

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y TELEMOVIL EL
SALVADOR, 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 de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria", Administradora de la empresa estatal **FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR**, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos dos cero cinco siete cinco - cero cero tres - cinco; y, por otra parte, **MARCELA RAQUEL SALINAS VIAUD**, mayor de edad, Abogada, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de esta ciudad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] y, **ÁLVARO JOSÉ MAYORA RÉ**, mayor de edad, Abogado, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de esta ciudad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED], ambos actuando, en nombre y en representación, en nuestra calidad de Apoderados Generales Administrativos y Mercantiles de la sociedad que gira bajo la denominación "**TELEMOVIL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**" que puede abreviarse "**TELEMOVIL EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad, salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en

el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", y por este acto convenimos en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que en adelante podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.** Con base en el punto Vigésimosegundo del Acta número tres mil ciento veintiocho, de la sesión de Junta Directiva de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, CEPA entrega a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, setenta y seis franjas de terreno en derecho de vía, propiedad del Estado de El Salvador y administradas por CEPA – FENADESAL, con un área total de MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS (1,429.26 m²), distribuidas en los derechos de vía férrea, destinadas a ser utilizadas por la Arrendataria para la instalación de cables televisivos, de acuerdo al siguiente detalle:

Pe

Franjas	Ubicación	Área m²	Canon mensual /m² US\$ sin IVA	Canon mensual US\$ sin IVA	Monto total US\$ sin IVA
76	Derechos de vía férrea	1,429.26	0.576590	824.10	19,778.40

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. La Arrendataria deberá pagar a FENADESAL, por las franjas de terreno, objeto del presente contrato de arrendamiento, un monto total de **DIECINUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$19,778.40)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas equivalentes a **OCHOCIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIEZ CENTAVOS DE DÓLAR (US \$824.10)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). El canon deberá ser pagado por adelantado, y en los créditos fiscales deberá adicionarse el IVA correspondiente.

TERCERA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS. I) El presente contrato se suscribe para el período de DOS AÑOS comprendido del uno de enero de dos mil veintidós al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés ; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA - FENADESAL determine, previo acuerdo escrito con la Arrendataria y autorización de la Junta Directiva de CEPA, por lo menos con treinta (30) días de anticipación al vencimiento del plazo o de su prórroga; III) CEPA - FENADESAL se reserva el derecho de dar por terminado el presente contrato si por motivos de proyectos de índole operacional de la Comisión, de interés público o por caso fortuito o fuerza mayor, se requiera las franjas de terreno arrendadas, notificándole a la Arrendataria hasta con treinta (30) días de anticipación, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de FENADESAL de otorgarle nuevas franjas; y, IV) Si durante la vigencia del contrato la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización de las franjas; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo.

CUARTA: MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS ARRENDADAS. FENADESAL será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en las áreas arrendadas y proveerá mantenimiento del sistema ferroviario, en caso que aplique; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de FENADESAL y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, FENADESAL efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsará a ésta los gastos incurridos.

QUINTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO. La CEPA y la Arrendataria podrán modificar 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 autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte



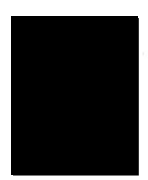
integrante del contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **SEXTA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso que, durante la vigencia del presente contrato, se desarrollen proyectos constructivos en el terreno objeto del contrato, o que éste se viese afectado de alguna manera por cualquier tipo de proyectos, previa autorización de la Junta Directiva de CEPA; en tal caso, se notificará por escrito con al menos treinta (30) días de anticipación sobre la terminación del contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere, el cual será aprobado por CEPA.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA. Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** No usar o destinar la franjas a un fin distinto del consignado en el presente Contrato, siendo condición esencial que se destinen exclusivamente al indicado en la Cláusula Primera de este instrumento; **II)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en las franjas arrendada; **III)** Obtener por su propia cuenta y costo todas las licencias, certificados y permisos que sean requeridos por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento. En ese sentido, también será responsable de pagar las tasas, tributos e impuestos municipales y fiscales que correspondan; **IV)** Durante la ejecución del presente contrato, CEPA-FENADESAL podrá requerir a la Arrendataria presentar la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que se estimen pertinentes relacionados con la ejecución contractual; **V)** Notificar a CEPA o FENADESAL cuando tenga conocimiento, que en las áreas del derecho de vía férrea inmediatos al objeto del contrato se produzcan usurpaciones o invasiones, e informar sobre cualquier anomalía; y, **VI)** No ceder los derechos y obligaciones contenidas en el presente Contrato, ni subarrendar las franjas arrendadas, sin previo consentimiento escrito de CEPA-FENADESAL; en cuyo caso, dichas acciones se considerarán como causal de terminación del Contrato.

OCTAVA: CASO DE MORA. Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al Contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado y la CEPA hará efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato; asimismo, tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del contrato, así como la inmediata desocupación de las franjas arrendadas, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la CEPA cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas.

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: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. **I)** La Arrendataria se obliga a presentar a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de **DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$2,793.70)**, equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), para responder por el



exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; vigente por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales; II) La no presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato a requerimiento de CEPA se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación 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; IV) En caso que su vigencia 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 PRIMERA: INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD.** I) La Arrendataria indemnizará y relevará a FENADESAL 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 la 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 la franja arrendada; II) Queda convenido que, la Arrendataria deberá indemnizar a FENADESAL por cualquier pérdida o daños causados en bienes propios de la Comisión, por los cuales 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; y, III) En los casos de accidentes de cualquier naturaleza que ocurrieren a causa de la instalación de las estructuras, sea cual fuere el motivo o circunstancia, FENADESAL se exonera de toda responsabilidad, también se reserva el derecho de imponer modificaciones, si así le conviniera en el futuro. **DÉCIMA SEGUNDA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente Contrato, éstas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo entre las partes, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en un plazo máximo de treinta días calendario, prorrogables 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. Cualquier controversia que no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a la competencia de los juzgados y tribunales de la ciudad de San Salvador. **DÉCIMA TERCERA: NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes



Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **DÉCIMA CUARTA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del presente

Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial, la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los derechos y obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del presente contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los veinticinco días del mes de febrero de dos mil veintidós.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo



TELEMOVIL EL SALVADOR S.A. DE C.V.



