



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y BANCO CUSCATLÁN DE EL SALVADOR, S. A.

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número

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 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 de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, XIMENA MARÍA GUTIÉRREZ DE ESCALÓN, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Administradora de Empresas, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número c

y Número de Identificación Tributaria

, actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderada Especial de la sociedad que gira bajo la denominación "BANCO CUSCATLÁN DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA", que puede abreviarse "BANCO CUSCATLÁN DE EL SALVADOR, S. A.", "BANCO CUSCATLÁN, S. A." o "BCU, S. A.", Institución Bancaria, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", por el presente acto convenimos en celebrar el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en adelante podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las Cláusulas siguientes: PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS. Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el presente Instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: a) **ARBITRAJE**: Es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; b) **ARBITRAJE EN DERECHO**: Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; c) **ARREGLO DIRECTO**: Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; d) **ARRENDAMIENTO**: Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce de un local o espacio, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon mensual; e) **ARRENDATARIA**: Es la persona natural o jurídica

que suscribe y acepta las condiciones del contrato de arrendamiento de un local o espacio determinado en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Monseñor Óscar Arnulfo Romero y Galdámez; f) **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales o causados por el hombre, explosiones o fuego; g) **CEPA O LA COMISIÓN:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; h) **LOCAL O ESPACIO:** Es el área física (con o sin infraestructura, según sea el caso) otorgada por CEPA a la Arrendataria para un plazo determinado; i) **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; j) **REGULACIONES DE CEPA:** Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Reglamento para la Aplicación de la Ley de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, Tarifas del Puerto de Acajutla y su Reglamentación, Reglamento de Operaciones del Puerto de Acajutla, otros Reglamentos, Acuerdos de Junta Directiva, cualesquiera otros instrumentos propios de CEPA y demás disposiciones legales aplicables al Puerto de Acajutla, vigentes a la fecha de suscripción del Contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato; k) **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; l) **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. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** Con base en el punto Décimo Primero del Acta número 2973, de la sesión de Junta Directiva de fecha 27 de noviembre de 2018, CEPA otorga a la Arrendataria en calidad de arrendamiento un espacio con una extensión superficial de QUINCE METROS CUADRADOS (15.00 m²), ubicado en la planta baja del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, el cual será utilizado para el funcionamiento de una sucursal bancaria. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El canon de arrendamiento mensual será por la cantidad de OCHOCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 825.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 55.00) por metro cuadrado; con un monto total anual de NUEVE MIL NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 9,900.00), más el IVA; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva. **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 cada uno, de conformidad con lo estipulado al respecto en las Tarifas por los 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.** I) El plazo del presente contrato es de un (1) año, contado a partir del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; III) La Arrendataria podrá comunicar a la CEPA, sesenta (60) días antes del término del contrato, su interés en no continuar con el contrato y así podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes, caso contrario se entenderá que termina con el período antes descrito. A la finalización del plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del contrato respectivo; y, IV) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiere no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor que corresponda a tres meses de arrendamiento, a partir de la fecha de no utilización del área 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 requiriesen reducir el área arrendada, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del contrato. **SEXTA: RESTRICCIONES EN EL USO DEL ÁREA.** El uso del área asignado a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la Comisión 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 del local autorizado o espacios Portuarios, en la forma que sigue: I) La CEPA, 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, incluyendo el espacio de la Arrendataria. En tales supuestos, la Arrendataria exime desde ya a la Comisión de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y que provengan del cierre o relocalización de la referida área; 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 incendio 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 constituyere una situación adicional que aumente los riesgos normalmente relacionados con las operaciones permitidas por este contrato; IV) La Comisión, 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 el cualquier acto de los que la Propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la

Ley, de sus propias regulaciones o por el presente contrato; todo ello, previa coordinación con la Arrendataria, quien haga sus veces, o la persona encargada que se encontrare al momento de la inspección; y, V) CEPA 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 del Puerto.

