

Lic. Luis Alonso Vásquez Hernández
Notario
vasquezlawyer@outlook.com

No. IV.

LIBRO III.

AÑO MMXXIII

Escritura Pública
de
servidumbre de paso
voluntaria

Otorgada por:
Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma

A favor de:
Unifersa-Disagro, Sociedad Anónima de Capital Variable

Ante los oficios del notario: Lic. Luis Alonso Vásquez Hernández
San Salvador, El Salvador, Centroamérica.

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Y UNO

25998431



20 **NÚMERO DIECINUEVE.** En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las ocho horas
21 del día diecinueve de abril de dos mil veintitrés. Ante mí, **LUIS ALONSO VÁSQUEZ HERNÁNDEZ,**
22 Notario, de este domicilio, comparecen: por una parte, el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR,** de
23 treinta y nueve años de edad, de nacionalidad salvadoreña, estudiante, del domicilio de Santa Tecla,
24 departamento de La Libertad, a quien no conozco, pero identifiqué por medio de su Documento Único de



DOS COLONES



M. DE H.

Y DOS

25998432

1 Identidad número [redacted] actuando en nombre y en

2 representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN**

3 **EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, personalidad jurídica propia y

4 con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [redacted]

5 [redacted] que en el transcurso de este instrumento

6 podrá denominarse indistintamente como la "**CEPA**", la "**Comisión**" o la "**Propietaria**", personería que

7 relacionaré al final del presente instrumento; y por la otra, el señor **RAÚL ANTONIO MONTENEGRO**

8 **PALOMO**, de cincuenta y nueve años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Economista, del domicilio

9 de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de

10 Identidad número [redacted] actuando en nombre y representación, en

11 su calidad de Administrador Único Propietario y, por lo tanto, representante legal de la sociedad que gira

12 bajo la denominación "**UNIFERSA-DISAGRO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que

13 puede abreviarse "**UNIFERSA-DISAGRO, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de

14 Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria [redacted]

15 [redacted] que en el transcurso del presente instrumento

16 podrá denominarse "**UNIFERSA-DISAGRO**" o la "**Compañía**"; y **ME DICEN: CLÁUSULA PRIMERA:**

17 **DECLARACIÓN DE DOMINIO Y DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES, PREDIO DOMINANTE Y PREDIO**

18 **SIRVIENTE. I) PREDIO DOMINANTE:** UNIFERSA-DISAGRO declara que es la única dueña y poseedora

19 de un inmueble de naturaleza rústica, que está situado en jurisdicción de La Unión, inscrito a su favor

20 bajo la matrícula número [redacted]

21 [redacted] del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente,

22 departamento de La Unión, siendo el mismo en el que se encuentra edificada una Planta Envasadora y

23 Almacenadora de Fertilizantes propiedad de UNIFERSA-DISAGRO; el inmueble anteriormente descrito

24 es el "Predio Dominante" de la servidumbre que se indica adelante. II) PREDIO SIRVIENTE: Que la



CEPA declara que es dueña y exclusiva poseedora de un inmueble de naturaleza rústica, que está situado en jurisdicción de La Unión, inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, bajo la matrícula número [REDACTED]

[REDACTED] siendo el mismo en el que se encuentran las instalaciones de CEPA, que constituyen el Puerto de La Unión; el inmueble anteriormente descrito es el "Predio Sirviente" de la servidumbre que se indica adelante. **CLÁUSULA**

SEGUNDA: CONSTITUCIÓN DE LA SERVIDUMBRE Y TRADICIÓN DE LA MISMA. I) La Comisión en lo correspondiente, constituye en este acto y por virtud de este instrumento **SERVIDUMBRE DE PASO**

VOLUNTARIA sobre el Predio Sirviente, a favor de UNIFERSA-DISAGRO, la cual se otorga sobre una calle de una longitud promedio de OCHENTA Y OCHO PUNTO CINCO METROS, la cual ocupa un área de NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO PUNTO DOCE METROS CUADRADOS, ubicado en zona extraportuaria del Puerto de La Unión, para garantizar el tránsito e ingreso de UNIFERSA-DISAGRO a las instalaciones en las que opera su planta de fertilizantes. La servidumbre antes mencionada se detalla

a continuación: Un área con una extensión superficial de **NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO PUNTO**

DOCE METROS CUADRADOS, equivalente a **MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PUNTO CERO**

