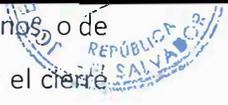


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE  
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)  
Y TERMINALES PORTUARIAS, S.A. DE C.V.

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 del presente instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión"; y, FRANCISCO JOSÉ RICARDO CRUZ MORENO, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, empleado, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en nombre y en representación en mi carácter de Director Presidente y Representante Legal de la Sociedad que gira bajo la denominación "TERMINALES PORTUARIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" que se puede abreviar "TERMINALES PORTUARIAS, S.A. DE C.V.", con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], que en el transcurso del presente instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", por el presente acto convenimos en celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y TÉRMINOS USADOS EN EL CONTRATO.** Siempre que en el presente Contrato se empleen los siguientes términos se entenderán, a menos que el contexto indique otra cosa, que significan lo que se expresa a continuación: I) **CONTRATO:** Es el presente acuerdo celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, mediante el cual la primera entrega en calidad de arrendamiento a la segunda un local o espacio en el Puerto de Acajutla; II) **PUERTO DE ACAJUTLA:** Es el Puerto que comprende un área definida de tierra que incluye todas sus edificaciones, instalaciones y equipos, destinada total o parcialmente a la llegada, salida y movimiento de naves en la superficie; III) **SUPERVISOR:** Es la persona o empresa designada por la Comisión para llevar a cabo el control y las inspecciones necesarias para el local arrendado, objeto del Contrato; IV) **ARRENDATARIA:** Es la persona natural o jurídica que tiene un Contrato de Arrendamiento de un área ubicado en el Puerto de Acajutla con la CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio en el mismo; V) **SERVICIOS DEL PUERTO DE ACAJUTLA:** comprende la administración, explotación y mantenimiento del Puerto de Acajutla

por la CEPA, incluyendo la prestación de servicios tales como la seguridad y protección contra incendios; VI) **REGULACIONES:** Comprenden los documentos siguientes: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y Reglamentos para la Aplicación de la misma; Tarifas del Puerto de Acajutla y su Reglamentación; Reglamento de Operaciones del Puerto de Acajutla; Otros Reglamentos; Planes de Seguridad; Circulares, Instructivos, cualesquiera otros instrumentos propios de la CEPA y demás disposiciones legales aplicables al Puerto de Acajutla. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO** Con base en el punto Vigésimonoveno del Acta tres mil veintinueve de la sesión de Junta Directiva celebrada el ocho de noviembre de dos mil diecinueve, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple un espacio, SETENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (71.94m<sup>2</sup>), ubicado en la primera planta del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, que será utilizada para la instalación y funcionamiento de una oficina administrativa la cual brindará los servicios de atención al cliente. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** La Arrendataria deberá cancelar a la CEPA un canon de VEINTIDOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US\$ 22.00/m<sup>2</sup>), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalente a UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 1,582.68), más IVA, que será pagadero por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas. El precio anual del presente contrato es de DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECISEIS CENTAVOS DE DÓLAR (US \$ 18,992.16), más el IVA. **CUARTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que consuma, de conformidad con lo estipulado en las Tarifas por 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. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS:** I) El plazo contractual será por el plazo de un (1) año, período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes; II) La Arrendataria podrá comunicar a la CEPA con treinta días antes del término del Contrato, su interés en no continuar con el mismo y así podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes, caso contrario se entenderá que termina con el periodo antes descrito. 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 sujeta, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la CEPA establezca para la operación del Puerto de Acajutla. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de 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 CEPA de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiese 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; y, 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 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. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: I) Identificar el local con el nombre y logo de la empresa; II) Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; III) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada; IV) Los residuos sólidos generados, deberán ser manejados según la clasificación de los mismos (residuos sólidos municipales, especiales, peligrosos) a través de empresas autorizadas por el MARN, en lo que corresponda a la recolección, transporte y disposición final de los mismos, y deberán presentar los permisos correspondientes cuando sea requerido por la CEPA; V) El desalojo de los residuos sólidos comunes deberá ser continuo, mínimo dos veces a la semana, los cuales deberán ser depositados directamente por la Arrendataria, en el contenedor ubicado al oeste del edificio administrativo y los residuos reciclables (latas, botellas plásticas y papel/carbón), podrán ser depositados en basureros según disposición del Puerto; VI) La Arrendataria, será responsable que su personal utilice los lugares destinados por CEPA, para botar residuos de café o de comida, así como de 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; VII) Si la Arrendataria por su actividad a desarrollar requiera uso/manejo de mercancías peligrosas, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el Código IMDG-Código Marítimo Internacional de Mercancías Peligrosas, Norma

