

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y LA SOCIEDAD "ALQUIMISTA LIMITED LIABILITY COMPANY"



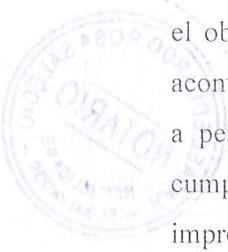
Nosotros, JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED]

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 cero seis uno cuatro-uno cuatro cero dos tres siete-cero cero siete-ocho, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, JUAN CARLOS PATRICIO VILLATORO, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED]

nombre y representación, en mi calidad de Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de "ALQUIMISTA LIMITED LIABILITY COMPANY", que puede abreviarse "ALQUIMISTA LLC", sociedad debidamente organizada y existente conforme a las leyes del Estado de Florida, Estados Unidos de América, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por este acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "el Contrato", 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) **ARBITRAJE:** Es el mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; b) **ARBITRAJE EN DERECHO:** Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; c) **ARREGLO DIRECTO:** Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; d) **ARRENDAMIENTO:** Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce de un área de terreno, por un plazo determinado a cambio del pago del precio a través de un canon de arrendamiento; e) **ARRENDATARIA:** Es la persona jurídica que suscribe y acepta las condiciones del Contrato de Arrendamiento de un área de terreno ubicado en el Puerto de La Unión con la CEPA, que le otorga la facultad de utilizarlo conforme



el objeto contractual; **f) CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** CASO FORTUITO es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. FUERZA MAYOR es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales; **g) CEPA O LA COMISIÓN:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; **h) 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 área de terreno en las Zonas Extra portuarias del Puerto de La Unión; **i) PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL:** Se entenderá como tal aquel valor determinado como suma asegurada para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de seguro de Responsabilidad; **j) PUERTO DE LA UNIÓN CENTROAMERICANA:** 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; **k) SERVICIOS DEL PUERTO DE LA UNIÓN:** Comprende la administración, explotación y mantenimiento del Puerto por CEPA, incluyendo la prestación de servicios por parte de CEPA o por terceros; **l) REGULACIONES DE CEPA:** Comprenden los documentos siguientes: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y Reglamento para la Aplicación de la misma; Tarifas del Puerto de La Unión y su Reglamentación; Reglamento de Operaciones del Puerto de La Unión; otros reglamentos; Planes de Seguridad; Circulares, Instructivos, cualesquiera otros instrumentos propios de la CEPA y demás disposiciones legales aplicables al Puerto de La Unión; **m) ZONAS EXTRAPORTUARIAS DEL PUERTO DE LA UNIÓN:** Son áreas de terreno propiedad de CEPA, ubicadas en los sectores Sur Oriente y Sur Poniente de la Terminal Multipropósito Especializada en Contenedores Fase I, con vocación para desarrollo de actividades portuarias relacionadas como: logística, comercio, industria, generación de energía, entre otros; **n) ADMINISTRADOR DE CONTRATO:** Es la persona designada por la Comisión encargada de velar por el seguimiento y cumplimiento del presente contrato, debiendo para tal efecto levantar las actas correspondientes y llevar el expediente administrativo del contrato; **o) PERÍODO DE GRACIA:** Plazo de dos (2) años contados a partir del día siguiente a la fecha de firma del presente contrato, otorgados a la Arrendataria, a efecto que ejecute los trabajos previos y obtención de los permisos que sean necesarios para iniciar operaciones en el terreno otorgado en arrendamiento. Durante dicho período la Arrendataria estará exonerada de cancelar el canon de arrendamiento; **p) ACTA DE INICIO DE**



OPERACIONES: Documento suscrito entre el Administrador del Contrato y un representante de la Arrendataria, en el cual se hará constar la fecha de inicio de operaciones de la Arrendataria en el terreno asignado, dándose por finalizado el período de gracia; **q) PERÍODO DE OPERACIÓN:** Es el espacio de tiempo de veinte (20) años en los que la Arrendataria realizará la actividad operativa y comercial objeto del presente contrato; este período iniciará una vez finalizado el período de gracia, para lo cual la Arrendataria y el Administrador del Contrato deberán suscribir la respectiva acta de inicio de operaciones. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** Con base en el punto Decimocuarto del acta número cero cero diez de la sesión de Junta Directiva de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintitrés, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, un terreno de su propiedad, identificado como Área cuatro (4), con una extensión de **CIENTO SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (172,285.97 m²)**, equivalentes a **DIECISIETE PUNTO VEINTITRÉS HECTÁREAS (17.23)**, para desarrollar una planta de refinación y de producción avanzada y almacenaje de contenedores, haciendo uso de los servicios del Puerto de La Unión relacionados con la descarga y almacenamiento de la materia prima que movilicen, ubicado en zona extraportuaria del referido Puerto, detallado en el ANEXO 1 del presente contrato. **TERCERA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.** **I)** La Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA por el terreno antes descrito, un canon de arrendamiento de acuerdo al siguiente detalle:

Área (m ²)	Tarifa Anual (US\$/m ²)	Canon de arrendamiento anual
172,285.97	US \$20.00 más IVA	US \$3,445,719.40 más IVA

II) Durante la ejecución del contrato, la tarifa anual de arrendamiento se incrementará **TRES PUNTO CINCO POR CIENTO (3.5%) ANUAL**, ajustando el valor de la tarifa anual por metro cuadrado cada cinco años, indexado al precio base de **VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$20.00)**, más IVA, según el siguiente detalle:

Período de Operación	Factor Tasa Incremento	Tarifa Anual (m ²) más IVA	Canon de Arrendamiento Anual más IVA
1-5	1.0000	US \$20.00	US \$3,445,719.40
6-10	1.1475	US \$23.75	US \$4,092,433.74
11-15	1.3629	US \$28.21	US \$4,860,527.52
16-20	1.6186	US \$33.51	US \$5,772,781.97

III) El canon de arrendamiento será cancelado 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 costos de adecuación del espacio y equipamiento, suministro de servicios básicos y complementarios, y en general de todos los permisos necesarios para el funcionamiento de las instalaciones que se construyan en el área

arrendada y el desarrollo de su operación. También la Arrendataria, será responsable del pago de los impuestos, tasas, contribución especial o cualquier tributo municipal. Asimismo, la Arrendataria tendrá la exclusiva responsabilidad frente a terceros respecto de los actos y contratos que se deriven de cualquier concesión que se le otorgue, así como los relacionados a la contratación y pago de los servicios de energía eléctrica, telefonía, internet, uso de datos, agua potable, tratamiento de aguas negras, recolección y disposición final de desechos sólidos, entre otros que sean necesarios para la construcción, instalación y operación en el área de terreno arrendada, incluyendo permisos de construcción y medio ambientales; siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera del presente contrato.

QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS. I) El plazo del contrato de arrendamiento es de **VEINTIDÓS (22) AÑOS**, contados a partir del día siguiente de la fecha de firma del presente instrumento, que contempla lo siguiente: a) **PERÍODO DE GRACIA:** CEPA otorgará a la Arrendataria un período de gracia de dos (2) años, a efecto que ejecute los trabajos previos y obtención de los permisos que sean necesarios para iniciar operaciones en el área otorgada en arrendamiento. Dicho período iniciará a partir del día siguiente de la fecha de firma del presente instrumento. Durante el referido período la Arrendataria estará exonerada de cancelar el canon de arrendamiento. En este período de gracia, la Arrendataria podrá ingresar al área arrendada en el Puerto de La Unión a fin de desarrollar los trabajos de planificación y ejecución de obras pertinentes. El Administrador del Contrato por parte de CEPA y un representante de la Arrendataria, una vez finalizado el período antes referido, suscribirán el acta de inicio de operaciones, en la que se hará constar la fecha de inicio de operaciones de la Arrendataria en el terreno asignado, dándose por finalizado el período de gracia. La Arrendataria podrá solicitar la ampliación del período de gracia, en menor o igual plazo, siempre y cuando se justifique que la demora no es atribuible a la Arrendataria. La ampliación del período de gracia estará sujeta a la aprobación de la Junta Directiva de la Comisión, en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica de CEPA; b) **PERÍODO DE OPERACIÓN:** El período de operaciones será de veinte (20) años contados a partir de la fecha de finalización del período de gracia. II) Previo a la finalización de los veinte (20) años del período de operación del presente contrato, la Arrendataria podrá solicitar a CEPA mediante una comunicación escrita, la prórroga del mismo, por un período adicional de veinte (20) años. Para ello, deberá anexar una carpeta técnica que incluya la información pertinente para realizar el análisis de la solicitud, entre ellos, el plan de desarrollo del negocio y el uso del espacio durante el nuevo período a otorgar. La prórroga del presente contrato estará sujeta a la aprobación de la Junta Directiva de la Comisión, en cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica de CEPA. III) En caso de prórroga del contrato de arrendamiento, se aplicará lo establecido en la cláusula tercera, romano II) del presente contrato,