SÉPTIMA: DESARROLLO DE OBRAS O AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE ACAJUTLA. En el caso que el desarrollo de obras o ampliación del Puerto de Acajutla pudieran requerir la entrega del área o espacio descrito, la CEPA comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro meses de anticipación dependiendo del tipo de obra, la no continuación de dicho arrendamiento, para lo cual la CEPA podrá invocar las razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor. **OCTAVA: OBLIGACIONES VARIAS 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 un carné u otros medios equivalentes de identificación; II) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el espacio asignado; III) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; IV) La Arrendataria deberá dar estricto cumplimiento a todas las normativas de prevención de riesgos y protección del medio ambiente, derivadas de la legislación vigente en El Salvador; 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 internacionalmente incluyendo las medidas de seguridad que indique la Comisión en el Puerto de Acajutla; VI) La Arrendataria llevará a cabo el mantenimiento total del local o espacio desde el inicio del plazo contractual, y se obliga a entregar en perfectas condiciones el espacio arrendado al término del mismo; VII) 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; y, 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. **NOVENA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ESPACIO ASIGNADO.** 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. **DÉCIMA: 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 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 procederá a dar por terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión, y sin necesidad de acción judicial, pudiendo otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este instrumento, en los casos siguientes, que se considerarán causales de terminación de contrato: I) Por incurrir en mora en el pago del canon de arrendamiento hasta tres veces en un mismo año, contado a partir del inicio del plazo contractual; II) Por incumplimiento contractual de la Arrendataria; III) Cuando existan razones de interés nacional o de índole operativo del Puerto de Acajutla, previa notificación por escrito a la Arrendataria con sesenta (60) días calendario de anticipación, o cuando la CEPA lo estime conveniente para los intereses propios de la Comisión, previa notificación por escrito a la Arrendataria con sesenta (60) días calendario de anticipación; IV) Cuando el área 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; y, VI) CEPA podrá dar por terminado el contrato sin ninguna responsabilidad y sin necesidad de acción judicial si la arrendataria incurre en mora en el pago de los respectivos cánones de arrendamiento hasta tres veces en un mismo año, contado a partir del inicio del plazo contractual. **DÉCIMA 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. **DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La Arrendataria otorga en este momento a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de **DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 2,796.75)**, 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. 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 sociedad arrendataria, el cual será previamente consultado por la CEPA a la compañía de seguros. **DÉCIMA CUARTA: 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. 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 a la Arrendataria 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: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE. 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, con plazo máximo de treinta días calendario. El canon o renta mínima 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 SÉPTIMA: ACEPTACIÓN DE LA CEPA. La CEPA reconoce y acepta que toda obligación derivada de su relación con la Arrendataria, será pagadera única y exclusivamente por la Arrendataria y en su domicilio, sujeto a las Leyes, incluyendo cualquier acto, orden, decreto y/o regulación gubernamental, y bajo la jurisdicción exclusiva de los tribunales de la República de El Salvador. Tampoco se podrá hacer responsable a cualquier oficina, sucursal, afiliada o vinculada a la Arrendataria o vinculada a la Arrendataria, ni a cualquier sociedad que forman parte o son subsidiarias del Conglomerado Financiero GRUPO IMPERIA CUSCATLAN o de cualquier otra subsidiaria. DÉCIMA OCTAVA: 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, Sonsonate. Teléfono: 2429-3208. Correo electrónico marcotulio.castillo@cepa.gob.sv; II) A la Arrendataria: a) **En Acajutla**: En la primera planta del Edificio Administrativo de la CEPA, Acajutla, Sonsonate. b) **En Santa Tecla**

Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **DÉCIMA NOVENA: SECRETO BANCARIO.** Las partes se comprometen, de conformidad con el artículo cuatro de las Normas para la Apertura, Funcionamiento y Cierre de Agencias (NPB UNO-CATORCE), a no propiciar prácticas que pudiesen dar lugar a la vulneración de la figura del secreto bancario y de la información sujeta a reserva. **VIGÉSIMA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del presente contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, 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, el día uno del mes de febrero de dos mil diecinueve.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



BANCO CUSCATLÁN
DE EL SALVADOR, S. A.

Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y
Apoderado General Administrativo



Ximena María Gutiérrez De Escalón
Apoderada Especial

En la ciudad de San Salvador, a las once horas del día uno de febrero de dos mil diecinueve. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y tres años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero

Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número (), con 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 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”, “la Comisión” o “la Propietaria”, 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 dieciséis horas con diez minutos del día seis de septiembre de dos mil dieciocho, ante los oficios notariales de Mario Enrique Camacho Montoya, 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, **b)** Punto décimo primero del acta número dos mil novecientos setenta y tres, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA, celebrada el veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y Banco Cuscatlán de El Salvador, S. A.; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece la señora **XIMENA MARÍA GUTIÉRREZ DE ESCALÓN**, de cuarenta y cinco años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Administradora de Empresas, de este domicilio, a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número ()

Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación, en su calidad de Apoderada Especial de la sociedad que gira bajo la denominación “**BANCO CUSCATLÁN DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA**”, que puede abreviarse “**BANCO CUSCATLÁN DE EL SALVADOR, S. A.**”, “**BANCO CUSCATLÁN, S. A.**” o “**BCU, S. A.**”, Institución Bancaria, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria (), que en

el transcurso del presente instrumento se denominará indistintamente como “la Arrendataria” o “el

Banco"; Personería que Doy Fe de ser Legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social, otorgada a las diez horas del día treinta de junio de dos mil dieciséis, ante los oficios notariales de Manuel Francisco Telles Suvillaga, en la cual consta que la denominación, nacionalidad y domicilio de la sociedad son los anteriormente mencionados; que le corresponde al Presidente, Vicepresidente y al Director Ejecutivo conjunta o separadamente la representación del Banco judicial o extrajudicialmente, pudiendo en tal virtud celebrar toda clase de contratos y conferir toda clase de poderes y revocarlos; inscrito en el Registro de Comercio el día treinta de junio de dos mil dieciséis, al número VEINTITRÉS, del Libro número TRES MIL SEISCIENTOS CINCO del Registro de Comercio; **b)** Certificación del nombramiento del Director Ejecutivo, emitida el veintisiete de mayo de dos mil dieciséis, por Marcela Beatriz Bernal de Fontanals, en la que consta que en el acta número setenta y cinco, de la sesión celebrada el veintisiete de mayo de dos mil dieciséis se eligió y nombró de forma unánime como director ejecutivo del Banco Citibank de El Salvador, S. A. (hoy Banco Cuscatlán de El Salvador, S. A.) al señor José Eduardo Luna Roshardt, inscrita en el Registro de Comercio el día treinta de junio de dos mil dieciséis, al número VEINTICINCO del Libro número TRES MIL SEISCIENTOS CINCO del Registro de Comercio; y, **c)** Escritura Pública de Poder Especial otorgada en la ciudad de Santa Tecla, el tres de julio de dos mil diecisiete, ante los oficios notariales de Any Cristy Argumedo Campos, en la cual consta que José Eduardo Luna Roshardt, en su calidad de Director Ejecutivo y Representante Legal del Banco Cuscatlán de El Salvador, S. A., otorga Poder Especial a Ximena María Gutierrez de Escalón y otra, para que en nombre y representación del Banco pueda suscribir cualquier obligación, acto o contrato relacionado a contratos de arrendamiento y/o subarrendamiento de inmuebles; el poder se otorgó por el plazo que vence el día treinta de junio de dos mil diecinueve; inscrito en el Registro de Comercio al número DIECISÉIS del Libro número UN MIL OCHO CIENTOS VEINTINUEVE del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el veintisiete de julio de dos mil diecisiete; 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 cuatro 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, cuyo objeto es que CEPA otorga a la Arrendataria en calidad de arrendamiento un espacio con una extensión superficial de QUINCE METROS CUADRADOS, ubicado en la planta baja del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, el cual será utilizado para el funcionamiento de una sucursal bancaria; que la Arrendataria deberá cancelar a la Propietaria un canon de arrendamiento mensual por la cantidad de OCHOCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de

Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado; con un monto total anual de NUEVE MIL NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el IVA; pagadero en forma anticipada, fija y sucesiva; que el plazo del contrato es por un año, a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve; que la Arrendataria presentó a favor y a entera satisfacción de la CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato, vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales; el contrato contiene las cláusulas de terminación del contrato, solución de conflictos y arbitraje, fuerza mayor o caso fortuito, 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.-**



FDQ