

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y EDP, LTDA. 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]

[REDACTED] 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 [REDACTED], que en el transcurso

de este instrumento podrá denominarse “la CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”; y, **JOSÉ ALFREDO SARMIENTO CÁCERES**, de cincuenta años de edad, Empresario, de nacionalidad guatemalteca, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, portador del pasaporte guatemalteco [REDACTED] actuando en mi calidad de

Apoderado General, Administrativo, Mercantil y Judicial de la sociedad **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse como **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V. o EDP, LTDA. DE C.V.**, sociedad constituida bajo las leyes de El Salvador, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del presente instrumento se denominará “la Arrendataria” o “EDP”, 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 Energía del Pacífico, Limitada de Capital Variable, quien en tal calidad otorga este Contrato de Arrendamiento respecto a un área ubicada en el Puerto de Acajutla con la CEPA, para que pueda

realizar en ella su actividad o finalidad, o realizar ciertas actividades según los términos de este

[REDACTED]

Contrato; 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 noveno del acta número tres mil ciento sesenta y tres de la sesión de Junta Directiva de fecha veintiséis de agosto de dos mil veintidós, la CEPA otorga a la Arrendataria en calidad de arrendamiento simple un área de terreno de su propiedad, identificado como **ATERR NÚMERO VEINTIOCHO (ATERR N°28)**, con un área de **NUEVE METROS CUADRADOS (9.00 m²)**, para la instalación y funcionamiento de un equipo de monitoreo de calidad de aire en el Puerto de Acajutla. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria deberá cancelar a la CEPA, un canon de arrendamiento mensual de **QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$550.00)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagadero por medio de cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas. **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 (3) años, comprendido del uno de septiembre de dos mil veintidós al treinta y uno de agosto de dos mil veinticinco. El plazo del Contrato podrá prorrogarse hasta por período iguales y deberá ser solicitado por la Arrendataria al menos con noventa (90) días de anticipación a la finalización del Contrato, a lo cual se resolverá favorablemente siempre y cuando la Arrendataria haya cumplido a satisfacción de la Arrendante con todas las obligaciones contractuales. Asimismo, la solicitud de prórroga anterior deberá ser resuelta por la Junta Directiva de CEPA dentro de los sesenta (60) días siguientes a su recepción. En caso de otorgarse la prórroga del plazo del Contrato, CEPA y la Arrendataria deberán cooperar de buena fe para determinar el nuevo precio del arrendamiento, tomando en cuenta el precio del mismo al final del plazo del presente Contrato; **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 terreno; 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 de tres (3) meses, a partir de la fecha de dicha reducción o si este plazo fuese menor, por el tiempo que restare hasta el vencimiento del plazo del Contrato; en ambos casos dicho monto se considerará como pago único y la Arrendataria no tendrá ninguna otra responsabilidad, a excepción de entregar a CEPA en buenas condiciones el área arrendada; **III)** La Arrendataria deberá comunicar a la CEPA con sesenta (60) días antes del término del Contrato su interés de no continuar con el mismo. **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, solicitar o autorizar a un tercero, actividad alguna que cause interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Puerto de Acajutla 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 de Acajutla; **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 de Acajutla, 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, previa comunicación a la Arrendataria; por su parte la Arrendataria podrá ceder este Contrato, incluyendo la cesión sobre los derechos económicos que se deriven del mismo, previa autorización de la Junta Directiva de CEPA; y, **V)** La CEPA, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, quienes deberán estar plenamente identificados, tendrá pleno derecho para entrar en el área asignada a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la Comisión estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente contrato; todo ello previa autorización y coordinación con la Arrendataria. **SÉPTIMA:**



Handwritten signature or initials in blue ink.

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 mientras estén en el Puerto de Acajutla; **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, relacionada directamente con el propósito de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones; **IV)** Presentar a CEPA, copia del Permiso Ambiental de funcionamiento y sus modificaciones, 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 en el área arrendada, deberán cumplir con la normativa ambiental vigente, para ser vertidas en un cuerpo receptor; **VI)** Los residuos sólidos generados por la Arrendataria en el área arrendada deberán tener un manejo ambientalmente adecuado, durante su permanencia en las instalaciones de CEPA, implementando acciones con el objeto de reducir, reutilizar y 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, requiere 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, si así corresponde; **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 y las medidas de seguridad para proteger el área asignada correrá por cuenta de la Arrendataria, desde el momento que inicia la relación contractual hasta terminar la misma, 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 en el área arrendada para uso de la Arrendataria, correrá por cuenta de la Arrendataria. Al finalizar la relación contractual, la Arrendataria se obliga a entregar en buenas condiciones el área arrendada; 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 coordinar con la Gerencia del Puerto de Acajutla, quien podrá designar al Jefe del Departamento de Mantenimiento de CEPA, 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 de acuerdo con la ley. Para ello, la parte afectada por cualquiera de tales hechos tendrá que notificar a la otra dicha situación por escrito, a fin de suspender sus obligaciones según lo establecido en esa cláusula. **DÉCIMA: DESARROLLO**