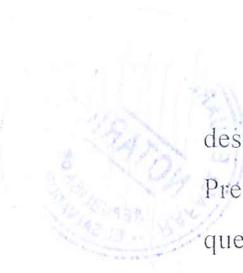


relacionado con el incremento de la tarifa anual de arrendamiento, en TRES PUNTO CINCO POR CIENTO (3.5%) ANUAL, ajustando el valor de la tarifa anual por metro cuadrado cada cinco años indexado al precio base de VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$20.00), más IVA, es decir, de acuerdo a lo siguiente:

Período de Operación	Factor Tasa Incremento	Tarifa Anual (m ²) más IVA	Canon de Arrendamiento Anual más IVA
1-5	1.0000	US \$20.00	US \$3,445,719.40
6-10	1.1475	US \$23.75	US \$4,092,433.74
11-15	1.3629	US \$28.21	US \$4,860,527.52
16-20	1.6186	US \$33.51	US \$5,772,781.97
21-25	1.9225	US \$39.79	US \$6,856,254.09
26-30	2.2833	US \$47.26	US \$8,143,079.09
31-35	2.7118	US \$54.14	US \$9,671,423.52
36-40	3.2208	US \$66.67	US \$11,486,617.27

SEXTA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS. El uso del terreno arrendado estará sujeto al cumplimiento de las regulaciones que la CEPA establezca para la operación del Puerto de La Unión. 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 Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna en el terreno arrendado, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Puerto. 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; **II)** 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; **III)** La CEPA por medio de sus funcionarios, empleados, agentes o representantes, tendrá pleno derecho para entrar en el área de terreno asignada a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ella cualquier acto de los que la CEPA estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente contrato; todo ello previa coordinación con la Arrendataria. Especialmente CEPA se encuentra facultada para inspeccionar el área de terreno dada en arrendamiento con la finalidad de identificar el uso dado a ésta por la Arrendataria, de lo cual se levantarán las actas de inspección correspondiente; **IV)** La Comisión se reserva el derecho de exigir a la Arrendataria cualquier tipo de documentación de su empresa o sus trabajadores, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones.

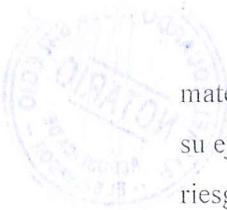
SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA. Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** Previo al inicio de las obras de intervención del terreno, la Arrendataria deberá presentar a CEPA el Plan de Desarrollo Comercial y Constructivo, con la información pertinente al



desarrollo del negocio, incluyendo entre otros, distribución de áreas e inversiones a realizar; **II)** Presentar a CEPA para su aprobación escrita, los planos y diseños de todas aquellas construcciones que planifique ejecutar en el área otorgada en arrendamiento, incluyendo los planos de distribución, planos eléctricos e hidráulicos. CEPA, a través de las áreas técnicas correspondientes, será la encargada de aprobar los planos. Sin la aprobación de CEPA, la Arrendataria no podrá realizar actividad constructiva alguna; **III)** La Arrendataria será la encargada y responsable de obtener y cubrir los costos de todos los permisos y licencias necesarias para el desarrollo del proyecto, incluyendo los permisos de construcción, ambientales y ante las carteras de Estado e Instituciones de Gobierno y Municipales pertinentes y, en general, deberá cumplir con todos los requisitos legales que sean necesarios ante las autoridades competentes para el desarrollo de su operación en el Puerto de La Unión; **IV)** La Arrendataria será responsable del pago de sus obligaciones tributarias, municipales, obligándose en general a cumplir con las leyes, decretos, reglamentos y ordenanzas que correspondan; **V)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; **VI)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada; **VII)** Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; **VIII)** Brindar el mantenimiento correspondiente en el área de terreno arrendada; **IX)** Presentar a CEPA a la terminación del Contrato, evidencia de que se ha cumplido con las disposiciones legales aplicables, respecto de que el inmueble no se encuentra afectado por daños ambientales y en caso de existir, deberán ser subsanados a su costo; **X)** A la finalización del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, la Arrendataria deberá devolver el área de terreno objeto del Contrato en las mismas condiciones en las que le fue entregada. Las mejoras permanentes efectuadas en la instalación asignada a la Arrendataria y que no puedan ser removidas sin causar daño a dicha instalación, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas. Si la Arrendataria se compromete a reparar los daños causados por la remoción de las mejoras, lo anterior quedará sin efecto y CEPA recibirá el terreno en condiciones adecuadas. La Arrendataria podrá desmontar los equipos, estructuras, entre otros, siempre y cuando no cause daños al área arrendada; **XI)** Construir por su propia cuenta todas las instalaciones necesarias para sus operaciones y 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 emitidas por CEPA para la operación del Recinto Portuario; **XII)** 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 La Unión Centroamericana; **XIII)** La Arrendataria



