

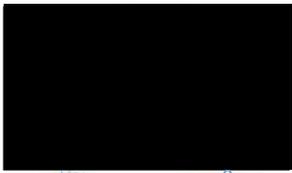
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE  
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)  
Y EL ORGANISMO INTERNACIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA).

Nosotros, EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, Departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y 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], que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión"; y por otra parte EFRAÍN MEDINA GUERRA, mayor de edad, de nacionalidad guatemalteca, Ingeniero, del domicilio de la ciudad de Guatemala, con Pasaporte número [REDACTED], extendido por la Dirección de Migración de la República de Guatemala, el día 9 de marzo de 2015 y que vencerá el día 8 de marzo de 2020, actuando en mi carácter de Director Ejecutivo y Representante Legal del "ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA" que se puede abreviar "OIRSA", Organismo Internacional con sede central en este domicilio y que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; y 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: a) CONTRATO: Es el presente acuerdo escrito celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, mediante el cual la primera entregará en calidad de arrendamiento a la segunda un espacio en el Puerto de Acajutla; b) 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; c) SUPERVISOR: Es la persona o empresa designada por la Comisión para llevar a cabo el control y las inspecciones necesarias para el espacio arrendado, objeto del Contrato; d) ARRENDATARIA: Es la persona natural que tiene un Contrato de Arrendamiento de un área ubicada en el Puerto de Acajutla con la CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio en el mismo; e) 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; 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 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 TRIGÉSIMOTERCERO del Acta 3031 de la sesión de Junta Directiva del 28 de noviembre de dos mil diecinueve, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple los siguientes locales ubicados en el Puerto de Acajutla:

N° local	Área m <sup>2</sup>	Descripción-Objeto	Valor canon anual (m <sup>2</sup> )	Valor Canon anual
OIRSA I	14.70	Para un contenedor bodega dentro del área asignada para la fumigación de contenedores, en las instalaciones que tienen en el recinto del Puerto de Acajutla, el cual utilizan para el almacenamiento de productos químicos y materiales necesarios para la ejecución de sus operaciones diarias.	US\$ 10.41	US\$ 153.03
OIRSA II	14.70	Para un contenedor bodega dentro del área asignada para la fumigación de contenedores, en las instalaciones que tienen en el recinto del Puerto de Acajutla, el cual utilizan para el almacenamiento de productos químicos y materiales necesarios para la ejecución de sus operaciones diarias.	US\$ 10.41	US\$ 153.03

La Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA por cada uno de los locales, los cánones comerciales anuales de arrendamiento detallados en la tabla anterior, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria deberá cancelar a la CEPA por cada uno de los terrenos un canon de CIENTO CINCUENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TRES CENTAVOS DE DÓLAR anual, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 10.41/m<sup>2</sup>) por metro cuadrado anual. **CUARTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** I) Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que consuma, 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 canon de arrendamiento; II) El mantenimiento total del local o espacio correrá por cuenta de la Arrendataria, desde el inicio del plazo contractual y se obliga a entregar en perfectas condiciones el local o espacio arrendado al término del mismo. QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS. I) El Contrato se suscribe para el plazo de UN AÑO, contado a partir del primero de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, el cual podrá renovarse o prorrogarse de común acuerdo entre las partes; II) Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria decidiera 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 área, 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, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por lo que restare hasta el vencimiento del contrato. III) A la finalización del plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del contrato respectivo. SEXTA: 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 Comisión previo aviso a la Arrendataria, con treinta 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 Comisión 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 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 constituye una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato; IV) La Comisión 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 Comisión

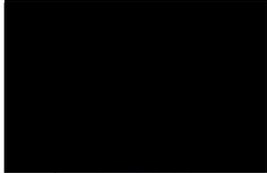
estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones o por el Contrato; todo ello previa autorización y coordinación con la Arrendataria; V) CEPA se reserva el derecho de exigir a la Arrendataria cualquier tipo de documentación referente a su personal o a la actividad económica que desarrollan, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones.