NUEVE VARAS CUADRADAS, CERO PUNTO CATORCE MANZANAS o CERO PUNTO DIEZ

HECTÁREAS, cuya descripción técnica es la siguiente: Partiendo del mojón con coordenadas

geodésicas: **Norte** doscientos cuarenta y seis mil doscientos ochenta y tres punto sesenta y nueve **Este**

seiscientos veintiséis mil cuatrocientos veinticuatro punto sesenta y ocho; correspondiente a esquinero

norponiente de parcela sesenta, polígono doce de la Lotificación Cutuco, con el siguiente rumbo y

distancia: Norte setenta y ocho grados cincuenta y ocho minutos veintisiete segundos Este, con una

distancia de cuarenta y cinco punto dieciséis metros se llega al punto número uno, que es el punto de

partida de la presente descripción técnica y tiene las siguientes coordenadas: Norte doscientos cuarenta

y seis mil doscientos noventa y dos punto treinta y dos, Este seiscientos veintiséis mil cuatrocientos



DOS COLONES



M. DE H.

Y TRES

25998433

1 s... y nueve punto cero uno. **LINDERO PONIENTE** partiendo del punto número uno, está formado
2 por cinco tramos con los siguientes rumbos y distancias: **Tramo uno**, rumbo Norte cincuenta y ocho
3 grados cincuenta y siete minutos cincuenta y siete segundos Este con una distancia de cuatro punto
4 veinte metros, hasta llegar al punto número dos; **Tramo dos**, desde el punto número dos con rumbo
5 Norte cuatro grados cuarenta y siete minutos cuarenta y cinco segundos Este con una distancia de seis
6 punto cero uno metros, se llega al punto número tres; **Tramo tres**, desde el punto número tres con
7 rumbo Norte cero grados cuarenta y un minutos veintidós segundos Oeste con una distancia de dos
8 metros, se llega al punto número cuatro; **Tramo cuatro**, desde el punto número cuatro con rumbo Norte
9 seis grados veinticinco minutos treinta y tres segundos Oeste con una distancia de cuarenta y ocho
10 punto sesenta metros, se llega al punto número cinco; **Tramo cinco**, desde el punto número cinco con
11 rumbo Norte trece grados trece minutos cuarenta y tres segundos Oeste con una distancia de dieciocho
12 punto ochenta y tres metros, se llega al punto número seis; estos tramos colindan con terreno
13 denominado "Polígono Uno", propiedad de la CEPA. **LINDERO NORTE** partiendo del punto número seis
14 está formado por tres tramos, con los siguientes rumbos y distancias: **Tramo uno**, desde el punto
15 número seis con rumbo Norte setenta y cuatro grados veintidós minutos cuarenta y tres segundos Este y
16 una distancia de tres punto cuarenta y un metros se llega al punto número siete; **Tramo dos**, desde el
17 punto número siete con rumbo Norte setenta y cinco grados siete minutos treinta y dos segundos Este y
18 una distancia de siete punto treinta y cinco metros se llega al punto número ocho; **Tramo tres**, desde el
19 punto número ocho con rumbo Norte setenta y cuatro grados cincuenta y siete minutos diecisiete
20 segundos Este y una distancia de tres punto doce metros se llega al punto número nueve; los tres tramos
21 colindando con UNIFERSA-DISAGRO. **LINDERO ORIENTE** partiendo del punto número nueve, está
22 formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: **Tramo uno**, rumbo Sur nueve grados
23 cincuenta y nueve minutos treinta y cuatro segundos Este con una distancia de siete punto trece metros,
24 hasta llegar al punto número diez; **Tramo dos**, desde el punto número diez con rumbo Sur veintiocho