se compromete a que, a más tardar el treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, habrá efectuado las gestiones correspondientes para la constitución de una sociedad salvadoreña perteneciente a su mismo grupo empresarial o el establecimiento de una sucursal en el país, para la operación del negocio. Una vez efectuado lo anterior, la Arrendataria deberá remitir a CEPA la solicitud de cesión del contrato de arrendamiento, junto con los documentos que acrediten la existencia legal de la nueva sociedad o de su sucursal, debidamente inscritos en el Registro de Comercio. La cesión del contrato de arrendamiento estará sujeta a la aprobación de la Junta Directiva de la Comisión, en cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica de CEPA. **OCTAVA: DESARROLLO DE PROYECTOS.** I) Durante la ejecución del contrato, la Arrendataria tendrá la posibilidad de solicitar a CEPA su participación en un modelo de negocio de beneficio mutuo para las partes, considerando las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de CEPA, que permite entre otros, la constitución de sociedades conforme a la Ley. En ese sentido, la Arrendataria se compromete a presentar la documentación que permita realizar las evaluaciones técnicas, comerciales, legales y financieras correspondientes, para determinar su factibilidad. Las condiciones comerciales contenidas en la propuesta no limitarán ni condicionarán la participación de las partes en una figura legal o comercial que se derive de la solicitud de la Arrendataria. II) Si en el futuro el desarrollo de proyectos de interés nacional o proyectos constructivos que mejoren la operatividad del Puerto de La Unión, ambos debidamente justificados por la Junta Directiva de CEPA, el terreno objeto del contrato de arrendamiento se viese afectado, las partes deberán identificar las acciones a tomar con el objetivo de dar continuidad al negocio establecido por la Arrendataria y de no afectar el interés general a favor del país. **NOVENA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ÁREA ASIGNADA.** I) La Arrendataria podrá, previa aprobación escrita de la CEPA, modificar el área de terreno otorgada en arrendamiento, respetando los términos y condiciones contenidos en el presente contrato. Antes de celebrar cualquier convenio o contrato para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a la CEPA una solicitud de construcción acompañada de los nuevos planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona a quien se le encomendará dicho trabajo. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado como que afecta o limite en forma alguna las facultades de la CEPA para planificar, desarrollar y establecer mejoras de cualquier clase en el Puerto; II) La Arrendataria podrá solicitar a CEPA ampliar el área dada en arrendamiento, en los mismos términos y condiciones contenidos en el presente contrato. Para ello, la Arrendataria deberá presentar a CEPA la solicitud de ampliación del área arrendada, adjuntando la información correspondiente a los planos de distribución y uso del área objeto de solicitud. La modificación de contrato por ampliación de área o cualquier modificación al presente instrumento, deberá ser sometido a aprobación de la Junta Directiva de CEPA; III) Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y



materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Propietaria durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución. **DÉCIMA: 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 PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente instrumento, la CEPA podrá dar por terminado el Contrato, sin necesidad de acción judicial, en los casos siguientes: **I)** Si la Arrendataria destina el área de terreno dada en arrendamiento para un uso distinto de aquel consignado en la Cláusula Segunda de este Contrato; **II)** Si la Arrendataria no utiliza el terreno otorgado en arrendamiento o lo hace de manera exigua, CEPA podrá dar por terminado el contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la misma; **III)** Si la Arrendataria durante la ejecución del presente Contrato no presenta la documentación que CEPA le requiera, con el propósito de verificar la legalidad de sus operaciones, en el plazo indicado por la Comisión, el cual no podrá ser menor a diez (10) días hábiles; **IV)** Por incumplimiento por parte de la Arrendataria a cualquiera de las estipulaciones del Contrato, especialmente la relativa al pago del canon, presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, Póliza de Responsabilidad Civil y Prohibición de Lavado de Dinero, en los términos solicitados por la Comisión; **V)** Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; **VI)** En caso que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato; **VII)** Si recayere embargo o cualquier otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria, afectos al Contrato; **VIII)** Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el Contrato, después de pasados treinta (30) días calendarios contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, **IX)** Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las leyes, reglamentos u ordenanzas de la República, relacionadas con el objeto del presente Contrato, y si no corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor a quince (15) días de la notificación realizada por la CEPA. **DÉCIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.** **I)** La Administración Superior de CEPA, será la encargada de designar al Administrador del presente contrato, lo cual le será debidamente comunicado a la Arrendataria. **II)** El Administrador del 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 acta de inicio de operaciones, copia del presente contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación con la Arrendataria, informes de hechos que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la Arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y la póliza de responsabilidad civil y velar porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual. **DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** I) La Arrendataria se obliga a presentar, a satisfacción de CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, la cual deberá estar vigente a partir de la fecha de inicio de operaciones y durante todo el plazo del contrato, de acuerdo al siguiente detalle:

Identificación	Área (m ²)	Cálculo
Área 4	172,285.97	Valor equivalente de una cuota de canon de arrendamiento mensual

II) A partir del año sexto de operación, la Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá ajustarse al canon que se encuentre vigente. Asimismo, si existiese una modificación en el área arrendada se comunicará a la Arrendataria el nuevo monto de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, tomando como referencia el canon de arrendamiento vigente; III) En caso de presentar documento financiero, la Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador; IV) El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la Arrendataria la presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato a la fecha de inicio de operaciones, así como también será el responsable de requerir cualquier modificación a la misma derivada de los incrementos del canon de arrendamiento o de existir alguna modificación en el área arrendada; V) 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; VI) La no presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; VII) El Administrador del Contrato será el responsable de verificar que el contrato cuente con una Garantía de Cumplimiento de Contrato vigente. **DÉCIMA CUARTA: PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.** I) La Arrendataria se obliga a presentar, a satisfacción de la CEPA, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, de acuerdo al siguiente detalle:



Identificación	Área (m ²)	Valor
Área 4	172,285.97	US \$50,000.00

II) La referida póliza deberá estar vigente a partir de la fecha de inicio de las obras de construcción y durante todo el plazo contractual y deberá contar con la siguiente cobertura: responsabilidad civil por daños a terceros en sus bienes y en sus personas, incluyendo daños a bienes propiedad de CEPA, y lesiones y/o muerte de personas que se encuentren a su servicio, incluyendo personal de CEPA y gastos médicos, ocasionados por las actividades de la Arrendataria, con motivo de la ejecución de los trabajos que realice y por el uso de equipos y herramientas dentro de las instalaciones de CEPA en el Puerto de la Unión Centroamericana, con Reinstalación Automática de la Suma Asegurada; en caso que, la vigencia de la Póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma, antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, durante el plazo contractual. La póliza en mención deberá presentarse a nombre de la Arrendataria y/o la Comisión. En caso que existan reclamos pendientes, la póliza debe ser prorrogada hasta la fecha de solución del reclamo correspondiente; III) La CEPA podrá solicitar incremento en el monto de la Póliza según el uso del área de terreno otorgada en arrendamiento; IV) La Arrendataria indemnizará y relevará a CEPA de toda responsabilidad y riesgos, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, en caso 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 y actividades de la Arrendataria en el área de terreno otorgada en arrendamiento; IV) La no presentación de la Póliza de Responsabilidad Civil se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; VI) El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la Arrendataria la presentación de la Póliza de Responsabilidad Civil y velar porque la esta se mantenga vigente durante el plazo contractual; VII) Si la operatividad de la sociedad 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 sociedad Arrendataria, el cual será previamente consultado por la CEPA a la compañía de seguros. **DECIMA QUINTA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO A LAS REGULACIONES DE LA CEPA.** La Arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia todas las disposiciones contenidas en las Regulaciones que emita la CEPA, en relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Puerto; asimismo, será responsable de que estas sean acatadas por su personal, visitantes y otros. Por otra parte, queda especialmente convenido que la Arrendataria no tendrá derecho a formular reclamación alguna por concepto de molestias o inconvenientes que pudieran surgir como consecuencias del cumplimiento de dichas regulaciones. **DÉCIMA SEXTA: CASO DE MORA.** I) Queda especialmente aceptado



