

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



Nosotros, [REDACTED] mayor de edad, de nacionalidad [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre 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 [REDACTED] que en el transcurso del presente instrumento se denominará "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, el señor [REDACTED] mayor de edad, de nacionalidad [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Primer Vocal de la Junta Directiva, y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "CONSORCIO INTERNACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se puede abreviar "CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", y por este acto convenimos en celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en adelante podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las cláusulas siguientes: PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. Con base en el punto 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, una franja de terreno en derecho de vía, propiedad del Estado de El Salvador y administradas por CEPA, destinadas a ser utilizadas por la Arrendataria para Instalación de cables telefónicos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Franja	Ubicación	Objeto	Área m ²
1	Derechos de vía férrea	Instalación de cables eléctricos	10,755.00

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:

Franja	Ubicación	Objeto	Área m ²	Canon Mensual US\$ Sin IVA
1	Derechos de vía férrea	Instalación de cables eléctricos	10,755.00	1,508.93

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 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 los cables eléctricos. **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.** En caso de que cualquiera de los terrenos y franjas de terreno en el derecho de vía



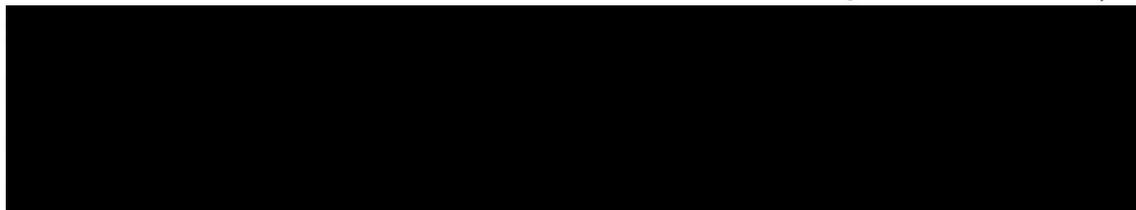
férrea arrendadas, se necesiten para futuros proyectos constructivos u otros fines previamente autorizados por Junta Directiva o derivados de la ejecución del Decreto Legislativo 360 que contiene la Ley de Régimen Especial para la Simplificación de Trámites y Actos Administrativos Relativos al Tren del Pacífico, según el siguiente detalle: 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 Pacifico; en tal caso, se notificará por escrito con al menos treinta (30) días de anticipación sobre la terminación del contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere, el cual será aprobado por CEPA. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: I) No usar o destinar la franjas a un fin distinto del consignado en el presente Contrato, siendo condición esencial que se destinen exclusivamente al indicado en la Cláusula Primera de este instrumento; II) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en las franjas arrendada; III) Obtener por su propia cuenta y costo todas las licencias, certificados y permisos que sean requeridos por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento. En ese sentido, también será responsable de pagar las tasas, tributos e impuestos municipales y fiscales que correspondan; IV) Durante la ejecución del presente contrato, CEPA 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:

