

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y
CORP SALAVERRÍA, 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 :

y Número de Identificación Tributaria

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 nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno cuatro cero dos tres siete - cero cero siete - ocho, que en el transcurso 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 ROBERTO ANTONIO INOCENTE SALAVERRÍA SALGUERO, mayor de edad, comerciante, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Sonsonate, departamento de Sonsonate, con Documento Único de Identidad número :

Número de Identificación Tributaria

actuando en mi calidad de Administrado Único Propietario de la sociedad que gira bajo la denominación CORPORACIÓN SALAVERRIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE , que puede abreviarse CORP SALAVERRIA, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Sonsonate, departamento de Sonsonate, con Número de Identificación Tributaria

que en el

transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Arrendataria"; por el presente acto convenimos en celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en lo sucesivo podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.** Con base en el punto Décimo del Acta número 2993, de la sesión de Junta Directiva de fecha 5 de marzo de 2019, CEPA entrega a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, un local con un área de 60.00 metros cuadrados, ubicado en el Patio de la Estación Ferroviaria de Sonsonate, el local será utilizado para comercializar productos comestibles. La sociedad arrendataria reconoce y acepta que la infraestructura que construya o desarrolle dentro del inmueble objeto del presente contrato pasa a formar parte del mismo por adherencia y será propiedad de FENADESAL. **SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA, por el arrendamiento objeto de este contrato, el canon mensual de TRESCIENTOS DÓLARES DE

LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 300.00), más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), a partir del cuarto año. El canon de arrendamiento de los primeros tres años de vigencia del contrato será compensado por medio de la inversión en la restauración y mantenimiento total que la arrendataria hará en el local dado en arrendamiento. **TERCERA: EQUIPAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y USO DEL LOCAL.** I) La Arrendataria presentará a la Comisión para su previa aprobación escrita, los planos de distribución, restauración y uso de áreas, equipamiento, amueblamiento y decoración del local asignado. El equipo y mobiliario del referido local será suministrado e instalado por la Arrendataria a su propio costo. **CUARTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los costos de adecuación del local, suministro de energía eléctrica y uso de red, aguas negras, agua potable, disposición final de desechos sólidos e internet, así como la instalación y servicio de líneas telefónicas internas y directas, y cualquier otro servicio necesario para el ejercicio del arrendamiento objeto de este Contrato, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del precio del arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** I) El plazo del Contrato es por cinco años, contados a partir de la firma del contrato; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que la CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria; III) El arrendamiento del local que se ha dado es de carácter temporal, por lo tanto, cuando la Comisión lo requiera para un fin debidamente justificado legal o contractualmente por la Junta Directiva, la Arrendataria deberá proceder a desocuparlo dentro de los treinta días siguientes a la notificación escrita que le sea remitida por parte de la Administración de FENADESAL, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de la Comisión de otorgarle un nuevo local; 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 de las franjas; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del contrato fuere menor, se le cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo. **SÉXTA: 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 que le fuere asignado. Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por la Comisión; y II) Cuando la Arrendataria contravenga lo dispuesto en el apartado 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 cumpliera dicha exigencia, la CEPA podrá llevar a cabo el trabajo necesario y la Arrendataria reembolsará de inmediato a esta el costo de la labor realizada. **SÉPTIMA: DESARROLLO DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS O IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS COMERCIALES.**



