

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y NAVIERA DEL ODIEL DE FERRIES EL SALVADOR, S. A. DE C. V.

Nosotros, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, Departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número _____, 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, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – uno cuatro cero dos tres siete – cero cero siete – ocho, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la CEPA” o “la Comisión”; y, **DAVID AUGUSTO PEREZ ESPINOSA**, mayor de edad, de nacionalidad española, Abogado, del domicilio de Vigo, España, con Pasaporte número _____ actuando en nombre y representación, en mi carácter de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación “**NAVIERA DEL ODIEL DE FERRIES EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**”, que puede abreviarse “**NAVIERA DEL ODIEL DE FERRIES EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**”, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos cinco uno uno uno cinco – uno cero cuatro - cero, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse “la

Arrendataria”; y por el presente acto convenimos en celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y TÉRMINOS USADOS EN EL CONTRATO:** Siempre que en el presente Contrato se empleen los siguientes términos se entenderán, a menos que el contexto indique otra cosa, que significan lo que se expresa a continuación: **a) ABANDONO:** Se entenderá que se configura el abandono del local o espacio cuando la Arrendataria no utilice el mismo por más de diez días calendario conforme al objeto Contractual; **b) ARBITRAJE:** Es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, el cual estará investido de la facultad de pronunciar una decisión denominada laudo arbitral; **c) ARBITRAJE EN DERECHO:** Es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente; **d) ARREGLO DIRECTO:** Es el mecanismo alternativo por medio del cual la Comisión y la Arrendataria solucionarán sus conflictos por sí mismas, sin la intervención de un tercero; **e) ARRENDAMIENTO:** Es el contrato en virtud del cual la Comisión se obliga a dar temporalmente a la Arrendataria el uso y goce de un local, por un plazo determinado a

cambio del pago del precio a través de un canon mensual; f) **ARRENDATARIA:** Es la persona natural o jurídica que suscribe y acepta las condiciones del Contrato de Arrendamiento de un un área de terreno ubicado en el Puerto de La Unión con la CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio en el mismo; g) **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales o causados por el hombre, explosiones o fuego; h) **CEPA O LA COMISIÓN:** Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; 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 área de terreno en el Puerto de La Unión; j) **PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL:** Se entenderá como tal aquel valor determinado como suma asegurada para indemnizar los daños a personas y bienes al amparo de la Póliza de seguro de Responsabilidad; k) **PUERTO DE LA UNIÓN CENTROAMÉRICANA:** 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 vía marítima; en adelante podrá denominarse "Puerto de La Unión", "el Puerto" o "el PLUC"; l) **REGULACIONES DE CEPA:** Comprende los siguientes instrumentos, pero sin limitarse: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y el Reglamento para la Aplicación de la misma; Tarifas del Puerto de La Unión y su reglamentación; Reglamento de Operaciones del Puerto de La Unión; Otros Reglamentos, Planes de Seguridad, Circulares, Instructivos, cualesquiera otros instrumentos propios de la CEPA; la Ley General Marítimo Portuaria y demás Reglamentos emitidos por la Autoridad Marítima Portuaria; y demás disposiciones legales aplicables al Puerto de La Unión, Acuerdos de Junta Directiva; vigentes a la fecha de suscripción del Contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del Contrato. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** Por el presente contrato la CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple un área de terreno de naturaleza rústica de su propiedad, de una extensión superficial es de DIEZ MIL TRESCIENTOS DOS PUNTO CERO DOCE METROS CUADRADOS (10,302.012m²), equivalentes a Uno punto tres Hectáreas, y Catorce Mil Setecientos Cuarenta punto Cuarenta y Un varas cuadradas, ubicado al costado sur poniente de las Terminales Portuarias, en la zona extraportuaria del Puerto de La Unión Centroamericana, el cual será utilizado como parque temporal de camiones y vehículos que se transportarán en el Ferry. Inmueble el cual se describe de la manera siguiente: Partiendo del Banco de Marca ubicado dentro de las instalaciones Portuarias y denominado CUT-8, con las coordenadas Lambert siguientes: seiscientos veintisiete mil trescientos cincuenta y cuatro punto ochocientos cuatro y doscientos cuarenta y seis mil ciento dieciséis punto doscientos sesenta y ocho; se mide una distancia de cuatrocientos dieciocho punto cero dos metros y rumbo Norte ochenta y dos grados cincuenta y tres minutos punto veintiocho segundos Oeste, llegando al Mojón Uno que es el vértice Nororiente del