DE OBRAS O AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE ACAJUTLA. En el caso que el desarrollo de obras de ampliación del Puerto de Acajutla 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**

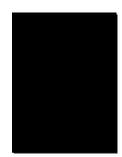
DEL CONTRATO O REDUCCIÓN DE AREA. Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente instrumento y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la CEPA podrá dar por terminado el Contrato, sin necesidad de acción judicial y podrá 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, debiendo la Arrendataria de cancelar a CEPA los cánones de arrendamiento hasta la fecha en que la Junta Directiva de la Comisión autorice la terminación del contrato y entregar a CEPA el área arrendada en buenas condiciones, lo cual no podrá ser mayor al plazo de tres (3) meses contemplado en el Romano II de la cláusula QUINTA del presente instrumento; II) El Contrato podrá darse por terminado, sin

responsabilidad para ninguna de las partes, cuando se cumplan 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, cedida por la Arrendataria, o traspasado los derechos y obligaciones que adquiere en virtud de la suscripción del Contrato de arrendamiento, sin previa autorización por escrito de la Junta Directiva de CEPA, así también si desarrolla 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; **V)** Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria. En todos los casos de incumplimiento contractual, si EDP no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación después de pasados noventa (90) días calendario contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA notifique por escrito a EDP tal situación, será el Gerente General de CEPA el encargado de ejecutar esta penalidad, previo aviso del Administrador del Contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: PÓLIZA DE SEGURO. **I)** La Arrendataria se obliga a presentar, en el plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente de la fecha de firma del presente instrumento, a entera satisfacción de CEPA, copia de su Póliza de Responsabilidad Civil por el monto límite de hasta **CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$5,715.00)**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el área asignada, vigente por el plazo contractual. En caso la Arrendataria presente una Póliza de Responsabilidad Civil por un plazo menor al contractual, se obliga a renovar la misma veinte (20) días antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual; **II)** La no presentación de la Póliza de Responsabilidad Civil en el plazo consignado se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato, sin perjuicio del derecho de EDP de poder subsanar dicho incumplimiento antes de que CEPA dé por terminado el Contrato, para lo cual EDP tendrá un plazo de noventa días desde la fecha de notificación del incumplimiento; **III)** La cobertura de dicha Póliza es por límite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de la Comisión y de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Puerto; **IV)** La Arrendataria indemnizará y relevará a la CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por ley o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en el Puerto de Acajutla; **V)** Si la operatividad de la Arrendataria, provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de la CEPA, las Partes deberán realizar las diligencias



pertinentes a fin de armonizar las coberturas de ambas pólizas, es decir, de la Póliza de Responsabilidad Civil y la Póliza Paquete de CEPA, a fin de limitar los riesgos y costos derivados de las mismas; para efecto de lo anterior CEPA ha proporcionado a EDP copia completa de la Póliza Paquete de la CEPA para conocimiento de EDP; y, **VI)** Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas. **DÉCIMA TERCERA: 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 del presente Contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, 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 póliza de responsabilidad civil y velar porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual. **DÉCIMA CUARTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** **I)** La Arrendataria se obliga a presentar en el plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente de la fecha de firma del presente instrumento, a favor y satisfacción de la Comisión, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de **UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1,864.50)**, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual, más treinta (30) días adicionales; **II)** La no presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato en el plazo consignado se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la finalización del Contrato; **III)** En caso de presentar documento financiero, deberá ser emitido por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, vigente por el plazo contractual, más treinta (30) días adicionales; y **IV)** En caso que la vigencia de la Garantía de Cumplimiento de Contrato sea anual, la Arrendataria se compromete a presentar la renovación de la misma treinta (30) días calendario antes de su vencimiento, en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo



contractual. **DÉCIMA QUINTA: PREVENCIÓN DEL 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 SEXTA: 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 SÉPTIMA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación o asunto relacionado con la ejecución y

de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **DÉCIMA OCTAVA: 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 (30) días hábiles, 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 de derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, dos de los cuales serán nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince (15) días hábiles 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 diez (10) días hábiles para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince (15) días

