



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y LA
SOCIEDAD UNIÓN DE EMPRESAS SIPAGO SITRAMSS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE
CAPITAL VARIABLE

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 cero cero cuatro tres ocho cinco seis dos-dos, y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-dos cinco uno dos cinco cinco-cero cero cinco-cero, actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria 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", Administradora de la empresa estatal **FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR**, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-dos dos cero cinco siete cinco-cero cero tres-cinco; y, **MIGUEL ÁNGEL GONZALEZ DÍAZ CASTAÑEDA**, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Licenciado en Relaciones Internacionales, del domicilio de Mejicanos, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero uno cinco cinco cuatro siete cinco uno-dos, y Número de Identificación Tributaria uno uno cero tres-cero nueve uno cero cinco seis-cero cero uno-dos, actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderado Especial Administrativo de la sociedad que gira bajo la denominación de "**UNIÓN DE EMPRESAS SIPAGO SITRAMSS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**UNIÓN DE EMPRESAS SIPAGO SITRAMSS, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-uno tres cero nueve uno tres-uno cero tres-uno, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria", y por este acto convenimos en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que en adelante podrá denominarse "el Contrato", que estará regido

por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.** Por el presente Contrato CEPA entrega a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple un área de su propiedad de **TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS** (3,354.59 m²), ubicada en la Estación Ferroviaria de San Salvador, que será utilizada para oficinas y parqueos. **SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** **I)** La Arrendataria deberá pagar a FENADESAL, por el área objeto del arrendamiento, un canon mensual de **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 1,000.00)**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos por medio de cuotas fijas, sucesivas y anticipadas. El canon deberá ser pagado por adelantado, y los créditos fiscales deberán adicionársele el IVA correspondiente. **TERCERA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** **I)** El presente Contrato se suscribe para el período comprendido del uno de abril de dos mil dieciocho al treinta y uno de marzo de dos mil diecinueve; **II)** Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA-FENADESAL determine, previo acuerdo escrito con la Arrendataria y autorización de la Junta Directiva de CEPA, por lo menos con treinta (30) días de anticipación al vencimiento del plazo o de su prórroga; **III)** CEPA-FENADESAL se reserva el derecho de dar por terminado el presente Contrato si por motivos de proyectos de índole operacional de la Comisión, de interés público o por caso fortuito o fuerza mayor, se requiera el área arrendada, notificándole a la Arrendataria hasta con treinta (30) días de anticipación, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de FENADESAL de otorgarle una nueva área; y, **IV)** Si durante la vigencia del Contrato la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de arrendamiento adicionales, contados a partir de la fecha de no utilización del área; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del Contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **CUARTA: MANTENIMIENTO DEL ÁREA ARRENDADA.** FENADESAL será responsable de corregir cualquier deficiencia estructural que ocurra en el área arrendada 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 que la Arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige, FENADESAL efectuará dichas reparaciones y la Arrendataria le reembolsará a ésta los gastos incurridos. **QUINTA: 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. **SEXTA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente Contrato en caso que durante su vigencia se desarrollen proyectos constructivos en el terreno arrendado, o que éste se viese afectado de alguna manera por cualquier tipo de proyectos, previa autorización emitida por la Junta Directiva de CEPA; en tal caso se notificará por escrito con al menos sesenta (60) días de anticipación sobre la terminación del contrato o su modificación, según corresponda. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** No usar o destinar el área arrendada a un fin distinto del consignado en el presente Contrato, siendo condición esencial que se destine exclusivamente al indicado en la Cláusula Primera de este instrumento; **II)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área arrendada; **III)** 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. En ese sentido, también será responsable de pagar las tasas, tributos e impuestos municipales y fiscales que correspondan; **IV)** Durante la ejecución del presente contrato, CEPA-FENADESAL podrá requerir a la Arrendataria presentar la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que se estimen pertinentes relacionados con la ejecución contractual; **V)** Notificar a CEPA o FENADESAL cuando tenga conocimiento, que en las áreas del derecho de vía férrea inmediatos al objeto del contrato

se produzcan usurpaciones o invasiones, e informar sobre cualquier anomalía; y, **VI)** No ceder los derechos y obligaciones contenidas en el presente Contrato, ni subarrendar el área arrendada, sin previo consentimiento escrito de CEPA-FENADESAL; en cuyo caso, dichas acciones se considerarán como causal de terminación del Contrato. **OCTAVA:**

