

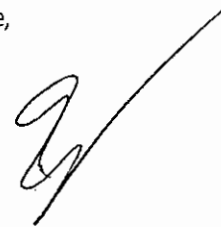
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA
Y ALCA, S. A. DE C. V.**

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, y del domicilio de Colón, Departamento de La Libertad, con _____, actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno cuatro cero dos tres siete - cero cero siete - ocho, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión"; y, **ADOLFO SALUME ARTIÑANO**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Administrador de Empresas, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número _____, actuando en nombre y representación, en mi calidad de Presidente y por lo tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**ALMACENADORA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**ALMACENADORA CENTROAMERICANA, S.A. DE C.V.**" o "**ALCA, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos cuatro cero siete seis dos - cero cero uno - uno, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", y por este acto convenimos en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que en el transcurso se denominará "el Contrato", 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 terreno en el puerto de Acajutla; **II) PUERTO DE ACAJUTLA:** 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 en la superficie; **III) SUPERVISOR:** Es la Persona o empresa designada por la comisión para llevar a cabo el control y las inspecciones necesarias para el terreno, objeto del presente contrato; **IV) ARRENDATARIO:** Es la persona que ha celebrado un contrato de arrendamiento con CEPA, que le otorga la facultad de



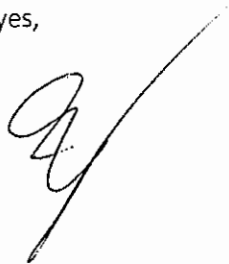
establecer un negocio en el Puerto; **V) SERVICIOS DEL PUERTO DE ACAJUTLA:** comprende la administración, explotación y mantenimiento del Puerto por CEPA, incluyendo la prestación de servicios tales como la seguridad y protección contra incendios **VI) REGULACIONES:** comprenden los documentos siguientes: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y Reglamentos para la Aplicación de la misma; tarifas del Puerto de Acajutla y sus reglamentación; Reglamento de Operaciones del Puerto de Acajutla; Otros Reglamentos; Planes de Seguridad; Circulares, Instructivos, cualesquiera otros instrumentos propios de la CEPA y demás disposiciones legales aplicables al Puerto de Acajutla. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** Mediante el contrato, la Comisión da en arrendamiento a la Arrendataria un área de terreno rústico de su propiedad en la zona extraportuaria, cuya extensión superficial es de **DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS**, ubicado en la calle de acceso vehicular a dicha empresa en el Puerto de Acajutla. El terreno será utilizado para el tránsito interno en sus instalaciones, estacionamiento de equipos móviles y utilería propiedad de la empresa. **TERCERA: DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE TERRENO.** El terreno que la Comisión da en arriendo a la Arrendataria posee una extensión superficial de **DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS**, cuya descripción técnica es la siguiente: **LINDERO NORTE** partiendo del vértice Nor Poniente está formado por diecisiete tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cincuenta y seis grados cero nueve minutos doce segundos Este con una distancia de once punto veinticuatro metros; Tramo dos, Norte cincuenta y dos grados diez minutos dieciséis segundos Este con una distancia de diez punto veintidós metros; Tramo tres, Norte veinte grados treinta y seis minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de dos punto doce metros; Tramo cuatro, Norte cincuenta y tres grados cero nueve minutos veintisiete segundos Este con una distancia de cinco punto cero cuatro metros; Tramo cinco, Norte cincuenta y cinco grados cero dos minutos cincuenta y seis segundos Este con una distancia de diez punto veintisiete metros; Tramo seis, Norte cincuenta y tres grados cero cinco minutos catorce segundos Este con una distancia de ocho punto dieciséis metros; Tramo siete, Norte treinta y ocho grados treinta y un minutos diecinueve segundos Este con una distancia de veintidós punto treinta y tres metros; Tramo ocho, Norte treinta y nueve grados doce minutos veintidós segundos Este con una distancia de dos punto veintinueve metros; Tramo nueve, Norte veintidós grados cero seis minutos cero dos segundos Este con una distancia de doce punto sesenta y ocho metros; Tramo diez, Norte veintidós grados cuarenta y un minutos veintinueve segundos Este con una distancia de siete punto noventa y nueve metros; Tramo once, Norte treinta y ocho grados cuarenta y tres minutos cincuenta y dos segundos Este con una distancia de cuatro punto veintiún metros; Tramo doce, Norte cuarenta y dos grados veintisiete minutos