1 grados cincuenta y tres minutos veinticuatro segundos Oeste con una distancia de dos punto diez
2 metros, se llega al punto número once; **Tramo tres**, desde el punto número once con rumbo Sur seis
3 grados cuarenta y seis minutos once segundos Este con una distancia de ochenta y dos punto cuarenta
4 y dos metros, se llega al punto número doce; los tres tramos colindando con el terreno denominado
5 "Polígono Uno" propiedad de la CEPA. LINDERO SUR partiendo del punto número doce, está formado
6 por un solo tramo y con el siguiente rumbo y distancia: **Tramo uno**, rumbo Norte cincuenta y nueve
7 grados cuarenta y dos minutos cincuenta y seis segundos Oeste y una distancia de veinte punto
8 cuarenta y cinco metros; lindando con Calle General Menéndez, se llega al punto número uno que es el
9 punto de partida de la presente descripción. II) En consecuencia, el compareciente señor JUAN CARLOS
10 CANALES AGUILAR, de las generales antes expresadas, en representación de CEPA, hace la tradición
11 del DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO VOLUNTARIA a favor de UNIFERSA-DISAGRO, conforme
12 la descripción anterior y en las condiciones y modalidades que se mencionan en este instrumento,
13 haciéndole al efecto, la correspondiente tradición por medio de la presente escritura. Por su parte el
14 señor RAÚL ANTONIO MONTENEGRO PALOMO, en representación de UNIFERSA-DISAGRO,
15 manifiesta que acepta y que da por recibido el DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO VOLUNTARIA
16 que se le concede a su representada, según la descripción que antecede y en las condiciones y
17 modalidades que se mencionan en el texto de este instrumento. **CLÁUSULA TERCERA:**
18 **ESPECIFICACIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD. DAÑOS Y PERJUICIOS A CARGO DE**
19 **UNIFERSA-DISAGRO. I)** UNIFERSA-DISAGRO tiene el derecho de utilizar la calle de acceso en el área
20 otorgada en concepto de servidumbre, para ingresar a la Planta de Fertilizantes ubicada dentro de sus
21 instalaciones. **II)** Si durante el ejercicio de la servidumbre, UNIFERSA-DISAGRO pretendiera utilizar el
22 área otorgada para otro fin que no sea el antes mencionado, deberá solicitar autorización de CEPA. **III)**
23 En este evento CEPA, a su prudente arbitrio calificará la conveniencia de la autorización, ya sea
24 concediendo o negando el permiso. CEPA no negará el permiso sin una causa plenamente justificada.



DOS COLONES



M. DE H.

CUATRO

25998434

1 IV) Cualquier daño personal o material ocasionado por la permanencia y uso de la calle de acceso a las

2 instalaciones de la Compañía, será imputable a UNIFERSA-DISAGRO, siempre y cuando dicho daño

3 personal o material sea imputable a un hecho por dolo o culpa de UNIFERSA-DISAGRO, y esta se

4 compromete a indemnizar a CEPA por cualquier pérdida o daño imputable a ella, causado a muebles,

5 inmuebles o fuerza laboral de CEPA, bajo su responsabilidad o de terceros, a consecuencia de la

6 actividad a la que se dedica UNIFERSA-DISAGRO o por el uso de la servidumbre antes descrita. Para

7 tales efectos, UNIFERSA-DISAGRO, se obliga a presentar a entera satisfacción de CEPA, Póliza de

8 Responsabilidad Civil, conforme a lo estipulado en la Cláusula Novena de la presente escritura. Si el

9 funcionamiento de las instalaciones provocase un incremento en el costo de la póliza de paquete de

10 seguro de CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de UNIFERSA-DISAGRO, el cual

11 será previamente consultado por la CEPA a la compañía de seguros. V) En el caso que por el desarrollo

12 de obras o de ampliación del Puerto de La Unión, se pudiera requerir el uso del área propiedad de CEPA

13 otorgada en servidumbre, ésta lo comunicará a UNIFERSA-DISAGRO, con cuatro meses de anticipación

14 como mínimo. **CLÁUSULA CUARTA: MANTENIMIENTO Y GASTOS DE LA CALLE DE ACCESO. I)**

15 Para fines de mantenimiento y supervisión, UNIFERSA-DISAGRO, tendrá acceso irrestricto a la franja de

16 terreno donde se constituye la servidumbre objeto del presente contrato, pero en cada caso deberá dar

17 aviso por escrito o por medios electrónicos a CEPA con al menos cuarenta y ocho horas de anticipación.

18 II) Todos los gastos que se originen por reparaciones, mantenimiento y mejoras a la calle de acceso

19 serán a cargo de UNIFERSA-DISAGRO. III) Es expresamente entendido que CEPA no asume

20 responsabilidad alguna, de tipo laboral o de cualquier otra clase, respecto al personal técnico y operarios

21 que la Compañía emplee en el mantenimiento y mejora de la calle de acceso, en cuyo caso

22 UNIFERSA-DISAGRO, será directamente responsable de la conducta de su propio personal y de las

23 medidas de seguridad y prevención, para el mejor desempeño de las funciones que correspondan al

24 mismo. IV) Al caducar la servidumbre, sea por vencimiento del plazo o por los motivos que se señalan en

este instrumento, la Compañía, gozará del plazo de noventa días para desocupar el área de la