presente terreno. La descripción del terreno parte así: **LINDERO ORIENTE.** Partiendo del Mojón Uno, formado por un solo tramo recto con una distancia de noventa y seis punto doscientos ochenta y seis metros con rumbo Sur treinta y un grados treinta y ocho minutos cero segundos Oeste, llegando al Mojón Dos y colindando con resto del terreno perteneciente al Polígono Uno del Puerto de La Unión. **LINDERO SUR.** Partiendo del Mojón Dos, formado por un solo tramo recto con una distancia de ciento veintiuno punto trescientos veinticinco metros con rumbo Norte cincuenta y nueve grados cero minutos catorce segundos Oeste, llegando al Mojón Tres y colindando con resto del terreno perteneciente al Polígono Uno del Puerto de La Unión. **LINDERO PONIENTE.** Formado por tres tramos rectos; el primero partiendo del Mojón Tres con una distancia de treinta y nueve punto ochocientos quince metros con rumbo Norte treinta y cinco grados diecisiete minutos doce segundos Este, llegando al Mojón Cuatro; el segundo partiendo del Mojón Cuatro con una distancia de veinticuatro punto cuatrocientos treinta y seis metros con rumbo Norte cincuenta y tres grados cuarenta y seis minutos trece segundos Este, llegando al Mojón Cinco; el tercero partiendo del Mojón Cinco con una distancia de veintinueve punto novecientos ocho metros con rumbo Norte setenta y ocho grados dieciocho minutos cincuenta y dos segundos Este, llegando al Mojón Seis y colindando estos con resto del terreno perteneciente al Polígono Uno del Puerto de La Unión. **LINDERO NORTE.** Formado por cuatro tramos rectos; el primero partiendo del Mojón Seis con una distancia de veintisiete punto setecientos veintidós metros con rumbo Sur ochenta y dos grados cuarenta y cuatro minutos cuarenta y ocho segundos Este, llegando al Mojón Siete; el segundo partiendo del Mojón Siete con una distancia de veinticuatro punto quinientos noventa y siete metros con rumbo Sur sesenta y tres grados veintiséis minutos cero seis segundos Este, llegando al Mojón Ocho; el tercero partiendo del Mojón Ocho con una distancia de veinticinco punto doscientos noventa y siete metros con rumbo Sur sesenta y un grados treinta y siete minutos cincuenta y un segundos Este, llegando al Mojón Nueve; el cuarto partiendo del Mojón Nueve con una distancia de doce punto ochocientos diez metros con rumbo Sur cincuenta y seis grados cincuenta y ocho minutos cincuenta y cuatro segundos Este, llegando al Mojón Uno que es el punto de partida de la presente descripción. Colindando estos tramos con resto del terreno perteneciente al Polígono Uno del Puerto de La Unión.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: La Arrendataria deberá cancelar a la CEPA un canon anual de CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO (US\$ 0.50/m²/año), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). Canon que en el caso que el contrato fuese prorrogado, el nuevo canon de arrendamiento deberá ser acordado entre ambas Partes. **CUARTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA:** I) Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable del trámite y pago de todos los permisos correspondientes relacionados a la contratación de servicios de energía eléctrica, agua potable, internet y teléfono que consuma, tratamiento de aguas negras entre otros servicios, que sean necesarios para la operación, en el área arrendada. Asimismo, el pago de impuestos y tasas municipales, así como el pago de