doce segundos Este con una distancia de dos punto cero siete metros; Tramo trece, Norte cuarenta y un grados catorce minutos veinte segundos Este con una distancia de doce punto veintitrés metros; Tramo catorce, Norte sesenta y seis grados once minutos veinte segundos Este con una distancia de seis punto setenta y dos metros; Tramo quince, Norte setenta grados dieciocho minutos cero nueve segundos Este con una distancia de tres punto cincuenta y ocho metros; Tramo dieciséis, Sur sesenta y ocho grados diez minutos diecinueve segundos Este con una distancia de dos puntos treinta metros; Tramo diecisiete, Sur cuarenta y ocho grados cero tres minutos doce segundos Este con una distancia de un punto veintitrés metros; colindando con terrenos propiedad de la Almacenadora Centroamericana, S. A. de C. V. con CANALETA PARA AGUAS LLUVIA DE POR MEDIO. LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Nor Oriente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur once grados cero cero minutos cincuenta segundos Este con una distancia de siete punto noventa y siete metros; Tramo dos, Sur quince grados cuarenta y cinco minutos cuarenta segundos Este con una distancia de once punto ochenta y nueve metros; Tramo tres, Sur cero nueve grados treinta y dos minutos cero cuatro segundos Oeste con una distancia de dos punto treinta y ocho metros; colindando con terrenos propiedad de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA CEPA PUERTO DE ACAJUTLA. LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formado por siete tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur ochenta y tres grados cincuenta y seis minutos trece segundos Oeste con una distancia de ocho punto cero nueve metros; Tramo dos, Sur veintiún grados cero tres minutos doce segundos Oeste con una distancia de treinta y seis punto dieciocho metros; Tramo tres, Sur veinte grados cuarenta y dos minutos treinta segundos Oeste con una distancia de dos punto setenta y ocho metros; Tramo cuatro, Sur veinticinco grados treinta y siete minutos cero dos segundos Oeste con una distancia de tres punto cero nueve metros; Tramo cinco, Sur cincuenta y cuatro grados cero siete minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia de veinte punto ochenta y un metros; Tramo seis, Sur cincuenta y cuatro grados veintidós minutos treinta y dos segundos Oeste con una distancia de veinticuatro punto veinticuatro metros; Tramo siete, Sur cincuenta y cuatro grados catorce minutos dieciocho segundos Oeste con una distancia de veinte punto cuarenta metros; colindando con CERCO DE MALLA CICLÓN como división y terreno propiedad de la Almacenadora Centroamericana, S. A. de C. V. LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte treinta y tres grados cincuenta y un minutos treinta y un segundos Oeste con una distancia de veinte punto treinta y nueve metros; colindando con CERCO DE MALLA CICLON y terreno propiedad de Almacenadora Centroamericana, S.A. de C.V. calle de acceso vehicular de por medio, así se llega al vértice Nor Poniente,



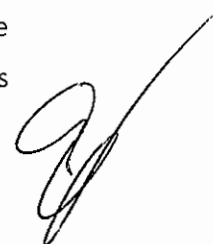
que es el punto donde se inició esta descripción. **CUARTA: PLAZO.** I) El plazo del arrendamiento es de un año, comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, dicho plazo podrá prorrogarse de común acuerdo, previo acuerdo de la Junta Directiva de la Comisión. II) La Arrendataria podrá comunicar a la Comisión con treinta días de anticipación al término del contrato, su interés en no continuar con el mismo y así podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes, caso contrario se entenderá que termina con el período antes descrito. A la finalización del plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del contrato. III) Si durante la vigencia del contrato la Arrendataria, decidiera no continuar con el mismo, deberán cancelar el valor que corresponda a tres meses de arrendamiento, a partir de la fecha de no utilización del terreno; 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 requiriese reducir el área arrendada, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por el tiempo que restare hasta el vencimiento del plazo del contrato. IV) Si durante la vigencia del contrato la Arrendataria, no lo utiliza o lo hace de manera exigua, la CEPA podrá dar por terminado el Contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la Arrendataria. **QUINTA: PRECIO:** El canon de arrendamiento anual a pagar será de **DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 12.00)** por metro cuadrado anual, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalente a un canon anual total de **TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTICUATRO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 31,878.24)** más el IVA. **SEXTA: OTROS PAGOS.** Independiente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que solicite y/o consuma, de conformidad con lo estipulado al respecto en las Tarifas por los Servicios Portuarios del Puerto de Acajutla y sus Regulaciones, así como cualesquier otro servicio adicional que sea requerido por la Arrendataria, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del canon de arrendamiento. **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) A fin de atender las normas de seguridad y ambientales, la Arrendataria, deberá mantener el área arrendada sin basura ni obstáculos, para el libre tránsito de los usuarios que se movilizan en esa área, así como sus paredes interiores y exteriores con buena apariencia y