Servidumbre. **CLÁUSULA QUINTA: PLAZO Y PERÍODOS DE REVISIÓN.** I) El plazo de vigencia de la servidumbre será de CUATRO AÑOS contados a partir del quince de marzo de dos mil veintitrés al catorce de marzo de dos mil veintisiete, dicho plazo podrá prorrogarse de común acuerdo, previa autorización de la Junta Directiva de la Comisión, y previa evaluación de ambas partes sobre la conveniencia de la continuidad del contrato respectivo, debiendo UNIFERSA-DISAGRO, someterse a las regulaciones que esta Comisión exige en estos casos. II) Si durante la vigencia del contrato, UNIFERSA-DISAGRO decidiera no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor de la servidumbre, que restare del contrato hasta su vencimiento, y si requiriese reducir el área de la misma, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del contrato. III) Si durante la vigencia del contrato, la Compañía no utiliza la calle de acceso objeto de la servidumbre o lo hace de manera exigua, la CEPA podrá dar por terminado el contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de UNIFERSA-DISAGRO. **CLÁUSULA SEXTA: PRECIO DE LA**

SERVIDUMBRE. I) La servidumbre se constituye a título oneroso con un canon anual de CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de CINCO 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). II) El canon descrito será pagadero mediante cuotas anuales. **CLÁUSULA**

SÉPTIMA: OTRAS OBLIGACIONES DE LA COMPAÑÍA. I) 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 CEPA. II) UNIFERSA-DISAGRO, será la responsable del trámite y pago de todos los permisos correspondientes relacionados a la contratación de servicios de iluminación, mejoras que se realicen en la calle de acceso



DOS COLONES



M. DE H.

QUINCO

25998435

1 y otros que sean necesarios para el uso del área otorgada en servidumbre, incluyendo permisos de

2 construcción y medio ambientales, así como municipales. **CLÁUSULA OCTAVA: GARANTÍA DE**

3 **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I)** UNIFERSA-DISAGRO se obliga a presentar en el plazo de

4 **QUINCE DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente de la fecha de firma del presente

5 instrumento, a favor y entera satisfacción de CEPA, Garantía de Cumplimiento de Contrato, por el monto

6 de **UN MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, la cual deberá

7 permanecer vigente por el plazo contractual, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada

8 una de las obligaciones emanadas del presente Contrato; **II)** La no presentación de la Garantía de

9 Cumplimiento de Contrato dentro del plazo consignado se considerará como incumplimiento contractual,

10 por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; **III)** En caso de presentar documento financiero, la

11 Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de

12 seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. En caso su vigencia

13 sea anual, la Compañía se compromete a presentar la renovación de la misma treinta días calendario

14 antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su

15 vencimiento, durante el plazo contractual; **IV)** El Administrador del Contrato será el responsable de

16 verificar que el contrato cuente con una Garantía de Cumplimiento de Contrato vigente. **CLÁUSULA**

17 **NOVENA: PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL. I)** UNIFERSA-DISAGRO se obliga a presentar en el

18 plazo de **QUINCE DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente de la fecha de firma del presente

19 instrumento, a entera satisfacción de la CEPA una copia certificada por notario de su Póliza de

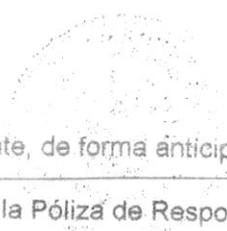
20 Responsabilidad Civil por daños a terceros en sus bienes y en su personal, incluyendo daños a bienes

21 propiedad de CEPA y lesiones o muerte a empleados de CEPA o que se encuentren a su servicio, hasta

22 por un límite de **DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, o en su defecto Póliza

23 de Responsabilidad Civil Global a nombre de UNIFERSA-DISAGRO, que cubra daños a CEPA y a los

24 terceros antes mencionados. Dicha Póliza deberá estar vigente por todo el plazo contractual, debiendo



renovarse anualmente, de forma anticipada con por lo menos veinte días antes de su vencimiento; **II)** La

no presentación de la Póliza de Responsabilidad Civil dentro del plazo consignado se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA:**

