

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

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número _____, actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo e la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis un 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", Administradora de la empresa estatal **FERROCARRILES NATIONALES DE EL SALVADOR**, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos dos cero cinco siete cinco - cero cero tres - cinco; y, **MARCO ANTONIO MARTÍNEZ MOLINA**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Mecánico, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial e la sociedad que gira bajo la denominación "**TROPIGAS DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA**" que puede abreviarse "**TROPIGAS DE EL SALVADOR, S. A.**", de nacionalidad panameña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria -nueve seis cuatro dos - dos dos cero seis ocho uno - cero cero uno - dos, que en el transcurso de este instrumento podrá

denominarse "la Arrendataria", por este acto convenimos en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que en adelante podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.** Por el presente contrato la CEPA otorga en arrendamiento simple un terreno de su propiedad, que de acuerdo a los registros de FENADESAL tiene un área y ubicación siguiente: UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (1,686.50 m²), ubicado en el kilómetro ferroviario número B-dos, postes del uno al cuatro, municipio de Soyapango, departamento de San Salvador, para que sea utilizado por la Arrendataria como zona de protección de sus instalaciones y contra usurpaciones. **SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. I)** La Arrendataria deberá pagar a FENADESAL por terreno objeto del arrendamiento, un canon mensual de **QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CATORCE CENTAVOS DE DÓLAR** más el Impuesto a

la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) a razón de **CERO PUNTO TRES CUATRO TRES TRES NUEVE OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (0.0343398/ m²)**, más IVA; pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva. **TERCERA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** I) El presente contrato se suscribe para el período comprendido del uno de abril de dos mil dieciséis hasta el treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA - FENADESAL determine, previo acuerdo escrito con la Arrendataria y autorización de la Junta Directiva de CEPA, por lo menos con treinta días de anticipación al vencimiento del plazo o de su prorroga; III) CEPA - FENADESAL se reserva el derecho de dar por terminado el presente contrato si por motivos de proyectos de índole operacional de la empresa, de interés público o por caso fortuito o fuerza mayor, se requieran los espacios de terreno arrendados, notificándole a la Arrendataria hasta con treinta días de anticipación, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de FENADESAL de otorgarle un nuevo espacio; y, IV) Si durante la vigencia del contrato la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **CUARTA: MANTENIMIENTO DEL ÁREA ASIGNADA.** FENADESAL será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el área arrendada y proveerá mantenimiento del sistema ferroviario, en caso que aplique; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de FENADESAL y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, FENADESAL efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsará a ésta los gastos incurridos. **QUINTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el 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 contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **SEXTA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso que, durante la vigencia del presente contrato, se desarrollen proyectos constructivos en las áreas arrendadas objeto del contrato o cualquier otro proyecto que afecte los espacios objeto del presente contrato, previa autorización de Junta Directiva de CEPA. Para tal efecto, se notificará por escrito con al menos treinta (30) días de anticipación sobre la terminación del contrato o la decisión de

reubicar sus espacios a otros con la misma área, el cual será aprobado por CEPA. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** No podrá usar o destinar los espacios de terreno a un fin distinto del consignado en el presente contrato, siendo condición esencial que se destinen exclusivamente al indicado; **II)** Durante la instalación de las estructuras, se deberá garantizar la libre circulación del transporte ferroviario, si la hubiere, y los encargados de las instalaciones serán responsables por cualquier daño o perjuicio que ocurriere; al finalizar los trabajos en el derecho de vía, éste deberá quedar limpio de materiales de construcción y en iguales o mejores condiciones en que se encontraba originalmente; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en los espacios de terreno arrendados; **IV)** Durante la ejecución del presente contrato, CEPA-FENADESAL podrá requerir a la Arrendataria presentar la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que se estimen pertinentes relacionados con la ejecución contractual; **V)** Velar porque en las áreas del derecho de vía férrea inmediatas al objeto del contrato no se produzcan usurpaciones o invasiones, e informar sobre cualquier anomalía; **VI)** No podrá ceder los derechos y obligaciones contenidas en el presente contrato, ni subarrendar las áreas arrendadas, sin previo consentimiento escrito de CEPA-FENADESAL; en cuyo caso, dichas acciones se considerarán como causal de terminación del contrato; y, **VII)** La Arrendataria será responsable de tramitar todos los permisos y autorizaciones que requieran las entidades municipales y gubernamentales para llevar a cabo el objeto del arrendamiento. En ese sentido, también será responsable de pagar las tasas, tributos e impuestos municipales y fiscales que correspondan. **OCTAVA: CASO DE MORA.** **I)** Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado y la CEPA hará efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato; asimismo, tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del contrato, así como la inmediata desocupación de los espacios arrendados, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la CEPA cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **NOVENA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. **DÉCIMA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** **I)** La Arrendataria otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de **UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 1,963.28)** equivalentes a tres meses del canon de arrendamiento con IVA incluido, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; vigente por el plazo contractual, más noventa días adicionales a dicho



