

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



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

[REDACTED]

en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público con carácter autónomo, 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 de este instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión"; y, el señor HERBERTH ROLANDO QUEZADA ALVARADO, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderado General, Administrativo, Mercantil y Judicial de la sociedad que gira bajo la denominación de "CONSORCIO MARÍTIMO CENTROAMERICANO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "CONMARCEN, S.A. DE C.V.", sociedad de naturaleza anónima, sujeta al régimen de capital variable, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Acajutla, departamento de Sonsonate, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - cero dos cero siete cero dos - uno cero seis - cinco, 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) **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; b) **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; c)

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; **d) 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; **e) 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; **f) 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; **g) PUERTO DE LA UNIÓN CENTROAMÉRICANA:** 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; **h) 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; **i) 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; **j) 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; **k) ADVUINISTRADOR 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; **l) 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 periodo la Arrendataria estará exonerada de cancelar el canon de arrendamiento; m) **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 periodo de gracia; y, n) **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 periodo iniciará una vez finalizado el periodo 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 Decimoséptimo del acta número cero cero trece de la sesión de Junta Directiva de fecha diez de noviembre de dos mil veintitrés, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, un espacio de su propiedad, identificado como local PLU-CERO UNO (PLU-01), ubicado en el primer nivel del Edificio Administrativo del Puerto de La Unión, para funcionamiento de oficina administrativa, de acuerdo con las siguientes condiciones comerciales:

Identificación del local: [REDACTED]
Área: 54.60 metros cuadrados.
Canon de arrendamiento mensual:


Área (m ²)	Tarifa (m ²)	Canon de arrendamiento mensual (más IVA)	Plazo
[REDACTED]	US \$20.00	US \$1,092.00	1/11/2023 al 31/10/2024
[REDACTED]	US \$25.00	US \$ 1,365.00	1/11/2024 al 31/10/2025
[REDACTED]	US \$30.00	US \$ 1,638.00	1/11/2025 al 31/10/2026

TERCERA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO. I) La Arrendataria deberá pagar a CEPA, por el local objeto del presente contrato, los cánones de arrendamiento mensuales detallados en la tabla de la cláusula segunda del presente instrumento; y, II) Dichos cánones deberán ser cancelado mediante cuotas 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 local 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 arrendada; 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 por el periodo comprendido del uno de noviembre de dos mil veintitrés al treinta y uno de octubre 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 el local arrendado, notificándole a la Arrendataria hasta con treinta (30) días de anticipación, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de CEPA de otorgarle nuevo local; y, IV) Si durante la vigencia del contrato la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del local; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. SEXTA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS. El uso del espacio 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 local 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 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 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; y, V) Si durante la vigencia del contrato, la arrendataria decidiera no continuar con el arrendamiento, deberá cancelar el valor que corresponda a tres (3) meses de arrendamiento, a partir de la fecha de no utilización del local, no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo, y si requiriese reducir el área arrendada, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del contrato. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: I) Presentar a CEPA para su aprobación escrita, los planos y diseños de todas aquellas construcciones que planifique ejecutar en el local otorgado 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; II) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada; III) Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; IV) 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; V) 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; VI) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; VII) Brindar el mantenimiento correspondiente en el local arrendado; VIII) A la finalización del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, la Arrendataria deberá devolver el área 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 espacio en condiciones adecuadas; IX) La Arrendataria