**SÉPTIMA: 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) La Arrendataria deberá presentar a CEPA copia del Permiso Ambiental de funcionamiento y sus modificativas (en caso que hubiese), emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN); IV) A fin de atender las normas de seguridad y ambientales, la Arrendataria, deberá mantener el área arrendada 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; V) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; VI) Los residuos sólidos generados por la Arrendataria deberán tener un manejo ambientalmente adecuado, durante su permanencia en las instalaciones de CEPA, implementando acciones con el objeto de reducir, reutilizar y reciclar. El desalojo de los residuos sólidos deberá ser continuo, mínimo dos veces a la semana y su disposición final deberá ser a un sitio autorizado por el MARN; VII) 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; VIII) Las aguas residuales de tipo ordinarias y/o especiales generadas por la Arrendataria deberán cumplir con la Normativa Ambiental vigente, para ser vertidas en un cuerpo receptor; IX) 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; X) El mantenimiento total del área correrá 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 el espacio arrendado; XI) La Arrendataria será responsable de que en el local arrendado se dé estricto cumplimiento a la normativa de prevención de riesgos y protección del medio ambiente, derivadas de la legislación vigente en El Salvador; XII) Si la operatividad de la Arrendataria, provocase un incremento en los costos del seguro comprendido



dentro de la Póliza Paquete de la CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta Arrendataria, el cual será previamente consultado por la CEPA a la compañía de seguros. XIII) Si la Arrendataria, por su actividad a desarrollar requieran el uso/manejo de mercancías peligrosas, deberán cumplir con las disposiciones establecida en el Código IMDG-Código Marítimo Internacional de Mercancías Peligrosas y demás normativa aplicable. Así mismo, deberá presentar a CEPA el Permiso Ambiental de funcionamiento vigente y sus modificaciones (en caso que hubieren) emitido por el MARN, para la ejecución de dichas actividades. **OCTAVA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ÁREA ASIGNADA.** La Comisión y la Arrendataria podrán modificar o ampliar el área asignada 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 autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **NOVENA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del Contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. **DÉCIMA: DESARROLLO DE OBRAS O AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE ACAJUTLA.** En el caso que el desarrollo de obras o de ampliación del Puerto de Acajutla o el desarrollo de procesos de privatización pudieran requerir la entrega del terreno descrito, la CEPA comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro 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 PRIMERA: 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 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 decidiere no continuar con el arrendamiento, deberá cancelar el valor que corresponda a tres meses de arrendamiento a partir de la fecha de no utilización del espacio, no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del Contrato, fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo y si requiriese reducir el área arrendada, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción por el tiempo que restare hasta el vencimiento del plazo del Contrato; II) 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; III) El Contrato podrá darse por

terminado, sin responsabilidad para ninguna de las partes, cuando existan razones de interés nacional o de índole operativo del Puerto de Acajutla, y/o cuando la CEPA lo estime conveniente para los intereses propios de la Comisión, previa notificación por escrito a la Arrendataria con treinta días calendario de anticipación; IV) 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 y permitir que personas ajenas desarrollen actividades haciéndolas pasar como empleados de la misma; V) 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. VI) CEPA podrá dar por terminado el contrato sin ninguna responsabilidad y sin necesidad de acción judicial 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. VII) Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria. DÉCIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DEL 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 TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO: La CEPA cuenta con depósito de garantía, consistente en comprobante de recibo de ingreso número NUEVE CUATRO OCHO NUEVE CINCO, de fecha 19 de diciembre de 2019, por un valor de OCHENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR (US \$ 86.46) el cual se mantendrá vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, para responder por todas y cada una de las obligaciones contempladas en este contrato. En este caso la Arrendataria podrá solicitar que le sea devuelto el valor de los fondos correspondientes, contra entrega de una Garantía emitida por una afianzadora o un banco, a favor y a satisfacción de la CEPA, la cual deberá estar vigente por el plazo del contrato. DECIMA CUARTA: 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 QUINTA: CASO DE MORA: CEPA podrá dar por terminado el



