

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



Nosotros, **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, mayor de edad, Estudiante, de nacionalidad salvadoreña, 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 personalidad jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del presente instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, **CARLOS ISAAC PINEDA CORTEZ**, mayor de edad, Empleado, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED]

actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Administrador Único Propietario y por lo tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de "**COMPAÑÍA ESTIBADORA PORTUARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**COMESPORT, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, 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) **CONTRATO**: Es el presente acuerdo 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; II) **PUERTO DE ACAJUTLA**: Es el Puerto que comprende un área definida de tierra que incluye todas sus edificaciones, instalaciones y equipos, destinada total o parcialmente a la llegada, salida y movimiento de naves en la superficie; III) **SUPERVISOR**: Es la persona o empresa designada por la Comisión para llevar a cabo el control y las inspecciones necesarias para el local arrendado, objeto del Contrato; IV) **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; 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 séptimo del acta tres mil ciento noventa y uno de la sesión de Junta Directiva celebrada el veintidós de febrero de dos mil veintitrés, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, un espacio de su propiedad, identificado como **EAPB NÚMERO CUARENTA Y DOS (EAPB No. 42)**, con un área de **NUEVE PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (9.36 m²)**, ubicado en el primer nivel del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, para la construcción de un local que funcionará como oficina administrativa.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. La Arrendataria cancelará a la CEPA por medio de cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas, un canon de arrendamiento de **DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$280.80)**, 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).

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 del presente contrato es por el período comprendido del quince de marzo de dos mil veintitrés 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 canon 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) La Arrendataria 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 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 espacio asignado. 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 espacio asignado a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en el 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: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: I) Identificar el local con nombre y logo comercial de la Arrendataria; 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 el área que le fue asignada. 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) 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; IX) A fin de atender las normas de seguridad y ambientales, la

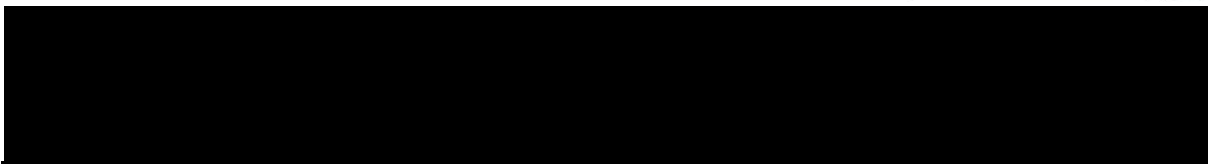
Arrendataria deberá mantener el espacio arrendado sin basura ni obstáculos, para el libre tránsito de los usuarios que se movilizan en esa área, así como sus paredes interiores y exteriores con buena apariencia y debidamente limpias; X) La Arrendataria, deberá dar cumplimiento a todas las medidas de 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) Las adecuaciones futuras y el mantenimiento total del local 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 óptimas condiciones el espacio arrendado, para lo cual deberá entenderse implícito el desmontaje de sus instalaciones. Para lo cual se dispondrá de un plazo máximo de treinta (30) días calendario posterior a la fecha de finalización del contrato. En caso que el local no se encuentre a satisfacción de CEPA, la Arrendataria removerá la infraestructura construida y entregará el espacio arrendado en similares condiciones en las que fue entregado; XII) La Arrendataria, será responsable de que en el local o espacio arrendado 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 Arrendataria deberá presentar el diseño de la obra para la construcción del local en el espacio asignado, a la Gerencia del Puerto de Acajutla, para su autorización previo al inicio de la construcción; XIV) La Arrendataria, previo a instalarse en el local asignado, deberá identificarlo con su nombre y logo, también deberá comprar e instalar por su propia cuenta un medidor de energía eléctrica, con las especificaciones técnicas que proporcionará el Departamento de Mantenimiento del Puerto de Acajutla; XV) Será responsabilidad de la Arrendataria realizar la limpieza y el mantenimiento rutinario del área de trabajo. Al finalizar los trabajos de cada jornada y al final de todo el trabajo, la Arrendataria hará por su cuenta la limpieza general y completa de toda la zona, desalojando todos los desperdicios y limpiando las estructuras manchadas, de tal manera de dejar el sitio en similares condiciones a las existentes al inicio de los trabajos; XVI) Cada uno de los trabajadores de la Arrendataria, portará dentro de las instalaciones del Puerto de Acajutla y donde se desarrollen los trabajos, un carné de identificación en un lugar visible, extendido por CEPA, que tendrá carácter obligatorio, durante la ejecución del trabajo; el costo del carné de identificación correrá por cuenta de la Arrendataria; XVII) La Arrendataria deberá construir el local en el área asignada, sufragar los costos de construcción de la infraestructura necesaria para su operatividad, tanto de su obra civil como eléctrica, correrán a cargo de la Arrendataria; la referida obra será supervisada por el Departamento de Mantenimiento del Puerto de Acajutla; XVIII) La Arrendataria deberá dar estricto cumplimiento a los lineamientos que le hayan sido remitidos o que se le remitan con posterioridad para la construcción del local en el área asignada, debiendo coordinar las gestiones que correspondan con la administración del Puerto de Acajutla, quien será la encargada de verificar lo antes expuesto; y, XIX) 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.