debidamente limpias; **V)** La Arrendataria deberá cumplir con todas las medidas de seguridad necesarias, que establecen las leyes, reglamentos y normas establecidas por la Comisión en el Puerto de Acajutla; **VI)** El mantenimiento total del terreno correrá por cuenta de la arrendataria, desde el momento que inicia la relación contractual, así también al terminar la relación contractual, la arrendataria se obliga a entregar en perfectas condiciones el espacio arrendado; **VII)** La Arrendataria será responsable de que en el terreno arrendado se dé estricto cumplimiento a la normativa de prevención de riesgos y protección del medio ambiente, derivadas de la legislación vigente en EL Salvador; **VIII)** La Comisión se reserva el derecho de exigir a la Arrendataria, cualquier tipo de documentación de su empresa o sus trabajadores, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones; y, **IX)** Si la operatividad de la Arrendataria provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la Arrendataria, el cual será previamente consultado por CEPA a la compañía de seguros. **OCTAVA: 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 Contrato, y demás servicios, el plazo del mismo se entenderá caducado, y CEPA tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago del dos por ciento (2%) de interés mensual, de acuerdo al Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla, y la inmediata desocupación del terreno asignado sin necesidad de requerimiento de pago, ni de diligencia judicial o administrativa alguna, pues la Arrendataria renuncia a todo ello, y si la mora persistiere por más de sesenta (60) días, CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. **NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga, la Propietaria podrá dar por terminado de contrato mencionadas en el texto del presente instrumento y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la CEPA podrá dar por terminado el contrato, sin necesidad de acción judicial 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 instrumento, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; **II)** Por incumplimiento por parte de la Arrendataria a cualquiera de las estipulaciones del Contrato, especialmente la relativa al pago del canon fijado; **III)** Por incumplimiento a las leyes y regulaciones existentes sobre el giro del negocio, y cualquier violación a las mismas por parte de la Arrendataria y sino corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor de 30 días, de la notificación hecha por CEPA; **IV)** Si para cumplir con el Contrato, la Arrendataria violare o desobedeciere las leyes,



reglamentos u ordenanzas de la República; V) CEPA se reserva el derecho de ceder o traspasar cada uno de los derechos y obligaciones contractuales establecidos en el presente instrumento; debiendo respetarse todas y cada una de las cláusulas pactadas entre las partes contratantes; VI) Si en el futuro las obras de ampliación del Puerto de Acajutla, o el desarrollo de procesos de privatización, CEPA pudiera requerir la entrega del terreno descrito y lo comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro meses de anticipación, dependiendo del tipo de obra para la no continuación del arrendamiento, para lo cual la Comisión podrá invocar las razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor. **DÉCIMA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerara 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 PRIMERA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el Contrato y demás documentos que lo integran, por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa y suscrita por la Arrendataria o su Apoderado debidamente constituido y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la CEPA. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato y por tanto de estricto cumplimiento. **DÉCIMA SEGUNDA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa autorización y supervisión escrita de la CEPA, la Arrendataria no instalará, ni mantendrá, ni exhibirá rótulo, cartel u otros similares dentro o fuera del predio que le ha sido asignado. Una vez permitido lo anterior, ello quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la CEPA en el Puerto; y, II) Cuando contravenga lo dispuesto en el numeral precedente y reciba aviso escrito de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la CEPA, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos. En caso de que la Arrendataria no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a ésta, el costo de la labor realizada. **DÉCIMA TERCERA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS.** I) La Arrendataria efectuará el mantenimiento en el área determinada por la Comisión, de acuerdo con las normas y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, II) La Propietaria por medio de sus funcionarios, empleados, agentes representantes, contratistas, suministrantes de servicios y otros, tendrán pleno derecho para entrar en el predio arrendado, con objeto de inspeccionarla o realizar en él cualquier acto que la Comisión estuviere facultada para llevar a cabo, por disposición de la Ley, de sus regulaciones o por el Contrato. **DÉCIMA CUARTA: CUIDADO Y PROTECCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA.** La Arrendataria deberá proporcionar y mantener todo el equipo de seguridad y protección contra incendios de la clase y naturaleza requeridos por la CEPA, en razón de la índole de sus operaciones o por cualquier Ley,

