

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA SOCIEDAD "AITEX, S.A.
DE C.V." [REDACTED]



Nosotros, JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, [REDACTED]

[REDACTED]

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 [REDACTED]

[REDACTED], que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión"; y, el señor BALTAZAR ESCOBAR GÓMEZ, conocido por BALTAZAR ESCOBAR HERNÁNDEZ, [REDACTED]

[REDACTED]

de Administrador Único Propietario y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de "AITEX, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "AITEX, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro — cero dos cero seis uno cinco - uno uno cero - cero, que en el transcurso del presente instrumento se denominará "la Arrendataria", por el presente acto convenimos en celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, 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: I) **CONTRATO:** Es el presente acuerdo celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, mediante el cual la primera entregará en calidad de arrendamiento a la segunda un espacio en el Puerto de Acajutla; II) **PUERTO DE ACAJUTLA:** 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 en la superficie; III) **SUPERVISOR**: Es la persona o empresa designada por la Comisión para llevar a cabo el control y las inspecciones necesarias para el local arrendado, objeto del Contrato; IV) **ARRENDATARIA**: Es la persona natural o jurídica que tiene un Contrato de Arrendamiento de un área ubicado en el Puerto de Acajutla con la CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio en el mismo; V) **SERVICIOS DEL PUERTO DE ACAJUTLA**: comprende la administración, explotación y mantenimiento del Puerto de Acajutla por la CEPA, incluyendo la prestación de servicios tales como la seguridad y protección contra incendios; VI) **REGULACIONES**: Comprenden los documentos siguientes: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y Reglamentos para la Aplicación de la misma; Tarifas del Puerto de Acajutla y su Reglamentación; Reglamento de Operaciones del Puerto de Acajutla: Otros Reglamentos; Planes de Seguridad; Circulares, Instructivos, cualesquiera otros instrumentos propios de la CEPA y demás disposiciones legales aplicables al Puerto de Acajutla. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO**. Con base en el punto decimoquinto del acta cero cero sesenta y tres de la sesión de Junta Directiva celebrada el dieciocho de octubre de dos mil veinticuatro, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, los espacios de su propiedad, identificados como: a) [REDACTED] con un área de NUEVE PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (9.36 m²). [REDACTED], con un área de NUEVE PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (9.36 m²), ambos espacios están ubicados en el Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, los cuales serán utilizados para el funcionamiento de oficinas administrativas. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO**. La Arrendataria cancelará a la CEPA por medio de cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas, los cánones de arrendamiento, detallados a continuación: a) Por el espacio denominado [REDACTED], el canon de arrendamiento mensual de: **DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$280.80)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de **TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$30.00/m²)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). b) Por el espacio denominado [REDACTED], el canon de arrendamiento mensual de: **DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US \$280.80)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes



Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de **TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US \$30.00/m²)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA).

CUARTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA. Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que consume, de conformidad con lo estipulado por La Unión Portuaria del Pacífico, S.E.M. de C.V.; así como cualquier otro servicio adicional que sea requerido por la Arrendataria, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro de los cánones de arrendamiento por los espacios objeto del presente instrumento. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS.** I) El plazo contractual será por el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticinco, dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes. En el caso de CEPA, el acuerdo que autorice la prórroga del contrato deberá ser emitido por su Junta Directiva; II) 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 de los locales; 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 espacio arrendado, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por el tiempo que restare hasta el vencimiento del plazo del Contrato; y, III) La Arrendataria deberá comunicar a la CEPA con sesenta (60) días antes del término del Contrato su interés en no continuar con el mismo; **SEXTA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LAS ÁREAS.** El uso de las áreas asignadas a la Arrendataria, estará sujeta de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la CEPA establezca para la operación del Puerto de Acajutla. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de las áreas o espacios Portuarios, en la forma siguiente: I) La Comisión previo aviso a la Arrendataria, con treinta (30) días de anticipación por lo menos, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor o caso fortuito, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Puerto de Acajutla. En tales supuestos, la Arrendataria exime desde ya a la CEPA de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y que provengan del cierre o relocalización de las referidas áreas; II) La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Puerto en el espacio asignado. 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; III) 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 constituya una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato; IV) La Comisión se reserva el derecho de ceder o traspasar cada uno de los derechos y obligaciones contractuales establecidos en el presente instrumento, debiendo respetarse todas y cada una de las cláusulas pactadas entre las partes contratantes; y, V) La CEPA, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en los espacios asignados a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en el cualquier acto de los que la Comisión estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente Contrato; todo ello previa autorización y coordinación con la Arrendataria. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: I) Identificar los locales con nombre y logo comercial de la Arrendataria; II) Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; III) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fue asignada. IV) Entregar a CEPA cualquier tipo de documentación que sea requerida, de su empresa o sus trabajadores, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones; V) Los residuos sólidos generados, deberán ser manejados según la clasificación de los mismos (residuos sólidos municipales, especiales y peligrosos) a través de empresas autorizadas por el MARN, en lo que corresponda a la recolección, transporte y disposición final de los mismos, y deberán presentar los permisos correspondientes cuando sea requerido por la CEPA; VI) El desalojo de los residuos sólidos comunes deberá ser continuo, mínimo dos veces a la semana, los cuales deberán ser depositados directamente por la Arrendataria, en el contenedor ubicado al oeste del edificio administrativo y los residuos reciclables (latas, botellas plásticas y papel/cartón), podrán ser depositados en basureros según disposición del Puerto; VII) Si la Arrendataria por su actividad a desarrollar requiera el uso/manejo de mercancías peligrosas, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el Código IMDG-Código Marítimo Internacional de Mercancías Peligrosas, Norma para el Almacenamiento de Sustancias Químicas Peligrosas y demás normativa aplicable. Así mismo, deberá presentar a CEPA, el Permiso Ambiental de funcionamiento vigente emitido por el MARN, para la ejecución de dichas actividades; VIII) La Arrendataria, será responsable

