

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) Y
ASIMEX, S.A DE C.V



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 Carácter Autónomo y Personalidad Jurídica, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro - dos cinco uno dos cinco cinco - cero cero cinco - cero, que en el transcurso del presente instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión" o "la Propietaria"; e IRIS AMÉRICA REYES CANALES, conocida por IRIS AMÉRICA REYES GIRÓN, mayor de edad, Licenciada en Contaduría Pública, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número _____ y Número de Identificación Tributaria _____

actuando en nombre y representación en mi carácter de Administradora Única Propietaria de la sociedad que gira bajo la denominación "ASIMEX, EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.", que puede abreviarse "ASIMEX, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria _____

que en el transcurso del presente instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; y por el presente acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y TÉRMINOS USADOS EN EL CONTRATO.** Siempre que en el presente Contrato se empleen los siguientes términos se entenderán, a menos que el contexto indique otra cosa, que significan lo que se expresa a continuación: I) **CONTRATO:** El presente acuerdo celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, mediante el cual la segunda ocupará un local 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 local, objeto del Contrato; IV) **ARRENDATARIA:** Es la persona jurídica que tiene un Contrato de arrendamiento con la CEPA, que le

otorga la facultad de establecer un negocio en el Puerto; V) **SERVICIOS DEL PUERTO DE ACAJUTLA:** comprende la administración, explotación y mantenimiento del Puerto por la CEPA, incluyendo la prestación de servicios tales como la seguridad y protección contra incendios; VI) **REGULACIONES:** Comprenden los documentos siguientes: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y Reglamentos para la Aplicación de la misma; Tarifas del Puerto de Acajutla y 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.** Con base en el Punto Decimoprimerero del Acta número dos mil novecientos setenta y tres, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día veintisiete de noviembre de dos mil dos mil dieciocho, el objeto del presente contrato es que CEPA otorgue en arrendamiento a la Arrendataria un local cuya extensión superficial es de TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (33.00 m²), ubicado en la planta baja del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, para que sea utilizada como oficina. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** I) **PRECIO:** La Arrendataria deberá cancelar a CEPA un canon mensual de SETECIENTOS VEINTISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$726.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de VEINTIDOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$22.00/M²) POR METRO CUADRADO; con un monto total anual de OCHO MIL SETECIENTOS DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$8,712.00), más el impuesto del IVA. II) **FORMA DE PAGO:** El monto fijado será pagadero por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas. **CUARTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA:** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que consuma, de conformidad con lo estipulado en las Tarifas por Servicios Portuarios del Puerto de Acajutla y sus Regulaciones; así como cualquier otro servicio adicional que sea requerido por la Arrendataria, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del canon de arrendamiento. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS:** I) El Contrato se suscribe para un periodo de UN AÑO contado a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve, el cual podrá renovarse o prorrogarse. II) La Arrendataria podrá comunicar a la Comisión con treinta días antes del término del contrato, su interés en no continuar con el mismo y así podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes, caso contrario se entenderá que termina con el periodo antes descrito. A la finalización del plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del contrato respectivo. **SEXTA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS.** El uso del área asignada a



la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la CEPA establezca para la operación del Puerto de Acajutla. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de áreas o espacios Portuarios, en la forma siguiente: I) La Comisión previo aviso a la Arrendataria, con sesenta días de anticipación por lo menos, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor o caso fortuito, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Puerto de Acajutla. En tales supuestos, la Arrendataria exime desde ya a la CEPA de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y que provengan del cierre de las referidas áreas. II) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Puerto en el área asignada. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendios, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Puerto. III) La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del Puerto, o que constituye una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato. IV) La CEPA por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en el área asignada a la arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Comisión estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el Contrato; todo ello previa autorización y coordinación con la Arrendataria. V) La Comisión se reserva el derecho de exigir a la Arrendataria, cualquier tipo de documentación de su empresa o sus trabajadores, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: I) Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación. II) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada. III) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto. IV) A fin de atender las normas de seguridad y ambientales, la Arrendataria, deberá mantener el área arrendada sin basura ni obstáculos, para el libre tránsito de los usuarios que se movilizan en esa área, así como sus paredes interiores y exteriores con buena apariencia y debidamente limpias; V) La Arrendataria, deberá dar cumplimiento a todas las medidas de seguridad necesarias, que establecen las Leyes, Reglamentos y Normas de seguridad reconocidas nacional e