reglamento u ordenanza emitidos por las autoridades competentes. **DÉCIMA QUINTA: CUMPLIMIENTO DE REGULACIONES DE LA CEPA.** La Arrendataria cumplirá todas las regulaciones, planes de seguridad e instructivos que la CEPA emita para el Puerto; asimismo, será responsable de que éstos sean acatados por su personal, clientes, visitantes y suministrantes. Queda expresamente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por cualquier daño, molestia o inconveniente que pudiere surgir como consecuencia del cumplimiento de dichas regulaciones. **DÉCIMA SEXTA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LAS FACILIDADES ASIGNADAS.** I) La Arrendataria podrá, previa aprobación escrita de la CEPA, modificar o ampliar las facilidades que le fueren asignadas. Antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a la CEPA una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por la comisión, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona a quien se le encomendará dicho trabajo. En este respecto, es 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, propiedades propios o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado como que afecta o limite en forma alguna los poderes de la CEPA para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Puerto; y, II) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no puedan ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del Contrato, sin que la Comisión deba pagar por las mismas. **DÉCIMA SÉPTIMA: RELEVO DE RESPONSABILIDADES A FAVOR DE CEPA.** La Arrendataria relevará a la CEPA de toda responsabilidad y de riesgo por cualquier causa o causas que surjan del uso del Puerto y de la ocupación del área asignada por el Contrato desde la fecha de vigencia del mismo, y asumirá toda obligación legal por lesiones o muerte causadas a cualquier persona o personas, o daños y lucro cesante en la propiedad de la CEPA o de terceros. **DÉCIMA OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados. El canon que la Arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias; II) Arbitraje: Cualquier controversia que dentro de un plazo de quince días, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días

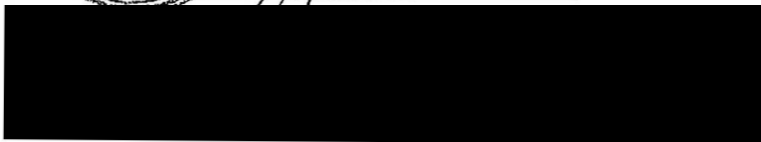



siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quién actuará como presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes. **DÉCIMA NOVENA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Contratista podrá contactar a la Jefatura Administrativa del Puerto de Acajutla, quien será la Administradora del Contrato. **VIGÉSIMA: 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 el Departamento Administrativo del Puerto de Acajutla, Acajutla, Sonsonate. Teléfono: 2405-3209, 2405-3200; fax: 2405-4199; correo electrónico: marcotulio.castillo@cepa.gob.sv; II) **A ALCA, S. A. de C. V.:** En Carretera Panamericana, Km 9½, Complejo Corp. SISCO, Santa Tecla, La Libertad. Teléfono: 2212-1270. Fax: 2278-1374. Correo Electrónico: alcasa@alcasa.com.sv. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA PRIMERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La Arrendataria entrega a satisfacción de CEPA una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de **NUEVE MIL CINCO DÓLARES CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 9,005.60)**, vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales a fin de responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas de este Contrato. **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 veintiséis días del mes de enero de dos mil dieciséis.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

In


Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y
Apoderado General Administrativo