contrato de arrendamiento sin ninguna responsabilidad y sin necesidad de acción judicial si los arrendatarios incurren 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 SEXTA: 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, ubicado en la segunda planta del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, Sonsonate. Teléfono: 2429-3208. Correo electrónico [marcotulio.castillo@cepa.gob.sv](mailto:marcotulio.castillo@cepa.gob.sv). II) A la Arrendataria: En Calle Ramón Beloso, final Pasaje Isolde, Colonia Escalón, San Salvador, Teléfono: 2510-3510 y correo electrónico [rhernandez@oirsa.org](mailto:rhernandez@oirsa.org). Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **DÉCIMA SÉPTIMA: 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. 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. **DÉCIMA OCTAVA: 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 alternos de solución de controversias; II) Arbitraje: Cualquier controversia que 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. 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 veintisiete días del mes de enero de dos mil veinte.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTÓNOMA.

ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL  
DE SANIDAD AGROPECUARIA (OIRSA).

Emérito de [REDACTED] z Monterroza  
Gerente G [REDACTED] ado General  
Ac [REDACTED]



Efraim Medina Guefra  
Director Ejecutivo y  
Representante Legal.



En la ciudad de San Salvador, a las quince horas con cinco minutos del día veintisiete de enero de dos mil veinte. Ante mí, JOSÉ ISMAEL MARTINEZ SORTO, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, de sesenta y tres años de edad, Ingeniero Agrícola, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED], y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

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, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno cuatro cero dos tres siete - cero cero siete - ocho, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión" y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz 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 Monterrosa, 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 Federico Gerardo Anliker López, como otorgante de dicho Poder; y b) Punto VIGÉSIMOTERCERO del acta TRES MIL TREINTA Y UNO, correspondiente a la sesión de junta directiva de CEPA celebrada el día veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, en el cual se autorizó la suscripción del anterior contrato de arrendamiento y además se autorizó al primer compareciente para que firme dicho contrato en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; por lo tanto, se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte **EFRAÍN MEDINA GUERRA**, de sesenta y cinco años de edad, de nacionalidad guatemalteca, Ingeniero, del domicilio de la ciudad de Guatemala, con Pasaporte número dos dos dos ocho uno seis uno seis tres, extendido por la Dirección de Migración de la República de Guatemala, el día nueve de marzo de dos mil quince y que vencerá el día ocho de marzo de dos mil veinte, actuando en su carácter de Director Ejecutivo y Representante Legal del "ORGANISMO INTERNACIONAL REGIONAL DE SANIDAD AGROPECUARIA" que se puede abreviar "OIRSA", Organismo Internacional con sede central en este domicilio y 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: a) Convenio Constitutivo del Organismo Internacional Regional de Sanidad Agropecuaria, publicado en el Diario Oficial Tomo Trescientos Once, número Ciento Catorce, de fecha veintiuno de junio de mil novecientos noventa y uno, del cual consta que la denominación, naturaleza y domicilio del OIRSA son los antes relacionados; que el OIRSA, tendrá los órganos siguientes: El Comité Internacional Regional de Sanidad Agropecuaria (CIRSA), la Comisión Técnica (CT) y la Dirección Ejecutiva; que la administración y representación legal del OIRSA corresponde al Director Ejecutivo; b) Acuerdo Básico entre el Gobierno de la República de El Salvador y el Organismo Internacional Regional de Sanidad Agropecuaria sobre Relaciones Institucionales, Privilegios e Inmunities, publicado en el Diario Oficial número Cincuenta y Uno, Tomo Trescientos Catorce, de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y dos, del