otros impuestos y tributos fiscales, que se generen en el área de arrendamiento o producto de las operaciones de la Arrendataria, deberán ser canceladas por ésta; y, II) Queda entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la cláusula Tercera de este instrumento. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS:** I) El plazo del presente contrato será de UN AÑO a partir del uno de marzo de dos mil dieciséis al veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, dicho plazo puede prorrogarse de común acuerdo entre las partes;. **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 La Unión. 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 La Unión. En el supuesto de casos de fuerza mayor, 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, para lo cual la Arrendataria podrá solicitar a la administración portuaria los casos o actos que pudiesen invalidar o poner en conflicto con alguna de dichas pólizas de seguro; 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; y, 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)** Brindar el mantenimiento correspondiente en el local arrendado; **V)** Obtener todas las licencias, permisos, autorizaciones, calificaciones y cumplir en general con todos los requisitos legales con autoridades gubernamentales y municipales que correspondan; **VI)** Presentar a CEPA a la terminación del contrato, evidencia de que se ha cumplido con las disposiciones legales aplicables, respecto de que el inmueble no se encuentra afectado por daños ambientales y en caso de existir, deberán ser subsanados a su costo; **VII)** A la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, la Arrendataria deberá devolver el inmueble objeto del contrato en las mismas condiciones en las que le fue entregado; y toda mejora hecha al inmueble en referencia, siempre y cuando sea inamovible, pasará a ser patrimonio de CEPA sin ningún costo para ésta; **VIII)** La Arrendataria, en su operación deberá darle cumplimiento a las regulaciones establecidas en el Convenio MARPOL; **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; **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 La Unión Centroamericana; **X)** 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; y, **XII)** El Contrato de arrendamiento podrá ser cedido o traspasado por parte de la Arrendataria, manteniendo invariable todas y cada una de las condiciones contractuales, previa autorización de CEPA. **OCTAVA:**

MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL ÁREA ASIGNADA: **I)** La Arrendataria, previa aprobación escrita de la Propietaria, podrá modificar o ampliar el local que le ha sido asignado. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la Arrendataria presentará a la Comisión una solicitud de construcción de acuerdo a los formularios elaborados por ésta, acompañada de los planos y especificaciones de la obra propuesta y el nombre de la persona o empresa a quien se le encomendará dicho trabajo. A este respecto, queda expresamente convenido que en relación con cualquier autorización de construcción, la CEPA le exigirá a la Arrendataria rendir a su favor las fianzas que estime convenientes, a fin de garantizar los bienes y propiedades suyas o de terceras personas. Nada de lo dispuesto anteriormente será interpretado en el sentido de que afecta o limita en forma alguna las facultades de la Comisión para planificar, desarrollar y establecer mejoras de capital de cualquier clase en el Puerto; **II)** Cualquier modificación o ampliación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de la Propietaria durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la Arrendataria la

responsabilidad total por los riesgos originados de su ejecución; III) Si la Arrendataria requiriese reducir el área arrendada, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción por lo que restare hasta el vencimiento del plazo del contrato; y, IV) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de la CEPA a la terminación del contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas, salvo que la Arrendataria se comprometa a reparar los daños causados por la remoción a satisfacción de la Comisión.

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 LA UNIÓN CENTROAMERICANA:** En el caso que el desarrollo de obras o de ampliación del Puerto de La Unión Centroamericana pudieran requerir la entrega del terreno descrito, la CEPA comunicará a la Arrendataria, por lo menos con cuatro meses de anticipación, dependiendo del tipo de obra para la no continuación de dicho arrendamiento, para lo cual la CEPA podrá invocar las razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor. **DÉCIMA PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA 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 terreno, 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 la Arrendataria durante la ejecución del presente contrato no presenta la documentación que CEPA le requiera, con el propósito de verificar la legalidad de sus operaciones dentro de las instalaciones del Puerto, en el plazo indicado por la Comisión; 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 La Unión Centroamericana, 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) Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria; V) Por incumplimiento en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté obligada a cancelar; VI) Por abandono de sus operaciones por parte de la Arrendataria, por más de diez días hábiles consecutivos; VII) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; VIII) Si recayere embargo o cualquier otra clase de resolución judicial en la que resultaren afectados, todo o parte de los

