

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y B.I.T. EL SALVADOR, S.A. DE C.V.



Nosotros, **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Estudiante, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General Interino 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 [REDACTED], que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, **RENE ALBERTO CISNEROS CAMILOT**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Administrador, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Director Presidente y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**BRIDGE INTERMODAL TRANSPORT EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**BRIDGE INTERMODAL TRANSPORT EL SALVADOR, S. A. DE C. V.**" o "**B.I.T. EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Apopa, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [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: **a) CONTRATO:** Es el presente acuerdo escrito celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, mediante el cual la primera entregará en calidad de arrendamiento a la segunda un espacio en el Puerto de Acajutla; **b) 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; **c) SUPERVISOR:** Es la persona o empresa designada por la Comisión para llevar a cabo el control y las inspecciones

necesarias para el espacio arrendado, objeto del Contrato; **d) ARRENDATARIA:** Es la persona natural o jurídica que tiene un Contrato de Arrendamiento de un área ubicada en el Puerto de Acajutla con la CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio en el mismo; **e) 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; **f) 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 séptimo del acta tres mil ciento veintisiete de la sesión de Junta Directiva de fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, la CEPA otorga a la Arrendataria en calidad de arrendamiento simple un área de terreno de su propiedad, identificado como ATERR No. QUINCE (ATERR No. 15), con un área de TREINTA MIL UN METROS CUADRADOS (30,001.00 m²), ubicado en el Puerto de Acajutla, que será utilizado como patio para estacionamiento de chasis y almacenamiento de contenedores vacíos. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión, por el terreno antes descrito, un canon de arrendamiento anual de **CIENTO OCHENTA MIL SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$180,006.00)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de **SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$6.00/m²)** anual, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas mensuales, fijas, anticipadas y sucesivas de **QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$15,000.50)**, 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 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 Y PRORROGAS.** **I)** El plazo contractual será 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, 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, la Arrendataria 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 área asignada; 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 el tiempo que restare hasta el vencimiento del plazo del Contrato; **III)** La Arrendataria deberá comunicar a la CEPA con sesenta (60) días antes del término del Contrato su interés en no continuar con el mismo; y, **VI)** Al finalizar el plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del presente contrato. **SEXTA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS.** El uso del área asignada a la Arrendataria estará sujeta, 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 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 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 el área asignada 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)** 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 fue asignada. **III)** 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; **IV)** Presentar a CEPA, copia del Permiso Ambiental de funcionamiento y sus modificativas, en caso que hubiese, emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN); **V)** Las aguas residuales de tipo ordinarias y/o especiales generadas por la Arrendataria deberán cumplir con la normativa ambiental vigente, para ser vertidas en un cuerpo receptor; **VI)** Los residuos sólidos generados por la Arrendataria deberán tener un manejo ambientalmente adecuado, durante su permanencia en las instalaciones de CEPA, implementando acciones con el objeto de reducir, reutilizar o reciclar; **VII)** El desalojo de los residuos sólidos comunes deberá ser continuo, mínimo dos (2) veces a la semana y su disposición final deberá ser a un sitio autorizado por el MARN; **VIII)** 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, copia del Permiso Ambiental de funcionamiento vigente emitido por el MARN, para la ejecución de dichas actividades; **IX)** La Arrendataria, 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; **X)** 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; **XI)** 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; **XII)** El mantenimiento total del área asignada 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 área arrendada; **XIII)** La Arrendataria, será responsable de que en el área arrendada se dé estricto cumplimiento a las



normativas de prevención de riesgos y protección del medio ambiente, derivadas de la legislación vigente en El Salvador; **XIV)** La construcción de la infraestructura necesaria, tanto de obra civil como eléctrica, la adecuación y mantenimiento total del área arrendada correrá por cuenta de la Arrendataria. Al finalizar la relación contractual, la Arrendataria se obliga a entregar en perfectas condiciones el área construida, en caso que el área no se encuentre a satisfacción de CEPA, la Arrendataria removerá la infraestructura construida y entregará el área arrendada en similares condiciones en la que le fue entregada; **XV)** La arrendataria deberá garantizar la disposición de diques de contención, alrededor de los tanques de almacenamiento, de acuerdo a lo establecido en el Art. 3, del Reglamento para la aplicación de la ley Reguladora del depósito, transporte y distribución de productos del petróleo o según Normativa vigente aplicable al producto que almacene; y, **XVI)** 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 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 suscritos por el representante legal de 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 caso que el desarrollo de obras de ampliación del Puerto de Acajutla, o el desarrollo de procesos de privatización pudieran requerir la entrega del terreno descrito, la CEPA comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro (4) 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 AREA.** 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