AA

internacionalmente incluyendo las medidas de seguridad que indique la Comisión en el Puerto de Acajutla; VI) El mantenimiento total del local correrá por cuenta de la Arrendataria, desde el momento que inicia la relación contractual, así también al terminar la relación contractual, la Arrendataria se obliga a entregar en perfectas condiciones el local arrendado; VII) La Arrendataria, será responsable de que en el local arrendado se dé estricto cumplimiento a la normativa de prevención de riesgos y protección del medio ambiente, derivadas de la legislación vigente en El Salvador; VIII) 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. **OCTAVA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ÁREA ASIGNADA.** La Comisión y la Arrendataria podrán modificar o ampliar el área asignada, de mutuo acuerdo, modificando el Contrato por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa y suscrita por el Representante Legal de la Arrendataria, o Apoderado debidamente acreditado y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la CEPA. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **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: DESARROLLO DE OBRAS O AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE ACAJUTLA.** En el caso que el desarrollo de obras o de ampliación del Puerto de Acajutla pudieran requerir la entrega del terreno descrito, la CEPA comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro meses de anticipación, dependiendo del tipo de obra para la no continuación de dicho arrendamiento, para lo cual la CEPA podrá invocar las razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor. **DÉCIMA PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO O REDUCCIÓN DE ÁREA:** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente instrumento y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la CEPA podrá dar por terminado el contrato, sin necesidad de acción judicial y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: I) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el arrendamiento, deberá cancelar el valor que corresponda a tres meses de arrendamiento, a partir de la fecha de no utilización del local o espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo y si requiriese reducir el área arrendada, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restare hasta el vencimiento del plazo de contrato. II) El Contrato podrá darse por terminado, sin responsabilidad para ninguna de



las partes, cuando existan razones de interés nacional o de índole operativo del Puerto de Acajutla, previa notificación por escrito al Arrendatario con sesenta días calendario de anticipación, o cuando la CEPA lo estime conveniente para los intereses propios de la Comisión, previa notificación por escrito al Arrendatario con treinta días calendario de anticipación. III) La Comisión 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. IV) Será causal de finalización del contrato en cuestión sin responsabilidad para CEPA, cuando el local o espacio fuera subarrendado, cedido o traspasado los derechos y obligaciones que adquieren en virtud de la suscripción del 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. V) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria, no lo utiliza o lo hace de manera exigua, la CEPA podrá dar por terminado el contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la Arrendataria. **DÉCIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** La Arrendataria podrá contactar al licenciado Marco Tulio Castillo, Jefe del Departamento Administrativo del Puerto de Acajutla, quién será el Administrador del Contrato. **DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** La CEPA recibe a su entera satisfacción de parte de la sociedad Arrendataria la cantidad de **DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES CON CATORCE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 2,461.14)**, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales. La Arrendataria podrá solicitar que le sea devuelto el valor de los fondos 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 sociedad 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 sociedad arrendataria, el cual será previamente consultado por la CEPA a la compañía de seguros. **DÉCIMA CUARTA: 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. **DÉCIMA QUINTA: 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, el plazo del mismo se entenderá caducado, y la CEPA tendrá derecho a exigir al arrendatario el pago del dos por ciento (2%) de interés mensual, de acuerdo al Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla, y si la mora persistiere por más de sesenta (60) días, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. DÉCIMA SEXTA: LUGAR DE NOTIFICACIONES. Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: En el Departamento Administrativo, ubicado en la segunda planta del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, II) A la Arrendataria:

Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. DÉCIMA SÉPTIMA: 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 dentro de un plazo de quince días, 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 OCTAVA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de la 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 Contrato, por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los cinco días del mes de febrero de dos mil diecinueve.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Nelson Edgardo Vanegas Rodriguez
Presidente de la Junta Directiva

ASIMEX, S.A. de C.V.