para el Almacenamiento de Sustancias Químicas Peligrosas y demás normativa aplicable. Así mismo, deberá presentar a CEPA, el Permiso Ambiental de funcionamiento vigente emitido por el MARN, para la ejecución de dichas actividades; VIII) 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; 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 local correrá por cuenta de la Arrendataria, desde el inicio del plazo contractual, y se obliga a entregar en perfectas condiciones el local arrendado al término del mismo; XI) La Arrendataria, será responsable de que en el local o espacio 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) 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 del Puerto de Acajutla; XIII) La construcción de la infraestructura necesaria, tanto de obra civil como eléctrica, la adecuación y mantenimiento total del espacio arrendado, correrá por cuenta de la Arrendataria. Al finalizar la relación contractual, la Arrendataria se obliga a entregar en perfectas condiciones el local construido, en caso que el local no se encuentre a satisfacción de CEPA, la Arrendataria removerá la infraestructura construida y entregará el espacio arrendado en similares condiciones en las que fue entregado; y XIV) La Arrendataria, deberá coordinar con la Gerencia del Puerto de Acajutla, quien podrá designar al Jefe del Departamento de Mantenimiento para la supervisión de las obras de construcción de la infraestructura necesaria, tanto civil como eléctrica. **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 la Arrendataria o Apoderado debidamente acreditado y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la CEPA. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **NOVENA: 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 pudieran requerir la entrega del local o espacio 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 o recurso de que disponga la Arrendataria, la CEPA podrá dar por terminado el contrato, sin necesidad de acción judicial y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este contrato, en los casos siguientes: I) Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria decidiera 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 local o espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del Contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo y si requiriese reducir el 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 finalización del contrato en cuestión, sin responsabilidad para la CEPA, cuando el local o 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 en el mismo; 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; y, VII) Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria. **DÉCIMA SEGUNDA: 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, encargado de entregar el área arrendada a la Arrendataria, y que se hará acompañar por el Jefe del Departamento de Mantenimiento del Puerto de Acajutla, lo cual, se hará constar por medio del acta de entrega correspondiente. **DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La CEPA recibe a su entera satisfacción de parte de la Arrendataria la cantidad de CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$5,365.29) más IVA, en

concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, 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 del 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. DÉCIMA 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. Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria que en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades correspondientes al Contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado, y la CEPA tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago del dos por ciento (2%) de interés mensual por mora, de acuerdo al Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. 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: a) Acajutla: En la planta baja del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, Sonsonate. Teléfono: 2452-3335 y 2452-3353. b) En San Salvador: 79 Avenida Sur. Edificio Plaza Cristal, 3er. Nivel L-12, Colonia Escalón, San Salvador, correo electrónico [carmen.juarez@comisa.com](mailto:carmen.juarez@comisa.com), [adriana.solis@comisa.com.sv](mailto:adriana.solis@comisa.com.sv). Teléfono: 2206-5400/2206-5416. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. DÉCIMA SÉPTIMA: 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 treinta 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 OCTAVA: 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. 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 catorce días del mes de enero de dos mil veinte.

COMISIÓN EJECUTIVA  
PORTUARIA AUTONOMA

TERMINALES PORTUARIAS S.A. DE C.V.

