



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA  
Y PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña, 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", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, RAÚL ANTONIO HERRERA ZEPEDA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Licenciado en Contaduría Pública, del domicilio de la  
con Documento Único de Identidad número  
y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación, en mi calidad de Director Secretario y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "PUMA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.", de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria

o, que en el transcurso del presente instrumento podrá denominarse "la Arrendataria" o "Puma El Salvador, S. A. de C. V."; convenimos en celebrar y en efecto celebramos el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en el transcurso del presente instrumento podrá denominarse "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: Es el presente acuerdo escrito celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, mediante el cual la primera entregará en calidad de arrendamiento a la segunda un espacio 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 espacio arrendado, objeto del Contrato; IV) ARRENDATARIA: Es la persona jurídica que tiene un Contrato de Arrendamiento de un área ubicada en el Puerto de Acajutla con la CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio o estación de operaciones en el mismo; IV) SERVICIOS DEL PUERTO DE ACAJUTLA: Comprende la

administración, explotación y mantenimiento del Puerto de Acajutla por la CEPA, incluyendo la prestación de servicios tales como la seguridad y protección contra incendios; y, 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 su 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.** En este acto la CEPA otorga a la Arrendataria un área de terreno de su propiedad en calidad de arrendamiento simple, de una extensión superficial de **UN MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PUNTO TREINTA** metros cuadrados (1,622.30 Mts<sup>2</sup>), ubicado al costado nor-poniente dentro de las instalaciones del Puerto de Acajutla, el cual será utilizado para la reubicación de un tramo de tubería de agua potable y un ducto eléctrico de su propiedad. **TERCERA: DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE TERRENO.** Descripción técnica del inmueble propiedad de CEPA, área portuaria, municipio de Acajutla, departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de **UN MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS**, equivalentes a dos mil trescientos veintiuno punto diecinueve varas cuadradas. Centrado el aparato en el punto denominado MKZ NOA 1 y partiendo de este punto como amarre geodésico del mojón con placa del CNR y con coordenadas Lambert 3P ES norte doscientos setenta y tres mil quinientos ocho punto trescientos noventa y este cuatrocientos diez mil cero treinta y ocho punto ochocientos siete con vista atrás al MONUMENTO mojón denominado NOA 1 con coordenadas geodésicas norte doscientos setenta y tres mil cuatrocientos noventa y dos punto cuatrocientos dos y este cuatrocientos nueve mil ochocientos ochenta punto novecientos setenta y ocho y con una distancia de ciento cincuenta y ocho punto sesenta y cuatro metros y un rumbo sur ochenta y cuatro grados doce minutos cincuenta y siete segundos oeste se traza línea con una deflexión de ciento cinco punto cero tres grados y un rumbo sur veinte grados cuarenta minutos cincuenta y cinco segundos este y con una distancia de trescientos veintisiete punto cero dos metros desde la cual con una deflexión izquierda con rumbo norte ochenta y cuatro grados cuarenta y tres minutos treinta y nueve punto veinte y nueve segundos este y una distancia de cincuenta punto sesenta y seis metros se llega al esquinero noroeste de esta descripción siendo el punto número uno El vértice Nor poniente que es el punto de partida de esta descripción técnica tiene las siguientes coordenadas Lambert 3P ES: NORTE doscientos setenta y tres mil doscientos seis punto ochocientos nueve, ESTE cuatrocientos diez mil doscientos cinco punto seiscientos cuatro, coordenada. **LINDERO NORTE** partiendo del vértice Nor Poniente está formado por doce tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte ochenta grados catorce minutos treinta y cinco punto cuarenta y dos segundos Este con una distancia de dieciséis punto cuatrocientos dos metros; Tramo dos, Norte setenta y nueve grados once minutos veintiún punto sesenta y tres segundos Este con una distancia de cuatro punto ciento veintidós

