

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

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] - dos, y Número de Identificación Tributaria cero seis [REDACTED] actuando 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, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña y 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, JOSÉ ALFREDO MIRÓN RUIZ, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero en Sistemas, del domicilio de Sonsonate, departamento de Sonsonate, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderado General Administrativo de la sociedad que gira bajo la denominación "ALMACENADORA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANONIMA", que puede abreviarse "ALMACENADORA CENTROAMERICANA, S. A. DE C. V.", o "ALCA, S. A. DE C. V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED], que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", y por este acto convenimos en celebrar el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en adelante 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) ARRENDATARIA: Es la persona natural o jurídica que ha celebrado un contrato de arrendamiento con CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio o estación de operaciones en el Puerto; b) CONTRATO: El presente

acuerdo escrito es celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, mediante el cual la segunda ocupará un terreno en el puerto de Acajutla; c) **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; d) **SERVICIOS DEL PUERTO DE ACAJUTLA:** comprende la administración, explotación y mantenimiento del Puerto por CEPA, incluyendo la prestación de servicios tales como la seguridad y protección contra incendios; e) **SUPERVISOR:** Es la Persona o empresa designada por la comisión para llevar a cabo el control y las inspecciones necesarias para el terreno, objeto del presente contrato; f) **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 sus 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 al punto trigésimo tercero del acta 3031 de sesión de Junta Directiva de fecha 28 de noviembre de 2019, la CEPA otorga en Arrendamiento un área de terreno rústico de su propiedad en la zona extraportuaria, cuya extensión superficial es de **DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (2,656.52 m<sup>2</sup>)**, ubicado en la calle de acceso vehicular a dicha empresa en el Puerto de Acajutla. El terreno será utilizado para el tránsito interno en sus instalaciones, estacionamiento de equipos móviles y utilería propiedad de la empresa. **TERCERA: DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE TERRENO.** El terreno que la Comisión da en arriendo a la Arrendataria posee una extensión superficial de **DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (2,656.52 m<sup>2</sup>)**, cuya descripción técnica es la siguiente: **LINDERO NORTE** partiendo del vértice Nor Poniente está formado por diecisiete tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cincuenta y seis grados cero nueve minutos doce segundos Este con una distancia de once punto veinticuatro metros; Tramo dos, Norte cincuenta y dos grados diez minutos dieciséis segundos Este con una distancia de diez punto veintidós metros; Tramo tres, Norte veinte grados treinta y seis minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de dos punto doce metros; Tramo cuatro, Norte cincuenta y tres grados cero nueve minutos veintisiete segundos Este con una



distancia de cinco punto cero cuatro metros; Tramo cinco, Norte cincuenta y cinco grados cero dos minutos cincuenta y seis segundos Este con una distancia de diez punto veintisiete metros; Tramo seis, Norte cincuenta y tres grados cero cinco minutos catorce segundos Este con una distancia de ocho punto dieciséis metros; Tramo siete, Norte treinta y ocho grados treinta y un minutos diecinueve segundos Este con una distancia de veintidós punto treinta y tres metros; Tramo ocho, Norte treinta y nueve grados doce minutos veintidós segundos Este con una distancia de dos punto veintinueve metros; Tramo nueve, Norte veintidós grados cero seis minutos cero dos segundos Este con una distancia de doce punto sesenta y ocho metros; Tramo diez, Norte veintidós grados cuarenta y un minutos veintinueve segundos Este con una distancia de siete punto noventa y nueve metros; Tramo once, Norte treinta y ocho grados cuarenta y tres minutos cincuenta y dos segundos Este con una distancia de cuatro punto veintiún metros; Tramo doce, Norte cuarenta y dos grados veintisiete minutos doce segundos Este con una distancia de dos punto cero siete metros; Tramo trece, Norte cuarenta y un grados catorce minutos veinte segundos Este con una distancia de doce punto veintitrés metros; Tramo catorce, Norte sesenta y seis grados once minutos veinte segundos Este con una distancia de seis punto setenta y dos metros; Tramo quince, Norte setenta grados dieciocho minutos cero nueve segundos Este con una distancia de tres punto cincuenta y ocho metros; Tramo dieciséis, Sur sesenta y ocho grados diez minutos diecinueve segundos Este con una distancia de dos puntos treinta metros; Tramo diecisiete, Sur cuarenta y ocho grados cero tres minutos doce segundos Este con una distancia de un punto veintitrés metros; colindando con terrenos propiedad de la Almacenadora Centroamericana, S. A. de C. V. con CANALETA PARA AGUAS LLUVIA DE POR MEDIO. LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Nor Oriente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur once grados cero cero minutos cincuenta segundos Este con una distancia de siete punto noventa y siete metros; Tramo dos, Sur quince grados cuarenta y cinco minutos cuarenta segundos Este con una distancia de once punto ochenta y nueve metros; Tramo tres, Sur cero nueve grados treinta y dos minutos cero cuatro segundos Oeste con una distancia de dos punto treinta y ocho metros; colindando con terrenos propiedad de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA CEPA PUERTO DE ACAJUTLA. LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formado por siete tramos con los siguientes

