

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA
Y PUMA EL SALVADOR, 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, 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 en representación, en mi 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 este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, RAÚL ANTONIO HERRERA ZEPEDA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Licenciado en Contaduría Pública, del domicilio de la ciudad de Santa Tecla, 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 Director Secretario y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "PUMA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.", de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso del presente instrumento podrá denominarse "la Arrendataria" o "Puma El Salvador, S. A. de C. V."; convenimos en celebrar y en efecto celebramos el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en el transcurso del presente instrumento 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: I) 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; 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 espacio arrendado, objeto del Contrato; IV) ARRENDATARIA: Es la persona jurídica 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 o estación de operaciones en el mismo; IV) **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; y, 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.** En este acto la CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria un área de terreno de su propiedad en calidad de arrendamiento simple, de una extensión superficial de **TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y DOS metros cuadrados (3,475.82 Mts²)**, ubicado al costado nor-poniente dentro de las instalaciones del Puerto de Acajutla, el cual será utilizado para la construcción de un tanque metálico cilíndrico y vertical con capacidad de 50,000 barriles, equivalente a 2,100,000 galones, a utilizarse en el manejo y almacenamiento de combustible de importación. **TERCERA: PLAZO.** I) El plazo del arrendamiento será de Un año, contado a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte. II) A la finalización del plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del contrato. III) 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 terreno; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor a tres meses, se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo. En caso la Arrendataria 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. IV) Si durante la vigencia del contrato la Arrendataria no utiliza la porción arrendada 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. **QUINTA: PRECIO.** El canon anual del arrendamiento es de **TRECE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 13.20)** por metro cuadrado anual, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalente a un monto total de **CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 45,880.82)**, más el IVA al año. **SEXTA: OTROS PAGOS.** Independiente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que solicite y/o consuma, de conformidad con lo estipulado al respecto en las Tarifas por los Servicios Portuarios del Puerto de Acajutla y sus Regulaciones, así como cualesquier otro servicio adicional que sea requerido por la Arrendataria. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** I) La Arrendataria deberá presentar a la

CEPA, los diseños y plano para la edificación de las obras que pretenda construir en el terreno arrendado, las mismas deberán ser aprobadas a entera satisfacción de la CEPA previo al inicio de la ejecución de las obras; asimismo, la CEPA supervisará la ejecución de las obras que desarrolle la Arrendataria; II) 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; III) 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; y, IV) CEPA se reserva el derecho de exigir a la Arrendataria cualquier tipo de documentación, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones. OCTAVA: 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, y demás servicios, el plazo del mismo se entenderá caducado, y CEPA tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago del dos por ciento (2%) de interés moratorio mensual, de acuerdo al Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla, y la inmediata desocupación del terreno asignado sin necesidad de requerimiento de pago, ni de diligencia judicial o administrativa alguna, pues la Arrendataria renuncia a todo ello. NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA. Sin perjuicio de las otras causales de terminación y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga, la Propietaria podrá dar por terminado el Contrato, sin necesidad de acción judicial, en los casos siguientes: I) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el presente instrumento, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; II) Por incumplimiento por parte de la Arrendataria a cualquiera de las estipulaciones del Contrato, especialmente la relativa al pago del canon fijado; III) Por incumplimiento a las leyes y regulaciones existentes sobre el giro del negocio, y cualquier violación a las mismas por parte de la Arrendataria y sino corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor de 30 días, de la notificación hecha por CEPA; IV) Si para cumplir con el Contrato, la Arrendataria violare o desobedeciere las leyes, reglamentos u ordenanzas de la República; V) CEPA se reserva el derecho de ceder o traspasar cada uno de los derechos y obligaciones contractuales establecidos en el presente instrumento previa notificación a la Arrendataria, y exigiendo al cesionario a respetar todas y cada una de las cláusulas pactadas entre las partes contratantes; y, VI) Si en el futuro las obras de ampliación del Puerto de Acajutla, o el desarrollo de procesos de privatización CEPA pudiera requerir la entrega del terreno descrito, la Comisión lo comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro meses de anticipación, dependiendo del tipo de obra para la no continuación del arrendamiento, para lo cual la CEPA podrá invocar las razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor. DÉCIMA: PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL. La