metros; Tramo tres, Norte ochenta grados cero cinco minutos cero dos punto cuarenta y siete segundos Este con una distancia de veinticuatro punto quinientos seis metros; Tramo cuatro, Norte setenta y un grados cuarenta y siete minutos treinta y uno punto veintisiete segundos Este con una distancia de uno punto ochocientos sesenta y tres metros; Tramo cinco, Norte cincuenta y cinco grados cero cinco minutos treinta y siete punto dieciocho segundos Este con una distancia de uno punto quinientos noventa y ocho; Tramo seis, Norte cuarenta grados veintidós minutos treinta y dos punto doce segundos Este con una distancia de uno punto setecientos cuarenta y dos metros; Tramo siete, Norte diecinueve grados diez minutos cincuenta y tres punto veinticinco segundos Este con una distancia de dos punto ciento sesenta y cinco metros; Tramo ocho, Norte cero dos grados veintiún minutos cero ocho punto sesenta y tres segundos Este con una distancia de uno punto quinientos treinta y cuatro metros; Tramo nueve, Norte cero cuatro grados cincuenta y tres minutos cero dos segundos Oeste con una distancia de cero punto cincuenta y dos metros; Tramo diez, Norte cero nueve grados cero dos minutos cincuenta y nueve punto treinta y seis segundos Oeste con una distancia de siete punto noventa y nueve metros; Tramo once, Norte setenta y nueve grados veinticuatro minutos veintiocho punto cuarenta y seis segundos Este con una distancia de cuatro punto setecientos setenta y tres metros; Tramo doce, Norte ochenta grados treinta y siete minutos cincuenta y tres punto diez segundos Este con una distancia de cuarenta y tres punto trescientos veintiocho metros; colindando con CEPA con limite sobre cordón del estacionamiento del tramo del uno al diez con calle de por medio luego en tramo once con cerco de malla ciclón y en el tramo doce cerco sin materializar y colocación de estaca. **LINDERO ORIENTE** partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur cero nueve grados veintidós minutos cero seis punto noventa segundos Este con una distancia de quince punto ciento cincuenta y nueve metros; colindando con CEPA con cerco sin materializar. **LINDERO SUR** partiendo del vértice Sur Oriente está formado por cinco tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur ochenta grados treinta y un minutos diecisiete punto cero siete segundos Oeste con una distancia de veintitrés punto novecientos treinta y cuatro metros; cerco sin materializar Tramo dos, Sur cero nueve grados veintidós minutos cero seis punto noventa segundos Este con una distancia de dos punto cuatrocientos setenta y seis metros; colindando con CEPA con cerco sin materializar; Tramo tres, Sur ochenta grados veintiséis minutos catorce punto treinta y seis segundos Oeste con una distancia de cincuenta y dos punto setecientos cuarenta y nueve; colindando con PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V. con cerco de malla ciclón; Tramo cuatro, Sur diez grados cincuenta y dos minutos diecisiete punto treinta y tres segundos Este con una distancia de veintisiete punto seiscientos noventa y tres metros; colindando con PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C.V. lindero sin materializar; Tramo cinco, Sur setenta y nueve grados cero siete minutos cuarenta y dos punto sesenta y siete segundos Oeste con una distancia de veintitrés punto quinientos ocho metros; colindando con

PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V. lindero sin materializar. **LINDERO PONIENTE** partiendo del vértice Sur Poniente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cero ocho grados cuarenta y un minutos cuarenta y seis punto noventa y cuatro segundos Oeste con una distancia de veintiocho punto doscientos veintiséis metros: colindando con CEPA con cerco de pared de bloque de por medio; Tramo dos, Norte diez grados cero nueve minutos veintinueve punto noventa y uno segundos Oeste con una distancia de cero punto setecientos cincuenta y nueve metros colindando con CEPA con cerco sin materializar en acera de terreno; Tramo tres, Norte diez grados cero ocho minutos cuarenta y ocho punto sesenta y cuatro segundos Oeste con una distancia de dos punto seiscientos catorce metros; colindando con CEPA sin materializar y ancho de acera. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto de inicio de esta descripción técnica. **CUARTA: PLAZO.** I) El plazo del arrendamiento será de un año, contado a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho. II) 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 la porción arrendada 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 anual del arrendamiento es 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 monto total de **DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 19,467.60)**, más el IVA anual. **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. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** I) La Arrendataria deberá presentar a la CEPA, los diseños y plano para la edificación de las obras que pretenda construir en el terreno arrendado, para ser aprobadas a entera satisfacción de la CEPA previo al inicio de la ejecución de las obras; asimismo, la CEPA supervisará la ejecución de las obras que desarrolle la Arrendataria; II) 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;