CESIÓN DE DERECHOS. **I)** CEPA se reserva el derecho de traspasar las obligaciones contractuales establecidas en el contrato de servidumbre, debiendo respetarse todas y cada una de las cláusulas pactadas entre las partes contratantes. **II)** UNIFERSA-DISAGRO, podrá ceder a terceros, los derechos y obligaciones que adquiere en virtud de este contrato, con el consentimiento previo y por escrito de la Comisión y mediante el expreso sometimiento del cesionario de las estipulaciones aquí pactadas.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: CASOS DE CADUCIDAD Y TERMINACION DE CONTRATO. Son causales de caducidad del plazo de la presente servidumbre, las siguientes: **I)** En el caso de mora en el pago de una de las anualidades convenidas. **II)** Si transcurren tres meses consecutivos sin hacer uso de la servidumbre y sin que exista causa justificada debidamente comprobada para no hacer uso de la misma, lo anterior sin perjuicio de que haya sido pagado el canon estipulado, en este caso, CEPA tomará acuerdo sobre la continuidad o la terminación de la servidumbre, lo anterior con el objeto de disponer libremente de su derecho de propiedad. **III)** Por el incumplimiento de parte de la Compañía, de cualquier condición contractual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CASO DE MORA. **I)** Queda especialmente aceptado por parte de la Compañía que, en caso de mora en los pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual sobre el monto adeudado; y, **II)** CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del Contrato, siendo esto causa de terminación de contrato. **CLÁUSULA**

DÉCIMA TERCERA: RESOLUCIÓN 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 el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus representantes o delegados especialmente acreditados, en el plazo máximo de treinta días calendario, prorrogables de común acuerdo entre las partes. El precio que la Compañía está obligada a



1 cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de

2 controversias; II) Arbitraje: Cualquier controversia que no hubiere podido ser resuelta en la fase de

3 Arreglo Directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo

4 dispuesto en la legislación vigente. El tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados,

5 uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en la que una de las partes notifique

6 por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quién actuará como

7 presidente del tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor

8 a siete días para designar al tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro

9 dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el

10 nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá

11 acudir al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El

12 Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del arbitraje será El Salvador y

13 deberá conducirse en el idioma castellano. Los gastos del arbitraje serán pagados por cada una de las

14 partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por

15 cada una de las partes. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DOMICILIO EXENCIÓN DE FIANZA AL**

16 **DEPOSITARIO.** Para todos los efectos de este contrato, las partes señalan como domicilio especial el de

17 esta ciudad, a cuyos tribunales se someten; en caso de acción, UNIFERSA-DISAGRO faculta a CEPA

18 para designar a la persona que actuará como el depositario de los bienes, relevando a quien se nombre,

19 de la obligación de rendir fianza. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: GASTOS LEGALES.** Serán por cuenta

20 de UNIFERSA-DISAGRO, todos los gastos legales que cause la formalización del presente contrato y su

21 ejercicio y cualesquiera otros que se originen del ejercicio de la servidumbre contratada. **CLÁUSULA**

22 **DÉCIMA SEXTA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.** La Compañía podrá contactar a la Encargada

23 de Recursos Humanos del Puerto de La Unión, quien será la Administradora del Contrato por parte de

24 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 con la Compañía, informes de hechos que deban ser subsanados por la Compañía o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Administrador de contrato será el responsable de requerir a la Compañía 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. **CLÁUSULA DÉCIMA**

SÉPTIMA: 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. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA:**

MODIFICACIONES. CEPA y UNIFERSA-DISAGRO podrán mediante mutuo acuerdo, modificar, enmendar o rectificar el presente contrato, debiendo documentarlo para que surta efectos legales, por medio de instrumentos debidamente autorizados y suscritos por ambas partes. Las modificaciones, enmiendas o cambios adoptados por las partes, de conformidad a lo acordado en esta cláusula, formarán parte integrante del contrato de servidumbre y por lo tanto, serán de estricto cumplimiento.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: 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) CEPA: Con la Encargada de Recursos Humanos del Puerto de La Unión. Teléfonos: dos seis siete siete- seis uno cero seis, siete cero siete cero- ocho uno dos uno. Correo Electrónico: hazel.castrillo@cepa.gob.sv; II) UNIFERSA-DISAGRO: Kilometro doce y medio, carretera al Puerto de La Libertad, número quince, Nuevo Cuscatlán, La Libertad. Teléfonos: dos dos cuatro uno- cinco nueve cero cero. Correo electrónico: lvasquez@disagro.com. Cualquier cambio en la dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. Así se expresaron los comparecientes, y yo el suscrito Notario, doy fe de haberles explicado los efectos legales de este