Arrendataria otorga a favor y a satisfacción de la Comisión, una Póliza de Responsabilidad Civil por un monto de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,600,000.00), emitida a su nombre y/o Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA) con límite único y combinado por evento para daños a terceros en sus bienes y personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones y/o muerte a empleados de la Propietaria o que se encuentren a su servicio, vigente por el plazo contractual. La cual incluye las cláusulas de Responsabilidad Civil Cruzada y de Contaminación. DÉCIMA PRIMERA: 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 y acordadas entre las partes. DÉCIMA SEGUNDA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO. No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del Contrato, en los casos de fuerza mayor o caso fortuito. DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO. La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el Contrato y demás documentos que lo integran, por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa y suscrita por las partes. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato y por tanto de estricto cumplimiento. DÉCIMA CUARTA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS. I) Sin la previa autorización y supervisión escrita de la CEPA, la Arrendataria no instalará, ni mantendrá, ni exhibirá rótulo, cartel u otros similares dentro o fuera del predio que le ha sido asignado. Una vez permitido lo anterior, ello quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la CEPA en el Puerto; y, II) Cuando contravenga lo dispuesto en el numeral precedente y reciba aviso escrito de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la CEPA, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos. En caso de que la Arrendataria no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a ésta, el costo de la labor realizada. DÉCIMA QUINTA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS. I) La Arrendataria efectuará el mantenimiento en el área determinada por la Comisión, de acuerdo con las normas y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, II) La Propietaria, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes representantes, contratistas, suministrantes de servicios y otros, tendrán pleno derecho para entrar en el predio arrendado, con objeto de inspeccionarlo o realizar en él cualquier acto

que la Comisión estuviere facultada para llevar a cabo, por disposición de la Ley, de sus regulaciones o por el Contrato. DÉCIMA SÉXTA: CUIDADO Y PROTECCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA:

Arrendataria deberá proporcionar y mantener todo el equipo de seguridad y protección contra incendios de la clase y naturaleza requeridos por la CEPA, en razón de la índole de sus operaciones o por cualquier Ley, Reglamento u Ordenanza emitidos por las autoridades competentes. DÉCIMA SÉPTIMA: RELEVO DE

RESPONSABILIDADES A FAVOR DE LA PROPIETARIA. La Arrendataria relevará a la CEPA de toda responsabilidad y de riesgo por cualquier causa o causas que surjan del uso del Puerto y de la ocupación del área asignada por el Contrato desde la fecha de vigencia del mismo, y asumirá toda obligación legal por lesiones o muerte causadas a cualquier persona o personas, o daños y lucro cesante en la propiedad de la CEPA o de terceros.

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 el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en un plazo máximo de treinta días calendario. El canon que la Arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias; II) Arbitraje: Cualquier controversia que dentro de un plazo de treinta días calendario, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Conciliación, Mediación y Arbitraje. 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, quién 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 San 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 NOVENA:

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. VIGÉSIMA: LUGAR DE NOTIFICACIONES. Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: En el Departamento Administrativo del Puerto de Acajutla, Ciudad de Acajutla, Sonsonate. Teléfono: 2405-3209, 2405-3200; fax:

2405-4199; correo electrónico: marcotulio.castillo@cepa.gob.sv; y, II) A PUMA EL SALVADOR, S. A. de C. V.: En sus oficinas, ubicadas en Carretera al Puerto de La Libertad, Kilómetro nueve y medio, Santa Tecla, La Libertad. Tel.: 2241 0200 Ext. 288. Al correo electrónico: oscar.fagoaga@gmail.com. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. VIGÉSIMA PRIMERA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del 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, el Arrendatario 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 Contrato, por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los tres días del mes de enero de dos mil veinte.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.

Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General
Apoderado Administrativo

Raúl Antonio Herrera Zepeda
Director Secretario y Representante Legal

En la ciudad de San Salvador, a las quince horas con cincuenta minutos del día tres del mes de enero de dos mil veinte. Ante mí, JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ OSORTO, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparecen: EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, de sesenta y cuatro años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y



