

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



Nosotros, **FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ**, mayor de edad, Licenciado en Economía Empresarial, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED], y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Presidente de la Junta Directiva, y por lo 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 [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, **HERBERTH ROLANDO QUEZADA ALVARADO**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Economista, del domicilio de San Marcos, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Apoderado General Administrativo, Mercantil y Judicial de la sociedad que gira bajo la denominación "**CONSORCIO MARÍTIMO CENTROAMERICANO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que se puede abreviar "**CONMARCEN, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Acajutla, departamento de Sonsonate, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del presente instrumento se denominará "la Arrendataria", por el presente acto convenimos en celebrar un **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) ADMINISTRADOR DE**

CONTRATO: Es la persona designada por la Comisión para llevar a cabo el control y seguimiento de la ejecución del contrato; quien deberá velar por el cumplimiento del contrato; **II) ARRENDATARIA:** Es la persona natural o jurídica que tiene un Contrato de Arrendamiento de un área ubicado en el Puerto de Acajutla con la CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio en el mismo; **III) CONTRATO:** Es el presente acuerdo celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, mediante el cual la primera entregara en calidad de arrendamiento a la segunda un local en el Puerto de Acajutla; **IV) 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; **V) 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; **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 Decimoprimer del Acta tres mil ciento doce de la sesión de Junta Directiva celebrada el veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, dos locales de su propiedad, de la siguiente manera: **i) Un local identificado como EANI número uno, con una extensión superficial de CUARENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (42.85 m²); y, ii) Un local identificado como EANI número tres, con una extensión superficial de VEINTE PUNTO CERO TRES METROS CUADRADOS (20.03 m²),** ambos ubicados en el Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, que serán utilizados para la instalación de oficinas administrativas destinadas a la atención y servicio a buques que recalán en el Puerto de Acajutla. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria deberá cancelar a la CEPA los cánones de arrendamiento que serán pagaderos por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas, de acuerdo al siguiente detalle: **a) Por el**

local identificado como EANI número uno, de cuarenta y dos punto ochenta y cinco metros cuadrados: un canon mensual de **MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1,285.50)**

más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de **TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$30.00/m²)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalente a un precio anual de **QUINCE MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$15,426.00)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); y, **b) Por el local identificado como EANI número tres, de veinte punto cero tres metros cuadrados:** un canon mensual de **SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$600.90)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de **TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$30.00/m²)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalente a un precio anual de **SIETE MIL DOSCIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$7,210.80)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA).

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 plazo contractual será de TRES AÑOS, por el período comprendido del uno de enero de dos mil veintidós al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes. En el caso de CEPA, el acuerdo que autorice la prórroga del contrato deberá ser emitido por su Junta Directiva; **II)** Si durante la vigencia del Contrato, el Arrendatario decidiera no

continuar con el arrendamiento, deberá cancelar el valor que corresponda a tres (3) meses de arrendamiento, a partir de la fecha de no utilización del local; 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 espacio arrendado, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por el tiempo que restare hasta el vencimiento del plazo del Contrato; y, **III)** El Arrendatario deberá comunicar a la CEPA con sesenta (60) días antes del término del Contrato su interés en no continuar con el mismo. **SEXTA:** **RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS.** El uso de las áreas asignadas 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 treinta (30) 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 o relocalización 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 los espacios asignados. 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 constituya una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato; **IV)** 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; y, **V)** La CEPA, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o



suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en los espacios asignados a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ellos 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. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** Identificar los locales con nombre y logo de la empresa; **II)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en las áreas que le fueron asignadas; **IV)** Entregar a CEPA cualquier tipo de documentación que sea requerida, de su empresa o sus trabajadores, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones; **V)** Los residuos sólidos generados, deberán ser manejados según la clasificación de los mismos (residuos sólidos municipales, especiales y peligrosos) a través de empresas autorizadas por el MARN, en lo que corresponda a la recolección, transporte y disposición final de los mismos, y deberán presentar los permisos correspondientes cuando sea requerido por la CEPA; **VI)** El desalojo de los residuos sólidos comunes deberá ser continuo, mínimo dos veces a la semana, los cuales deberán ser depositados directamente por la Arrendataria, en el contenedor ubicado al oeste del edificio administrativo y los residuos reciclables (latas, botellas plásticas y papel/cartón), podrán ser depositados en basureros según disposición del Puerto; **VII)** Si la Arrendataria por su actividad a desarrollar requiera el uso/manejo de mercancías peligrosas, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el Código IMDG-Código Marítimo Internacional de Mercancías Peligrosas, Norma para el Almacenamiento de Sustancias Químicas Peligrosas y demás normativa aplicable. Así mismo, deberá presentar a CEPA, el Permiso Ambiental de funcionamiento vigente emitido por el MARN, para la ejecución de dichas actividades; **VIII)** El Arrendatario, será responsable que su personal utilice los lugares destinados por CEPA, para botar residuos de café o de comida, así como para lavar utensilios de comida o limpieza, y no haga esas actividades en los lavamanos e inodoros de los servicios sanitarios ubicados en el edificio administrativo; **IX)** A fin de atender las normas de seguridad y ambientales, la Arrendataria, deberá

