

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA EL TERCIO DE R.L.

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, [REDACTED] mayor de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] 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, 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" o "la Comisión", Administradora de la empresa estatal **FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR**, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en lo sucesivo se le denominará "FENADESAL" o "el Arrendante"; y, [REDACTED] mayor de edad, Agricultor en pequeño, del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y representación en mi calidad de Presidente del Consejo de Administración de la "**ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA EL TERCIO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**", que se puede abreviar "**ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA EL TERCIO DE R.L.**", o simplemente "**ACPA. EL TERCIO DE R.L.**", con personalidad jurídica, de derecho privado y de interés social, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Jiquilisco, departamento de Usulután, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "LA ARRENDATARIA"; por este Acto convenimos en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO Y UBICACIÓN.** Con el objeto que la Arrendataria utilice como acceso a terrenos de su propiedad, CEPA le otorga en calidad de arrendamiento simple y temporal mientras la Cooperativa resuelve el problema del acceso de forma definitiva, una franja de terreno de DOS MIL CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (2,150.00 Mts²), y veintidós parcelas de terreno que serán utilizadas con fines de protección contra usurpaciones; ambos inmuebles forman parte del derecho de la vía férrea y se encuentran ubicados en los kilómetros ferroviarios números ciento nueve, poste seis al ciento diez, poste uno, en el Cantón San José, municipio de Jiquilisco, departamento de Usulután. **SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** I) La Arrendataria deberá cancelar a FENADESAL un canon mensual de **CIENTO VEINTISIETE DÓLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 127.28)**, más el Impuesto de la



Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva; desglosado de la siguiente manera: a) Por el área de acceso de dos mil ciento cincuenta metros cuadrados un canon de **CIENTO SEIS DÓLARES CON NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 106.09)** más IVA; y b) Por las veintidós parcelas de terreno la cantidad de **VEINTIÚN DÓLARES CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 21.19)**, más IVA. **II)** El valor total anual del arrendamiento es de **UN MIL QUINIENTOS VEINTISIETE DÓLARES CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,527.50)**, más IVA. En caso de mora en los pagos por más de sesenta días, la CEPA se reserva el derecho de dar por terminado el presente contrato y hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato; y, **III)** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria pagará a FENADESAL cualquier otro servicio que sea requerido. **TERCERA. PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** **I)** El presente contrato se suscribe por el período comprendido desde el día uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince; dicho plazo podrá prorrogarse solamente si existe instrumento debidamente autorizado por ambas partes. **II)** Si durante la vigencia del contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, deberá cancelar el valor equivalente a tres meses de canon más IVA; y si el tiempo que faltare fuere menor de tres meses deberá cancelar lo que restare hasta su vencimiento. **CUARTA. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La Arrendataria depositó en Colecturía de FENADESAL, la cantidad de **CUATROCIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 431.48)**, equivalente a tres meses de canon de arrendamiento más IVA; en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, con vigencia por el plazo contractual más noventa días adicionales a dicho plazo. **QUINTA. MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar este contrato, por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal de la Arrendataria, o Apoderado debidamente acreditado, y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de la Comisión. Dichas modificaciones formarán parte integrante del presente contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **SEXTA. CASO DE MORA.** Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades de dinero correspondientes al presente contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado, y la CEPA tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del contrato, así como la inmediata desocupación de los inmuebles arrendados, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la CEPA cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **SÉPTIMA. OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** No podrá usar o destinar los inmuebles arrendados a un fin distinto consignado en este contrato, siendo condición esencial que se destinen exclusivamente al indicado. **II)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en los inmuebles asignados. **III)** La Arrendataria queda obligada a obtener por su propia

cuenta y costo todas las licencias, certificados y permisos que sean requeridos por cualquier autoridad gubernamental, a fin de efectuar las operaciones y actividades propias del arrendamiento. **IV)** La Arrendataria no podrá ceder los derechos y obligaciones contenidas en este contrato, ni subarrendar los inmuebles asignados, sin previo consentimiento escrito de CEPA-FENADESAL; en cuyo caso, dichas acciones se considerarán como causal de terminación de contrato. **OCTAVA. MANTENIMIENTO DEL ÁREA ASIGNADA.** FENADESAL será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en las áreas asignadas a la Arrendataria y proveerá mantenimiento del sistema ferroviario, en caso que aplique; sin embargo, si dicha deficiencia ocurriere por negligencia imputable a la Arrendataria, será por cuenta y riesgo de ésta la corrección y gastos de la misma, todo a entera satisfacción de FENADESAL y dentro del plazo que ésta establezca. En caso de que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, FENADESAL realizará dichas reparaciones y la Arrendataria reembolsará a ésta los gastos incurridos. **NOVENA. INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD.** La Arrendataria indemnizará y relevará a FENADESAL de toda responsabilidad y riesgo, así como de los gastos que surjan de los mismos y que puedan ser imputados a la Comisión, sea por la ley, o porque provengan de lesiones a personas, incluyendo muertes y daños a la propiedad, y sus consecuencias, siempre y cuando dichas afectaciones hayan sido causadas por las operaciones o actividades de la Arrendataria en los inmuebles arrendados. Queda igualmente convenido, que la Arrendataria deberá indemnizar a FENADESAL por cualquier pérdida o daños causados en bienes propios de la Comisión, por los cuales la propietaria pudiera ser responsable, ya sea por actos u omisiones de la Arrendataria, o de sus representantes, empleados, o agentes, o cuando la pérdida o el daño que surja de dichos actos u omisiones sean el resultado de la negligencia, descuido, violación de regulaciones, actos u omisiones ilícitos de cualesquiera de dichas personas. **DÉCIMA. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del presente Contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobados. **DÉCIMA PRIMERA. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Cualquier duda o discrepancia que surja entre las partes con motivo de la vigencia del presente Contrato, de su interpretación, o de su ejecución, será sometida a los representantes de las partes que discutirán su resolución amistosamente. En caso que la controversia no pueda ser resuelta por medio del arreglo directo entre las partes, en un plazo de treinta días calendario, la misma será sometida a la acción judicial correspondiente. **DÉCIMA SEGUNDA. DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el contrato en caso que durante la vigencia del presente contrato se desarrollen proyectos constructivos en el terreno arrendado objeto del contrato, o que éste se viese afectado por cualquier tipo de proyectos, previa autorización por la Junta Directiva de CEPA; en tal caso se notificará por escrito con al menos treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere. **DÉCIMA TERCERA. JURISDICCIÓN.** Para los efectos del presente Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad de San Salvador,

sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. En caso de acción judicial, la Arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al Depositario que se nombre y que será designado por la CEPA. **DÉCIMA CUARTA. 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 CEPA - FENADESAL:** En final Avenida Peralta número Novecientos tres, San Salvador. [REDACTED] [REDACTED] II) **A la Arrendataria:** En Cantón San José, Kilómetro 112, Carretera El Litoral, municipio de Jiquilisco, departamento de Usulután; [REDACTED] Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. Así nos expresamos, conscientes y sabedores de los Derechos y Obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada uno, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos el presente Contrato, por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los tres días del mes de marzo de dos mil quince.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**

**ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN
AGROPECUARIA EL TERCIO DE R.L.**



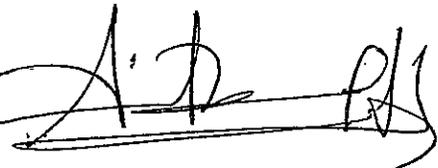
En la ciudad de San Salvador, a las quince horas quince minutos del día tres de marzo de dos mil quince. Ante mí, **CRISTÓBAL CUÉLLAR ALAS**, Notario, de este domicilio, comparecen los señores: **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, [REDACTED] de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Agrícola, del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] 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 este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

GP

[REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión", Administradora de la empresa estatal **FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR**, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el anterior instrumento se denominó "FENADESAL" o "el Arrendante"; y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Decreto Legislativo número Doscientos sesenta y nueve, del veintidós de mayo de mil novecientos setenta y cinco, publicado en el Diario Oficial número Noventa y tres, Tomo número Doscientos cuarenta y siete de la misma fecha, del cual consta que las empresas estatales Ferrocarril de El Salvador (FES) y Ferrocarril Nacional de El Salvador (FENASAL), incluido en esta última el Puerto de Cutuco, quedaron fusionadas integrando el sistema de ferrocarriles nacionales de El Salvador en una sola empresa denominada Ferrocarriles Nacionales de El Salvador, o abreviadamente FENADESAL; dicha empresa es propiedad exclusiva del Estado de El Salvador y su administración, explotación y dirección se confiere a la CEPA por cuenta y riesgo del Propietario; b) Testimonio de Escritura Matriz 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 señor Nelson Edgardo Vanegas Rodríguez, en su calidad de Presidente y Representante Legal de la Comisión, confirió Poder General Administrativo a favor del señor Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, para que en nombre y representación de CEPA administre todos los bienes de ésta como si el propio otorgante lo hiciera y por medio del cual tiene dentro de sus facultades suscribir documentos 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 Vanegas Rodríguez como otorgante de dicho Poder; y c) El punto segundo del Acta número dos mil seiscientos noventa y seis, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, celebrada el dieciséis de diciembre de dos mil catorce, del cual aparece que la Junta Directiva autorizó suscribir el contrato de arrendamiento con la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria El Tercio de R.L., por el plazo del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil quince; asimismo, autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para suscribir el contrato de arrendamiento correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y por otra parte comparece [REDACTED] de treinta y nueve años de edad, Agricultor en pequeño, del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y representación en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de la "**ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA EL TERCIO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**", que puede abreviarse "**ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA EL TERCIO DE R.L.**", o simplemente "**ACPA. EL TERCIO DE R.L.**", con personalidad jurídica, de

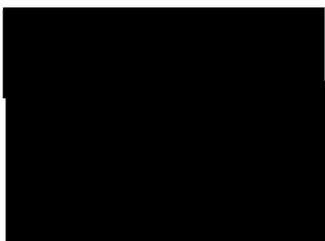
derecho privado y de interés social, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Jiquilisco, departamento de Usulután, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