en representación en su calidad de 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, con Número de Identidad Tributaria [REDACTED] [REDACTED] 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 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 Anliker López, como otorgante de dicho Poder y, b) El punto Trigésimo tercero del acta número tres mil treinta y uno, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión, celebrada el día veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, por medio del cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento, asimismo se autorizó al Gerente General en su calidad de Apoderado General Administrativo a suscribir el referido instrumento. Y por otra parte, comparece el señor **RAÚL ANTONIO HERRERA ZEPEDA**, quien es de cincuenta años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Licenciado en Contaduría Pública, del domicilio de la ciudad de Santa Tecla, departamento de La Libertad, a quien no conozco pero identifiqué con su Documento Único de Identidad número cero cero tres cero uno cero siete seis - uno, y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] actuando en nombre y representación, en su calidad de Director Secretario y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**PUMA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno nueve cero seis nueve siete - uno cero siete - cinco, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria" o "**PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.**", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) el Testimonio de Escritura Pública de Modificación de Pacto Social de "**PUMA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.**", otorgada en esta ciudad, a las nueve horas y cuarenta y cinco minutos del día veinticuatro de abril de dos mil catorce, ante los oficios notariales del licenciado Enrique Rodolfo Escobar López, e inscrita en el Registro de Comercio de esta ciudad, a las trece horas y cincuenta y ocho minutos del

día seis de mayo de dos mil catorce, al número CATORCE, del Libro número TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO del Registro de Sociedades; de la que consta: que la denominación, naturaleza y domicilio son los expresados; que el plazo de la Sociedad es por tiempo indeterminado; que entre sus finalidades se encuentra otorgar actos como el presente; que la sociedad se rige y administra por la Junta General de Accionistas y por la Junta Directiva; que la Junta General de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad; que la administración de la Sociedad está a cargo de una Junta Directiva integrada por dos Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, que se denominan Presidente y Secretario, quienes son electos para períodos de cinco años; que la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la razón social corresponde al Director Presidente y al Director Secretario, quienes pueden actuar conjunta o separadamente y previa autorización de la misma, podrán celebrar toda clase de contratos y contraer toda clase de obligaciones, entre otras facultades; b) la Credencial de Elección de Junta Directiva de "PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.", extendida en la ciudad de Santa Tecla, departamento de La Libertad, el doce de abril del año dos mil diecinueve, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida sociedad, el señor Carlos Fernando Zometa, inscrita en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio de esta ciudad, el nueve de mayo de dos mil diecinueve, al número VEINTIOCHO del Libro número CUATRO MIL CINCUENTA, del Registro de Sociedades; en la que consta que en el Libro de Actas de la sociedad se encuentra asentada el Acta número CINCUENTA Y UNO de Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada en las oficinas de la Compañía situadas en la carretera al Puerto de la Libertad, kilómetro nueve y medio, Santa Tecla, en cuyo punto "I" consta que se acordó por unanimidad la remoción y elección de miembros de la Junta Directiva y fijación de la remuneración de los Directores, resultando electo como Director Presidente el señor Jaime Batlle Guzmán y como Director Secretario a Raúl Antonio Herrera Zepeda, por lo que el compareciente se encuentra facultado para otorgar actos como el presente; c) la Certificación de Autorización General a Directores en la cual hace constar que en el Libro de Actas de Junta Directiva se encuentra asentada el acta número setenta y Seis de la sesión de Junta Directiva celebrada el día dieciséis de mayo del año dos mil diecinueve que en su punto número tres se acordó autorizar a los directores entre otras cosas para celebrar todo tipo de actos, firmar todo tipo de contratos, documentos privados, instrumentos públicos o de cualquier otra naturaleza. Por lo tanto el compareciente se encuentra con sus más amplias facultades 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, y a mi presencia, en el carácter en que actúan, y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado un Contrato de Arrendamiento, por el que la CEPA otorga a la Arrendataria un área de terreno de su propiedad en calidad de arrendamiento simple, de una extensión superficial de TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y

CINCO PUNTO OCHENTA Y DOS metros cuadrados, ubicado al costado nor-poniente dentro de las instalaciones del Puerto de Acajutla, el cual será utilizado para la construcción de un tanque metálico cilíndrico y vertical con capacidad de cincuenta mil barriles, equivalente a dos millones cien mil galones, a utilizarse en el manejo y almacenamiento de combustible de importación; comprometiéndose la Arrendataria a cancelar a CEPA, el canon anual de TRECE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, equivalente a un monto total de CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; dicho contrato se suscribió para el plazo de un año, contado a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte. Así mismo, la arrendataria otorga a favor y a satisfacción de la Comisión, una Póliza de Responsabilidad Civil por un monto de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. El contrato contiene la Cláusula de Caso Fortuito o Fuerza mayor, así como otras cláusulas propias de ese tipo de instrumentos, las cuales ambas partes aceptan. DOY FE, de que las firmas que calzan el referido instrumento son AUTENTICAS, por haber sido puestas en mi presencia por los comparecientes. 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.-