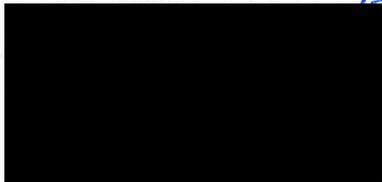
hábiles, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los diez (10) días hábiles que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para 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 NOVENA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del presente Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, sometiendo 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 en dos (2) ejemplares del Contrato, por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los cinco días del mes de octubre de dos mil veintidós.

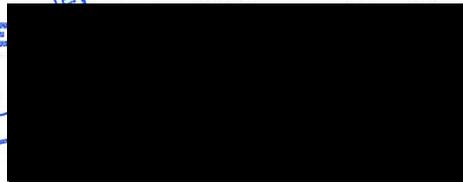
**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**



EDP, LTDA. DE C.V.



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo



José Alfredo Sarmiento Cáceres
Apoderado General, Administrativo, Mercantil
y Judicial

**ENERGIA DEL PACIFICO,
LTDA. DE C.V.**

En la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas con dieciséis minutos del cinco de octubre de dos mil veintidós. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario, de este domicilio comparece el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, de treinta y ocho 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] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General 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 doce horas con quince minutos del día dos de septiembre de dos mil veintidós, ante los oficios del notario Jorge Dagoberto Coto Rodríguez, 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 noveno del acta tres mil ciento sesenta y tres de la sesión de Junta Directiva celebrada el veintiséis de agosto de dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y la sociedad ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. 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 que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece **JOSÉ ALFREDO SARMIENTO CÁCERES**, de cincuenta años de edad, Empresario, de nacionalidad guatemalteca, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifiqué por medio de su pasaporte guatemalteco [REDACTED] actuando en su calidad de Apoderado General, Administrativo, Mercantil y Judicial de la sociedad **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse como **ENERGÍA DEL PACÍFICO, LTDA. DE C.V. o EDP, LTDA. DE C.V.**, sociedad constituida bajo las leyes de El Salvador, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la Arrendataria” o “EDP”, personería que doy fe de ser legítima y suficiente, por haber tenido a la vista las diligencias notariales de traducción promovidas el día cinco de mayo de dos mil veintidós, ante los oficios del Notario Mario Eduardo Ayala Claros del Poder General, Administrativo, Mercantil y Judicial otorgado a favor del compareciente y de otra por el señor Bryan Edward Schueler, en su calidad de Gerente General de la Sociedad, el día veintiocho de abril de dos mil veintidós, en la ciudad de Chicago, Estado de Illinois, Estados Unidos de América e inscrito en el Registro de Comercio al Número VEINTIUNO Libro DOS MIL CIENTO VEINTIUNO del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el once de mayo de dos mil veintidós, constando en dicho poder que el compareciente tiene amplias facultades para el

otorgamiento de actos como el presente, en el poder relacionado se encuentra plenamente establecida y comprobada la existencia legal de la sociedad, así como la personería jurídica del representante legal de la misma, 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 un área de terreno de su propiedad, identificado como ATERR NÚMERO VEINTIOCHO, con un área de NUEVE METROS CUADRADOS, para la instalación y funcionamiento de un equipo de monitoreo de calidad de aire en el Puerto de Acajutla; que la Arrendataria se obligó a cancelar a la Propietaria un canon de arrendamiento mensual de **QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), que será pagadero por medio de cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; que el plazo del contrato será por el período de tres años, comprendido del uno de septiembre de dos mil veintidós al treinta y uno de agosto de dos mil veinticinco; que la Arrendataria se obliga a presentar en el plazo de **QUINCE DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente de la fecha de firma del presente instrumento, a favor y satisfacción de la Comisión, Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigente por el plazo contractual más treinta días adicionales; asimismo, la Arrendataria se obliga a presentar, en el plazo de **QUINCE DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente de la fecha de firma del presente instrumento, a satisfacción de CEPA, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de **CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere en la ejecución del contrato en el área asignada, vigente por el plazo contractual, la no presentación de los documentos mencionados en el plazo consignado se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; que 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 dos 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.**