Franja	Garantía
1	US \$4,526.79

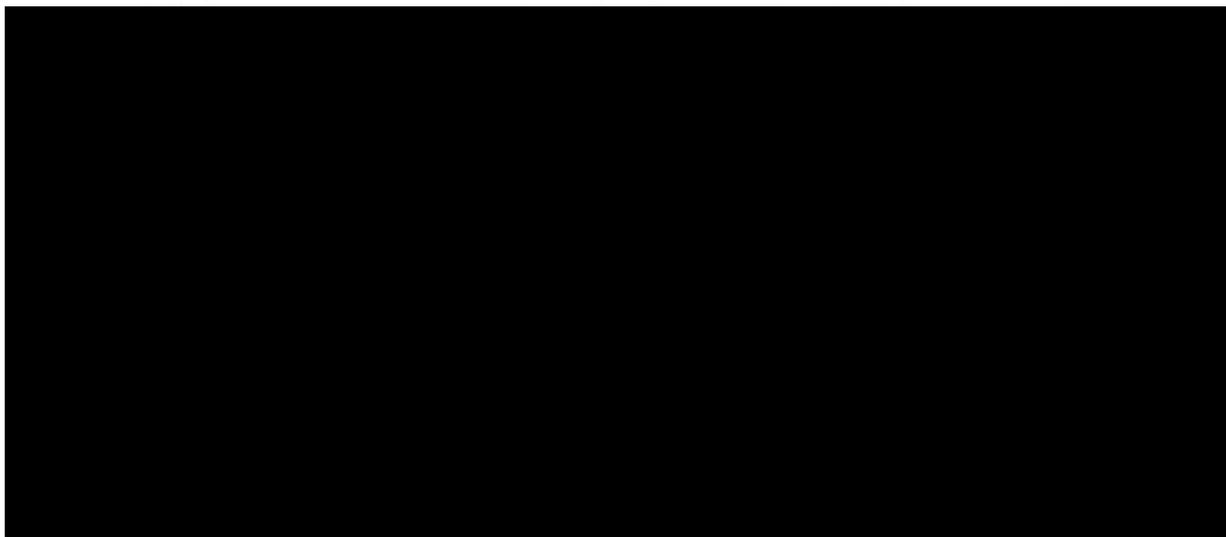
Equivalentes a tres (3) meses de canon de arrendamiento, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigentes por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales; II) En caso de presentar documento financiero, la Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales y deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. IV) En caso de que la vigencia de la Garantía de Cumplimiento de Contrato sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma, TREINTA (30) DÍAS HÁBILES antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, en los términos señalados, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato. **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 Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: 1) A



Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte.

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



En la ciudad de San Salvador, a las once horas con treinta minutos del cinco de enero de dos mil veinticuatro. Ante mí, [REDACTED] de este domicilio, comparece el señor [REDACTED] de nacionalidad [REDACTED]



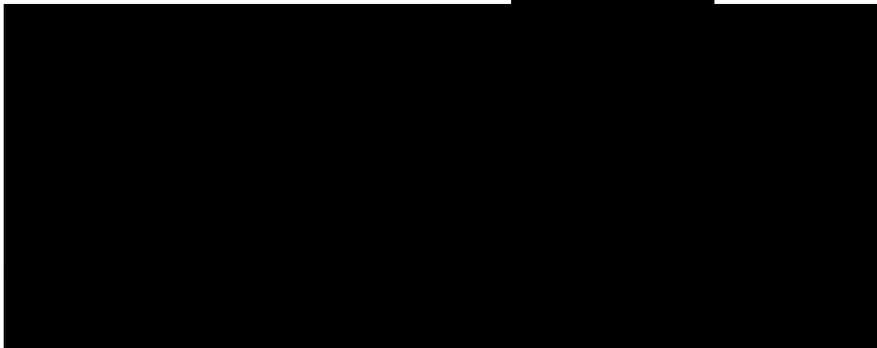
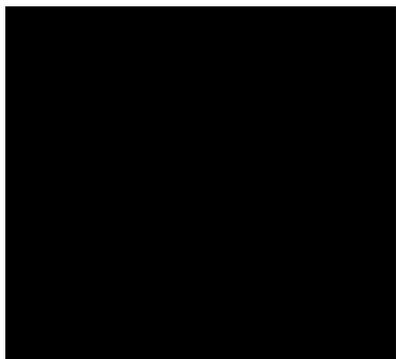
[REDACTED] del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] a quien doy fe de conocer, y es portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución Autónoma de Derecho Público y Personalidad Jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] 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 [REDACTED] en el cual consta que el [REDACTED] en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor del señor [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 "CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V."; 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 el señor [REDACTED] de nacionalidad [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Primer Vocal, y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "CONSORCIO INTERNACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se puede abreviar "CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.", de

nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso del presente instrumento se denominará "la Arrendataria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de la referida sociedad, otorgada en esta ciudad, a las dieciséis horas, del día veintiocho de febrero de dos mil once, ante los oficios del [REDACTED] inscrita en el Registro de Comercio al Número [REDACTED] del Libro [REDACTED] del Registro de Sociedades, el día diecisiete de marzo de dos mil once, instrumento el cual contiene las cláusulas que rigen a la sociedad y donde consta que su denominación social, naturaleza, nacionalidad y domicilio son los expresados; que su plazo es indeterminado; que el gobierno de la sociedad será ejercido por la Junta General de Accionistas y por un Administrador Único o por la Junta Directiva; que la dirección, gestión y administración de la sociedad corresponde a una Junta Directiva o a un Administrador Único según lo decida la Junta General de Accionistas; que dentro de sus finalidades se encuentra el de realizar todos los actos que fueren requeridos para la realización de sus objetivos, celebrar toda clase de contratos y contraer obligaciones, tal como el que contiene el presente instrumento; b) Testimonio de Escritura Pública de Modificación al Pacto Social, de la sociedad CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., otorgada en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas y treinta minutos, del día veintiuno de agosto de dos mil doce, ante los oficios del [REDACTED] inscrita en el Registro de Comercio, al número [REDACTED] del Libro [REDACTED] del Registro de Sociedades, el día veintitrés de octubre de dos mil doce, en la que consta: que se modificó la cláusula referente a la Administración de la sociedad, según la cual la sociedad será administrada y dirigida por una Junta Directiva o por un Administrador Único, quienes duraran en sus funciones periodos de tres años pudiendo ser reelectos y que en el caso la administración sea por Junta Directiva, corresponderá al Director Presidente y al Primer Vocal ejercer, conjunta o separadamente, la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de la sociedad; c) Testimonio de la Escritura Pública de Modificación del Pacto Social de la Sociedad CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A DE C.V., otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diecisiete horas del día doce de abril de dos mil trece, ante los oficios notariales de [REDACTED] inscrita en el Registro de Comercio, Departamento de Documentos Mercantiles al Número [REDACTED] el Libro [REDACTED] del Registro de Sociedades, con fecha diez de julio de dos mil trece, de la que consta: que se modificó la cláusula II, referente a la finalidad de la sociedad, manteniendo inalterables el resto de cláusulas que conforman



el pacto social; y, **d)** Credencial de Nombramiento de Nueva Junta Directiva de "CONSORCIO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.", inscrita en el Registro de Comercio al número [REDACTED] del Libro [REDACTED] del Registro de Sociedades, el quince de mayo de dos mil veintitrés, en donde se encuentra asentada el acta número sesenta y tres, donde consta que en sesión celebrada, a las nueve horas, del día tres de marzo de dos mil veintitrés, entre otros puntos, se acordó el nombramiento del compareciente para el cargo de Primer Vocal, quien tiene facultades de representación legal y electo para un periodo de tres años, contados a partir de la inscripción en el Registro de Comercio de la mencionada certificación, cargo el cual a la fecha se encuentra vigente; por tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para otorgar el presente acto; y, en tal carácter **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento anterior, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra; que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual lo he tenido a la vista; y por tanto, **doy fe** que el mismo consta de tres hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, a mi presencia, y que se refiere a un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, por medio del cual la Comisión entrega a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, una franja de terreno en derecho de vía, propiedad del Estado de El Salvador y administradas por CEPA, destinadas a ser utilizadas por la Arrendataria para la Instalación, operación y mantenimiento de líneas de distribución de energía eléctrica, de acuerdo a lo detallado en la cláusula primera del anterior instrumento; que la Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA el canon de arrendamiento mensual conforme a lo detallado en las cláusulas primera y segunda del instrumento anterior; 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 tres 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.



La presente resolución en su versión original contiene datos personales y elementos de carácter confidencial regulados en el Art 24 literal C. En ese contexto es oportuno proteger la esfera privada de sus titulares. En tal sentido, conforme al criterio de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia 21-20-RA-SCA del 16/11/2020 y lo establecido en el artículo 30 de la LAIP, se extiende la versión pública.