plazo; II) Garantía que cumple con el requisito de haber sido emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. **DÉCIMA PRIMERA: INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD.** I) La Arrendataria indemnizará y relevará a FENADESAL de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por la Ley o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el área arrendada; II) Queda convenido que, la Arrendataria deberá indemnizar a FENADESAL por cualquier pérdida o daños causados en bienes propios de la Comisión, por los cuales pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria o de sus representantes, empleados o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas; y, III) En los casos de accidentes de cualquier naturaleza que ocurrieren a causa de la instalación de las estructuras, sea cual fuere el motivo o circunstancia, FENADESAL se exonera de toda responsabilidad, también se reserva el derecho de imponer modificaciones, si así le conviniere en el futuro. **DÉCIMA SEGUNDA: 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**

TERCERA: 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 las oficinas de FENADESAL, situadas en Avenida Peralta, Nº 903, San Salvador. Teléfono: 2259-4100; fax: 2259-4118. Correo electrónico: raul.reves@cepa.gob.sv. **II)** A la Arrendataria: En Boulevard del Ejercito Nacional, kilometro cuatro y medio entrada a Colonia Montecarmelo, contiguo a Plaza Mundo, municipio de Soyapango, departamento de San Salvador. Teléfono: 2251-5500, correo electrónico: sventura@grupotropigas.com.sv. 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 dieciséis días del mes de mayo de dos mil dieciséis.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**

TROPIGAS DE EL SALVADOR, S. A.

Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y
Apoderado General Administrativo



Ante



En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con diez minutos del día dieciséis de mayo de dos mil dieciséis. Ante mí, **JOSE ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Ayutuxtepeque, departamento de San Salvador, comparecen los señores: **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____, actuando en nombre y en representación en su calidad de Gerente 5

General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y 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 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 cuarto del acta número dos mil setecientos setenta y siete, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, por medio del cual se autoriza la suscripción del Contrato de Arrendamiento, asimismo se autorizó al Gerente General a suscribir el referido instrumento. Y por otra parte comparece el señor **MARCO ANTONIO MARTÍNEZ MOLINA**, de cuarenta y nueve años edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Mecánico, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, persona a quién ahora conozco e identifico, con Documento Único de Identidad número _____ actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial de la sociedad que gira bajo la denominación "**TROPIGAS DE EL SALVADOR SOCIEDAD ANÓNIMA**", que puede abreviarse "**TROPIGAS DE EL SALVADOR, S. A.**", de nacionalidad panameña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria nueve seis cuatro dos – dos dos cero seis ocho uno – cero cero uno - dos, 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: Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo y Judicial otorgado en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala el día veintiocho de julio de dos mil catorce inscrito al número CUARENTA Y OCHO del libro MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES en la ciudad de San Salvador el quince de agosto de dos mil catorce en el Registro de Comercio, en el cual se hace constar que el señor Jorge Estuardo Ayala Marroquín en su calidad de Director Propietario y por lo tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación TROPIGAS DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA que se puede abreviar TROPIGAS DE EL SALVADOR, S.A., en el ejercicio de sus facultades otorgó Poder General Administrativo y judicial a favor del señor Marco Antonio Martínez Molina para que entre otras cosa adquiriera bienes inmuebles; por lo que el compareciente se encuentra facultado para otorgar actos como el presente. Y en tal carácter **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas puestas al calce del anterior documento, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra, que consta de tres hojas útiles , y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado un contrato de arrendamiento en que CEPA otorga a la Arrendataria en arrendamiento un terreno, que de acuerdo a los registros de FENADESAL tiene un área y ubicación siguiente: UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, ubicado en el kilómetro ferroviario número B-dos, postes del uno al cuatro, municipio de Soyapango, municipio de San Salvador, para que sea utilizado por la Arrendataria como

zona de protección de sus instalaciones y contra usurpaciones; la Arrendataria se obliga a cancelar a FENADESAL un canon mensual de QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CATORCE CENTAVOS DE DÓLAR más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) a razón de CERO PUNTO TRES CUATRO TRES TRES NUEVE OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO más IVA; que el plazo del contrato es por el periodo comprendido desde el uno de abril de dos mil dieciséis hasta el treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete; asimismo, presento una garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales. La cual está vigente por el plazo del contrato más noventa días adicionales al mismo, además el contrato contiene cláusulas de caso de mora, desarrollo de proyectos constructivos, modificaciones del contrato, obligaciones varias de la arrendataria, fuerza mayor o caso fortuito, solución de conflictos entre otras cláusulas propias de ese tipo de instrumento las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. 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 estos a quienes explique los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas de papel simple, y leído que les fue por mí todo lo escrito íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado.



JM