que su personal utilice los lugares destinados por CEPA, para botar residuos de café o de comida, así como para lavar utensilios de comida o limpieza, y no haga esas actividades en los lavamanos e inodoros de los servicios sanitarios ubicados en el edificio administrativo.



IX) A fin de atender las normas de seguridad y ambientales, la Arrendataria deberá mantener los espacios arrendados 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; **X)** 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 Acajutla; **XI)** Las adecuaciones futuras y el mantenimiento total de los locales correrán por cuenta de la Arrendataria desde el momento que inicia la relación contractual, así también al terminar la relación contractual, la Arrendataria se obliga a entregar en perfectas condiciones los espacios arrendados, para lo cual deberá entenderse implícito el desmontaje de sus instalaciones. Para lo cual se dispondrá de un plazo máximo de treinta (30) días calendario posterior a la fecha de finalización del contrato. En caso que los locales no se encuentren a satisfacción de CEPA, la Arrendataria removerá la infraestructura construida y entregará el espacio arrendado en similares condiciones en las que fue entregado; **XII)** La Arrendataria, será responsable de que en los locales o los espacios arrendados se dé estricto cumplimiento a las normativas de prevención de riesgos y protección del medio ambiente, derivadas de la legislación vigente en El Salvador; **XIII)** La Arrendataria deberá presentar el diseño de la obra para la construcción de los locales en los espacios asignado a la Gerencia del Puerto de Acajutla, para su autorización previo al inicio de la construcción; **XIV)** La Arrendataria, previo a instalarse en los locales asignados, deberán identificarlos con su nombre y logo, también deberá comprar e instalar por su propia cuenta un medidor de energía eléctrica, con las especificaciones técnicas que proporcionará el Departamento de Mantenimiento del Puerto de Acajutla. **XV)** Será responsabilidad de la Arrendataria realizar la limpieza y el mantenimiento rutinario del área de trabajo. Al finalizar los trabajos de cada jornada y al final de todo el trabajo, la Arrendataria hará por su cuenta la limpieza general y completa de toda la zona, desalojando todos los desperdicios y limpiando las estructuras manchadas, de tal manera de dejar el sitio en similares condiciones a las existentes al inicio de los trabajos; **XVI)** Cada uno de los trabajadores de la Arrendataria, portará dentro de las instalaciones del Puerto de Acajutla y donde se desarrollen los trabajos, un carné de identificación en un lugar visible, extendido por CEPA, que tendrá carácter obligatorio, durante la ejecución del trabajo; el costo del carné de identificación correrá por