wg



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA
Y PUMA EL SALVADOR, 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, 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 en representación, en mi 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 este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, RAÚL ANTONIO HERRERA ZEPEDA, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Licenciado en Contaduría Pública, del domicilio de la ciudad de Santa Tecla, 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 Director Secretario y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "PUMA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.", de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno nueve cero seis nueve siete - uno cero siete - cinco, que en el transcurso del presente instrumento podrá denominarse "la Arrendataria" o "Puma El Salvador, S. A. de C. V."; convenimos en celebrar y en efecto celebramos el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en el transcurso del presente instrumento 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: I) 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; 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 espacio arrendado, objeto del Contrato; IV) ARRENDATARIA: Es la persona jurídica 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 o estación de operaciones en el mismo; IV) **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; y, 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.** En este acto la CEPA da en arrendamiento a la Arrendataria un área de terreno de su propiedad en calidad de arrendamiento simple, de una extensión superficial de **UN MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PUNTO TREINTA** metros cuadrados (1,622.30 Mts²), ubicado al costado nor-poniente dentro de las instalaciones del Puerto de Acajutla, el cual será utilizado para la ubicación de un tramo de tubería de agua potable y un ducto eléctrico de su propiedad. **TERCERA: PLAZO.** I) El plazo del arrendamiento será de Un año, contado a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte. II) A la finalización del plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del contrato. III) 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 terreno; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor a tres meses, se cobrará el tiempo restante hasta la terminación del mismo. En caso la Arrendataria 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. IV) Si durante la vigencia del contrato la Arrendataria no utiliza la porción arrendada 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. **QUINTA: PRECIO.** El canon anual del arrendamiento es de **TRECE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 13.20)** por metro cuadrado anual, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalente a un monto total de **VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS CATORCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 21,414.36)**, más el IVA al año. **SEXTA: OTROS PAGOS.** Independiente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que solicite y/o consuma, de conformidad con lo estipulado al respecto en las Tarifas por los Servicios Portuarios del Puerto de Acajutla y sus Regulaciones, así como cualesquier otro servicio adicional que sea requerido por la Arrendataria. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** I) La Arrendataria deberá presentar a la CEPA, los diseños y plano para la edificación de las obras que pretenda construir en el terreno arrendado, para ser aprobadas a entera satisfacción de la CEPA

previo al inicio de la ejecución de las obras; asimismo, la CEPA supervisará la ejecución de las obras que desarrolle la Arrendataria; II) 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; III) 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; y, IV) CEPA se reserva el derecho de exigir a la Arrendataria cualquier tipo de documentación, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones. OCTAVA: 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, y demás servicios, el plazo del mismo se entenderá caducado, y CEPA tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago del dos por ciento (2%) de interés moratorio mensual, de acuerdo al Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla, y la inmediata desocupación del terreno asignado sin necesidad de requerimiento de pago, ni de diligencia judicial o administrativa alguna, pues la Arrendataria renuncia a todo ello. NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA. Sin perjuicio de las otras causales de terminación y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga, la Propietaria podrá dar por terminado el Contrato, sin necesidad de acción judicial, en los casos siguientes: I) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el presente instrumento, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA le notifique por escrito tal incumplimiento o violación; II) Por incumplimiento por parte de la Arrendataria a cualquiera de las estipulaciones del Contrato, especialmente la relativa al pago del canon fijado; III) Por incumplimiento a las leyes y regulaciones existentes sobre el giro del negocio, y cualquier violación a las mismas por parte de la Arrendataria y sino corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor de 30 días, de la notificación hecha por CEPA; IV) Si para cumplir con el Contrato, la Arrendataria violare o desobedeciere las leyes, reglamentos u ordenanzas de la República; V) CEPA se reserva el derecho de ceder o traspasar cada uno de los derechos y obligaciones contractuales establecidos en el presente instrumento previa notificación a la Arrendataria, y exigiendo al cesionario a respetar todas y cada una de las cláusulas pactadas entre las partes contratantes; y, VI) Si en el futuro las obras de ampliación del Puerto de Acajutla, o el desarrollo de procesos de privatización CEPA pudiera requerir la entrega del terreno descrito, la Comisión lo comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro meses de anticipación, dependiendo del tipo de obra para la no continuación del arrendamiento, para lo cual la CEPA podrá invocar las razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor. DÉCIMA: PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL. La Arrendataria otorga a favor y a satisfacción de la Comisión, una Póliza de Responsabilidad Civil por un monto de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS

UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,600,000.00), emitida a su nombre y/o Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA) con límite único y combinado por evento para daños a terceros en sus bienes y personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones y/o muerte a empleados de la Propietaria o que se encuentren a su servicio, vigente por el plazo contractual. La cual incluye las cláusulas de Responsabilidad Civil Cruzada y de Contaminación. DÉCIMA PRIMERA: 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 y acordadas entre las partes. DÉCIMA SEGUNDA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO. No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del Contrato, en los casos de fuerza mayor o caso fortuito. DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO. La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el Contrato y demás documentos que lo integran, por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa y suscrita por las partes. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato y por tanto de estricto cumplimiento. DÉCIMA CUARTA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS. I) Sin la previa autorización y supervisión escrita de la CEPA, la Arrendataria no instalará, ni mantendrá, ni exhibirá rótulo, cartel u otros similares dentro o fuera del predio que le ha sido asignado. Una vez permitido lo anterior, ello quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la CEPA en el Puerto; y, II) Cuando contravenga lo dispuesto en el numeral precedente y reciba aviso escrito de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la CEPA, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos. En caso de que la Arrendataria no cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a ésta, el costo de la labor realizada. DÉCIMA QUINTA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS. I) La Arrendataria efectuará el mantenimiento en el área determinada por la Comisión, de acuerdo con las normas y regulaciones que la CEPA dicte para ese efecto; y, II) La Propietaria, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes representantes, contratistas, suministrantes de servicios y otros, tendrán pleno derecho para entrar en el predio arrendado, con objeto de inspeccionarlo o realizar en él cualquier acto que la Comisión estuviere facultada para llevar a cabo, por disposición de la Ley, de sus regulaciones o por el Contrato. DÉCIMA SÉXTA: CUIDADO Y PROTECCIÓN DE LAS

INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA. La Arrendataria deberá proporcionar y mantener toda seguridad y protección contra incendios de la clase y naturaleza requeridos por la CEPA, en razón de la índole de sus operaciones o por cualquier Ley, Reglamento u Ordenanza emitidos por las autoridades competentes.

DÉCIMA SÉPTIMA: RELEVO DE RESPONSABILIDADES A FAVOR DE LA PROPIETARIA. La Arrendataria relevará a la CEPA de toda responsabilidad y de riesgo por cualquier causa o causas que surjan del uso del Puerto y de la ocupación del área asignada por el Contrato desde la fecha de vigencia del mismo, y asumirá toda obligación legal por lesiones o muerte causadas a cualquier persona o personas, o daños y lucro cesante en la propiedad de la CEPA o de terceros.

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 el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en un plazo máximo de treinta días calendario. El canon que la Arrendataria está obligada a cancelar, y/o cualquier otra obligación de pago, no estarán sujetos a medios alternativos de solución de controversias; II) Arbitraje: Cualquier controversia que dentro de un plazo de treinta días calendario, no hubiere podido ser resuelta en la fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Conciliación, Mediación y Arbitraje. 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, quién 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 San 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 NOVENA: 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.

VIGÉSIMA: LUGAR DE NOTIFICACIONES. Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del 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; y, II) A PUMA EL SALVADOR, S. A. de C. V.: En sus oficinas, ubicadas en

Carretera al Puerto de La Libertad, Kilómetro nueve y medio, Santa Tecla, La Libertad. Tel.: 2241 0200 Ext. 288. Al correo electrónico: oscar.fagoaga@gmail.com. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. VIGÉSIMA PRIMERA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del 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, el Arrendatario 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 reciprocas 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 la ciudad de San Salvador, a los tres días del mes de enero de dos mil veinte.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.