Marcela Raquel Salinas Viaud
Apoderada General Administrativa y Mercantil



Alvaro Jose Mayora Re
Apoderado General Administrativo y Mercantil



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con tres minutos del veinticinco de febrero de dos mil veintidós. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario de este domicilio, comparece el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, de treinta y siete 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]

[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]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria", Administradora de la empresa estatal **FERROCARRILES**

NACIONALES DE EL SALVADOR, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las dieciocho horas con cinco minutos del día siete de enero 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 del señor 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)** El punto Vigésimosegundo del acta número tres mil ciento veintiocho, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, por medio del cual se autorizó la suscripción del referido Contrato de Arrendamiento, asimismo se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, a suscribir el referido instrumento; por tanto, el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparecen los señores **MARCELA RAQUEL SALINAS VIAUD**, de treinta y ocho años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Abogada, de este domicilio, persona a quien hoy conozco y es portadora de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] y, **ÁLVARO JOSÉ MAYORA RÉ**, de cincuenta años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Abogado, de este domicilio, persona a quien hoy conozco y es portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED], ambos actuando, en nombre y en representación, en nuestra calidad de Apoderados Generales Administrativos y Mercantiles de la sociedad que gira bajo la denominación "**TELEMOVIL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**" que puede abreviarse "**TELEMOVIL EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", personería que compruebo de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo y Mercantil, otorgado en la ciudad de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las diecinueve horas del día ocho de junio de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de Diana Carolina Vega Arias, en la que consta que Edgard Antonio Grande Bermúdez, actuando en nombre y representación, en su carácter de Director Ejecutivo y Representante Legal, de la sociedad "**TELEMOVIL EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", confirió dicha Escritura Poder a favor de los comparecientes y otra persona, para que, en nombre y representación de la referida sociedad puedan suscribir individualmente documentos o contratos cuya suma sea igual o inferior a

VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, quienes necesitaran actuar conjuntamente con otro apoderado para suscribir contratos o documentos superiores a VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y hasta DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, entre otras facultades. Asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de la referida sociedad, que la denominación, naturaleza y domicilio son los referidos y de la personería con la que actuó el señor Edgard Antonio Grande Bermúdez, como el otorgante de dicho poder, personería la cual a la fecha se encuentra vigente e inscrito en el Registro de Comercio, al número CINCUENTA Y SIETE, del Libro DOS MIL CINCUENTA Y SIETE, del Registro de Otros Contratos Mercantiles, con fecha de inscripción el diez de junio de dos mil veintiuno; por tanto, los comparecientes se encuentran en sus más amplias facultades para otorgar el presente acto y en tal carácter **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista; y por tanto, **doy fe** que el mismo consta de tres hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, 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, setenta y seis franjas de terreno en derecho de vía, propiedad del Estado de El Salvador y administradas por CEPA – FENADESAL, con un área total de MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS, distribuidas en los derechos de vía férrea, destinadas a ser utilizadas por la Arrendataria para la instalación de cables televisivos; que la Arrendataria se obliga a cancelar a FENADESAL un monto total de **DIECINUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas equivalentes a **OCHOCIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIEZ CENTAVOS DE DÓLAR**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); que el plazo del contrato es por el periodo de dos años, comprendido desde el uno de enero de dos mil veintidós al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés; que la Arrendataria se obligó a presentar, a favor y satisfacción de la Comisión, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de **DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR** equivalente a tres meses de canon de arrendamiento más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato; vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales; el contrato contiene cláusulas de caso de mora, desarrollo de proyectos constructivos, modificaciones del contrato, obligaciones varias de la Arrendataria, fuerza mayor o caso fortuito, solución de conflictos entre otras cláusulas propias de ese tipo de instrumento las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por



ello las otorgan. Yo el Notario **DOY FE:** Que las firmas antes relacionadas son **AUTENTICAS** por haber sido puestas por los otorgantes a mi presencia. Así se expresaron estos a quienes explique los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos folios, y leído que les fue por mí todo lo escrito íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado.

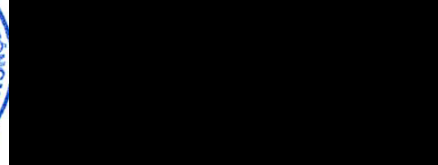
**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**



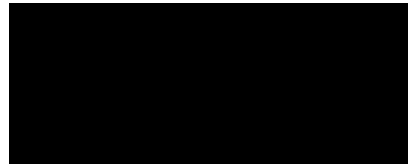
Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo



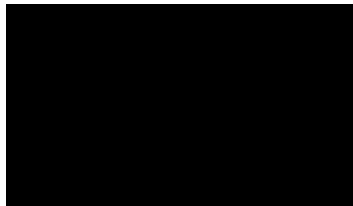
TELEMOVIL EL SALVADOR, S.A. DE C.V.



Marcela Raquel Salinas Vraud
Apoderada General Administrativa y Mercantil



Alvaro José Mayora Re
Apoderado General Administrativo y Mercantil



Rafael Eduardo Rosa Salegio
Notario

