



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD TELEMÓVIL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

Nosotros, NELSON EDGARDO VANEGAS RODRÍGUEZ, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero en Sistemas, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

actuando en nombre y representación, en mi calidad de presidente de la Junta Directiva y por tanto representante legal de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-uno cuatro cero dos tres siete-cero cero siete-ocho, Administradora de la empresa estatal FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-dos dos cero cinco siete cinco-cero cero tres-cinco, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión"; y por otra parte, MARCELA RAQUEL SALINAS VIAUD, mayor de edad, Abogada, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

y YOLANDA BEATRIZ MEDRANO DE AYALA, mayor de edad, Abogada y Notario, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_, y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

actuando en nombre y representación, en nuestra calidad de Apoderadas General Administrativo, Mercantil y Judicial de la sociedad que gira bajo la denominación TELEMÓVIL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse, TELEMÓVIL EL SALVADOR, S.A. DE C.V., de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_,

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 adelante podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las cláusulas siguientes: PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. Con base en el Punto Decimoséptimo del Acta Número Dos mil novecientos ochenta de la sesión de Junta Directiva celebrada el dieciocho de diciembre de dos mil dieciocho, CEPA otorga a la arrendataria en calidad de arrendamiento simple ciento seis franjas de terreno ubicadas en los derechos de vía férrea de su propiedad, con un área de UN MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS PUNTO

DIECISEIS METROS CUADRADOS (1,816.16 m<sup>2</sup>), que será utilizada para la instalación de cables televisivos. SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. I) La Arrendataria deberá pagar a FENADESAL, por el área objeto del arrendamiento, un canon mensual de UN MIL CUARENTA Y SIETE DÓLARES CON DIECIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 1,047.18), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos por medio de cuotas fijas, sucesivas y anticipadas. El canon deberá ser pagado por adelantado, y los créditos fiscales deberán adicionársele el IVA correspondiente. TERCERA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS. I) El presente Contrato se suscribe para el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve; 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 (30) 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 Comisión, de interés público o por caso fortuito o fuerza mayor, se requiera el área arrendada, notificándole a la Arrendataria hasta con treinta (30) días de anticipación, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de FENADESAL de otorgarle una nueva área; y, IV) Si durante la vigencia del Contrato la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del área; 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 ARRENDADA. 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. La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente Contrato en caso que durante su vigencia se desarrollen proyectos constructivos en el



terreno arrendado, o que éste se viese afectado de alguna manera por cualquier tipo de proyectos, previa autorización emitida por la Junta Directiva de CEPA; en tal caso se notificará por escrito con al menos sesenta (60) días de anticipación sobre la terminación del contrato o su modificación, según corresponda. SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA. Son obligaciones de la Arrendataria: I) No usar o destinar el área arrendada a un fin distinto del consignado en el presente Contrato, siendo condición esencial que se destine exclusivamente al indicado en la Cláusula Primera de este instrumento; II) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área arrendada; 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. En ese sentido, también será responsable de pagar las tasas, tributos e impuestos municipales y fiscales que correspondan; 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) Notificar a CEPA o FENADESAL cuando tenga conocimiento, que en las áreas del derecho de vía férrea inmediatos al objeto del contrato se produzcan usurpaciones o invasiones, e informar sobre cualquier anomalía; y, VI) No ceder los derechos y obligaciones contenidas en el presente Contrato, ni subarrendar el área arrendada, 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 del área arrendada, 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, debidamente comprobados. DÉCIMA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I) La Arrendataria presenta a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 3,549.94), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato; vigente por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales; y, II) La Arrendataria podrá solicitar que le sea devuelto el valor de los fondos

*Handwritten mark*

correspondientes, contra entrega de una Garantía emitida por una afianzadora o un banco, a favor y a satisfacción de la CEPA, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales. Si la operatividad de la Arrendataria, provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de la CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la Arrendataria, el cual será previamente consultado por la CEPA a la compañía de seguros.

**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 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 no hubiere podido ser resuelta en 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, quien 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.