CASO DE MORA. I) Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria, que en caso de mora en el pago de cualquiera de las cantidades de dinero correspondientes al Contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado y la CEPA hará efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato; asimismo, tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago total del Contrato, así como la inmediata desocupación del área arrendada, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la CEPA cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **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, debidamente comprobados. **DÉCIMA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. I)** La Arrendataria presenta a favor y satisfacción de la Comisión una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de **TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 3,390.00)**, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato; vigente por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales; y, **II)** 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. 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 PRIMERA: INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD. I)** 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 el área arrendada; **II)** Queda convenido que, la Arrendataria deberá indemnizar a FENADESAL por cualquier pérdida o daños causados en bienes propios de la Comisión, por los cuales 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; y, **III)** En los casos de accidentes de cualquier naturaleza que ocurrieren a causa de la instalación de las estructuras, sea cual fuere el motivo o circunstancia, FENADESAL se exonera de toda responsabilidad, también se reserva el derecho de imponer modificaciones, si así le conviniere en el futuro. **DÉCIMA 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 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 TERCERA: 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 las oficinas de FENADESAL, situadas en Avenida Peralta, N° 903, San Salvador. Teléfono: 2259-4100; fax: 2259-4118. Correo electrónico: lissette.sandoval@cepa.gob.sv. **II) A la Arrendataria:** En las oficinas ubicadas en Final Avenida Peralta, N° 903, Patio SITRAMSS en FENADESAL, San Salvador. Teléfono: 2501-7100. Correo electrónico: cestrada@uniondeempresas.com. Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. **DÉCIMA CUARTA: 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. 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 treinta días del mes de mayo de dos mil dieciocho.

**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**



Emérito de Jesús Velásquez Monterroza
Gerente General y
Apoderado General Administrativo

**UNIÓN DE EMPRESAS SIPAGO
SITRAMSS, S.A. DE C.V.**



Miguel Ángel Gonzalez Díaz Castañeda
Apoderado Especial Administrativo



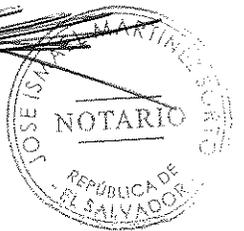
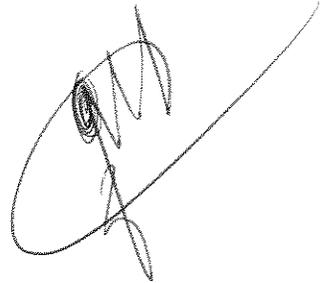


la ciudad de San Salvador, a las quince horas con cincuenta y seis minutos del día treinta de mayo de dos mil dieciocho. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTINEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparecen los señores: **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y dos años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero cero cuatro tres ocho cinco seis dos-dos, y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-dos cinco uno dos cinco cinco-cero cero cinco-cero, actuando en nombre y en representación, en su calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la **COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA**, Institución de Derecho Público, con Personalidad Jurídica propia y carácter autónomo, de 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", Administradora de la Empresa Estatal **FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR**, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-dos dos cero cinco siete cinco-cero cero tres-cinco, y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** 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 (FENADESAL), incluido en esta última el Puerto Cutuco, quedaron fusionadas integrando el Sistema de Ferrocarriles Nacionales de El Salvador en una sola empresa denominada Ferrocarriles Nacionales de El Salvador, que se puede abreviar 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 nueve horas del día veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, ante los oficios notariales de William Eliseo Zúniga Henríquez, en el cual consta que el ingeniero Nelson Edgardo

