado de DELSUR. El Contratista no deberá tener contacto con otros trabajadores de DELSUR sin la previa autorización del representante autorizado. Una vez firmado el contrato, o acuerdo final, no existen restricciones de contacto entre el Contratista y el grupo de trabajo de DELSUR, salvo disposiciones en contrario. El Contratista se compromete a mantener en confidencialidad la información de DELSUR que así haya sido revelada durante la negociación y la ejecución del contrato. La información confidencial del servicio prestado debe ser notificada solamente a quienes tengan necesidades de conocerlas por el negocio o servicio. Durante los procesos de negociación e incluso posteriormente, DELSUR se reserva el derecho para mantener en forma confidencial toda la información que considere pertinente para sus intereses, y no la divulgará a los Contratistas, salvo que lo considere útil y necesario para los intereses de negocio. d) Cumplimiento a la Ley: DELSUR está comprometida a conducir sus



operaciones cumpliendo con la legislación aplicable, reglamentos y políticas. Igualmente el Contratista tiene la responsabilidad de conocer, comprender y cumplir con las leyes, reglamentos y Normas de la República de El Salvador. e) Conductas prohibidas por las Normas de Conducta: i) Utilizar equipamiento, materiales o instalaciones de DELSUR para actividades no relacionadas con el servicio prestado a DELSUR; ii) Discutir los precios u otros aspectos comerciales de una licitación o contrato vigente con otros Contratistas, Proveedores, con empleados no autorizados por DELSUR, o con cualquier otro tercero; iii) Divulgar a terceros información confidencial de DELSUR que no sean de conocimiento público; iv) No proteger adecuadamente la información, bienes o recursos materiales de DELSUR; v) Trabajar bajo la influencia del alcohol o de drogas ilegales o utilizar, poseer, vender, fabricar o distribuir drogas ilegales durante la jornada laboral o en las instalaciones de DELSUR; vi) Acoso (incluyendo el acoso sexual), a cualquier trabajador y/o trabajadora de DELSUR durante la jornada laboral o en las instalaciones de DELSUR; vii) El Contratista no podrá aprovecharse de su condición de Contratista de DELSUR para tratar de obtener alguna ventaja en su negocio o prestación de servicio. f) Regalos o invitaciones que crean, o parecieran crear, una situación de influencia indebida en sus negocios con DELSUR. Los regalos e invitaciones inadecuados que se le entreguen al Contratista deben ser devueltos. Por ningún motivo el Contratista debe solicitar, dar o aceptar, ya sea directa o indirectamente, pagos, préstamos, comisiones clandestinas, dinero, privilegios especiales, favores personales, servicios u hospitalidad inusuales, ya sea en su calidad personal o en nombre de DELSUR. g) Informe de Conductas inadecuadas. La conducta ética es más que nada cuestión de criterio común. El Contratista tiene la obligación de informar oportunamente toda conducta cuestionable o inadecuada y el incumplimiento de estas Normas directamente a las personas de Contacto. El Contratista que no cumpla con estas Normas se verá sujeto a sanciones que incluyen poner término a sus servicios o personal, según se establezca en el respectivo contrato de prestación de servicios. En consecuencia, en este acto, el contratista manifiesta que dará fiel cumplimiento a las Normas de Conducta de DELSUR, y en ese sentido, acepta que cualquier infracción a las mismas, constituye una causal de terminación del presente contrato. Si el Contratista tiene preguntas o dudas sobre estas Normas, deberá contactar directamente con la Gerencia General de DELSUR o con la Oficial de Cumplimiento de DELSUR, Licenciada Claudia Tomasino de Crespo, ya sea personalmente en la Gerencia Legal ubicada en el Edificio Corporativo de DELSUR, Calle El Volcán de San Salvador, Santa Tecla, o por medio de su correo electrónico a su dirección

VIGÉSIMA SEGUNDA. 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 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 veintisiete días del mes de febrero de dos mil quince.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**

DELSUR, S.A. DE C.V.



Eméi

Ap



Mercantil y Judicial con clausula Especial

En la ciudad de San Salvador, a las once horas cuarenta y cinco minutos del día veintisiete 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**, de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de departamento de a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número Número de Identificación Tributaria

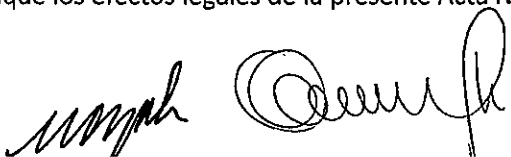
actuando en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio y con Número de Identificación Tributaria

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 documento 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, 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 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 DELSUR, S.A. DE C.V., por el período de cinco años, contados 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 el señor _____ de cincuenta y cuatro años de edad, Ingeniero Electromecánico, del domicilio de _____, departamento de _____ a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número _____ y Número de Identificación Tributaria _____ actuando en nombre y representación en su calidad de Apoderado General Administrativo, Mercantil y Judicial con Cláusula Especial de la sociedad que gira bajo la denominación "DISTRIBUIDORA DE ELECTRICIDAD DEL SUR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "DISTRIBUIDORA DE ELECTRICIDAD DELSUR, S.A. DE C.V.", o "DELSUR, S.A. DE C.V.", sociedad salvadoreña y del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, 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, Mercantil y Judicial con

tanto representantes judiciales y extrajudiciales de la sociedad "Distribuidora de Electricidad DEL SUR, Sociedad Anónima de Capital Variable", confirieron Poder General Administrativo, Mercantil y Judicial con Cláusula Especial a favor del señor _____, facultándolo para otorgar actos como el presente; asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad y de la personería con que actuaron _____ como otorgantes de dicho Poder; 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 legibles, por haber sido puestas de su puño y letra, el cual consta de siete 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 DELSUR, S.A. DE C.V., setenta y dos franjas de terreno del derecho de vía férrea propiedad del Estado de El Salvador y administradas por CEPA - FENADESAL, para que sean utilizadas por la Arrendataria para que mantenga en operación las líneas de distribución de energía eléctrica de su propiedad; que de acuerdo a los registros de FENADESAL, las setenta y dos franjas de terreno suman un área total de DIECISIETE MIL SETENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, detalladas en el documento anterior; la Arrendataria se obliga a cancelar a FENADESAL un canon mensual de DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES CON CUARENTA Y CINCO 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), a razón de CERO PUNTO UNO CUATRO DOS CINCO CINCO TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado, más IVA; el canon de arrendamiento mensual será incrementado automáticamente a partir del segundo año de vigencia del contrato, de acuerdo a la Tasa Inflacionaria Acumulada al mes de diciembre del año anterior, publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador; que el plazo del contrato es de cinco años, período comprendido desde el día uno de enero de dos mil quince hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve; asimismo la Arrendataria se obligó a presentar una Garantía de Cumplimiento de Contrato a favor y satisfacción de Ferrocarriles Nacionales de El Salvador, FENADESAL, por el valor de DIECISÉIS MIL QUINIENTOS CINCO DÓLARES CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, IVA incluido, equivalente a seis meses de canon de arrendamiento más IVA, con vigencia por el plazo del contrato más noventa días adicionales a dicho plazo; para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido Contrato. Además el contrato contiene las cláusulas de caso de mora, obligaciones varias de la Arrendataria, indemnización y relevo de responsabilidad, desarrollo de proyectos constructivos, 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 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 dos hojas, y leído que les fue por mí todo



lo escrito íntegramente en un solo acto, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado, DOY FE.-

GAP