DOS COLONES



M. DE H.

SIETE

25998437

instrumento; de haberme cerciorado de la identidad de los comparecientes por haber tenido a la vista los

documentos antes relacionados; y, de ser legítimas y suficientes las personerías con las que actúan los

comparecientes por haber tenido a la vista: I) Respecto del señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**,

en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA**

PORTUARIA AUTÓNOMA: a) Testimonio de Escritura Matriz 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, d) Punto decimoprimer del acta número tres mil ciento noventa y tres,

correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA, celebrada el diez de marzo de dos mil

veintitrés, por medio del cual se autorizó la suscripción del presente Contrato de Servidumbre a favor de

UNIFERSA-DISAGRO, y además se autorizó al Gerente General de CEPA para que en su calidad de

Apoderado General Administrativo firme el presente instrumento. II) Respecto del señor **RAÚL ANTONIO**

MONTENEGRO PALOMO, en su calidad de Administrador Único Propietario, y por lo tanto,

Representante Legal de la sociedad **UNIFERSA-DISAGRO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL**

VARIABLE: a) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación e Incorporación Íntegra del nuevo texto

del Pacto Social de la sociedad que gira bajo la denominación **UNIFERSA-DISAGRO, SOCIEDAD**

ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse "**UNIFERSA-DISAGRO, S.A. DE C.V.**",

otorgada en esta ciudad, a las nueve horas del día cuatro de junio de dos mil quince, ante los oficios del

Notario Juan José Francisco Guerrero Chacón, inscrita en el Registro de Comercio al Número CIENTO



CUARENTA Y UNO, del Libro TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO del Registro de

Sociedades, el día dos de julio de dos mil quince, de la cual consta que su naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio son los antes expresados; que la sociedad posee como finalidad principal realizar todas las actividades propias del negocio de comercialización, importación, exportación y cualquier otro relacionado con el negocio de fertilizantes agrícolas, agroquímicos, semillas y otros insumos para la nutrición, protección y genética de cultivos, entre otros; que su plazo es por tiempo indeterminado; que el Gobierno de la sociedad será ejercido por la Junta General de Accionistas y por la Junta Directiva o Administrador Único, según lo determine la Junta General de Accionistas; que la administración de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva o de un Administrador Único Propietario y su respectivo Suplente, en caso de Junta Directiva esta durará en sus funciones un período de cinco años, y cuando se decida por un Administrador Único este podrá durar en su cargo de uno a cinco años según lo determine la Junta General de Accionistas, en ambos casos contados a partir de la inscripción de la referida credencial en el Registro de Comercio, pudiendo ser reelectos y continuarán en el ejercicio de sus funciones en tanto que una nueva elección no se lleve a cabo; que para la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social en caso que la administración sea por medio de una Junta Directiva corresponderá al Presidente y Secretario de esta indistintamente, y en caso la forma de administración sea por medio de Administrador Único le corresponderá al Administrador Único Propietario y en su defecto al Administrador Único Suplente, quienes estarán investidos de amplios poderes generales de administración y disposición; y, **b)** Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad UNIFERSA-DISAGRO, S.A. DE C.V., extendida por el señor Raúl Antonio Montenegro Palomo, en su calidad de secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en esta ciudad, el veintitrés de enero de dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número SETENTA Y DOS, del Libro CUATRO MIL DIEZ del Registro de Sociedades, el día veintiocho de enero de dos mil diecinueve, de la



DOS COLONES



M. DE H.

OCHO

Nº 25998438

1 cual consta que en el punto tercero del acta número cuarenta y uno, correspondiente a la sesión de
2 Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Nuevo Cuscatlán, departamento de
3 La Libertad, el día diez de enero de dos mil diecinueve, se acordó el nombramiento de la nueva
4 administración de la referida sociedad, resultando electo como Administrador Único Propietario el señor
5 Raúl Antonio Montenegro Palomo y como Administrador Único Suplente el señor Oscar Ricardo
6 Domínguez Vidaurre, por un período de cinco años, que empezará a contar a partir de la fecha de
7 inscripción de la referida credencial en el Registro de Comercio, nombramiento que aún continua
8 vigente; por lo tanto el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente instrumento. Así
9 se expresaron los compareciente a quienes expliqué los efectos legales de esta escritura; y leído que les
10 fue por mí todo lo escrito íntegramente, en un sólo acto sin interrupción, ratifican su contenido al que nos
11 comprometemos a cumplir las partes y firman conmigo. **DOY FE.**

