

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.** Por el presente contrato la CEPA otorga a la Arrendataria en calidad de arrendamiento simple un local de su propiedad, de una extensión superficial de VEINTISÉIS PUNTO NOVENTA Y CINCO metros cuadrados, para instalar una oficina que representará a la Agencia Naviera Chilena, denominada Compañía Sudamericana de Vapores, la cual se dedica al transporte de carga internacional (importación/exportación de contenedores en El Salvador). **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** La Arrendataria deberá cancelar a la CEPA un canon que será pagadero por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas de DIECIOCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US\$ 18.00/m²), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), equivalente a CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES CON DIEZ CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 485.10), más el IVA. El precio anual del presente contrato es de CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN DÓLARES CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,821.20), 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) La vigencia del presente contrato será de UN AÑO a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, dicho plazo puede prorrogarse; II) La Arrendataria podrá comunicar a la Comisión 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 período 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 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) 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. **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) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; 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) 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; VI) El mantenimiento total del local 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; VII) 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; VIII) La 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; y, IX) 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.. **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 pudieran requerir la entrega del local 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 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 local, 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 requiriesen 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 sociedad 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 sociedad 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 local 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; 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) Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria **DÉCIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** La Arrendataria podrá contactar al del Puerto de Acajutla, quien será el Administrador del Contrato. **DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** La CEPA recibe a su entera satisfacción de parte de la sociedad Arrendataria la cantidad de MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y

CUATRO DÓLARES CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$1,644.49), en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales. 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 contractual más noventa (90) días adicionales.

DÉCIMA CUARTA: 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 de interés mensual por mora, de acuerdo al Régimen Tarifario del Puerto de Acajutla, y si la mora persistiere por más de sesenta días, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. DÉCIMA

QUINTA: LUGAR DE NOTIFICACIONES. Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A la CEPA: En el Departamento Administrativo, ubicado en la segunda planta del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, Sonsonate. Correo electrónico II) A la

Arrendataria: En la primera planta del Edificio Administrativo del Puerto de Acajutla, Sonsonate. Teléfonos:

Correo electrónico:

Cualquier cambio de dirección

deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. DÉCIMA SEXTA: 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 dentro de un plazo de quince días no hubiere podido ser resuelta en fase de arreglo directo, será sometida a conocimiento de árbitros en derecho, nombrados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros, nombrados, uno por cada parte, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que una de las partes notifique por escrito a la otra, su decisión de someter a arbitraje la controversia; y el tercero, quien actuará como Presidente del Tribunal, será nombrado por los dos primeros árbitros, quienes tendrán un plazo no mayor a siete días para designar el tercero. Si una de las partes no procede a la designación de su árbitro dentro del plazo de quince días, o si los árbitros ya designados no logran ponerse de acuerdo en el nombramiento del tercero dentro de los siete días que antes se indican, cualquiera de las partes podrá acudir al Centro de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, para que se haga la designación correspondiente. La sede del Arbitraje será El Salvador y deberá conducirse en idioma castellano. Los gastos de arbitraje serán pagados por cada una de las partes, con excepción del tercer árbitro, cuyos costos serán cubiertos en un cincuenta por ciento por cada una de las

partes. DÉCIMA 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. 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 veintidós días del mes de enero de dos mil dieciséis.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA

SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S. A. DE C. V.

Emérito c
Ge
Apoderi



SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S.A. DE C.V.



En la ciudad de San Salvador, a las once horas y cinco minutos del día veintidós del mes de enero de dos mil dieciséis. Ante mí, **MARIO ENRIQUE CAMACHO MONTOYA**, Notario, de este domicilio, comparecen los señores,

de
sesenta años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de departamento
de a quien doy fe de conocer y es portador de su Documento Único de Identidad número
y con Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y en representación, en su calidad de
Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**,