Vanegas Rodríguez, 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 ingeniero Vanegas Rodríguez, como otorgante de dicho Poder; y, **c)** Punto Sexto del Acta dos mil novecientos dieciocho, emitido en la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha diez de abril de dos mil dieciocho, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y la sociedad UNIÓN DE EMPRESAS SIPAGO SITRAMSS, S.A. DE C.V.; asimismo, se autorizó al Gerente General, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; y, por otra parte, comparece el señor **MIGUEL ÁNGEL GONZALEZ DÍAZ CASTAÑEDA**, de sesenta y un años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Licenciado en Relaciones Internacionales, del domicilio de Mejicanos, departamento de San Salvador, persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero uno cinco cinco cuatro siete cinco uno-dos, y Número de Identificación Tributaria uno uno cero tres-cero nueve uno cero cinco seis-cero cero uno-dos, actuando en nombre y en representación, en su calidad de Apoderado Especial Administrativo de la sociedad que gira bajo la denominación de **"UNIÓN DE EMPRESAS SIPAGO SITRAMSS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, que puede abreviarse **"UNIÓN DE EMPRESAS SIPAGO SITRAMSS, S.A. DE C.V."**, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-uno tres cero nueve uno tres-uno cero tres-uno, 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: Testimonio de Escritura Matriz de Poder Especial Administrativo, otorgado en esta ciudad, a las ocho horas del día veintisiete de abril de dos mil dieciocho, ante los oficios del Notario Rafael Eduardo Gonzalez Toledo, en el cual consta que los señores Isidro Antonio Carballo Acevedo; y, Pedro Luis López, ambos

actuando conjuntamente en nombre y representación, en sus calidades de Director Secretario y Primer Director Vicepresidente, respectivamente, y por lo tanto Representantes Legales de la sociedad UNIÓN DE EMPRESAS SIPAGO SITRAMSS, S.A. DE C.V., confirieron Poder Especial Administrativo, a favor del señor Miguel Ángel Gonzalez Díaz Castañeda, para que, en nombre y representación de la referida sociedad, pueda suscribir únicamente con la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, cualquier tipo de contrato de arrendamiento y/o prórrogas de los mismos, autorizándolo para pactar el precio del arrendamiento, el plazo de su duración, las condiciones y cláusulas para su ejercicio, renovación y terminación, para que comparezca al otorgamiento y firme los contratos respectivos; así como también para suscribir, tramitar, gestionar y/o presentar cualquier otro documento, que pudiere encontrarse relacionado con los actos descritos. Asimismo, el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad UNIÓN DE EMPRESAS SIPAGO SITRAMSS, S.A. de C.V., y de las personerías con las que actuaron los señores Carballo Acevedo y Pedro Luis López, como otorgantes de dicho poder, las cuales a esta fecha se encuentran vigentes; por lo que el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; 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, y que se refiere a un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** en que la CEPA otorga en arrendamiento simple a la Arrendataria un área de su propiedad de TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, ubicada en la Estación Ferroviaria de San Salvador, que será utilizada para oficinas y parqueos; la Arrendataria se obliga a cancelar a FENADESAL un canon mensual de **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); que el plazo del contrato es por el período comprendido desde el uno de abril de dos mil dieciocho hasta el treinta y uno de marzo de dos mil diecinueve; asimismo, la Arrendataria presento una

garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de **TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**; para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales, la cual estará vigente por el plazo del contrato más noventa días adicionales al mismo, además el contrato contiene cláusulas de caso de mora, desarrollo de proyectos constructivos, modificaciones del contrato, obligaciones varias de la Arrendataria, fuerza mayor o caso fortuito, solución de conflictos entre otras cláusulas propias de ese tipo de instrumento las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. 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 estos a quienes explique los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas de papel simple, y leído que les fue por mí todo lo escrito íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado.



MF