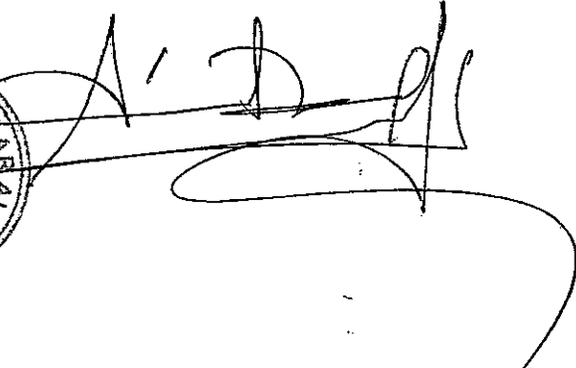
[REDACTED] que en el curso del anterior instrumento se denominó "La Arrendataria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Estatutos de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria "El Tercio de R.L.", aprobados el día seis de enero de mil novecientos noventa y ocho, inscritos al

[REDACTED] denominación y domicilio son los antes expresados; que su duración es por tiempo indefinido; que sus actividades son reguladas de conformidad con los principios señalados en el Artículo dos de la Ley General de Asociaciones Cooperativas; que el gobierno, administración y vigilancia interna de la Cooperativa está a cargo de la Asamblea General, el Concejo de Administración y la Junta de Vigilancia; que la Asamblea General es la autoridad suprema de la Cooperativa y sus acuerdos obligan a todos sus miembros; que el Consejo de Administración es el órgano responsable de la administración de la cooperativa y constituye el instrumento ejecutivo de la Asamblea General, sus actuaciones serán siempre en forma colegiada, estará integrado por cinco miembros titulares e igual número de suplentes, siendo éstos el Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y Vocal, electos para un período de cuatro años, pudiendo ser reelectos tres de sus miembros por un período de dos años únicamente; que el Presidente del Consejo de Administración tiene entre sus atribuciones la representación judicial y extrajudicial de la cooperativa, pudiendo otorgar poderes generales o especiales, previa autorización del Consejo de Administración; que la Junta de Vigilancia es el órgano encargado de la supervisión de todas las actividades de la cooperativa y fiscalizará los actos del Consejo de Administración, la gerencia y demás órganos de la misma; y b) Certificación de la Credencial de elección del Consejo de Administración de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria El Tercio de Responsabilidad Limitada, emitida por el Jefe del Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, licenciado Fernando Miguel Farrar Aparicio, el veintiuno de junio de dos mil trece; de la cual consta que en asamblea general de asociados de la referida cooperativa, celebrada el diecinueve de junio de dos mil trece, se acordó la elección del Consejo de Administración y de la Junta de Vigilancia de la Asociación, resultando electo para el cargo de Presidente del Consejo de Administración el señor José Leonardo Bermúdez Torres, para el período que vence el día veinte de junio de dos mil quince; nombramiento que aún continúa vigente; por lo tanto, el compareciente se encuentra facultado para otorgar el presente acto; y en tal carácter **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al calce del anterior documento, las cuales son ilegibles, por haber sido puestas de su puño y letra, el cual consta de dos hojas útiles y por medio del cual ambos comparecientes han otorgado un Contrato de Arrendamiento, en el que CEPA otorga en calidad de arrendamiento simple y temporal a la ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA "EL TERCIO DE R.L.", una franja de terreno de DOS MIL CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS

GP

que será utilizada como acceso a terrenos de su propiedad, mientras la Cooperativa resuelve el problema del acceso de forma definitiva; y veintidós parcelas de terreno que serán utilizadas para protección contra usurpaciones; ambos inmuebles forman parte del derecho de la vía férrea, ubicados en los kilómetros ferroviarios números ciento nueve, poste seis al ciento diez, poste uno, Cantón San José, municipio de Jiquilisco, departamento de Usulután; la Arrendataria se obliga a cancelar a FENADESAL un canon mensual de CIENTO VEINTISIETE DÓLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos en forma anticipada, fija y sucesiva, desglosado de la siguiente manera: a) Por el área del acceso de dos mil ciento cincuenta metros cuadrados un canon de CIENTO SEIS DÓLARES CON NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más IVA; y b) Por las veintidós parcelas de terreno, la cantidad de VEINTIÚN DÓLARES CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más IVA; el valor total anual del arrendamiento es de UN MIL QUINIENTOS VEINTISIETE DÓLARES CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más IVA; el plazo del contrato es desde el día uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil quince; la Arrendataria depositó en Colecturía de FENADESAL la cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, equivalentes a tres meses de canon de arrendamiento más IVA, en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas del referido contrato, con vigencia por el plazo del contrato más noventa días adicionales a dicho plazo; además el contrato contiene las cláusulas de caso de mora, obligaciones varias de la arrendataria, fuerza mayor o caso fortuito y otras cláusulas propias, acostumbradas en esta clase de contratos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan; y yo el Notario **DOY FE:** Que las firmas antes relacionadas son **AUTÉNTICAS** por haber sido puestas por los otorgantes a mi presencia. Así se expresaron éstos a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial que consta de tres hojas de papel simple y leído que les fue por mí todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. **DOY FE.-**






GAP

70

