

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y "EDESAL, S.A. DE C.V."



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

representación, en mi 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 presente instrumento se denominará "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, **CLAUDIA MARGARITA VANEGAS RODRÍGUEZ**, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED]

la denominación "**EMPRESA DISTRIBUIDORA ELÉCTRICA SALVADOREÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**EDESAL, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos seis cero uno cero seis – uno cero uno- seis, 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 decimoprimer del acta número cero cero cero siete de la sesión de Junta Directiva de fecha dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, CEPA entrega a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, cuatro franjas de terreno en derecho de vía férrea, propiedad del Estado de El Salvador y administradas por CEPA, destinadas a ser utilizadas por la Arrendataria para la instalación de red de distribución de energía eléctrica, de acuerdo al siguiente detalle:

Franjas	Ubicación	Objeto	Área m²
[REDACTED]	La Libertad	Instalación de red de distribución de energía eléctrica	8,999.60
[REDACTED]	La Libertad	Instalación de red de distribución de energía eléctrica	4,863.00

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. La Arrendataria deberá pagar a CEPA, por las franjas de terreno objeto del presente contrato, los cánones de arrendamiento mensuales, según el siguiente detalle:

Franjas	Ubicación	Objeto	Área m ²	Canon mensual US\$ sin IVA
	La Libertad	Instalación de red de distribución de energía eléctrica	8,999.60	1,260.72
	La Libertad	Instalación de red de distribución de energía eléctrica	4,863.00	682.28

El canon de arrendamiento deberá ser pagado por medio de cuotas anticipadas, mensuales, fijas y sucesivas 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 comprendido del uno de enero de dos mil veinticuatro al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiséis; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA 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 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 CEPA 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 canon 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 FRANJAS ARRENDADAS.** La Arrendataria será responsable del mantenimiento y adecuaciones que requieran las franjas arrendadas para la instalación de la red de distribución de energía eléctrica. **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 las franjas objeto del presente contrato, o que éste se viese afectado de alguna manera por cualquier tipo de proyectos, previa autorización de la Junta Directiva de CEPA o derivados de la ejecución del Decreto Legislativo número 360 que contiene la Ley de Régimen Especial para la Simplificación de Trámites y Actos Administrativos Relativos al Tren del Pacífico; 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 arrendadas; **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 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 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; en cuyo caso, dichas acciones se considerarán como causal de terminación del Contrato. **OCTAVA: CASO DE MORA.** **I)** Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, 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. **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: GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** **I)** La Arrendataria presenta a favor y satisfacción de la Comisión, las Garantías de Cumplimiento de Contrato de acuerdo al siguiente detalle:

Franjas	Garantía
[REDACTED]	US \$3,782.16
[REDACTED]	US \$2,046.84

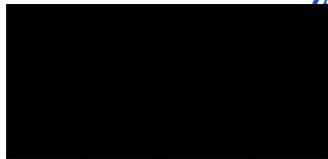
Equivalentes a tres (3) meses de canon de arrendamiento, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigentes por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales; II) La Arrendataria podrá solicitar que le sea devuelto el valor de los fondos correspondientes, contra entrega de una Garantía emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales. **DÉCIMA PRIMERA: INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD.** I) La Arrendataria indemnizará y relevará a CEPA de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por 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 CEPA 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, CEPA se exonera de toda responsabilidad, también se reserva el derecho de imponer modificaciones, si así le conviniere 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 Arreglo Directo, 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. **DÉCIMA TERCERA: NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente

[REDACTED]

[REDACTED]

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 veintiún días del mes de noviembre de dos mil veintitrés.

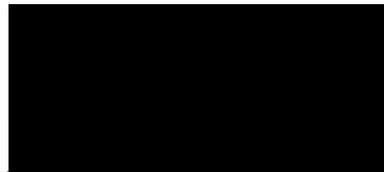
**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo



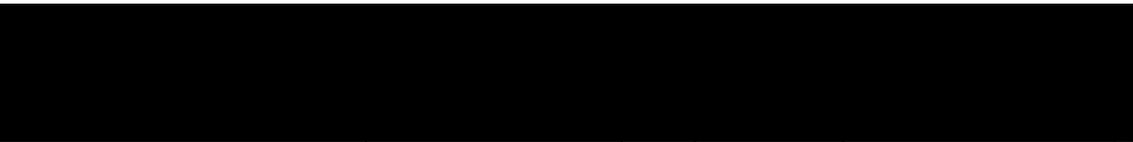
EDESAL, S.A. DE C.V.