II) A la Arrendataria:

Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **DÉCIMA CUARTA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del presente Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial, la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras Representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del presente Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los treinta días del mes de enero de dos mil diecinueve.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA



TELEMÓVIL EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

Nelson Edgardo Wangas Rodríguez  
Presidente

Marcela Raquel Salinas Viaud  
Apoderada General Administrativo, Mercantil y  
Judicial

Yolanda Beatriz Medrano de Ayala  
Apoderada General Administrativo, Mercantil y  
Judicial



la ciudad de San Salvador, a las quince horas con cincuenta minutos del día treinta de enero de dos mil diecinueve. Ante mí, JOSÉ ISMAEL MARTINEZ SORTO, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparecen los señores: NELSON EDGARDO VANEGAS RODRÍGUEZ, de cincuenta y cinco años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero en Sistemas, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, persona a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación, en su calidad de presidente de la Junta Directiva y por tanto representante legal de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público con carácter autónomo y personalidad jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno cuatro cero dos tres siete - cero cero siete -ocho, Administradora de la empresa estatal FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-dos dos cero cinco siete cinco-cero cero tres-cinco, 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) 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 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) La Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, aprobada por Decreto Legislativo número cuatrocientos cincuenta y cinco, del veintiuno de octubre de mil novecientos sesenta y cinco, publicado en el Diario Oficial número doscientos seis, tomo número doscientos nueve, del once de noviembre del citado año, en la cual consta que se creó la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma como institución de derecho público, con carácter autónomo y personalidad jurídica, con domicilio en esta ciudad; que el gobierno de dicha Comisión es ejercido por una Junta Directiva, integrada por un Presidente y seis Directores; que la representación legal de la Comisión corresponde al Presidente de la misma, quien será nombrado por el Presidente de la República; que el período del ejercicio del Presidente de la Comisión es de cuatro años a partir de la fecha de su nombramiento, quien tiene la facultad de otorgar poderes como el presente, previo acuerdo de la Junta Directiva; c) Certificación del Acuerdo Ejecutivo número quinientos cuarenta y dos, de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, autorizado por el señor Presidente de la República de El Salvador, profesor Salvador Sánchez Cerén, por medio del cual el mencionado Presidente de la República acordó nombrar como Presidente de la CEPA al compareciente, ingeniero Nelson



Edgardo Vanegas Rodríguez, para un período legal de funciones de cuatro años, a partir del día uno de septiembre de dos mil dieciocho; d) Certificación de acta suscrita por el Secretario para Asuntos Legislativos y Jurídicos, Francisco Rubén Alvarado Fuentes, el día veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, de la cual consta la protesta constitucional que el señor Presidente de la República Salvador Sánchez Cerén realizó al Ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, habiendo sido nombrado como Presidente de la Junta Directiva de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; y e) Punto Decimoséptimo del Acta dos mil novecientos ochenta de sesión de Junta Directiva de fecha dieciocho de diciembre de dos mil dieciocho, del cual consta que se autorizó al Presidente para suscribir el presente documento; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparecen MARCELA RAQUEL SALINAS VIAUD, de treinta y cinco años de edad, Abogada, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos cuatro ocho uno cuatro siete tres - cero, y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - cero nueve cero siete ocho tres - uno tres cero - cero; y YOLANDA BEATRIZ MEDRANO DE AYALA, de treinta y seis años de edad, Abogada y Notario, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación, en su calidad de Apoderadas General Administrativo, Mercantil y Judicial de la sociedad que gira bajo la denominación TELEMOVIL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse, TELEMOVIL EL SALVADOR, S.A. DE C.V., de este domicilio, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista el documento siguiente: Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, Mercantil y Judicial, otorgada en la ciudad de Zaragoza, departamento de La Libertad, a las nueve horas con treinta minutos del día veintiséis de julio de dos mil dieciocho, ante los oficios notariales de Diana Carolina Vega Arias, por el señor Rodolfo Guilliolli Schippers, en su calidad de Director Financiero y Representante Legal de la sociedad TELEMOVIL EL SALVADOR, S.A. DE C.V., a favor de las señoras Marcela Raquel Salinas Viaud y Yolanda Beatriz Medrano de Ayala, para que puedan representar a la referida sociedad; e inscrita en el Registro de Comercio el día treinta de julio de dos mil dieciocho, al número TREINTA del libro UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO, del Registro de Otros Contratos Mercantiles, del Folio DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO al folio TRESCIENTOS OCHO; por tanto, las comparecientes se encuentran en sus más amplias facultades 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. Que

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, a mi presencia, y que se refiere a un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en que la CEPA otorga en arrendamiento simple a la Arrendataria ciento seis franjas de terreno ubicadas en los derechos de vía férrea de su propiedad, con un área de UN MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS PUNTO DIECISEIS METROS CUADRADOS, que será utilizada para la instalación de cables televisivos; la Arrendataria se obliga a cancelar a FENADESAL un canon mensual de UN MIL CUARENTA Y SIETE DÓLARES CON DIECIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); que el plazo del contrato es por el período comprendido desde el uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve; asimismo, la Arrendataria presento una garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales, la cual estará 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.

1