podrá desmontar los equipos, estructuras, entre otros, siempre y cuando no cause daños al área arrendada; Al finalizar la relación contractual, la arrendataria deberá cumplir con la entrega del local en óptimas condiciones, en un plazo máximo de 30 días calendario posteriores a la fecha de finalización del arrendamiento; X) 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; XI) La arrendataria deberá identificar el local que arrendará con el nombre y su logo, también deberá comprar e instalar por su propia cuenta un medidor de energía eléctrica, con las especificaciones técnicas que le serán proporcionadas; XII) A fin de atender las normas de seguridad y ambientales, deberá mantener el local arrendado sin basura ni obstáculos, para el libre tránsito de los usuarios que se movilizan en esa área, así como sus paredes interiores y exteriores con buena apariencia y debidamente limpias; XIII) La arrendataria será responsable de que en el local arrendado se dé estricto cumplimiento a las normativas de prevención de riesgos y protección del medio ambiente derivadas de la legislación vigente en El Salvador; XIV) 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; y, XV) 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 CONSTRUCTIVOS. 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 área 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 LOCAL ASIGNADO. I) La Arrendataria podrá, previa aprobación escrita de la CEPA, modificar el área 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 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 del local o cualquier modificación al presente instrumento, deberá ser sometido a aprobación de la Junta Directiva de CEPA; y, 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 local dado en arrendamiento para un uso distinto de aquel consignado en la Cláusula Segunda de este Contrato, asimismo, será causal de finalización del contrato sin responsabilidad para CEPA, cuando el local fuera subarrendado, cedido o traspasado los derechos y obligaciones que adquieren en virtud de la suscripción del contrato de arrendamiento; así también desarrollar actividades que no sean congruentes con el objeto del contrato y permitir que personas ajenas desarrollen actividades en el mismo; II) Si la Arrendataria no utiliza el local 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 hiciese 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; y, 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 favor y entera satisfacción de CEPA, Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$5,553.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios(IVA) o en su defecto un cheque certificado a favor de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, por igual valor, a fin de responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas presente contrato, vigente por el plazo contractual más treinta (30) días adicionales; II) Si existiese una modificación en el local arrendada se comunicará a la Arrendataria el nuevo monto de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, tomando como referencia el canon de arrendamiento por metro cuadrado asignado; 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) La no presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato en el plazo consignado se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; V) 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; VI) 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; VII) 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; VIII) 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; y, IX) 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 favor y entera satisfacción de CEPA, a satisfacción de la CEPA, copia de su Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de hasta CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$5,715.00.), para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del Contrato, vigente por el plazo contractual; II) La no presentación de la Póliza de Responsabilidad Civil en el plazo consignado se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; III) La cobertura de dicha póliza es por el límite único y combinado por lesiones a 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 de que existan reclamos pendientes, la póliza debe ser prorrogada hasta la fecha de solución del reclamo correspondiente; IV) La CEPA podrá solicitar incremento en el monto de la Póliza según el uso del local otorgado en arrendamiento; V) La Arrendataria indemnizará y relevará a CEPA de toda responsabilidad y riesgos, así como de e los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, en caso de lesiones a las 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 local otorgado en arrendamiento; 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; IX) En caso que, la vigencia de la póliza sea anual, la Contratista se obliga a renovar la misma antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, pudiendo la CEPA hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato en custodia; y, X) Queda igualmente convenido que la Contratista deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Contratista, 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. 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 local arrendado en óptimas condiciones.

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,

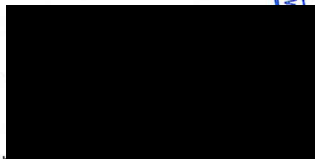


Cualquier cambio de dirección, correo electrónico y/o número telefónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. VIGÉSIMA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO. Las partes declaran bajo juramento que los recursos con los que operan o que conforman su patrimonio provienen 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. 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. VIGÉSIMA SEGUNDA: CONFIDENCIALIDAD. La Arrendataria para la explotación del negocio objeto del presente contrato, 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 consecuencias, no podrá utilizar operaciones para fines ajenos a lo pactado, información que CEPA le proporciones, así como las que

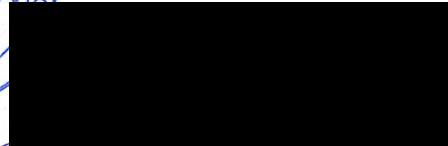
se genere a través de las aseguradoras involucradas desde cualquier punto de vista con CEPA. VIGÉSIMA TERCERA: COLABORACIÓN Y APOYO. CEPA por medio del Administrador del Contrato proporcionará a la Arrendataria las facilidades para recopilar la información institucional que le sea razonablemente necesaria para cumplir con las obligaciones señaladas en el presente contrato y demás documentos contractuales. VIGÉSIMA CUARTA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del presente Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los derechos y obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares de la presente modificación de contrato, por estar redactada a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los tres días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo

CONMARCEN, S.A. DE C.V.



Herberth Rolando Quezada Alvarado
Apoderado General, Administrativo,
Mercantil y Judicial



En la ciudad de San Salvador, a las quince horas con cuarenta minutos del día tres de enero de dos mil veinticuatro. Ante mí, RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO, Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece el señor JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, de treinta y nueve años de edad, de nacionalidad salvadoreña, [REDACTED] Libertad, persona a quien con [REDACTED]