por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades correspondientes al contrato se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual sobre el monto adeudado; y, **II**) Si la mora persistiere por más de treinta (30) días, el plazo del Contrato se entenderá caducado, y CEPA tendrá derecho a exigir a la Arrendataria, el pago total del mismo, así como la inmediata desocupación del área de terreno arrendada, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. Asimismo, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. **DÉCIMA SÉPTIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO.** El Contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán de manifestarlo por escrito. En el caso de CEPA, el acuerdo que autorice la terminación del contrato deberá ser emitido por su Junta Directiva, posteriormente los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de contrato para que el Contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes; excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega del terreno en óptimas condiciones. **DÉCIMA OCTAVA: 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. **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) A LA CEPA:** En la dirección, correo



II) A LA ARRENDATARIA: En la dirección, correo electrónico y/o número telefónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte.

VIGÉSIMA: 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. **VIGÉSIMA PRIMERA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ARBITRAJE.** **I) Arreglo Directo:** En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del presente Contrato,

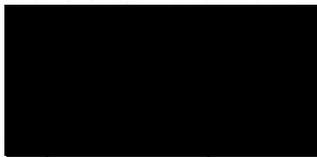


éstas, acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, con plazo máximo de treinta días calendario, prorrogables por mutuo acuerdo de las partes. El canon o renta mínima que la arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias; y, **II) Arbitraje:** Cualquier controversia que no hubiere podido ser resuelta en la 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, quién 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.

VIGÉSIMA SEGUNDA: CONFIDENCIALIDAD. La Arrendataria para la explotación del negocio objeto del presente contrato, y su personal designado para brindar dichas facilidades, se obligan a guardar la confidencialidad de la información que se le proporcione y de las recomendaciones que formule; en consecuencia, no podrá utilizar o proporcionar parafines ajenos a lo pactado, información que CEPA le proporcione, así como las que se genere a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con CEPA. **VIGÉSIMA TERCERA: COLABORACIÓN Y APOYO.** CEPA por medio del Administrador del Contrato proporcionará a la Arrendataria las facilidades para recopilar la información institucional que le sea razonablemente necesaria para cumplir con las obligaciones señaladas en el presente contrato y demás documentos contractuales. **VIGÉSIMA CUARTA: JURISDICCIÓN.** Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA, 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. 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 treinta y un días del mes de octubre de dos mil veintitrés.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y
Apoderado General Administrativo

ALQUIMISTA LLC



Juan Carlos Patricio Villatoro
Representante Legal

31 OCT 2023



En la ciudad de San Salvador, a las once horas con diez minutos del día treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario, de este domicilio, comparece el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, de treinta y nueve años de edad, de



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 cero seis uno cuatro-uno cuatro cero dos tres siete-cero cero siete-ocho, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las diecisiete horas con diez minutos del día trece de septiembre de dos mil veintitrés, 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 decimocuarto del acta cero cero diez, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y la sociedad ALQUIMISTA LIMITED LIABILITY