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con cuarenta y cinco minutos del día veintiséis del mes de enero de dos mil dieciséis. Ante mí, **MARIO ENRIQUE CAMACHO MONTOYA**, Notario, de este domicilio, comparecen: **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, y del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad actuando en nombre y en representación en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno cuatro cero dos tres siete -cero cero siete -ocho, 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 Gerente General, el 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 hiciere, y por medio del cual tiene



dentro de sus facultades suscribir documentos como el presente. Asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el ingeniero Vanegas, en su calidad antes expresada; y, b) El punto tercero del acta número dos mil setecientos cincuenta y ocho, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día diecisiete de noviembre de dos mil quince, por medio del cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento, asimismo se autorizó al Gerente General para suscribir el contrato; y, **ADOLFO SALUME ARTIÑANO**, de cincuenta y tres años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Administrador de Empresas, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de Documento Único de Identidad número , actuando en nombre y representación, en su calidad de Presidente y por lo tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación



"ALMACENADORA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse **"ALMACENADORA CENTROAMERICANA, S. A. DE C. V."** o **"ALCA, S. A. DE C. V."**, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos cuatro cero siete seis dos - cero cero uno - uno, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria" y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación e incorporación íntegra del Nuevo Texto del Pacto Social de la sociedad que gira bajo la denominación **"ALMACENADORA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, que puede abreviarse **"ALMACENADORA CENTROAMERICANA, S. A. DE C. V."** o **"ALCA, S. A. DE C. V."**, otorgada en esta ciudad, a las catorce horas del día dieciocho de mayo de dos mil once, ante los oficios notariales de la licenciada Sonia Clementina Liévano de Lemus, e inscrita en el Registro de Comercio de esta ciudad a las once horas y veintitrés minutos el día veinte de agosto de dos mil once, al Número NOVENTA Y CINCO, del Libro Número DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades; de la que consta que con el objeto de refundir en un solo texto el Pacto Social de la sociedad que contiene todas y las únicas cláusulas que rigen la sociedad, y que la denominación, naturaleza y domicilio son los expresados; que el plazo de la Sociedad es por tiempo indeterminado; que la finalidad u objeto de la sociedad es toda clase de actividades industriales, mercantiles financieras, agropecuarias y de prestación de servicios técnicos, de acuerdo a las disposiciones legales correspondientes y sin más limitaciones que aquellas que determinen las leyes; que la administración de la sociedad está a cargo de Juntas Generales de Accionistas, de una Junta Directiva y de la Gerencia; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva integrada por seis Directores



Propietarios, electos cada tres años por mayoría de votos de las acciones presentes o representadas en la Junta General, quienes al mismo tiempo nombran a los Directores que ostentan los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario; que corresponde al Presidente de la Junta Directiva representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y en su calidad de Presidente, puede celebrar en nombre de la sociedad todos los actos y contratos correspondientes al giro ordinario de los negocios de la sociedad; b) Credencial de Elección de Junta Directiva de la referida sociedad, extendida en esta ciudad el trece de marzo de dos mil catorce por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad, el señor José Heriberto Reyes Cisneros, inscrita en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio de esta ciudad, a las once horas y cuarenta y dos minutos del día dos de abril de dos mil catorce, al Número DOS del Libro TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS del Registro de Sociedades, en la que consta que en el Libro de Actas de sesiones de Juntas Generales de la sociedad, se encuentra el acta número Setenta y Dos celebrada el día cuatro de marzo del año dos mil catorce, que en su punto Sexto consta que se eligieron a los nuevos miembros de la Junta Directiva para el período de tres años, resultando electo como Presidente de la Junta Directiva el señor Adolfo Saíume Artiñano; por tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para suscribir actos como el presente. Y en tal carácter **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra, y a mi presencia, en el carácter en que actúan, y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado un Contrato de Arrendamiento, por medio del cual la Comisión da en arrendamiento a la Arrendataria un área de terreno rústico de su propiedad en la zona extraportuaria, cuya extensión superficial es de DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS, ubicado en la calle de acceso vehicular a dicha empresa en el Puerto de Acajutla. El terreno será utilizado para el tránsito interno en sus instalaciones, estacionamiento de equipos móviles y utilería propiedad de la empresa; que el canon de arrendamiento anual es de DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, equivalente a un canon total anual de TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTICUATRO CENTAVOS DE DÓLAR más el IVA; que el contrato se suscribió para el plazo de un año, contado a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis; que la Arrendataria presentó una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de NUEVE MIL CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR. El contrato contiene la Cláusula de Caso Fortuito o Fuerza mayor, arbitraje, 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 dos hojas, 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.-**

JM