Emérito de Jesús Velásquez Monterroza  
Gerente General  
A



Francisco José Ricardo Cruz Moreno  
Director Presidente

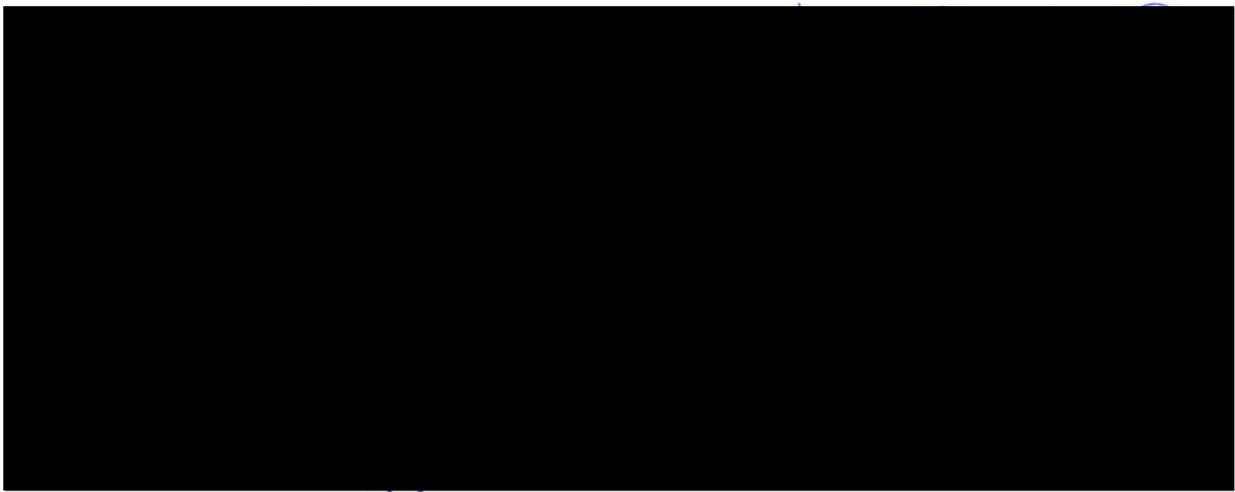


En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día catorce de enero de dos mil veinte. Ante mí, **JOSE ISMAEL MARTÍNEZ SORTO**, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y cuatro 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] 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, 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 Vigésimonoveno del acta tres mil veintinueve, correspondiente a la sesión de junta directiva de CEPA celebrada el ocho de noviembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se autorizó suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad TERMINALES PORTUARIAS, S.A. DE C.V., y del cual consta que se autorizó al Gerente General en su calidad de Apoderado General Administrativo para que pueda suscribir actos como el presente; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece el señor, **FRANCISCO JOSÉ RICARDO CRUZ MORENO**, de cincuenta años de edad, de nacionalidad salvadoreña, empleado, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien ahora conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos dos cuatro siete cinco tres cero-dos y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED], actuando en nombre y en representación en mi carácter de Director Presidente y Representante Legal de la Sociedad que gira bajo la denominación "**TERMINALES PORTUARIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**" que se puede abreviar "**TERMINALES PORTUARIAS, S.A. DE C.V.**", con Número de Identificación Tributaria [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: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación e incorporación del pacto social de la sociedad "**TERMINALES SPORTUARIAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**TERMINALES PORTUARIAS, S.A DE C.V.**", otorgada en esta ciudad a las

quince horas del tres de noviembre del año dos mil diez, ante los oficios notariales, del licenciado Jaime Antonio Arias Bojorquez, departamento de Sonsonate, a las catorce horas del día diez de septiembre del año dos mil dieciséis, , e inscrita en el Registro de Comercio al número CUARENTA Y TRES del Libro DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA del Registro de Sociedades, el día tres de febrero de dos mil once, por medio del cual consta que la naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio son los antes expresados; que el plazo de la sociedad es por tiempo indeterminado; que dentro de la finalidad principal de la sociedad se encuentra la realización de actos como el presente; la Administración de la sociedad estará será según lo decida la Junta General Extraordinaria de Accionistas, estará a cargo de una Junta Directiva formada por tres miembros propietarios denominados Director Suplente, Director Vicepresidente , Director Vicepresidente y Director Secretario, con igual número de suplentes o por una Administración Única, quienes durarán en su cargo SIETE AÑOS pudiendo ser reelectos; y, que la Administración judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, corresponderá el Director Presidente de la Junta Directiva o al que haga sus veces, o Administrados único Propietario, según el caso; b) Credencial de elección de Junta Directiva de la Sociedad TERMINALES PORTUARIAS, S.A DE C.V., extendida por el Secretario de la Junta General de Accionistas, de fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, inscrita al Número TREINTA del Libro CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO del Registro de Sociedades el día veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, en donde en su Punto Sexto fue elegida la Junta Directiva, para el plazo de siete años contados a partir de la inscripción en el registro de la respectiva credencial, designando como Presidente de la Junta Directiva al señor Francisco José Ricardo Cruz Moreno ; por lo 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; qué 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 lo recibe, en calidad de arrendamiento simple un espacio de su propiedad, de una extensión superficial de SETENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, ubicado en la primera planta del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, el cual será utilizado para la instalación y funcionamiento de oficina administrativa, la cual brindará los servicios atención al cliente; La Arrendataria deberá cancelar a la CEPA un canon de VEINTIDOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalente a UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR, más IVA, que será pagadero por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas. El precio anual del presente contrato es de DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECISEIS

CENTAVOS DE DÓLAR, más el IVA.; que el plazo contractual por el plazo de un año, período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes; la CEPA recibe en este mismo acto y a su entera satisfacción de parte de la Arrendataria la cantidad de CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales; 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 de Arrendamiento contiene cláusulas como Obligaciones de la Arrendataria, Restricciones en el Uso de Áreas, Fuerza Mayor o Caso Fortuito, y otras cláusulas propias de este tipo de instrumentos. Finalmente, yo el suscrito Notario DOY FE: Que las firmas que calzan al 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 dos 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.-



ov