cual consta que el Gobierno de El Salvador reconoce al Organismo su personalidad jurídica internacional y todos sus derechos, atribuciones, potestades y deberes conforme a su Convenio de Creación y sus Reglamentos, que el Organismo de acuerdo con su carácter de persona jurídica está facultado para celebrar toda clase de contratos, así como comprar, arrendar, mejorar o administrar todo tipo de bienes; y c) Testimonio de Escritura Matriz, otorgada a las ocho horas del día veintiséis de julio del año dos mil dieciocho, ante los oficios del Notario Juan Daniel Alemán Guardián, de la Protocolización de la LXIII Reunión Extraordinaria del Comité Internacional Regional de Sanidad Agropecuaria "CIRSA", celebrada en la ciudad de Guatemala, durante los días dieciséis y diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, en el cual consta que se reeligió como Director Ejecutivo del referido Organismo al Ingeniero Efraín Medina Guerra, para el período de cuatro años más, comprendido a partir del día uno de agosto de dos mil dieciocho, al día treinta y uno de julio de dos mil veintidós, período que se encuentra vigente, por lo tanto el compareciente se encuentra facultado para otorgar 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 cuatro folios útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, a mi presencia, y que se refiere a un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** mediante el cual la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma otorga a la Arrendataria quien a su vez los recibe, en calidad de arrendamiento simple los siguientes locales : i) **OIRSA I**, el cual tiene un área de **CATORCE PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS**, con un canon anual de **CIENTO CINCUENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, a razón de **DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR POR METRO CUADRADO**, que será utilizado para un contenedor-bodega dentro del área asignada para la fumigación de contenedores, en las instalaciones que tienen en el recinto del Puerto de Acajutla, el cual destinarán para el almacenamiento de productos químicos y materiales necesarios para la ejecución de sus operaciones diarias ; y ii) **OIRSA II**, el cual tiene un área de **CATORCE PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS**, con un canon anual de **CIENTO CINCUENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, a razón de **DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR POR METRO CUADRADO**, que será utilizado para un contenedor-bodega dentro del área asignada para la fumigación de contenedores, en las instalaciones que tienen en el recinto del Puerto de Acajutla, el cual utilizarán para el almacenamiento de productos químicos y materiales necesarios para la

ejecución de sus operaciones diarias. Además, la Arrendataria se obligó a cancelar a la CEPA por cada uno de los terrenos un canon anual de CIENTO CINCUENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TRES CENTAVOS DE DÓLAR, más Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a razón de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR por metro cuadrado anual; que independientemente de los cánones de arrendamiento, la Arrendataria deberá pagar por lo que se le facture en concepto de suministro de energía eléctrica, agua potable y teléfono, así como cualesquiera otros servicios adicionales que sean requeridos por la Arrendataria, con relación al arrendamiento, la vigencia del presente Contrato será de UN AÑO, a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, dicho plazo podrá renovarse o prorrogarse de común acuerdo entre las partes. La CEPA cuenta con depósito de garantía, consistente en comprobante de recibo de ingreso número serie "C" NUEVE CUATRO OCHO NUEVE CINCO, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve, por un valor de OCHENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR (US \$ 86.46) el cual se mantendrá vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales, para responder por todas y cada una de las obligaciones contempladas en este contrato. Si la operatividad de la Arrendataria, provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de la CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la Arrendataria, el cual será previamente consultado por la CEPA a la compañía de seguros; que el anterior contrato contiene las cláusulas Obligaciones de la Arrendataria, Restricciones en el uso de áreas, Fuerza Mayor o Caso Fortuito, de Desarrollo de Proyectos Constructivos o Implementación de Políticas Comerciales, Terminación del Contrato por Mutuo Acuerdo, Solución de Conflictos y Arbitraje; así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Finalmente, yo el suscrito Notario DOY FE, que las firmas antes relacionadas son auténticas, por haber sido puestas por los comparecientes a mi presencia. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres folios útiles, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un sólo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE. —



AC