

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA
AUTÓNOMA (CEPA) Y LA SEÑORA AURORA ESTER FUENTES DE DÍAZ

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]
[REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]
[REDACTED] actuando en nombre y en representación en su calidad de Gerente General y
Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución
de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, del domicilio de San
Salvador, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]
[REDACTED] que en el transcurso de este
instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión"; y [REDACTED]
mayor de edad, Empleada, del domicilio de la ciudad de [REDACTED], Departamento de [REDACTED] con
Documento Único de Identidad número: [REDACTED] y Número de
Identificación Tributaria: [REDACTED]
actuando en mi carácter personal, que en el curso de este Instrumento se denominará "la
arrendataria", y por este Acto convenimos en celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,
que estará regido por las cláusulas siguientes: PRIMERA: DEFINICIONES Y TÉRMINOS USADOS EN EL
CONTRATO. Siempre que en el presente contrato se empleen los siguientes términos se entenderán,
a menos que el contexto indique otra cosa, que significan lo que se expresa a continuación; I)
CONTRATO: El presente acuerdo escrito es celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, mediante el
cual la segunda ocupará un local o espacio en el Puerto de La Unión; II) PUERTO DE LA UNIÓN: Es el
Puerto que comprende un área definida de tierra que incluye todas sus edificaciones, instalaciones y
equipos, destinada total o parcialmente a la llegada, salida y movimiento de naves vía marítima; III)
SUPERVISOR: Es la Persona o empresa designada por la Comisión para llevar a cabo el control y las
inspecciones necesarias para el local, objeto del presente contrato; IV) ARRENDATARIA: Es la persona
que tiene un contrato de arrendamiento con CEPA, que le otorga la facultad de establecer un
negocio en el Puerto; V) SERVICIOS DEL PUERTO DE LA UNIÓN: comprende la administración,
explotación y mantenimiento del Puerto por CEPA, incluyendo la prestación de servicios tales como
la seguridad y protección contra incendios; VI) REGULACIONES: comprenden los documentos
siguientes: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y Reglamentos para la

Aplicación de la misma; tarifas del Puerto de La Unión y sus reglamentación; Reglamento de Operaciones del Puerto de La Unión: Otros Reglamentos; Planes de Seguridad; Circulares, Instructivos, cualesquiera otros instrumentos propios de la CEPA y demás disposiciones legales aplicables al Puerto de La Unión. SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO. El objeto del presente instrumento que CEPA otorga en calidad de arrendamiento a la señora Aurora Ester Fuentes de Díaz, un local con un área de CIENTO DIECISIETE PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, ubicado en el primer nivel del Edificio Administrativo del Puerto de La Unión, destinado para la alimentación de los empleados del Puerto de La Unión. TERCERA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS: El presente contrato se suscribe para el periodo comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil quince. CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El canon de arrendamiento mensual será por la cantidad de SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$75.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). QUINTA: OBLIGACIONES DE LA COMISION. CEPA cubrirá los costos de agua potable y energía eléctrica para el funcionamiento de la cafetería de los empleados, a fin de mantener un precio accesible de los alimentos. SEXTA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS. El uso del área asignada a la arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la CEPA establezca para la operación del Puerto de La Unión. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de áreas o espacios Portuarios, en la forma siguiente: I) La CEPA previo aviso a la arrendataria, con treinta días de anticipación por lo menos, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Puerto de La Unión. 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. II) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Puerto en el área asignada. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendios, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Puerto. 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 puerto, o que constituye una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato. IV) La CEPA por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho

4

para entrar en el área asignada a la arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la CEPA estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente Contrato; todo ello previa autorización y coordinación con la Arrendataria. SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA. Son obligaciones de la arrendataria: I) Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación. II) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada; III) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; IV) Obtener los permisos o autorizaciones respectivas del Ministerio de Salud; V) Presentar a CEPA a la terminación del contrato, evidencia de que se ha cumplido con las disposiciones legales aplicables, respecto de que el inmueble no se encuentra afectado por daños ambientales y en caso de existir, deberán ser subsanados a su costo. Asimismo, a la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, la Arrendataria deberá devolver el inmueble objeto del presente contrato en las mismas condiciones en las que le fue entregado; y toda mejora hecha al inmueble en referencia, siempre y cuando sea inamovible pasará a ser patrimonio de CEPA sin ningún costo para esta. OCTAVA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO A LAS REGULACIONES DE LA CEPA. I) La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones que emita la CEPA, en relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Puerto; asimismo será responsable de que estas sean acatadas por su personal, visitantes y otros. Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencias del cumplimiento de dichas regulaciones. Cuando por razones de seguridad nacional, se requiera hacer inversiones extraordinarias dentro de las áreas arrendadas y que son propiedad de CEPA, las cuales conllevan a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el presente contrato, las cuales serán debidamente justificadas. II) El presente contrato podrá darse por terminado sin responsabilidad para ninguna de las partes, cuando existan razones de interés nacional, de índole operativo del Puerto de La Unión, y/o cuando CEPA lo estime conveniente para los intereses propios de la Comisión, previa notificación por escrito a la arrendataria con treinta días calendario de anticipación. III) CEPA se reserva el derecho de ceder o traspasar cada uno de los derechos y obligaciones contractuales establecidos en el presente contrato, debiendo respetarse todas y cada una de las cláusulas pactadas entre las partes contractuales. NOVENA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ÁREA

ASIGNADA. 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. DÉCIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO O REDUCCIÓN DEL ÁREA. Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiere no continuar con el mismo, deberá comunicarlo a CEPA por lo menos con sesenta días de anticipación y cancelar el valor que corresponda a dos meses de arrendamiento, a partir de la fecha de no utilización del local o espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo y si requiriesen reducir el área arrendada, deberán cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del contrato. DÉCIMA PRIMERA: CASO DE MORA. Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria que en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades correspondientes al presente Contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado, y CEPA tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del contrato, así como la inmediata desocupación del local asignado, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. DÉCIMA SEGUNDA: 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 fuerza mayor o caso fortuito. DÉCIMA TERCERA: LUGAR DE 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 la CEPA: En la Gerencia Legal de la Comisión, ubicada en el nivel cuatro del Edificio Torre Roble, Boulevard Los Héroes, San Salvador. [REDACTED] correo electrónico: [REDACTED] II) A [REDACTED] En Barrio San Antonio, sobre línea Férrea, contiguo a colonia Cristiano; [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 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 treinta días del mes de diciembre de dos mil catorce.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

LA ARRENDATARIA

Emérito de Jesús Velásquez Monterroza

Apoderado General Administrativo

Aurora Ester Fuentes de Día



en la ciudad de San Salvador, a las once horas con veinticuatro minutos del día treinta de diciembre de

dos mil catorce. Ante mi, GABRIELA MARÍA DEL PILAR ALEMÁN GONZÁLEZ, Notario, de este domicilio,

comparecen los señores, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA,

[REDACTED] mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de [REDACTED]

Departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA), Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", o "la Comisión", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de agosto del año dos mil catorce, ante los oficios notariales de José Rafael Larromana Escobar, en el cual consta que el Ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde a favor del ingeniero 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

R

existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el ingeniero Vanegas, en su calidad antes expresada, y b) Punto Cuarto, del Acta dos mil seiscientos noventa, de Sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha cinco de diciembre de dos mil catorce, por medio del cual se autorizó que CEPA otorgue en arrendamiento un local ubicado en el Puerto de La Unión a la señora Aurora Ester Fuentes de Díaz, y se autorizó al Presidente o al Gerente General para firmar el contrato respectivo. Y por otra parte, comparece el señor [REDACTED] de cuarenta y siete años de edad, Empleado, del domicilio de la ciudad de [REDACTED] Departamento de [REDACTED], a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número: [REDACTED] [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria: [REDACTED] [REDACTED] actuando en su carácter personal, que en el curso de este Instrumento se denominará "la arrendataria". Y en tal carácter ME DICEN: Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, de las cuales, ambas son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra, y a mi presencia, en el carácter en que actúan, y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado un Contrato de Arrendamiento, el cual consta de tres hojas, cuyo objeto es que CEPA otorga en arrendamiento a la señora [REDACTED] un local con un área de CIENTO DIECISIETE PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, ubicado en el primer nivel del Edificio Administrativo del Puerto de La Unión, destinado para la alimentación de empleados de dicho Puerto, con un canon mensual de SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, para el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil quince. El contrato contiene la Cláusula de Caso Fortuito o Fuerza mayor, así como otras cláusulas propias de ese tipo de instrumentos, las cuales ambas partes aceptan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de una hoja, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un sólo acto, sin interrupción, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE. ENMENDADO: diciembre de VALE.



[Handwritten signature]