cuenta de la Arrendataria; **XVII)** La Arrendataria deberá construir los locales en el áreas asignadas, sufragar los costos de construcción de la infraestructura necesaria para su operatividad, tanto de su obra civil como eléctrica; la referida obra será supervisada por el Departamento de Mantenimiento del Puerto de Acajutla; **XVIII)** La Arrendataria deberá dar estricto cumplimiento a los lineamientos que le hayan sido remitidos o que se le remitan con posterioridad para la construcción del local en el área asignada, debiendo coordinar las gestiones que correspondan con la administración del Puerto de Acajutla, quien será la encargada de verificar lo antes expuesto; y, **XIX)** La Arrendataria indemnizará y relevará a la 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 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 el Puerto de Acajutla. **OCTAVA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.** La Comisión y la Arrendataria podrán modificar o ampliar el espacio asignado, de mutuo acuerdo, modificando 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 expresamente autorizada para ello por la Junta Directiva de la CEPA. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **NOVENA: PÓLIZA DE SEGURO.** I) La Arrendataria se compromete a presentar en el plazo que sea indicado por el Administrador de Contrato, a entera satisfacción de CEPA, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$5,715.00), por cada local arrendado, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el espacio asignado, vigente por el plazo contractual; II) La referida Póliza deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia, financiera o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, y estar vigente por el plazo contractual; III) 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; IV) La cobertura de dicha Póliza es por límite único y combinado para lesiones a personas 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 Puerto de Acajutla; V) En caso que la Póliza de Responsabilidad Civil, no



sea presentada a la firma del mismo, la contratista se compromete a presentarla en el plazo que sea indicado por el Administrador de Contrato; VI) En caso que, la vigencia de la Póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma, veinte (20) días calendario 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; VII) La Arrendataria indemnizará y relevará a la 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 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 el Puerto; y, VIII) Queda igualmente convenido que la Arrendataria 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 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. **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: DESARROLLO DE OBRAS O AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE ACAJUTLA.** En el caso que el desarrollo de obras o de ampliación del Puerto de Acajutla pudieran requerir la entrega de los espacios descritos, la CEPA comunicará a la Arrendataria, por lo menos con treinta (30) días de anticipación, dependiendo del tipo de obra para la no continuación de dicho arrendamiento, para lo cual la CEPA podrá invocar las razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor. **DÉCIMA SEGUNDA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO O REDUCCIÓN DEL ESPACIO.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente instrumento y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la CEPA podrá dar por terminado el Contrato, sin necesidad de acción judicial y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este Contrato, en los casos siguientes: I) Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria, no lo utiliza o lo hace de manera exigua, la CEPA podrá dar por terminado el Contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la Arrendataria; II) El Contrato podrá darse por terminado, sin responsabilidad para ninguna de las partes, cuando se cumplan los supuestos previstos en la cláusula décima del

presente contrato III) Será causal de finalización del contrato en cuestión, sin responsabilidad para la CEPA, cuando los espacios fueran subarrendados, cedidos o traspasados 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 los mismos; y, IV) Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria. **DÉCIMA TERCERA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** I) El Administrador de 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 contrato, copia de garantía de cumplimiento de contrato, comunicación relevante con la Arrendataria, informes de hechos relevantes que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Administrador de contrato será el responsable de requerir a la Arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y velar porque la misma se mantenga vigente durante el plazo contractual. **DÉCIMA CUARTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** I) La Arrendataria se compromete a presentar en el plazo que sea indicado por el Administrador de Contrato, a favor y entera satisfacción de CEPA, **Garantía de Cumplimiento de Contrato** por el monto de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$955.00)**, por cada local arrendado, a fin de responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas presente contrato, vigente por el plazo contractual; II) 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; 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) Si la operatividad de la Arrendataria, provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza de seguro del Edificio Administrativo en el cual se ubica el local arrendado, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la Arrendataria, el cual será previamente consultado por la CEPA a la compañía de seguros. V) En caso que la Garantía de Cumplimiento de Contrato, no sea presentada a la firma del presente contrato de arrendamiento, la arrendataria se compromete a presentarla en el plazo que sea indicado por el Administrador de Contrato. **DÉCIMA QUINTA: CLÁUSULA ESPECIAL POR PROYECTOS ESTRATÉGICOS.** Las partes acuerdan expresamente que CEPA podrá dar



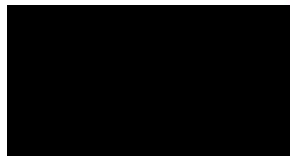
por terminado unilateralmente, sin responsabilidad para las partes, el contrato de arrendamiento como consecuencia del inicio de operaciones de la sociedad "Unión Portuaria del Pacífico, S.E.M. DE C.V., o por cualquier otra causa justificada autorizada por la Junta Directiva. La Gerencia de Desarrollo de Negocios notificará a la arrendataria, con al menos diez (10) días hábiles de anticipación a la fecha prevista para la finalización del contrato, el acuerdo de Junta Directiva de CEPA correspondiente. **DÉCIMA SEXTA: 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. **DÉCIMA SÉPTIMA: CASO DE MORA.** Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria que, en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades correspondientes al Contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado, y la CEPA tendrá derecho a exigir a el Arrendatario el pago del dos por ciento (2%) de interés mensual por mora. En caso de mora la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, siendo esto causa de terminación de contrato. **DÉCIMA OCTAVA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: Oportunamente, la CEPA notificará a la arrendataria los datos del Administrador de Contrato. II) A la Arrendataria: [REDACTED]

deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **DÉCIMA NOVENA: 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 Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus representantes o delegados especialmente acreditados. El Arreglo directo tendrá un plazo máximo de treinta días calendario prorrogable 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. **VIGÉSIMA: 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 del Contrato, por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los seis días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

"AITEK, S.A. DE C.V."