III) La Arrendataria deberá dar cumplimiento a todas las medidas de seguridad necesarias que establecen las leyes, reglamentos y normas de seguridad reconocidas nacional e internacionalmente, incluyendo las medidas de seguridad que indique CEPA; y, IV) CEPA se reserva el derecho de exigir a la Arrendataria cualquier tipo de documentación, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones. **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 moratorio, 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. **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 el Contrato, sin necesidad de acción judicial, 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, previa notificación a la Arrendataria con quince días de anticipación, debiendo el cesionario respetar los términos y condiciones del presente arrendamiento; VI) Será causal de finalización del contrato en cuestión sin responsabilidad para CEPA, cuando la porción arrendada fuera subarrendada, cedido o traspasado los derechos y obligaciones que se adquieren en virtud este contrato de arrendamiento; así también, desarrollar actividades que no sean congruentes con el objeto del contrato y permitir que personas ajenas desarrollen actividades haciéndolas pasar como empleados de la misma. **DÉCIMA: AMPLIACION DEL PUERTO:** 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, la Comisión lo comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro meses de anticipación, dependiendo del tipo de obra, para la terminación del arrendamiento, para lo cual la CEPA podrá invocar las razones de interés

público, caso fortuito o fuerza mayor. **DÉCIMA PRIMERA: PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL.** La Arrendataria otorga a favor y a satisfacción de la Comisión, una Póliza de Responsabilidad Civil por un monto de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,600,000.00), emitida a su nombre y/o Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA) con límite único y combinado por evento para daños a terceros en sus bienes y personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones y/o muerte a empleados de la Propietaria o que se encuentren a su servicio, vigente por el plazo contractual. La cual incluye las cláusulas de Responsabilidad Civil Cruzada y de Contaminación. **DÉCIMA SEGUNDA: 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. En caso de ser necesario 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 y acordadas entre las partes. II) La Arrendataria observará y obedecerá 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 TERCERA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del Contrato, en los casos de fuerza mayor o caso fortuito. **DÉCIMA CUARTA: 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 QUINTA: 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 cumpliere 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 SEXTA: 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 inspeccionarlo 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 SÉPTIMA: 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 OCTAVA: RELEVO DE RESPONSABILIDADES A FAVOR DE LA PROPIETARIA.** 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 NOVENA: 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, en un plazo máximo de treinta días calendario. 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 hábiles, 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 la ciudad de San 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. **VIGÉSIMA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar al licenciado Marco Tulio Castillo, Jefe del Departamento Administrativo del Puerto de Acajutla, quien será el Administrador del Contrato. **VIGÉSIMA PRIMERA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA:

II) A PUMA EL SALVADOR, S. A. de C. V.:

Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA SEGUNDA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO.** Las partes declaran bajo juramento que los recursos con los que operan o que conforman su patrimonio provienen del ejercicio de actividades lícitas, y por lo tanto, no tienen su origen en actividades delictivas, especialmente aquellas consideradas por la legislación nacional como captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo; de igual manera manifiestan que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. **VIGÉSIMA TERCERA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del 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, el Arrendatario 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 Contrato, por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los <sup>veintitres/</sup> ~~veintitres/~~ días del mes de febrero de dos mil dieciocho. ~~interlineado: veintitres. -Vale.~~

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA



PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.

Emérito de Jesús Velásquez Monterroza  
Gerente General y  
Apoderado General Administrativo

Raúl Antonio Herrera Zepeda  
Director Secretario y Representante Legal  
PUMA EL SALVADOR S.A. DE C.V.