equipos, mobiliario, instalaciones y demás bienes propiedad de la Arrendataria, afectos al contrato; IX) Si la Arrendataria no subsana o corrige la falta de cumplimiento o violación de alguna de las obligaciones contraídas en el contrato, después de pasados treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha en que la CEPA notifique por escrito tal incumplimiento o violación; y, X) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la Arrendataria violare o desobedeciere las leyes, reglamentos u ordenanzas de la República, y si no corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor a quince días de la notificación realizada por la CEPA. **DÉCIMA SEGUNDA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** La Arrendataria podrá contactar al Ingeniero Amilto Orellana, Jefe del Departamento Administrativo del Puerto de La Unión, quien será el Administrador del Contrato. **DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** La Arrendataria deberá entregar la Comisión, a más tardar el uno de marzo del presente año, una Garantía de Cumplimiento de Contrato a favor y satisfacción de la Comisión, por la cantidad de **UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,287.75)**, más el IVA, equivalente a tres meses de arrendamiento, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, la cual deberá estar vigente por el plazo contractual, más noventa días adicionales a dicho plazo. II) En caso que la Arrendataria presentare un cheque certificado a favor de CEPA por el monto total requerido en concepto de Garantía, 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: PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.** I) La Arrendataria deberá presentar, a más tardar el uno de marzo del presente año, a entera satisfacción de CEPA, una póliza de seguro de responsabilidad civil, por un valor de **CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,000.00)** con la siguiente cobertura: responsabilidad civil por daños a terceros en sus bienes y en sus personas, incluyendo daños a bienes propiedad de CEPA, y lesiones y/o muerte de personas que se encuentren a su servicio, incluyendo personal de CEPA y gastos médicos, ocasionados por las actividades de la Arrendataria, con motivo de la ejecución de los trabajos que realice la Contratista y por el uso de equipos y herramientas dentro de las instalaciones de CEPA en el Puerto de la Unión Centroamericana, con Reinstalación Automática de la Suma Asegurada. La póliza de seguro relacionada, deberá tener una vigencia por el plazo del contrato y de sus prórrogas, si las hubiere, más sesenta (60) días adicionales a los mismos. La póliza en mención deberá presentarse a nombre de la Arrendataria y/o la Comisión. En caso que existan reclamos pendientes, la póliza debe ser prorrogada hasta la fecha de solución del reclamo correspondiente. II) Respecto a los daños bajo la responsabilidad de la Arrendataria a la propiedad de CEPA o de terceros, con motivo de las actividades, operaciones, uso y ocupación de las instalaciones de CEPA en el Puerto de la Unión Centroamericana, la Arrendataria dispondrá

de un plazo de quince (15) días calendario a partir de la fecha en que se le comunique por escrito el reclamo, con especificaciones del valor reclamado, para solventar el pago correspondiente. III) En el caso de daños por accidentes cuyo monto sobrepase los CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,000.00) y tengan que intervenir las compañías aseguradoras no aplicará el plazo de quince (15) días antes establecido, sometiéndose en este caso a los procedimientos establecidos por estas últimas. Será obligación de la Arrendataria informarle por escrito y con la prontitud del caso a CEPA sobre las gestiones realizadas con dichas aseguradoras. **DECIMA QUINTA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS.** I) Sin la previa aprobación escrita de la CEPA, la Arrendataria no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares dentro o fuera del local asignado. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión en el Puerto; y, II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el romano anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de la Comisión, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura a satisfacción de la Propietaria, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y en caso que la Arrendataria no cumpliere 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. **DECIMA SEXTA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO A LAS REGULACIONES DE LA CEPA.** 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. Cuando por razones de interés público, se requiera 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 suscritas entre ambas partes. **DÉCIMA SÉPTIMA: CASO DE MORA:** I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades correspondientes al contrato se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual sobre el monto adeudado; y, II) Si la mora persistiere por más de sesenta días, el plazo del contrato se entenderá caducado, y CEPA tendrá derecho a exigir a la Arrendataria, el pago total del mismo, así como la inmediata desocupación del local arrendado, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la Comisión cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. Asimismo, la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. **DÉCIMA OCTAVA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO.** El contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo, para lo cual las partes deberán de