rumbos y distancias: Tramo uno, Sur ochenta y tres grados cincuenta y seis minutos trece segundos Oeste con una distancia de ocho punto cero nueve metros; Tramo dos, Sur veintiún grados cero tres minutos doce segundos Oeste con una distancia de treinta y seis punto dieciocho metros; Tramo tres, Sur veinte grados cuarenta y dos minutos treinta segundos Oeste con una distancia de dos punto setenta y ocho metros; Tramo cuatro, Sur veinticinco grados treinta y siete minutos cero dos segundos Oeste con una distancia de tres punto cero nueve metros; Tramo cinco, Sur cincuenta y cuatro grados cero siete minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia de veinte punto ochenta y un metros; Tramo seis, Sur cincuenta y cuatro grados veintidós minutos treinta y dos segundos Oeste con una distancia de veinticuatro punto veinticuatro metros; Tramo siete, Sur cincuenta y cuatro grados catorce minutos dieciocho segundos Oeste con una distancia de veinte punto cuarenta metros; colindando con CERCO DE MALLA CICLÓN como división y terreno propiedad de la Almacenedora Centroamericana, S. A. de C. V. LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte treinta y tres grados cincuenta y un minutos treinta y un segundos Oeste con una distancia de veinte punto treinta y nueve metros; colindando con CERCO DE MALLA CICLON y terreno propiedad de Almacenedora Centroamericana, S.A. de C.V. calle de acceso vehicular de por medio, así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a la Comisión, por el terreno antes descrito, un canon anual de TREINTA Y CINCO MIL SESENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 35,066.06), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de TRECE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 13.20) por metro cuadrado anual, sin incluir el impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). **QUINTA: 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 soliciten cada uno, de conformidad con lo estipulado al respecto en las Tarifas por los Servicios Portuarios del Puerto de Acajutla y sus Regulaciones, así como cualquier otro servicio adicional que sea requerido por la Arrendataria, siendo entendido que todos estos pagos no



están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, de conformidad con lo estipulado en el Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla. **SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS:** I) El presente contrato se suscribe para el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte. II) Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria decidiere no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor que corresponda a tres meses de arrendamiento, a partir de la fecha de no utilización del terreno; 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 requiriesen reducir el área arrendada, deberán cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restaren hasta el vencimiento del plazo del contrato. III) Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria no lo utiliza o lo hace de manera exigua, la Comisión podrá dar por terminado el contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la sociedad. IV) A la finalización del plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del contrato respectivo. **SEPTIMA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS.** El uso del área asignada a la Arrendataria estará sujeto, 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 áreas o espacios Portuarios, en la forma siguiente: I) La CEPA previo aviso a la Arrendataria, con treinta días de anticipación por lo menos, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor, 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 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 área asignada. 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 CEPA por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, 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 autorización y coordinación con la Arrendataria. V) 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. OCTAVA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA. Son obligaciones de la Arrendataria: I) Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación. II) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada. III) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto. IV) Obtener todas las licencias, permisos, autorizaciones, calificaciones y cumplir en general con todos los requisitos legales con autoridades gubernamentales y municipales, especialmente en lo que al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) se refiere, así como obtener la previa aprobación por parte del personal técnico de CEPA, de los planos de diseño y construcción del proyecto a realizar en el terreno objeto del arrendamiento, especialmente de naturaleza ambiental y de seguridad, tanto para la construcción como para el funcionamiento de sus instalaciones. V) La arrendataria deberá presentar a CEPA, copia del Permiso Ambiental de funcionamiento y sus modificativas (en caso que hubiesen), emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN). VI) Construir por su propia cuenta todas las instalaciones necesarias para la contención y/o recolección eficiente de derrames y/o manejo de desperdicios de combustibles, en estricto apego a las normas internacionales para el manejo seguro de combustibles, de acuerdo a la normativa vigente. VII) 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 CEPA. VIII) Presentar a CEPA a la terminación del contrato, evidencia de que se ha cumplido con las