En ...



la ciudad de San Salvador, a las diez horas con cuarenta y cinco minutos del día veintitres del mes febrero de dos mil dieciocho. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, Notario, del domicilio :

comparecen: **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y dos años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio \_\_\_\_\_ a quien conozco e identifico por medio 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, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identidad Tributaria \_\_\_\_\_ 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 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 Monterroza, conocido por Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, 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, **b)** El punto décimo del acta número dos mil ochocientos noventa y tres, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión, celebrada el día doce de diciembre de dos mil diecisiete, por medio del cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento, asimismo se autorizó al Gerente General a suscribir el referido instrumento. Y por otra parte, comparece el señor **RAÚL ANTONIO HERRERA ZEPEDA**, cuarenta y siete años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Licenciado en Contaduría Pública, del domicilio

\_\_\_\_\_ a quien no conozco pero identifico con su Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ actuando en nombre y representación, en su calidad de Director Secretario y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**PUMA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria" o "PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Aumento de Capital Mínimo y Modificación del Pacto Social de "PUMA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.", otorgada en esta ciudad, a las nueve horas y cuarenta y cinco minutos del día veinticuatro de abril de dos mil catorce, ante los oficios notariales del licenciado Enrique Rodolfo Escobar López, e inscrita en el Registro de Comercio de esta ciudad, a las trece horas y cincuenta y ocho minutos del día seis de mayo de dos mil catorce, al número CATORCE, del Libro número TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO del Registro de Sociedades; de la que consta: que la denominación, naturaleza y domicilio son los expresados; que el plazo de la Sociedad es por tiempo indeterminado; que entre sus finalidades se encuentra entre otras la importación, exportación, almacenaje, distribución, comercialización al minoreo y al mayoreo de lubricantes, grasas, petróleo y sus derivados, y la importación de equipos para transporte de combustible así como los negocios aliados a los mencionados; que la sociedad se rige y administra por la Junta General de Accionistas y por la Junta Directiva; que la Junta General de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad; que la administración de la Sociedad está a cargo de una Junta Directiva integrada por cuatro Directores Propietarios que se denominan: Presidente, Secretario, Primer Director Suplente, y Segundo Director, quienes son electos para períodos de tres años; que la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la razón social corresponde a los cuatro Directores Propietarios de la Junta Directiva quienes puede actuar conjunta o separadamente y previa autorización de la misma podrá celebrar toda clase de contratos y contraer toda clase de obligaciones, entre otras facultades; b) Credencial de Elección de Junta Directiva de "PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.", extendida en la ciudad de Santa Tecla, departamento de La Libertad, el veintisiete de mayo del año dos mil quince, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida sociedad, el señor Carlos Fernando Zometa, inscrita en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio de esta ciudad, el cuatro de junio de dos mil quince, al número CIENTO CUATRO del Libro número TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO, del Registro de Sociedades; en la que consta que en el Libro de Actas de la sociedad se encuentra asentada el Acta número cuarenta y uno de Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada en las oficinas de la Compañía situadas en la carretera al Puerto de la Libertad, kilómetro nueve y medio, Santa Tecla, en cuyo punto "1" consta que se acordó por unanimidad la remoción y elección de miembros de la Junta Directiva y fijación de la remuneración de los Directores, resultando electo como Director Presidente el señor José Antonio Alfaro Barilla y como Director Secretario a Raúl Antonio Herrera Zepeda, por lo que el compareciente se encuentra facultado para otorgar actos como el presente; c) Certificación de Autorización General a Directores

en la cual hace constar que en el Libro de Actas de Junta Directiva se encuentra asentada el acta número setenta y cinco de la sesión de Junta Directiva celebrada el día cinco de abril del año dos mil diecisiete que en su punto número dos se acordó autorizar a los directores entre otras cosas para celebrar todo tipo de actos, firmar todo tipo de contratos, documentos privados, instrumentos públicos o de cualquier otra naturaleza. Por lo tanto el compareciente se encuentra con sus más amplias facultades para otorgar 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 el que la CEPA otorga a la Arrendataria un área de terreno de su propiedad en calidad de arrendamiento simple, de una extensión superficial de UN MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PUNTO TREINTA metros cuadrados, ubicado al costado nor-poniente dentro de las instalaciones del Puerto de Acajutla, el cual será utilizado para la reubicación de tubería de agua potable y un ducto eléctrico; comprometiéndose la Arrendataria a cancelar a CEPA, el canon anual de DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado anual, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, equivalente a un monto total de DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; dicho 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 diecisiete. 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. **DOY FE,** de que las firmas que calzan el referido instrumento son **AUTÉNTICAS,** por haber sido puestas en mi presencia por los comparecientes. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres 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