manifestarlo por escrito y la Junta Directiva de CEPA deberá emitir el respectivo acuerdo de autorización, posteriormente los representantes legales de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de contrato para que el contrato se dé por terminado y sus efectos cesen, sin responsabilidad para las partes; excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega del local en óptimas condiciones en las cuales le fue entregado. **DÉCIMA NOVENA: RECURSOS DE LA ARRENDATARIA CONTRA RESOLUCIONES DE LA CEPA.** I) La Arrendataria tendrá derecho a recurrir ante la Junta Directiva de la Comisión, en caso de considerar improcedente cualquier resolución de la Administración de la CEPA relacionada con la terminación del contrato o con la violación de los términos y condiciones del mismo; II) El recurso correspondiente, junto con todas las pruebas y argumentos que la Arrendataria estime pertinentes, deberá ser interpuesto dentro de los diez días siguientes al de la notificación respectiva; y, III) La resolución que la Junta Directiva emita respecto del asunto planteado será definitiva ante CEPA. **VIGÉSIMA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** La CEPA y la Arrendataria podrán modificar 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. **VIGÉSIMA PRIMERA: 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, en el Edificio Administrativo del Puerto de La Unión Centroamericana, Puerto de La Unión. Teléfono: 2620-9012, correo electrónico amilto.orellana@cepa.gob.sv. II) **A la Arrendataria:** En Tercera Calle Poniente, número 4623, Colonia Escalón, San Salvador, Teléfono 2264-6193; y a los correos electrónicos: carlos_barrundia@yahoo.com, carlos.salgado@apya-latam.com. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 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. **VIGÉSIMA TERCERA: 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 veintiséis días del mes de enero de dos mil dieciséis.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**

**NAVIERA DEL ODIEL DE FERRIES
EL SALVADOR S.A. DE C.V.**

Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y
Apoderado General Administrativo

David Augusto Pérez Espinosa
Director Presidente y
Representante Legal

En la ciudad de San Salvador, a las diecisiete horas treinta y cinco minutos del día veintiséis del mes de enero de dos mil dieciséis. Ante mí, **MARIO ENRIQUE CAMACHO MONTOYA**, Notario, domicilio,





comparecen los señores, **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien doy fe de conocer y es portador de su Documento Único de Identidad número _____, 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 cero seis uno cuatro - uno cuatro cero dos tres siete - cero cero siete - ocho, personería que más adelante relacionaré, y que en adelante se denominará indistintamente "la Arrendante", "CEPA" o "la Comisión"; y por otra parte comparece, **DAVID AUGUSTO PEREZ ESPINOSA**, quién es de cuarenta y nueve años de edad, de nacionalidad española, Abogado, del domicilio de Vigo, España, a quien hoy conozco e identifico por medio de su Pasaporte _____, actuando en nombre y representación, en su carácter de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**NAVIERA DEL ODIEL DE FERRIES EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**", que puede abreviarse "**NAVIERA DEL ODIEL DE FERRIES EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos cinco uno uno uno cinco - uno cero cuatro - cero, 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 cinco 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 área de terreno de naturaleza rústica de su propiedad, de una extensión superficial aproximada de DIEZ MIL TRESCIENTOS DOS PUNTO CERO DOCE METROS CUADRADOS, equivalentes a Uno punto tres Hectáreas, y Catorce Mil Setecientos Cuarenta punto Cuarenta y Un varas cuadradas, ubicado al costado sur poniente de las Terminales Portuarias, en la zona extraportuaria del Puerto de La Unión Centroamericana, el cual será utilizado como parque temporal de camiones y vehículos que se transportarán en el Ferry, y cuya descripción técnica se hace referencia en el respectivo contrato; que la Arrendataria deberá cancelar a la CEPA un canon anual de CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA POR METRO CUADRADO, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; que el plazo del contrato