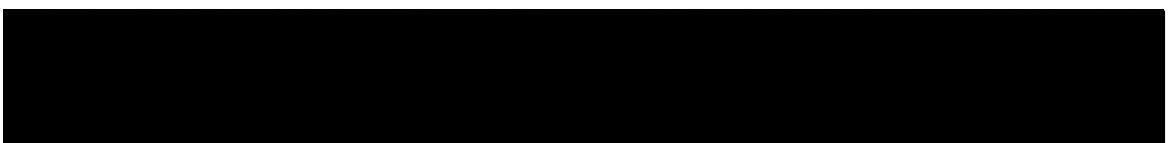
Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General y Apoderado General
Administrativo

Baltazar
Administrador General Representante y
AITEK, S.A. DE C.V.
Representante Legal

AITEK, S.A. DE C.V.



En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diez horas del día seis de diciembre de dos mil veinticuatro. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario, del domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, comparece el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**,



representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de

la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de derecho público, con personalidad jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]



[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad a las diecisiete horas con diez minutos del día trece de septiembre de dos mil veintitrés, ante los oficios notariales de Jorge Dagoberto Coto Rodríguez, en el cual consta que el Licenciado Federico Gerardo Anliker López, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, confirió Poder General Administrativo, amplio y suficiente en cuanto a derecho corresponde, a favor de Juan Carlos Canales Aguilar, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente; asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA y de las facultades con que actuó el Licenciado Anliker López, como otorgante de dicho Poder; y, b) Punto decimoquinto del acta cero cero sesenta y tres de la sesión de Junta Directiva celebrada el dieciocho de octubre de dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y la sociedad "AITEK, S.A. DE C.V."; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo que, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece el señor **BALTAZAR ESCOBAR GÓMEZ**, conocido por **BALTAZAR ESCOBAR HERNÁNDEZ**, [REDACTED]

[REDACTED]

nombre y en representación, en su calidad de Administrador Único Propietario y por tanto Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación de "**AITEK, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**AITEK, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se le denominó "la Arrendataria" y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio

de Escritura Matriz de Constitución de la sociedad que gira bajo la denominación de "AITEK, S.A. DE C.V.", otorgada en esta ciudad, a las catorce horas del día dos de junio de dos mil quince, ante los oficios de la Notario Bárbara Melissa Serrano Vallecíos, e inscrita en el Registro de Comercio al Número OCHENTA Y UNO, del Libro TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS del Registro de Sociedades, el día diecisiete de agosto de dos mil quince, de la cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes consignados; que su plazo es por tiempo indeterminado; que dentro de su finalidad se encuentra la asesoría en la instalación, operación, y reparación de maquinaria industrial, y la venta de repuestos para maquinaria industrial, y el otorgamiento de actos como el presente; que las Juntas Generales de Accionistas constituirán la suprema autoridad de la referida sociedad; que la administración de la sociedad, según lo decida la Junta General Ordinaria de Accionistas estará confiada a un Administrador Único Propietario y respectivo suplente, o una Junta Directiva compuesta por tres Directores, quienes se denominarán Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario y sus respectivos suplentes, los administradores durarán en sus funciones entre UNO y SIETE años, según lo disponga la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente, pudiendo ser reelectos; que para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social dentro del giro ordinario de la sociedad, corresponderá al Administrador Único Propietario, quien sin ninguna limitación ni acuerdo previo de la Junta General de Accionistas podrá celebrar toda clase de contratos y contraer toda clase de obligaciones. Si la Junta General de Accionistas correspondiente eligiera como régimen de Administración el de la Junta Directiva, corresponderá conjunta o separadamente al Director Presidente, Director Vicepresidente y al Director Secretario, o quienes ejerzan legalmente estas funciones, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social dentro del giro ordinario de la sociedad y previo acuerdo de la Junta Directiva, podrán celebrar contratos y contraer obligaciones que sean igual o excedan la cantidad de CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y, b) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad AITEK, S.A. DE C.V., extendida por la señora Blanca Lizette Campos de Keller, en su calidad de secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en esta ciudad, a los veintiséis días del mes de octubre de dos mil veinte, inscrita en el Registro de Comercio al Número TREINTA, del Libro CUATRO MIL CUATROCIENTOS SIETE del Registro de Sociedades, el día nueve de julio de dos mil veintiuno, en la cual consta que en el punto único del acta número seis, correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas,