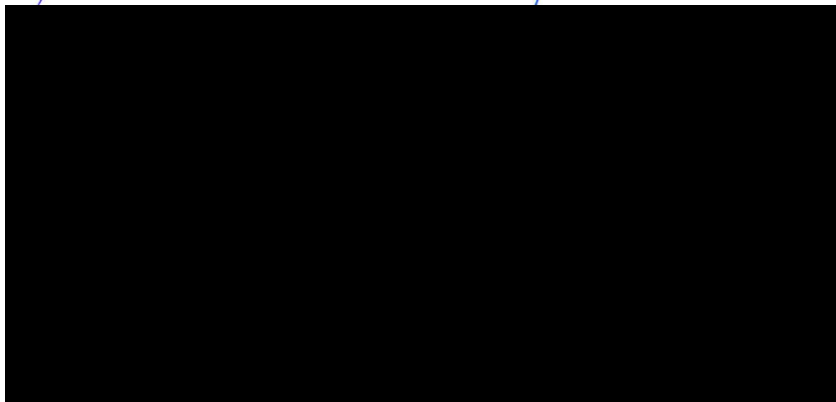
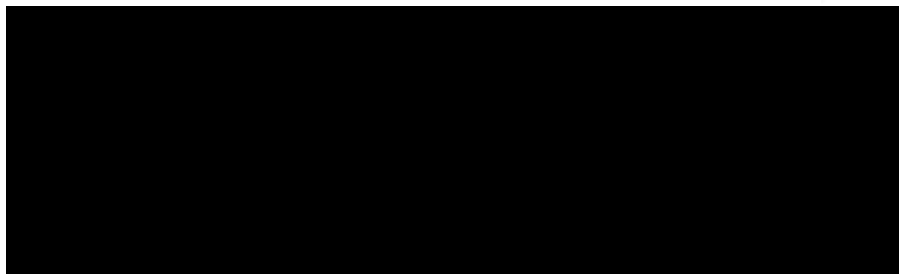
[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución Autónoma de Derecho Público y Personalidad Jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria CERO SEIS UNO CUATRO-UNO CUATRO CERO DOS TRES SIETE-CERO CERO SIETE-OCHO, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la CEPA” o “la Comisión”, 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 del notario 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; y, b) Punto Decimoséptimo del acta número cero cero trece de la sesión de Junta Directiva de fecha diez de noviembre de dos mil veintitrés, mediante el cual, consta que se autorizó al Gerente General para suscribir el presente contrato; por tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar la presente modificativa; y por otra parte comparece el señor HERBERTH ROLANDO QUEZADA ALVARADO, de cincuenta y nueve años de edad, [REDACTED]

[REDACTED]

actuando en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General, Administrativo, Mercantil y Judicial de la sociedad que gira bajo la denominación de “CONSORCIO MARÍTIMO CENTROAMERICANO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, que puede abreviarse “CONMARCEN, S.A. DE C.V.”, sociedad de naturaleza anónima, sujeta al régimen de capital variable, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Acajutla, departamento de Sonsonate, con Número de Identificación Tributaria CERO SEIS UNO CUATRO - CERO DOS CERO SIETE CERO DOS – UNO CERO SEIS - CINCO, que en el transcurso del anterior instrumento podrá denominarse “la Arrendataria”, personería que compruebo de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Matriz de Poder General, Administrativo, Mercantil y Judicial, otorgado en esta ciudad y departamento, a las nueve horas y treinta minutos, del día

quince de junio de dos mil veintitrés, ante los oficios notariales de Mario Antonio Ayala Elías, e inscrito en el Registro de Comercio al Número TRECE, del Libro DOS MIL DOSCIENTOS CINCO del Registro de Otros Contratos Mercantiles, con fecha de inscripción el día diecinueve de junio de dos mil veintitrés; del cual consta que el señor José Ricardo Iraheta Vega, en su calidad de Presidente de Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad "CONMARCEN, S.A. DE C.V.", confirió Poder General, Administrativo, Mercantil y Judicial a favor del mismo, para que en nombre y representación de la referida sociedad pueda otorgar actos como el presente; asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad y de la personería con que actuó el señor José Ricardo Iraheta Vega, en la calidad ya antes expresada, como otorgante de dicho Poder; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente instrumento **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 seis 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 espacio de su propiedad, identificado como local **PLU-CERO UNO**, ubicado en el primer nivel del Edificio Administrativo del Puerto de La Unión, para funcionamiento de oficina administrativa, de acuerdo con las condiciones comerciales, establecidas en la cláusula segunda del anterior instrumento; que la Arrendataria deberá cancelar a CEPA por el local antes descrito los cánones de arrendamiento mensual, detallados en la cláusula segunda y tercera del anterior instrumento. Dichos cánones serán pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; que el plazo del contrato de arrendamiento es por el periodo comprendido del uno de noviembre de dos mil veintitrés al treinta y uno de octubre de dos mil veintiséis; que la Contratista se obliga a presentar a favor y entera satisfacción de la CEPA, una **Garantía de Cumplimiento de Contrato**, por la cantidad de **CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato, vigente por el plazo contractual más treinta días adicionales; asimismo, que la Contratista se obliga a presentar copia de **Póliza de Responsabilidad Civil**, a entera satisfacción de CEPA, hasta por el valor de **CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato, vigente por el plazo

contractual, la cobertura de dicha Póliza es por límite único y combinado para lesiones y/o muerte de terceros, incluyendo personal de CEPA y daños a la propiedad de terceros, incluyendo propiedad de esta Comisión, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones del Aeropuerto, que la no presentación de los documentos mencionados en el plazo consignando se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato; el contrato contiene las cláusulas de desarrollo de proyectos constructivos o implementación de políticas comerciales, terminación del contrato, solución de conflictos; así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.



RERS