disposiciones legales aplicables, respecto de que el inmueble no se encuentra afectado por daños ambientales y en caso de existir, deberán ser subsanados a su costo. Asimismo, a la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, la Arrendataria deberá devolver el inmueble objeto del presente contrato en las mismas condiciones en las que le fue entregado; y toda mejora hecha al inmueble en referencia, siempre y cuando sea inamovible pasará a ser patrimonio de CEPA sin ningún costo para esta. IX) La Comisión se reserva el derecho de exigir a la Arrendataria cualquier tipo de documentación, referente a su personal o a la actividad económica que desarrollan, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones. X) Si la operatividad de la Arrendataria provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la Arrendataria, el cual será previamente consultado por CEPA a la compañía de seguros. XI) Las aguas residuales de tipos ordinarias y/o especiales, generadas por la arrendataria deberán cumplir con la Normativa Ambiental vigente, para ser vertidas en un cuerpo receptor. XII) Respecto a los residuos sólidos generados por la arrendataria, estos deberán tener un manejo ambientalmente adecuado, durante su permanencia en las instalaciones de CEPA, implementando acciones con el objeto de reducir, reutilizar o reciclar. El desalojo de los residuos sólidos comunes deberá ser continuo, mínimo dos veces a la semana y su disposición final deberá ser a un sitio autorizado por el MARN. **NOVENA: DESARROLLO DE OBRAS O AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE ACAJUTLA:** Si en el futuro las obras de ampliación del Puerto de Acajutla o el desarrollo de procesos de privatización pudieran requerir la entrega del terreno descrito, CEPA comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro (4) meses 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: ACATAMIENTO OBLIGATORIO A LAS REGULACIONES DE LA CEPA.** I) 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. En caso de ser necesario hacer inversiones extraordinarias dentro de las áreas arrendadas y que son propiedad de CEPA, las cuales conllevan a cumplir con normas y estándares internacionales, habrá modificaciones en el presente contrato, las cuales serán debidamente justificadas. II) El presente contrato podrá darse por terminado sin responsabilidad para ninguna de las partes, cuando existan razones de interés nacional, de índole operativo del Puerto de Acajutla, y/o cuando CEPA lo estime conveniente para los intereses propios de la comisión, previa notificación por escrito a la Arrendataria con treinta días calendario de anticipación. III) CEPA se reserva el derecho de ceder o traspasar cada uno de los derechos y obligaciones contractuales establecidos en el presente contrato, debiendo respetarse todas y cada una de las cláusulas pactadas entre las partes contractuales. **DÉCIMA PRIMERA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ÁREA ASIGNADA.** 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. **DÉCIMA SEGUNDA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerara 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. **DÉCIMA TERCERA: 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 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 quince días, no hubiere podido ser resuelta en fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince 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 siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete 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 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 por cada una de las partes. DÉCIMA CUARTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO O REDUCCIÓN DE ÁREA: 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) Será causal de Terminación del contrato en cuestión, sin responsabilidad para la CEPA, cuando el espacio 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. II) Por incumplimiento contractual por parte de la arrendataria. III) Si la arrendataria incurre en mora en el pago de los respectivos cánones de arrendamiento hasta tres veces en un mismo año contado a partir del inicio del plazo contractual. DÉCIMA QUINTA: 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: En el Departamento Administrativo del Puerto de Acajutla, Acajutla, Sonsonate. Teléfono: 2405-3209, 2405-3200; fax: 2405-4199; correo electrónico: marcotulio.castillo@cepa.gob.sv; II) A ALCA, S. A. de C. V.: En Carretera Panamericana, Km 9½, Complejo Corp. SISCO, Santa Tecla, La Libertad. Teléfono: 2212-1270. Fax: 2278-1374. Correo Electrónico: alcasa@alcasa.com.sv. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. DÉCIMA SEXTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO. La Arrendataria podrá contactar al licenciado Marco Tulio

