

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



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

[REDACTED]
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 **SERGIO CHUECA BURGUEÑO**, mayor de edad, [REDACTED]

[REDACTED]
en mi calidad de Gerente General y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**COMPAÑÍA DE TELECOMUNICACIONES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**CTE, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio 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, [REDACTED] franjas de terreno en derecho de vía férrea, propiedad del Estado de El Salvador y administradas por CEPA, con un área total de CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA PUNTO DOCE METROS CUADRADOS (5,240.12 mts.), destinadas a ser utilizadas por la Arrendataria para Instalación de cables telefónicos, de acuerdo al siguiente detalle:

Franjas	Ubicación	Objeto	Área m ²
■	Derechos de vía férrea	Instalación de cables telefónicos	5,240.12

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
■	Derechos de vía férrea	Instalación de cables telefónicos	5,240.12	1,464.30

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 presente 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 presente 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 presente 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 presente 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, una Garantía de Cumplimiento de Contrato de acuerdo al siguiente detalle:

Franjas	Garantía
██████████	US \$4,392.90

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, y estará vigente 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 las franjas arrendadas; 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 (30) 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; **II) Arbitraje:** Cualquier controversia que dentro de un plazo de treinta (30) días calendario no hubiere podido ser resuelta en fase de Arreglo Directo, será sometida, a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a las disposiciones del Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres (3) árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince (15) 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, quien actuará como Presidente del Tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a quince (15) días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince (15) días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los quince (15) 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 la ciudad de San Salvador, 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 (50%) por cada una de las partes. **DÉCIMA TERCERA: NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente Contrato, se efectuará



inmediatamente por escrito a la otra parte. **DÉCIMA CUARTA: ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** Habrá un Administrador del Contrato por parte de la Arrendataria y otro por parte de CEPA, quienes serán responsables de atender todas las incidencias relacionadas con la ejecución del presente contrato. Por una parte, el Administrador del Contrato por parte de la Arrendataria será el Gerente de Implantación, cargo desempeñado actualmente por el Ingeniero José Alfredo Hernández Ayala; y

por otra parte, el Administrador del Contrato por parte de CEPA, será la Gerencia de FENADESAL. En general, los Administradores del Contrato serán responsables de la administración, coordinación, desarrollo, supervisión y control operativo de los términos y condiciones establecidos en el presente contrato y/o en sus anexos. **DÉCIMA QUINTA: 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 diciembre de dos mil veintitrés.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo



CTE, S.A. DE C.V.

CTE, S.A. DE C.V.



Sergio Chueca Burguero
Gerente General y Representante Legal



En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del veintiuno de diciembre de dos mil veintitrés. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario, de este domicilio, comparece el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, [REDACTED]

[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 [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la



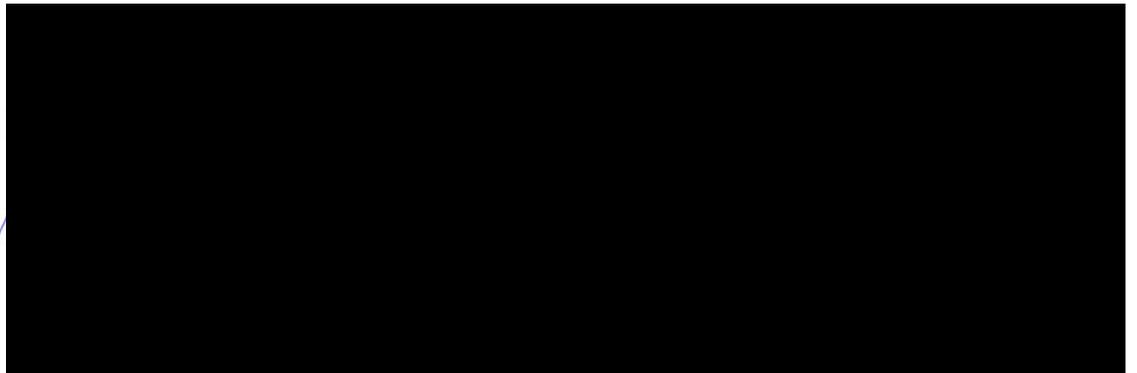
CEPA”, “la Comisión” o “la Propietaria”, y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las diecisiete horas con diez minutos del día trece de septiembre de dos mil veintitrés, ante los oficios notariales de 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 “CTE, 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 **SERGIO CHUECA BURGUEÑO**, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación “**COMPAÑÍA DE TELECOMUNICACIONES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**”, que puede abreviarse “**CTE, S.A. DE C.V.**”, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio 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 cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación e Incorporación Íntegra del Único Pacto Social vigente de la sociedad antes mencionada, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas y treinta minutos del día siete de julio de dos mil diecisiete, ante los oficios notariales de Jessica Margarita Pineda Machuca, e inscrita dicha