mantener los espacios arrendados sin basura ni obstáculos, para el libre tránsito de los usuarios que se movilizan en esos espacios, así como sus paredes interiores y exteriores con buena apariencia y debidamente limpias; **X)** 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; **XI)** El mantenimiento total de los locales correrán 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 los locales o espacios arrendados; **XII)** La Arrendataria, será responsable de que en los locales o espacios arrendados se dé estricto cumplimiento a las normativas de prevención de riesgos y protección del medio ambiente, derivadas de la legislación vigente en El Salvador; **XIII)** La construcción de la infraestructura necesaria, tanto de obra civil como eléctrica, la adecuación y mantenimiento total de los espacios arrendados correrá por cuenta de la Arrendataria. Al finalizar la relación contractual, la Arrendataria se obliga a entregar en perfectas condiciones los locales construidos, en caso que los locales no se encuentren a satisfacción de CEPA, la Arrendataria removerá la infraestructura construida y entregará los espacios arrendados en similares condiciones en las que fueron entregados; y, **XIV)** La Arrendataria, deberá coordinar con la Gerencia del Puerto de Acajutla, quien podrá designar al Jefe del Departamento de Mantenimiento para la supervisión de las obras de construcción de la infraestructura necesaria, tanto civil como eléctrica. **OCTAVA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.** La Comisión y la Arrendataria podrán modificar o ampliar los espacios asignados, de mutuo acuerdo, modificando el Contrato por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa y suscritos por la Arrendataria o Apoderado debidamente acreditado y la persona expresamente 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, debidamente comprobados. **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 de los espacios descritos, la CEPA comunicará a la Arrendataria, por lo menos con tres (3) 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 DEL ESPACIO.** 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 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; **II)** El Contrato podrá darse por terminado, sin responsabilidad para ninguna de las partes, cuando se cumplan los supuestos previstos en la cláusula décima del presente contrato; **III)** Será causal de finalización del contrato en cuestión, sin responsabilidad para la CEPA, cuando los espacios fueran subarrendados, cedidos o traspasados 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 en los mismos; y, **IV)** Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria. **DÉCIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** El Administrador de contrato será el responsable de velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la ejecución del contrato, que deberá contener entre otros, copia de contrato, copia de garantía de cumplimiento de contrato, comunicación relevante con el Arrendatario, informes de derechos relevantes que deban ser subsanados por el Arrendatario o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Administrador de contrato será el responsable de requerir al Arrendatario la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y velar porque las mismas se



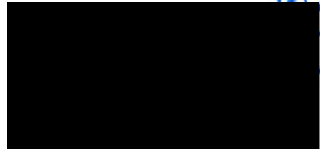
mantengan vigentes durante el plazo contractual. **DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La CEPA recibe a su entera satisfacción de parte de la Arrendataria la cantidad de **SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$6,394.90)**, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, vigente por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales, a fin de responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato por los locales identificados como EANI número 1 y EANI número 3. 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 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 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 a la Arrendataria el pago del dos por ciento (2%) de interés mensual por mora, de acuerdo al Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla. En caso de mora 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, Sonsonate. Teléfono: 2429-3208, Correo electrónico: marcotulio.castillo@cepa.gob.sv; **II) A la Arrendataria:** En Acajutla: Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, segunda planta, departamento de Sonsonate. Teléfono: 2452-6532. Acajutla: Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, segunda planta, departamento de Sonsonate. Teléfono: 2452-6532. En San Salvador: 89 Avenida Norte, número 350, Colonia Escalón, San Salvador. Teléfono: 2510-5000. Correo electrónico: administration@cmc-shipagents.com. 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 Arreglo directo tendrá un plazo máximo de treinta días calendario prorrogable por mutuo acuerdo de las partes. 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



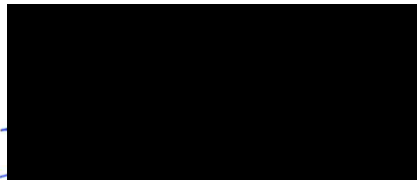
de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las partes. **DÉCIMA OCTAVA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del presente Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. 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 doce días del mes de octubre de dos mil veintiuno.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**



Federico Gerardo Anliker López
Presidente y Representante Legal

CONMARCEN, S.A. DE C.V.