COMPANY; 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 **JUAN CARLOS PATRICIO VILLATORO**, de cuarenta y tres años de edad, [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y representación, en su calidad de Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de **“ALQUIMISTA LIMITED LIABILITY COMPANY”**, que puede abreviarse **“ALQUIMISTA LLC”**, sociedad debidamente organizada y existente conforme a las leyes del Estado de Florida, Estados Unidos de América, que en el transcurso del anterior instrumento se le denominó **“la Arrendataria”**, y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Diligencias notariales de traducción de documentos de verificación de empresa que contiene el documento denominado **“Artículos electrónicos de organización para la compañía de Florida de Responsabilidad Limitada”**, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diecisiete, en el cual consta que el nombre de la compañía de responsabilidad limitada es **ALQUIMISTA LLC**, la dirección de sus oficinas principales, indicando que el señor Juan Carlos Villatoro ha sido nombrado agente registrador de la compañía de responsabilidad limitada, aceptando dicho nombramiento y manifestado estar de acuerdo con cumplir con las provisiones de todos los estatutos relacionados a la exacta y completa realización de sus deberes; asimismo, consta que la fecha efectiva de la compañía de responsabilidad limitada es el veintiocho de diciembre de dos mil diecisiete y que el señor Juan Carlos Villatoro es el miembro o representante autorizado de la misma, que dicho documento ha sido certificado el día veintisiete de octubre de dos mil veintitrés por el señor Anthony M. Arlotta, Notario Público del Estado de Nueva York, que dicho documento fue debidamente apostillado el día treinta de octubre de dos mil veintitrés, por el señor Withney A. Clark, Secretario representante del Estado para negocios y licencias de servicios del Estado Nueva York; y en el carácter que actúa el compareciente, **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 siete hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y a mi presencia, y que se refiere al **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** mediante el cual la Comisión otorgó a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, un terreno de su propiedad, identificado como **Área cuatro**, con una extensión de **CIENTO SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS**, equivalentes a **DIECISIETE PUNTO**



VEINTITRÉS HECTÁREAS, para desarrollar una planta de refinación y de producción avanzada y almacenaje de contenedores, haciendo uso de los servicios del Puerto de La Unión relacionado con la descarga y almacenamiento de la materia prima que movilicen, ubicado en zona extraportuaria del referido Puerto, detallado en el ANEXO UNO del presente contrato; que la Arrendataria deberá cancelar a la CEPA un canon de arrendamiento conforme a lo estipulado en la cláusula tercera del anterior documento, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), el cual será cancelado anualmente por medio de un pago anticipado total al inicio de cada año operativo del contrato; que el plazo del contrato de arrendamiento es de veintidós años, contados a partir del día siguiente de su fecha de firma, el cual incluye: a) **PERÍODO DE GRACIA:** CEPA otorgará a la Arrendataria un período de gracia de dos años, a efecto que ejecute los trabajos previos y obtención de los permisos que sean necesarios para iniciar operaciones en el área otorgada en arrendamiento. Dicho período iniciará a partir del día siguiente de la fecha de firma del presente instrumento. Durante el referido período la Arrendataria estará exonerada de cancelar el canon de arrendamiento. En este período de gracia, la Arrendataria podrá ingresar al área arrendada en el Puerto de La Unión a fin de desarrollar los trabajos de planificación y ejecución de obras pertinentes. El Administrador del Contrato por parte de CEPA y un representante de la Arrendataria, una vez finalizado el período antes referido, suscribirán el acta de inicio de operaciones, en la que se hará constar la fecha de inicio de operaciones de la Arrendataria en el terreno asignado, dándose por finalizado el período de gracia. La Arrendataria podrá solicitar la ampliación del período de gracia, en menor o igual plazo, siempre y cuando se justifique que la demora no es atribuible a la Arrendataria. La ampliación del período de gracia estará sujeta a la aprobación de la Junta Directiva de la Comisión, en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica de CEPA; b) **PERÍODO DE OPERACIÓN:** El período de operaciones será de veinte años contados a partir de la fecha de finalización del período de gracia. Que la Arrendataria se obliga a presentar, a satisfacción de CEPA, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, la cual deberá estar vigente a partir de la fecha de inicio de operaciones y durante todo el plazo del contrato, de acuerdo al detalle consignado en la cláusula décima tercera del anterior documento. Asimismo, la Arrendataria se obligó a presentar, a satisfacción de CEPA, copia de la Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de **CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, vigente a partir de la fecha de inicio de las obras de construcción y durante todo el plazo contractual, para cubrir cualquier responsabilidad que se genere en el terreno asignado y de acuerdo al detalle consignado en la cláusula décima cuarta del anterior documento; que el anterior Contrato de Arrendamiento contiene cláusulas como Obligaciones de la Arrendataria, Restricciones en el Uso de Áreas, Fuerza Mayor o Caso Fortuito, y

otras cláusulas propias de este tipo de instrumentos las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Así se expresaron estos a quienes explique los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas de papel simple, 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. **DOY FE.-**

