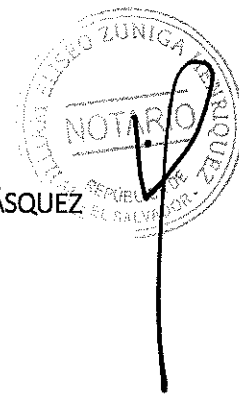


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,  
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)  
Y LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN VICENTE



Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio con Documento Único de Identidad número y Número de Identificación Tributaria

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, 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 y, MEDARDO HERNÁNDEZ LARA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Comerciante, del domicilio

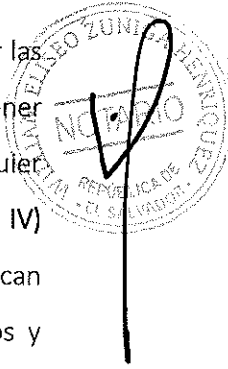
con Documento Único de Identidad número y Número de Identificación Tributaria

actuando en mi calidad de Alcalde del Concejo Municipal y por lo tanto, Representante Legal del MUNICIPIO DE SAN VICENTE, con Número de Identificación Tributaria

, 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.** 1) El objeto del contrato es que CEPA otorga en calidad de arrendamiento a la Arrendataria un inmueble con una extensión de VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA (25,863.50 m<sup>2</sup>), incluyendo las instalaciones, identificado como Patio de la Estación Ferroviaria de San Vicente ubicado en el municipio y departamento de San Vicente, para que sea utilizado como terminal general de transporte público. **SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** 1) La Arrendataria deberá cancelar a FENADESAL, por el terreno objeto del presente contrato, un canon de arrendamiento mensual de OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 885.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva. **TERCERA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** 1) El plazo del contrato es por 1

año, a partir del 1 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017; 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 prórroga; 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) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el espacio de terreno arrendado; III) Obtener por su propia cuenta y costo todas las licencias, certificados y permisos que sean requeridos por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento.; IV) Velar porque en las áreas del derecho de vía férrea inmediatas al objeto del contrato no se produzcan usurpaciones o invasiones, e informar sobre cualquier anomalía; V) 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. **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 se compromete en este mismo acto a presentar a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de **TRES MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON QUINCE CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 3,000.15)**, el IVA incluido, equivalente a tres meses de canon de arrendamiento, 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 o en su caso un cheque certificado por igual valor a favor de FENADESAL, el cual será devuelto contra entrega de la garantía. **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 - FENADESAL:**

II) **A la Arrendataria:**

Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico 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 once días del mes de mayo de dos mil diecisiete.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA

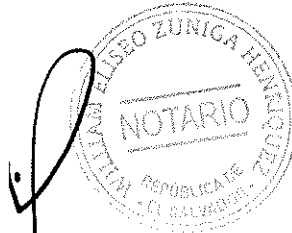


Emérito de Jesús Velásquez Monterroza  
Gerente General y  
Apoderado General Administrativo

ALCALDIA MUNICIPAL  
DE SAN VICENTE



Medardo Hernández Lara  
Alcalde del Concejo Municipal  
y Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las once horas del once de mayo dos mil diecisiete. Ante mí, **WILLIAM ELISEO ZÚNIGA HENRÍQUEZ**, de este domicilio, comparece el señor **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y un años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio \_\_\_\_\_, de nacionalidad salvadoreña, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

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, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_ que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión", Administradora de la empresa estatal

FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR, con Número de Identificación Tributaria

y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** 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 (FENADESAL), 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, que se puede abreviar 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 nueve horas del día veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, ante los oficios notariales de William Eliseo Zúniga Henríquez, 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 Ejecutiva Portuaria Autónoma, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor del ingeniero Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, conocido por Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente, previa autorización de su Junta Directiva. Asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA, y de las facultades con que actuó el ingeniero Vanegas Rodríguez, como otorgante de dicho Poder; y, **c)** Punto decimo del acta número dos mil ochocientos veintiocho, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintisiete de diciembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la Alcaldía de San Vicente; asimismo, autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor **MEDARDO HERNÁNDEZ LARA**, de sesenta y dos años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Comerciante, del domicilio \_\_\_\_\_ a quien no conozco pero identifiqué con su Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_

y con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ actuando en su calidad de Alcalde del Concejo Municipal y por lo tanto, Representante Legal del **MUNICIPIO DE SAN VICENTE**, con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Credencial extendida en esta ciudad por el Tribunal Supremo Electoral, el día catorce de abril

de dos mil quince en la que consta que el señor Medardo Hernández Lara , resulto electo como alcalde del Concejo Municipal de San Vicente para el periodo constitucional que inicio el uno de mayo de dos mil quince y finaliza el treinta de abril de dos mil dieciocho, b) Certificación de Acuerdo de Concejo Municipal de San Vicente número nueve del Acta número cuarenta y siete correspondiente a la sesión del de fecha quince de diciembre de dos mil dieciséis en la cual se autoriza al señor Alcalde del Concejo Municipal de dicha localidad suscribir el anterior Contrato de Arrendamiento para el periodo comprendido del uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete; por lo tanto el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y en tal carácter **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista y, por tanto **doy fe** que el mismo consta de tres hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Arrendamiento de un inmueble con una extensión de VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA metros cuadrados, incluyendo las instalaciones, identificado como Patio de la Estación Ferroviaria de San Vicente ubicado en el municipio y departamento de San Vicente, para que sea utilizado como terminal general de transporte público; que el plazo del contrato es por un año, contados a partir del uno de enero de dos mil diecisiete hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete; que la Arrendataria deberá cancelar a FENADESAL, por el inmueble objeto del presente contrato, un canon de arrendamiento mensual de OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; que la Arrendataria se comprometió en este acto a presentar a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de TRES MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON QUINCE CENTAVOS DE DÓLAR más el IVA incluido, equivalente a tres meses de canon de arrendamiento, 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 o en su caso un cheque certificado por igual valor a favor de FENADESAL, el cual será devuelto contra entrega de la garantía, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; el anterior contrato contiene las cláusulas de terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y otras cláusulas que se acostumbra en este tipo de instrumentos, 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 los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que

consta de dos hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado.  
DOY FE.

KME