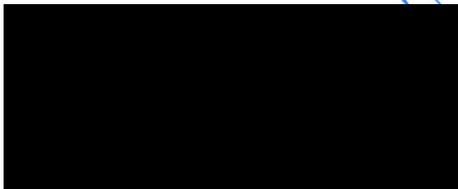
terminado el Contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la Arrendataria; **II)** El Contrato podrá darse por terminado, sin responsabilidad para ninguna de las partes, cuando se cumpla los supuestos previstos en la cláusula décima de este contrato. **III)** Será causal de terminación del contrato en cuestión, sin responsabilidad para la CEPA, cuando el área fuera subarrendada, 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; **IV)** Si la Arrendataria incurre en mora en el pago de los respectivos cánones de arrendamiento hasta tres (3) veces en un mismo año, contado a partir del inicio del plazo contractual; **V)** Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria. **DÉCIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar al Jefe del Departamento Administrativo del Puerto de Acajutla, quien será el Administrador del Contrato por parte de CEPA. 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 la Arrendataria, informes de hechos relevantes que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Administrador de contrato será el responsable de requerir a la Arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y velar porque la misma se mantenga vigente durante el plazo contractual. **DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** **I)** La CEPA recibe a su entera satisfacción por parte de la Arrendataria la cantidad de **CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$ 50,851.70)**, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigente por el plazo contractual; **II)** Garantía que cumple con el requisito de haber sido emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador; **III)** 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 sobre el monto adeudado, de acuerdo al Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla. En caso de mora 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, Sonsonate. Teléfono: 2429-3208, Correo electrónico: marcotulio.castillo@cepa.gob.sv.; **II) A la Arrendataria:** Calle Mariona Km 11 ½, cantón Guadalupe, contiguo a Nejapa Power, Apopa, San Salvador. Teléfono: 2214-0201, 2214-0207. Correo electrónico: rene.cisneros@tcfcam.com, santiago.zavaleta@tcfcam.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 veintidós días del mes de diciembre de dos mil veintiuno.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General Interino y Apoderado
General Administrativo

B.I.T. EL SALVADOR, S.A. de C.V.



Rene Alberto Cisneros Camilot
Director Presidente y Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con treinta minutos del veintidós de diciembre de dos mil veintiuno. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario, del domicilio San Salvador, departamento de San Salvador, comparece el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, de treinta y siete años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Estudiante, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, a quien doy fe de conocer, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]



actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General Interino y Apoderado General Administrativo 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) Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las diecisiete horas con treinta minutos del día dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de Carlos Manuel Méndez Torres, en el cual consta que el Licenciado Federico Gerardo Anliker López, 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 de Juan Carlos Canales Aguilar, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente; asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA y de las facultades con que actuó el Licenciado Anliker López, como otorgante de dicho Poder; y, b) Punto séptimo del acta tres mil ciento veintisiete de la sesión de Junta Directiva celebrada el diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad "**B.I.T. EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**"; 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 facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte, comparece el señor **RENE ALBERTO CISNEROS CAMILOT**, de cincuenta y cinco años edad, de nacionalidad salvadoreña, Administrador, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, persona a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Director Presidente y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**BRIDGE INTERMODAL TRANSPORT EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**BRIDGE INTERMODAL TRANSPORT EL SALVADOR, S. A. DE C. V.**" o "**B.I.T. EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Apopa, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del presente instrumento se denominará "la Arrendataria", personería que compruebo

de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Reorganización de la Sociedad denominada **“BRIDGE INTERMODAL TRANSPORT EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que se abrevia **“BRIDGE INTERMODAL TRANSPORT EL SALVADOR, S.A. DE C.V.”** o **“ B.I.T. EL SALVADOR, S.A. DE C.V.”**, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las quince horas, del día dos de marzo de dos mil once, ante los oficios notariales de Francisco Javier Mejía Escobar, e inscrita el veintiocho de marzo de dos mil once, en el Registro de Comercio al número SESENTA Y SIETE del Libro DOS MIL SETECIENTOS TRECE del Registro de Sociedades, de la que consta que la denominación, nacionalidad, naturaleza, régimen y domicilio son los antes mencionados, que su plazo de la sociedad es por tiempo indefinido; que entre sus finalidades está la de ejercer el comercio e industria, la prestación de toda clase de servicios y la de celebrar actos como el presente; que la Junta General de Accionistas constituye la suprema autoridad de la sociedad; que la administración de la sociedad está a cargo de un Administrador Único o a una Junta Directiva, integrada por tres directores propietarios y por un Director Suplente. Los cargos dentro de la misma serán: Presidente, Vicepresidente, Secretario y Director Suplente. Los miembros de la Junta Directiva, durarán en sus funciones cinco años, pudiendo ser reelectos; que la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad y uso de la firma social corresponderá al Director Presidente de la Junta Directiva o a quien haga sus veces, quien tendrán según corresponda, las más amplias y extensas facultades para administrar la sociedad en mención y para ejecutar y celebrar todos los actos y operaciones correspondientes a la finalidad social; y, b) Credencial de Elección de la Junta Directiva de la sociedad **“B.I.T. EL SALVADOR, S.A. DE C.V.”**, en la que consta que en el punto tercero de El acta número cincuenta y uno de la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de San Salvador a las nueve horas del día veintiséis de junio de dos mil veinte, en donde consta que entre sus miembros, el compareciente resultó electo como Director Presidente y por ende Representante Legal de la referida sociedad para un periodo de cinco años, periodo el cual hasta la fecha se encuentra vigente y fue inscrita en el Registro de Comercio al número CIENTO VEINTITRES, del Libro CUATRO MIL DOSCIENTOS CATORCE, del Registro de Sociedades, el día tres de julio de dos mil veinte y en la calidad antes dicha, por 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 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 por medio del cual la Comisión entrega en arrendamiento simple a la Arrendataria un área de terreno de su propiedad, identificado como ATERR No. QUINCE, con un área de TREINTA MIL UN METROS CUADRADOS, ubicado en el Puerto de Acajutla, que será utilizado como patio para estacionamiento de chasis y almacenamiento de contenedores vacíos; que la Arrendataria se obligó a cancelar a la Comisión, por el terreno antes descrito, un canon de arrendamiento anual de **CIENTO OCHENTA MIL SEIS 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 **SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO** anual, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas mensuales, fijas, anticipadas y sucesivas de **QUINCE MIL 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 (IVA); que el plazo del contrato será 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 entera satisfacción de la CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de **CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA 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; el contrato contiene las cláusulas de caso fortuito y fuerza mayor, obligaciones varias de la Arrendataria, 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.**

RERS