Iris Amén Reyes Canales
Administradora Única



En la ciudad de San Salvador, a las quince con diez minutos del día cinco de febrero de dos mil diecinueve. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, comparecen: el señor **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, 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) 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; b) 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; c) 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, b) Punto Decimoprimer del Acta número dos mil novecientos setenta y tres, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día veintisiete de noviembre de dos mil dos mil dieciocho, por medio del cual se autoriza la suscripción del Contrato entre CEPA y ASIMEX, S.A DE C.V., asimismo se autorizó al Presidente de la Junta Directiva para suscribirlo; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar actos como el presente; y, por otra parte, comparece **IRIS AMÉRICA REYES CANALES**, conocida por **IRIS AMÉRICA REYES GIRÓN**, de sesenta y dos años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Licenciada en Contaduría Pública, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su



Documento Único de Identidad número

Número de Identificación Tributaria

actuando en su carácter de Administradora Única Propietaria de la Sociedad que gira bajo la denominación **“ASIMEX, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que puede abreviarse **“ASIMEX, S.A. DE C.V.”**, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó **“la Arrendataria”**, y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura de Constitución de la sociedad **ASIMEX, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **ASIMEX, S.A. DE C.V.**, otorgada en esta ciudad a las nueve horas del día veintiuno de enero de mil novecientos noventa y cuatro, ante los oficios notariales de **BENJAMÍN VALDEZ IRAHETA**, inscrita en el Registro de Comercio al Número **VEINTICINCO**, del libro Número **UN MIL TREINTA** del Registro de Sociedades, el día veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y cuatro; del cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los ya expresados; que la sociedad tiene dentro de sus finalidades la prestación de servicios aduaneros principalmente, pero podrá igualmente brindar asesoría en mercadeo, publicidad, contabilidad, inversiones, la industria y el comercio en sus distintas etapas y cualquier otra permitida por la ley; que el plazo de la sociedad es por tiempo indefinido; que los órganos de la Administración de la sociedad son la Junta General de Accionistas y el Administrador Único; que la Junta General formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos, constituye la autoridad suprema de la sociedad; que el Administrador Único Propietario o quien haga sus veces, tiene la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, con facultades para otorgar y renovar poderes generales o especiales de administración y judiciales, y en general para ejecutar toda clase de actos, contraer toda clases de obligaciones y celebrar toda clase de contratos; **b)** Testimonio de Escritura Matriz de Modificación del Pacto Social de la sociedad **ASIMEX, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, otorgada en esta ciudad a las ocho horas del día nueve de mayo de dos mil once, ante los oficios notariales de **Mercedes de los Ángeles Merino Alvarado**, inscrita en el Registro de Comercio al Número **SESENTA Y CINCO** del Libro **DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES** del Registro de Sociedades, el diez de septiembre de dos mil once, en la cual consta que se modificó la cláusula quinta del pacto social de la referida sociedad, en el sentido de aumentar su capital social mínimo estableciéndolo en Doce mil dólares de los

Estados Unidos de América; quedando vigentes e intactas las demás cláusulas de dicho pacto social; y c) Certificación de Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente, extendida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad ASIMEX, S.A. DE C.V., Luis Enrique López Reyes, el diecisiete de julio de dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al Número CIENTO CUATRO, del Libro TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO del Registro de Sociedades, el veinticinco de agosto de dos mil catorce; en la cual consta que en el punto número uno del acta cuarenta y dos correspondiente a Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida sociedad, celebrada en esta ciudad el dieciséis de julio de dos mil catorce en la que se acordó elegir la nueva administración de la sociedad, resultando electa como Administradora Única Propietaria la señora Iris América Reyes Canales, conocida por Iris América Reyes Girón; y como Administrador Único Suplente el señor Luis Enrique López Reyes; ambos electos por un periodo de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción de la respectiva Credencial en el Registro correspondiente; nombramiento que aun continua vigente; por tanto, la compareciente se encuentra 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, y a mi presencia, y que se refiere a un Contrato de Arrendamiento, mediante el cual CEPA entregó a la Arrendataria en calidad de arrendamiento un local cuya extensión superficial es de TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS, para funcionamiento de oficina, ubicado en la planta baja del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla por lo que la Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión un canon mensual La Arrendataria deberá cancelar a CEPA un canon mensual de SETECIENTOS VEINTISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, a razón de VEINTIDOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO; con un monto total anual de OCHO MIL SETECIENTOS DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el impuesto del IVA. El monto fijado será pagadero por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas; que la Arrendataria presentó a favor y a entera satisfacción de la CEPA, Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad total de DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES CON CATORCE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales. La Arrendataria podrá solicitar que le sea devuelto el valor

de los fondos 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 días adicionales. Si la operatividad de la sociedad 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 sociedad arrendataria, el cual será previamente consultado por la CEPA a la compañía de seguros; el contrato contiene las cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. 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 sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-