celebrada en esta ciudad, a las once horas del día veintiséis de octubre del dos mil veinte, se acordó la elección de la nueva administración de la referida sociedad, resultando electo como Administrador Único Propietario el señor Baltazar Escobar Gómez, conocido por Baltazar Escobar Hernández y como Administrador Único Suplente la señora Blanca Lizette Campos de Keller, por un período de SIETE AÑOS contados a partir de la fecha de inscripción de la referida credencial en el Registro de Comercio, nombramiento que aún continúa vigente; por lo tanto, el compareciente se encuentran 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; 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 cinco hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, y 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, de su propiedad, identificados como: [REDACTED] con un área de NUEVE PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS. [REDACTED]

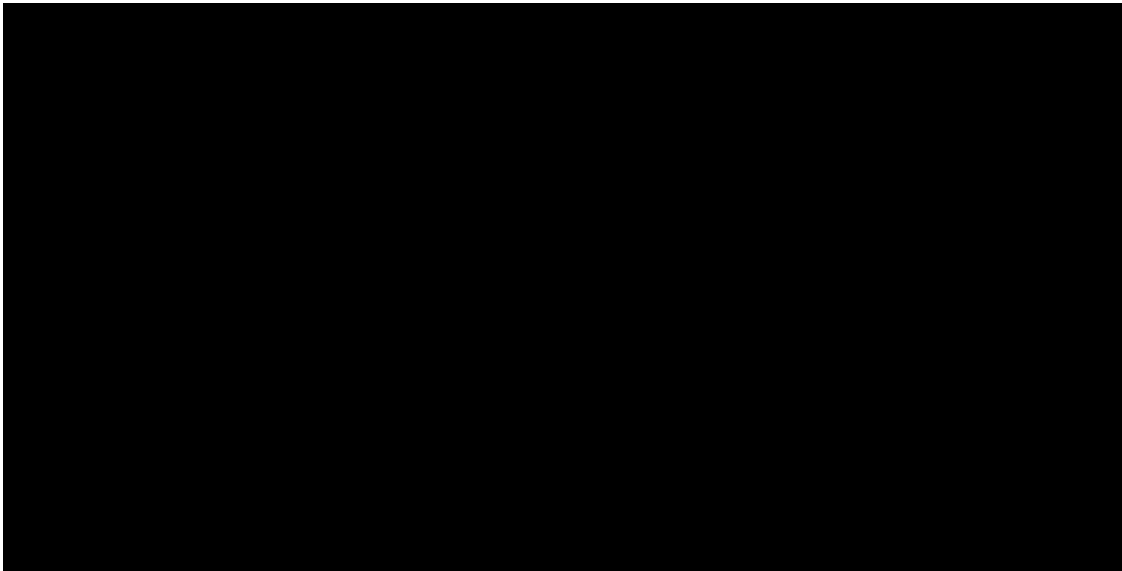
[REDACTED] con un área de NUEVE PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS, ambos espacios están ubicados en el Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, los cuales serán utilizados para el funcionamiento de oficinas administrativas; que la Arrendataria deberá cancelar a la CEPA por medio de cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas, los cánones de arrendamiento, detallados a continuación: a) Por el espacio denominado [REDACTED] el canon de arrendamiento mensual de:

DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de **TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). b) Por el espacio denominado [REDACTED] el canon de arrendamiento mensual de:

DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de **TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); que el plazo del contrato será por el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de



dos mil veinticinco, dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes; que la Arrendataria se compromete a presentar en el plazo que sea indicado por el Administrador de Contrato, a favor y entera satisfacción de CEPA, **Garantía de Cumplimiento de Contrato** por el monto de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** por cada local arrendado, a fin de responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas presente contrato, vigente por el plazo contractual; Asimismo, la Arrendataria presentó a la firma del contrato, a entera satisfacción de CEPA, **copia de Póliza de Responsabilidad Civil**, por el valor de **CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, por cada local arrendado, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el espacio asignado, vigente por el plazo contractual. 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. La cobertura de dicha Póliza es por límite único y combinado para lesiones a personas 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 Puerto. El contrato contiene cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arreglo directo; así como otras cláusulas acostumbradas a esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes me declaran conocer y entender, y que 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.**



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.