Castillo, Jefe del Departamento Administrativo del Puerto de Acajutla, quien será el Administrador del Contrato. DÉCIMA SEPTIMA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO. Las partes declaran bajo juramento que los recursos que conforman su patrimonio no provienen de captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo, y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. DÉCIMA OCTAVA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. La Arrendataria se obliga a presentar a satisfacción de CEPA una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de NUEVE MIL NOVECIENTOS SEIS DÓLARES CON DIECISEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 9,906.16), vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales a fin de responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas de este Contrato, o en su defecto un Cheque Certificado por el mismo valor. DÉCIMA NOVENA: 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 ocho días del mes de enero de dos mil [REDACTED]

Emérito de [REDACTED]



[REDACTED] Administrativo



la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con cuarenta y dos minutos del día ocho del mes de enero de dos mil veinte. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparecen los señores, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y cuatro años de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico 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 Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, que en el transcurso del anterior Instrumento se denominó “la CEPA” o “la Comisión”, 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 veinticinco de junio de dos mil diecinueve, 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 Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, conocido por Emérito de Jesús Velásquez Monterrosa, 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; y, **b)** El Punto trigésimo tercero del acta número tres mil treinta y uno de sesión de Junta Directiva de CEPA celebrada el veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, por medio del cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y la sociedad “ALCA, S. A. de C. V.”; asimismo, se autorizó al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo de la Comisión, para firmar los contratos correspondientes; y por otra parte, comparece la señor **JOSÉ ALFREDO MIRÓN RUIZ**, de cincuenta y un años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero en Sistemas, del domicilio de Sonsonate, departamento de Sonsonate, con Documento

Único de Identidad número cero dos uno seis ocho cero tres cuatro – cuatro, y Número de Identificación Tributaria cero uno cero cuatro – uno uno uno cero seis ocho – uno cero uno – tres, actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderado General Administrativo de la sociedad que gira bajo la denominación “ALMACENADORA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANONIMA”, que puede abreviarse “ALMACENADORA CENTROAMERICANA, S. A. DE C. V.”, o “ALCA, S. A. DE C. V.”, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la Arrendataria”; y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Escritura Matriz de Poder General Administrativo otorgada en la ciudad de San Salvador, a las quince horas del treinta de septiembre de dos mil diecinueve ante los oficios notariales de Sonia Alejandrina Lemus Liévano, inscrita en el Registro de Comercio al número CINCUENTA Y CINCO del Libro UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO, en el Registro de otros contratos mercantiles de fecha dos de octubre de dos mil diecinueve, por medio del cual comparece el señor Adolfo Salume Artiñano en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad antes mencionada, por medio del cual otorga Poder General Administrativo a favor del señor JOSÉ ALFREDO MIRON RUIZ para que entre otra facultades pueda de conformidad a las disposiciones vigentes del Código de Comercio Represente a la sociedad judicial y extrajudicial, ante toda clase de personas, naturales o jurídicas o autoridades o funcionarios al Supremo Gobierno en los Órganos Legislativo, Judicial y Ejecutivo, o entidades Autónomas descentralizadas del Estado y Municipales, así mismo el notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad y de la personería con que actúa el señor SALUME ARTIÑANO como otorgante de dicho Poder; por tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para suscribir actos como el presente; 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 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 el cual con base en el punto trigésimo tercero del acta tres mil treinta y uno del veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, CEPA entrega a la Arrendataria un área de terreno rústico de su propiedad en la zona extraportuaria, cuya extensión superficial es de DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS, ubicado en la calle de acceso vehicular a dicha empresa en el Puerto de Acajutla. El terreno será utilizado para el tránsito interno en sus instalaciones, estacionamiento de equipos móviles y utilería propiedad de la empresa, y de acuerdo a la descripción técnica que se encuentra en el anterior documento; la Arrendataria se obligó a cancelar a la Comisión, por el terreno antes descrito, un canon anual de TREINTA Y CINCO MIL SESENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, a razón de TRECE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR por metro cuadrado anual, sin incluir el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; que el plazo contractual es por el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; en ese mismo acto la Arrendataria se obliga a entregar a satisfacción de CEPA una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el monto de NUEVE MIL NOVECIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECISEIS CENTAVOS DE DÓLAR; el contrato contiene las cláusula de caso fortuito o fuerza mayor, obligaciones varias de la arrendataria, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos y arbitraje, así como otras cláusulas propias de ese tipo de instrumentos, las cuales ambas partes aceptan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un sólo acto, sin interrupción, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-

JM