Institución Autónoma, de Derecho Público y Personalidad Jurídica, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria
personería que más adelante relacionaré, y que en adelante se denominará indistintamente “la Arrendante”, “CEPA” o “la Comisión”; y por otra parte comparece cincuenta y ocho,
de nacionalidad salvadoreña, Administrador, del domicilio de Departamento de
a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número
y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación, en su calidad de Administrador Único Propietario de la sociedad que gira bajo la denominación “SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, que puede abreviarse “SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S. A. DE C. V.”, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Departamento de con Número de Identificación Tributaria que en el transcurso del anterior instrumento se denominó “la Arrendataria”; ambas personerías que más adelante relacionaré; 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 tres hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad en esta misma fecha, a mi presencia, que se refiere al **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** mediante el cual la Comisión otorgó a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple un local de su propiedad, de una extensión superficial de VEINTISÉIS PUNTO NOVENTA Y CINCO metros cuadrados, para instalar una oficina que representará a la Agencia Naviera Chilena, denominada Compañía Sudamericana de Vapores, la cual se dedica al transporte de carga internacional (importación/exportación de contenedores en El Salvador); que la Arrendataria se obligó a cancelar a la CEPA un canon que será pagadero por medio de cuotas mensuales, fijas y anticipadas de DIECIOCHO 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 CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES CON DIEZ CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el IVA; que el precio anual del presente contrato es de CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN DÓLARES CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el IVA; que la vigencia del contrato será de un año a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, dicho plazo puede prorrogarse; la CEPA recibe en este mismo acto y a su entera satisfacción de parte de la Arrendataria la cantidad de MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DÓLARES CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, 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 y una de las obligaciones emanadas del contrato; 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 la suscrita Notario DOY FE: a) Que las firmas que calzan el referido instrumento son auténticas, por haber sido puestas en mi presencia por los comparecientes; y b) Que son legítimas y suficientes las personerías con las que actúan cada uno de los otorgantes en nombre de sus Representadas, pues tengo a la vista la siguiente documentación: Respecto al primer compareciente: I) Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de agosto de dos mil catorce, ante los oficios notariales de José Rafael Larromana Escobar, del cual consta que el ingeniero Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, en su calidad de Presidente y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo, a favor del Gerente General, el ingeniero

teniendo dentro de sus facultades la realización de actos como el presente. Asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de la CEPA y de las facultades con que actuó el Señor Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez en su calidad antes expresada; II) Punto sexto del acta número dos mil setecientos cincuenta y ocho de la sesión de Junta Directiva de la Comisión, celebrada el día diecisiete de noviembre del año dos mil quince, por medio de la cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento con SERVICIOS MARITIMOS UNIDOS, S. A. DE C. V.; asimismo, se autorizó al Gerente General para suscribir el presente acto.; Respecto al segundo compareciente: I) Testimonio de Escritura Matriz de la sociedad SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podrá abreviarse SERVICIOS MARÍTIMOS UNIDOS, S. A. DE C. V., otorgada a las nueve horas del día once de febrero de dos mil cuatro, ante los oficios notariales del licenciado José Armando Orellana Campos, e inscrita el veinte de febrero de dos mil cuatro, en el Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio bajo el número CUARENTA Y OCHO, del Libro UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO, del Registro de Sociedades; de la cual consta que su nacionalidad, naturaleza y denominación de la sociedad son los anteriormente expresados; que la finalidad principal de la sociedad es la realización de toda actividad mercantil, comercial o de servicio; asimismo podrá adquirir, enajenar, importar, exportar, transportar bienes de toda naturaleza por cualquier medio lícito; especialmente se dedicará al transporte de todo tipo de mercadería desde y hacia el exterior por cualquier vía, especialmente por la vía marítima de cualquier nacionalidad, entre otras; que el plazo de vigencia de la sociedad es indeterminado, que la Junta General de Accionistas, es el órgano supremo de la Sociedad y sus resoluciones legalmente acordadas obligarán a todos los accionistas presentes o ausentes, capaces o incapaces sin más limitaciones y excepciones que las que expresamente contempladas en dicha escritura o en la ley, que la Administración y de la Sociedad, la Representación Legal y el uso de la firma social, le corresponderá a un Administrador Único Propietario o al Suplente en casos de ausencia prolongada, fallecimiento o incapacidad del Propietario, quienes serán electos por un período de cinco años, pudiendo ser reelectos; que dichos funcionarios continuarán en el ejercicio de sus cargos mientras no se lleve a cabo la elección de sus sustitutos; b) Copia de Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de