OCTAVA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS. La Comisión y la Arrendataria podrán modificar o ampliar el espacio asignado, 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 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 treinta (30) días 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 el espacio fuera subarrendado, cedido o traspasado los derechos y obligaciones que adquieren en virtud de la suscripción del presente contrato de arrendamiento, así también desarrollar actividades que no sean congruentes con el objeto del Contrato y permitir que personas ajenas desarrollen actividades en el mismo; y, IV) Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria. **DÉCIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** I) La Arrendataria podrá contactar al Jefe del Departamento Administrativo del Puerto de Acajutla, quien será el Administrador del Contrato por parte de CEPA. II) 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, comunicación con la Arrendataria, informes de hechos 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 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 entera satisfacción de CEPA, Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR (US \$951.91)**, a fin de responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigente por el plazo contractual más noventa (90) 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 terminación del contrato; III) En caso de presentar documento financiero, la Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales y ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador; IV) 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 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



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

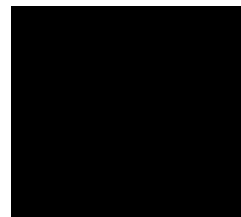
a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias; II) Arbitraje: Cualquier controversia que no hubiere podido ser resuelta en fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo 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 treinta y un días del mes de marzo de dos mil veintitrés.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General Administrativo

COMESPORT, S.A. DE C.V.



Carlos Isaac Pineda Cortez
Administrador Único Propietario y Representante
Legal



En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con diez minutos del treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés.
Ante mí, RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO, Notario, de este domicilio, comparece el señor JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, de treinta y ocho años de edad, Estudiante, de nacionalidad salvadoreña, 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 de derecho público, con personalidad jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña, 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"; 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 notariales de 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 séptimo del acta tres mil ciento noventa y uno de la sesión de Junta Directiva celebrada el veintidós de febrero de dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y la sociedad **COMESPORT, 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 que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece el señor **CARLOS ISAAC PINEDA CORTEZ**, de cincuenta y ocho años de edad, Empleado, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Administrador Único Propietario y por lo tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de "**COMPAÑÍA ESTIBADORA PORTUARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**COMESPORT, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – uno cero uno uno uno cinco – uno cero ocho - cero, 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 Matriz de Constitución de la sociedad que gira bajo la denominación de **COMPAÑÍA ESTIBADORA PORTUARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse "**COMESPORT, S.A. DE C.V.**", otorgada en esta ciudad, a las dieciséis horas del día diez de noviembre de dos mil quince, ante los oficios de la Notario Mónica Berthaly Hidalgo Rivera, inscrita en el Registro de Comercio al Número **CUARENTA Y SEIS**, del Libro **TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO** del Registro de Sociedades, con fecha de inscripción el día catorce de marzo de dos mil dieciséis, de la cual consta que su naturaleza, nacionalidad y



domicilio son los antes consignados; asimismo consta que la denominación de la sociedad es PARAISO COMPANY, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse "PARAISO COMPANY, S.A. DE C.V." que pasará a denominarse "COMESPORT, S.A. DE C.V." en una modificación posterior del pacto social de la referida sociedad; que su plazo es por tiempo indeterminado; que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos como el presente; que el gobierno de la sociedad es ejercido por la Junta General de Accionistas y por el Administrador Único o la Junta Directiva en su caso; que la Junta General de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad y tiene los más amplios poderes para acordar y ratificar las operaciones sociales; que la sociedad será dirigida y administrada por un Administrador Único y su respectivo suplente o por una Junta Directiva compuesta por tres Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, según lo determine la Junta General de Accionistas, quienes durarán en sus funciones TRES años, pudiendo ser reelectos; que la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social le corresponderá al Administrador Único Propietario o al Presidente de la Junta Directiva o a quien haga de sus veces, pudiendo otorgar actos como el presente; b) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación del Pacto Social de la sociedad "COMESPORT, S.A. DE C.V.", otorgada en esta ciudad, a las nueve horas del día dos de julio de dos mil diecinueve, ante los oficios del Notario René Rolando Rivera Urquilla, inscrita en el Registro de Comercio al Número NOVENTA Y NUEVE, del Libro CUATRO MIL CIENTO DOS del Registro de Sociedades, con fecha de inscripción el día veinticinco de julio de dos mil diecinueve, en la cual consta que se modificó el texto de la cláusula primera del pacto social, en el sentido de que se modificó la denominación de la sociedad de "PARAISO COMPANY, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "PARAISO COMPANY, S.A. DE C.V." por "COMPAÑÍA ESTIBADORA PORTUARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "COMESPORT, S.A. DE C.V."; y, c) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad "COMESPORT, S.A. DE C.V.", consistente en certificación de punto de acta, extendida por Patricia Emperatriz Escalante González, en su calidad de secretaria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, a los cinco días del mes de junio de dos mil veintidós e inscrita en el Registro de Comercio al Número TREINTA Y UNO, del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO del Registro de Sociedades, con fecha de inscripción el día treinta y uno de agosto de dos mil veintidós, en la cual consta que en el libro de actas que lleva la referida sociedad, se encuentra el acta número uno, de Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el día cinco de abril de dos mil veintidós y en cuyo punto número dos consta que se eligió a la administración de la sociedad, siendo el compareciente electo como Administrador Único Propietario y por tanto Representante Legal, para ejercer sus funciones por un período de TRES años, contados a partir de la fecha de inscripción de dicho nombramiento en el Registro de Comercio, el cual a la fecha continua 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 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 a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, un espacio de su propiedad, identificado como [REDACTED] con un área de **NUEVE PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS**, ubicado en el primer nivel del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, para la construcción de un local que funcionará como oficina administrativa; que la Arrendataria deberá cancelar a la CEPA por medio de cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas, un canon de arrendamiento de **DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR**, 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**, 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 comprendido del quince de marzo de dos mil veintitrés al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro; que la Arrendataria se obligó 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 entera satisfacción de CEPA, Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR**, a fin de responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales, que la no presentación del documento mencionado en el plazo consignado se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; 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.**

[REDACTED]