Claudia Margarita Vanegas Rodríguez
Apoderada Especial



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con doce minutos del veintiuno de noviembre 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



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", y 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 del ingeniero Juan Carlos Canales Aguilar, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente, previa autorización de su Junta Directiva; 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 decimoprimer del acta número cero cero cero siete de la sesión de Junta Directiva de fecha dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, por medio del cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y "EDESAL, S.A. DE C.V.", por el período comprendido del uno de enero de dos mil veinticuatro al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiséis; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, a suscribir el referido instrumento; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente instrumento; y, por otra parte, comparece la señora **CLAUDIA MARGARITA VANEGAS RODRÍGUEZ**, de cuarenta y cuatro años de edad, [REDACTED]

[REDACTED]

Apoderada Especial de la sociedad que gira bajo la denominación "**EMPRESA DISTRIBUIDORA ELÉCTRICA SALVADOREÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**EDESAL, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos seis cero uno cero seis – uno cero uno- seis, que en anterior instrumento se denominó "la Arrendataria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Pública de Poder Especial, otorgado en esta ciudad, a las diez horas y diez minutos, del día dos de junio de dos mil veintitrés, ante los oficios del Notario Miguel Iván Bonilla Paz, inscrito en el Registro de Comercio al Número DOCE, del Libro DOS MIL DOSCIENTOS TRES, del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día siete de junio



de dos mil veintitrés, instrumento donde consta que el señor Walther José Leonel Bolaños López, conocido por Walter José Leonel Bolaños López, en su carácter de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad "EMPRESA DISTRIBUIDORA ELÉCTRICA SALVADOREÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", confirió el referido poder amplio y suficiente, en cuanto a derecho corresponda, a favor de la compareciente de generales antes expresadas, para que en nombre y representación de la referida sociedad, pueda otorgar actos como el presente y ante cualquier institución pública, autónoma, privada y de otra naturaleza; realizar trámites relativos al giro de la empresa y en los que la sociedad poderdante tuviere algún interés; el Notario dio fe de la personaría con la que actuó el señor Bolaños López, como otorgante de dicho poder, y de la existencia legal de la sociedad "EDESAL, S.A. DE C.V." ; por lo tanto, la compareciente se encuentra ampliamente facultada para otorgar el presente instrumento; 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, cuatro franjas de terreno en derecho de vía férrea, propiedad del Estado de El Salvador y administradas por CEPA, destinadas a ser utilizadas por la Arrendataria para la instalación de red de distribución de energía eléctrica, de acuerdo al siguiente detalle: **i)** tres franjas de terreno en derecho de vía férrea, ubicadas en La Libertad, con una extensión superficial de ocho mil novecientos noventa y nueve punto sesenta metros cuadrados; y, **ii)** una franja de terreno en derecho de vía férrea, ubicada en La Libertad, con una extensión superficial de cuatro mil ochocientos sesenta y tres metros cuadrados; que la Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA los cánones de arrendamiento mensuales conforme al siguiente detalle: **i)** por las tres franjas de terreno el monto de **MIL DOSCIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLARS**, más IVA; y, **ii)** por una franja de terreno el monto de **SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR**, más IVA, que el plazo del contrato es por el período comprendido del uno de enero de dos mil veinticuatro al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiséis; que la Arrendataria presento, a favor y satisfacción de CEPA, las Garantías de Cumplimiento de Contrato de acuerdo al detalle consignado en la cláusula décima del anterior documento, equivalentes a tres meses de canon de arrendamiento, para responder por el exacto



cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigentes por el plazo contractual más noventa días adicionales; además, 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 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.