será de UN AÑO a partir del uno de marzo de dos mil dieciséis al veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, dicho plazo puede prorrogarse por mutuo acuerdo; que la Arrendataria se comprometió a presentar a la CEPA, a más tardar el uno de marzo del presente año, a su favor y entera satisfacción una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por la cantidad de UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales, y una Póliza de seguro de Responsabilidad Civil, por un valor de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA vigente por el plazo contractual; 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:** 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 señor 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 señor Emérito de Jesús Velásquez Monterroza, 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 decimoprimer del acta número dos mil setecientos sesenta y cinco de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día veintiuno de diciembre del año dos mil quince, por medio de la cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento con NAVIERA DEL ODIEL DE FERRIES EL SALVADOR, S.A. DE C.V., asimismo se autorizó al Gerente General para suscribir el presente acto; III) Punto cuarto y quinto del acta dos mil setecientos sesenta y nueve de la sesión celebrada por la Junta Directiva de CEPA de fecha veintiséis de enero de dos mil dieciséis, por medio del cual se modificó el punto relacionado en el literal anterior, en el sentido de modificar el plazo contractual. **Respecto al segundo compareciente:** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de Sociedad de la Sociedad "NAVIERA DEL ODIEL DE FERRIES EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.", que puede abreviarse "NAVIERA DEL ODIEL DE FERRIES EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diez horas cuarenta minutos del día veinticinco de noviembre de dos mil quince, ante los oficios notariales de Carlos Edgardo Salgado Herrarte, inscrita en el Registro de Comercio al Número NOVENTA del Libro TRES MIL QUINIENTOS VEINTE, a los cuatro días de diciembre de dos mil quince,

de la cual consta que el domicilio de la Sociedad en mención es la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador; que el plazo de la Sociedad, será indeterminado a partir de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro de Comercio; que la Sociedad tendrá por finalidad, la consignación y despacho de buques de toda clase y nacionalidad en los puertos nacionales y extranjeros. Ejecutar en cualquier de los puertos nacionales o extranjeros, operaciones de carga, estiba, desestiba, descarga, almacenamiento, depósito y tránsito de toda clase de mercancías a granel, envasadas o en contenedores propias o de terceros sean estos nacionales o extranjeros, pudiendo a tal fin adquirir o poseer en propiedad, alquiler o en régimen de concesión cuantos elementos mecánicos, naves, almacenes, terminales y terrenos fueran precisos, por lo que podrá realizar cualquier acto jurídico que lleve consigo el cumplimiento de su finalidad. Que los órganos que tienen a su cargo el Gobierno y Administración de la sociedad son por su orden jerárquico: La Junta General de Accionistas, la Junta Directiva o la Administración Única en su caso, quienes duraran en sus funciones por el término máximo de siete años. A los Directores de la Junta Directiva de forma conjunta o separada: Al Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Primer Director, les corresponde la representación legal y extrajudicial de la sociedad, así como el uso de la firma social. Según escritura de constitución, actualmente la Junta Directiva de la Sociedad, se encuentra compuesta de la siguiente forma: Director Presidente: David Augusto Pérez Espinosa; Director Vicepresidente: Javier Vicente Fernández; Director Secretario: Carlos Roberto López Barrundia; y Directora Suplente: Ana Vicente Fernández. Esta primera administración fungirá por un período de siete años contados a partir de la vigencia de la sociedad o sea a partir de la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro de Comercio. Por lo tanto el compareciente se encuentra ampliamente facultado para suscribir actos como el contrato antes relacionado. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de tres folios útiles, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un sólo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.

MC