Escritura al número CINCUENTA Y DOS del libro TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE del Registro de Sociedades del Registro de Comercio el día diecisiete de julio de dos mil diecisiete; y, en dicho Testimonio consta que se modificaron la cláusula quinta, séptima, décima segunda, vigésima octava, trigésima primera del pacto social vigente a esa fecha y se incorporó en un solo texto las cláusulas reformadas de la sociedad, con el resto de cláusulas que conforman la escritura social. Siendo así que la denominación, naturaleza, régimen, nacionalidad y domicilio de la sociedad son los que se han indicado; que su plazo es indeterminado; que dentro de sus finalidades está la de establecer, explotar y prestar toda clase de servicios de telecomunicaciones, así como comercializar bienes y productos relacionados con las telecomunicaciones, incluyendo la edición, impresión y comercialización de directorios telefónicos y la de celebrar actos como el presente; que la Junta General de Accionistas constituye en el órgano supremo de la sociedad; que la administración de la sociedad, estará confiada a una Junta Directiva compuesta por cinco miembros, los cuales son: Director Presidente, Director Secretario, Primer Director Propietario, Segundo Director Propietario y Tercer Director Propietario, quienes ejercerán sus funciones por un período de TRES AÑOS, así mismo consta que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y uso de la firma social corresponderá ejercerla al Director Presidente y al Gerente General, de forma conjunta o separada, respetando las disposiciones y limitantes establecidas entre ellas la de actuar en forma individual y sin autorización expresa de la Junta Directiva, celebrar toda clase de actos y contratos que obliguen a la sociedad hasta por un monto de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; **b)** Credencial de elección de Junta Directiva de la sociedad "CTE, S.A. DE C.V.", en la cual consta el punto número ocho, del acta número treinta y uno de la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada a las dieciséis horas del día ocho de abril de dos mil veintiuno, en la cual consta que se eligió la nueva administración de la sociedad por un periodo de TRES AÑOS contados a partir del ocho de abril de dos mil veintiuno, período el cual hasta la fecha se encuentra vigente, la anterior credencial fue inscrita en el Registro de Comercio al Número DOCE del Libro CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, el día catorce de abril de dos mil veintiuno; y, **c)** Credencial de elección del Gerente General de la sociedad "CTE, S.A. DE C.V.", en la cual consta el punto número uno, del acta número ciento cuarenta y dos, celebrada a las diecisiete horas del día catorce de abril de dos mil veintiuno, en la cual consta que el compareciente resultó electo como el Gerente General y Representante Legal de dicha sociedad, por un periodo de TRES AÑOS, periodo el cual hasta la fecha se encuentra vigente, por lo que la anterior credencial fue inscrita en el Registro de Comercio al Número CINCUENTA Y OCHO del Libro CUATRO MIL

TRESCIENTOS CINCUENTA del Registro de Sociedades, el día dieciséis de abril de dos mil veintiuno, por lo 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, [REDACTED] 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 los cánones de arrendamiento mensuales 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 **AUTÉNTICAS** 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.



11

11

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.