Herberth Rolando Quezada Alvarado
Apoderado General Administrativo,
Mercantil y Judicial



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con quince minutos del día doce de octubre de dos mil veintiuno. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, comparece el señor **FEDERICO GERARDO ANLIKER LÓPEZ**, de cuarenta y un años de edad, Licenciado en Economía Empresarial, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

actuando en nombre y en representación, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva, y por lo tanto, Representante Legal de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución Autónoma de Derecho Público y Personalidad Jurídica propia, de

este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria", 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 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, personalidad jurídica y domicilio de 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; **b)** Certificación del Acuerdo Ejecutivo número dieciocho, de fecha dos de junio de dos mil diecinueve, extendida por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República el tres de junio de dos mil diecinueve, en el cual consta que el señor Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortiz, nombró como Presidente de la Junta Directiva de CEPA al licenciado Federico Gerardo Anliker López, a partir del dos de junio de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veintidós; **c)** Certificación de Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos, extendida el tres de junio de dos mil diecinueve por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, en la que consta la protesta constitucional que el dos de junio de dos mil diecinueve tomó el señor Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortiz, al licenciado Federico Gerardo Anliker López, en el cargo de Presidente de la Junta Directiva de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, para el período comprendido del dos de junio de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veintidós; y, **d)** Punto decimoprimer del Acta tres mil ciento doce, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad



CONMARCEN, S.A. DE C.V.; asimismo, se autorizó al señor Presidente de CEPA, para firmar el contrato correspondiente; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece el señor **HERBERTH ROLANDO QUEZADA ALVARADO**, de cincuenta y siete años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Economista, del domicilio de San Marcos, departamento de San Salvador, persona a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

actuando en nombre y en representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo, Mercantil y Judicial de la sociedad que gira bajo la denominación **“CONSORCIO MARÍTIMO CENTROAMERICANO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que puede abreviarse **“CONMARCEN, S.A. DE C.V.”**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Acajutla, departamento de Sonsonate, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”, y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, Mercantil y Judicial, otorgado en esta ciudad, a las catorce horas del día veintiséis de agosto de dos mil veinte, ante los oficios del Notario Oscar Américo Hernández Caballero, inscrito en el Registro de Comercio al Número CINCUENTA Y SEIS, del Libro DOS MIL CUATRO del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día ocho de septiembre de dos mil veinte, en el cual consta que el señor Mario René Arévalo, actuando en nombre y representación, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad CONMARCEN, S.A. DE C.V., confirió Poder General Administrativo, Mercantil y Judicial a favor del señor Herberth Rolando Quezada Alvarado, para que en nombre y representación de la referida sociedad celebre contratos civiles, mercantiles, de inquilinato o de trabajo, pudiendo otorgar las escrituras consiguientes sean públicas o privadas, entre otras. Asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad CONMARCEN, S.A. DE C.V., y de la personería con la que actuó el señor Arévalo,

como otorgante de dicho poder, la cual a esta fecha se encuentra vigente; por lo tanto, el 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, 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 cinco 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 por medio del cual la Comisión entrega en arrendamiento simple a la Arrendataria dos locales de su propiedad, de la siguiente manera: **i) Un local identificado como EANI número uno, con una extensión superficial de CUARENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS);** y, **ii) Un local identificado como EANI número tres, con una extensión superficial de VEINTE PUNTO CERO TRES METROS CUADRADOS,** ambos ubicados en el Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, que serán utilizados para la instalación de oficinas administrativas destinadas a la atención y servicio a buques que recalán en el Puerto de Acajutla; que la Arrendataria deberá cancelar a la CEPA los cánones de arrendamiento que serán pagaderos por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas, de acuerdo al siguiente detalle: **a) Por el local identificado como EANI número uno, de cuarenta y dos punto ochenta y cinco metros cuadrados: un canon mensual de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR,** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, a razón de **TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO,** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, equivalente a un precio anual de **QUINCE MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA,** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; y, **b) Por el local identificado como EANI número tres, de veinte punto cero tres metros cuadrados: un canon mensual de SEISCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR,** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, a



razón de **TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, equivalente a un precio anual de **SIETE MIL DOSCIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHO CENTAVOS DE DÓLAR**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; que el plazo del contrato es por el período de TRES años, comprendido del uno de enero de dos mil veintidós al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro; que la Arrendataria presentó, a favor y a entera satisfacción de la CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de total de **SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR**, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato, la cual deberá estar 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; el contrato contiene cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas a esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes me declaran conocer y entender, y que por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de tres hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE.-**