Emérit [redacted] Velásquez Monterroza
Apod [redacted] al y
Administrativo

[redacted]
Raúl Antonio Herrera Zepeda
Director Secretario y Representante Legal

En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con cincuenta y cinco minutos del día tres del mes de enero de [redacted] dos mil veinte. Ante mí, JOSÉ ISMAEL MARTÍNEZ OSORTO, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparecen: EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA, conocido por EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA, de sesenta y cuatro años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, 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, con Número de Identidad Tributaria [REDACTED], 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 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 Anliker López, como otorgante de dicho Poder y, b) El punto Trigésimo tercero del acta número tres mil treinta y uno, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión, celebrada el día veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, por medio del cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento, asimismo se autorizó al Gerente General en su calidad de Apoderado General Administrativo a suscribir el referido instrumento. Y por otra parte, comparece el señor RAÚL ANTONIO HERRERA ZEPEDA, quien es de cincuenta años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Licenciado en Contaduría Pública, del domicilio de la ciudad de Santa Tecla, departamento de La Libertad, a quien no conozco pero identifiqué con su Documento Único de Identidad número [REDACTED], y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en nombre y representación, en su calidad de Director Secretario y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "PUMA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "PUMA EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria" o "PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) el Testimonio de Escritura Pública de Modificación de Pacto Social de "PUMA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.", otorgada en esta ciudad, a las nueve horas y cuarenta y cinco minutos del día veinticuatro de abril de dos mil catorce, ante los oficios notariales del licenciado Enrique Rodolfo Escobar López, e inscrita en el Registro de Comercio de esta ciudad, a las trece horas y cincuenta y ocho minutos del día seis de mayo de dos mil catorce, al número CATORCE, del Libro

número TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO del Registro de Sociedades; de la que consta: que la denominación, naturaleza y domicilio son los expresados; que el plazo de la Sociedad es por tiempo indeterminado; que entre sus finalidades se encuentra otorgar actos como el presente; que la sociedad se rige y administra por la Junta General de Accionistas y por la Junta Directiva; que la Junta General de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad; que la administración de la Sociedad está a cargo de una Junta Directiva integrada por dos Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, que se denominan Presidente y Secretario, quienes son electos para períodos de cinco años; que la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la razón social corresponde al Director Presidente y al Director Secretario, quienes pueden actuar conjunta o separadamente y previa autorización de la misma, podrán celebrar toda clase de contratos y contraer toda clase de obligaciones, entre otras facultades; b) la Credencial de Elección de Junta Directiva de "PUMA EL SALVADOR, S. A. DE C. V.", extendida en la ciudad de Santa Tecla, departamento de La Libertad, el doce de abril del año dos mil diecinueve, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida sociedad, el señor Carlos Fernando Zometa, inscrita en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio de esta ciudad, el nueve de mayo de dos mil diecinueve, al número VEINTIOCHO del Libro número CUATRO MIL CINCUENTA, del Registro de Sociedades; en la que consta que en el Libro de Actas de la sociedad se encuentra asentada el Acta número CINCUENTA Y UNO de Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada en las oficinas de la Compañía situadas en la carretera al Puerto de la Libertad, kilómetro nueve y medio, Santa Tecla, en cuyo punto "I" consta que se acordó por unanimidad la remoción y elección de miembros de la Junta Directiva y fijación de la remuneración de los Directores, resultando electo como Director Presidente el señor Jaime Batlle Guzmán y como Director Secretario a Raúl Antonio Herrera Zepeda, por lo que el compareciente se encuentra facultado para otorgar actos como el presente; c) la Certificación de Autorización General a Directores en la cual hace constar que en el Libro de Actas de Junta Directiva se encuentra asentada el acta número setenta y Seis de la sesión de Junta Directiva celebrada el día dieciséis de mayo del año dos mil diecinueve que en su punto número tres se acordó autorizar a los directores entre otras cosas para celebrar todo tipo de actos, firmar todo tipo de contratos, documentos privados, instrumentos públicos o de cualquier otra naturaleza. Por lo tanto el compareciente se encuentra con sus más amplias facultades 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, y a mi presencia, en el carácter en que actúan, y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado un Contrato de Arrendamiento, por el que la CEPA otorga a la Arrendataria un área de terreno de su propiedad en calidad de arrendamiento simple, de una extensión superficial de UN MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PUNTO TREINTA metros cuadrados, ubicado al costado nor-poniente dentro de las

instalaciones del Puerto de Acajutla, el cual será utilizado para la construcción de una tubería de agua potable y un ducto eléctrico comprometiéndose la Arrendataria a cancelar a CEPA, el canon anual de TRECE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR por metro cuadrado, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, equivalente a un monto total de VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS CATORCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; dicho contrato se suscribió para el plazo de un año, contado a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte. Así mismo, la arrendataria otorga a favor y a satisfacción de la Comisión, una Póliza de Responsabilidad Civil por un monto de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. El contrato contiene la Cláusula de Caso Fortuito o Fuerza mayor, así como otras cláusulas propias de ese tipo de instrumentos, las cuales ambas partes aceptan. DOY FE, de que las firmas que calzan el referido instrumento son AUTÉNTICAS, por haber sido puestas en mi presencia por los comparecientes. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres 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.-