La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el Contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso de que FENADESAL, durante la vigencia del presente contrato, desarrolle proyectos constructivos que mejorarán su operatividad o por la implementación de políticas comerciales autorizadas por la Junta Directiva de CEPA, o cualquier otro Proyecto que afecte el área o local objeto del presente Contrato. Para tales efectos, CEPA notificará por escrito con treinta días de anticipación sobre la terminación del contrato, o la decisión de reubicar su local a otro espacio con la misma área, el cual le será aprobado por CEPA. **OCTAVA: 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) Mantener todos sus equipos, mobiliario, accesorios, y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos, las reparaciones, reposiciones, y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales; III) Proporcionar y mantener en buen estado todo el equipo de seguridad y de protección contra incendios de la clase y naturaleza que le fueren requeridos en razón de la índole de sus operaciones, o por disposición de cualquier ley, reglamento u ordenanza emitidas por las autoridades competentes; IV) Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad del local asignado; V) Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho en los recipientes y lugares establecidos por la CEPA para tal efecto; y VII) Cumplir con la legislación laboral relacionada con sus empleados que laboren en las instalaciones de la Estación Ferroviaria. **NOVENA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INSTALACIONES DE LA ARRENDATARIA.** La Arrendataria queda obligada a realizar, por sí o mediante contratación con terceros, a mantener todos sus equipos mobiliario y accesorios y demás instalaciones en buen estado de funcionamiento, así como realizar en los mismos las reparaciones, reposiciones y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales. **DÉCIMA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DEL LOCAL ASIGNADO.** 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 esta, 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 patio de la Estación Ferroviaria de Sonsonate; 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; y III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la Arrendataria también pasarán a ser propiedad de la CEPA aunque se dé la terminación del Contrato. DÉCIMA PRIMERA: CERTIFICADOS, LICENCIAS Y PERMISOS. I) 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; y II) Durante la ejecución del contrato, CEPA podrá requerir a la Arrendataria que presente la documentación que acredite la vigencia de los documentos señalados en el romano precedente y otros que la Comisión estime pertinentes relacionados con la ejecución contractual. DÉCIMA SEGUNDA: MANTENIMIENTO DEL LOCAL ASIGNADO. La Arrendataria será la responsable del mantenimiento del local arrendado e incurrirá en los gastos de todo tipo de reparaciones que sean necesarias para el perfecto funcionamiento de dicho local. DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO. La CEPA y la Arrendataria podrán modificar el Contrato por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados correlativamente 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. DÉCIMA CUARTA: COMPENSACIÓN. FENADESAL y la sociedad Cop Salaverria, S.A. de C.V., deberá levantar un acta de compensación, en la cual deberá anexar la documentación que compruebe la inversión realizada en el inmueble, la que no podrá ser menor a la cantidad de QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR LA CEPA. 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 Propietaria 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) Por incumplimiento en los cánones correspondientes y otros pagos que la Arrendataria está obligada a cancelar; II) Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria; IV) Por abandono del negocio por parte de la Arrendataria por más de diez días consecutivos; V) Si la Arrendataria fuere declarada en quiebra o hiciere cesión general de sus bienes; VI) En caso de que la Arrendataria, sin previo consentimiento escrito de la Comisión, cediese a otra persona, natural o jurídica, el Contrato, en cuyo caso, dicha acción será considerada como causal de terminación del mismo; VII) Si recayere embargo o cualquiera 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; VIII) 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 CEPA notifique por escrito tal incumplimiento o violación; IX) Si para cumplir con las obligaciones contractuales la Arrendataria violare las leyes, reglamentos u ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas en el plazo indicado por CEPA.

DÉCIMA SEXTA: 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; y posteriormente los representantes de ambas partes deberán firmar el respectivo documento de terminación de contrato, sin responsabilidad para las partes, excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega del local incluida la infraestructura construida.

DÉCIMA SÉPTIMA: 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 OCTAVA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO. Las partes declaran bajo juramento que los recursos que conforman su patrimonio no provienen de captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo, y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.

DÉCIMA NOVENA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTROS ARRENDATARIOS DEL PATIO DE LA ESTACIÓN FERROVIARIA DE SONSONATE. En el caso de surgir cualquier conflicto entre la Arrendataria y otras arrendatarias o contratistas de servicios en el patio de la Estación Ferroviaria de Sonsonate, relacionado con la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada Arrendataria en dichas instalaciones, la CEPA dirimirá la pugna existente determinando lo que a cada una corresponda, y la resolución que esta provea, será final y no admitirá ningún recurso.

VIGÉSIMA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. La Arrendataria se compromete a presentar a satisfacción de CEPA, una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de UN MIL DIECISIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 1,017.00), para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato, garantía que deberá cumplir con el requisito de haber sido emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador con vigencia por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales a dicho plazo, o en su defecto la presentación de un cheque certificado a nombre de CEPA por la cantidad antes relacionada.

VIGÉSIMA PRIMERA: 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 local arrendado, sin necesidad de requerimiento de pago, ni diligencia judicial o administrativa al respecto, pudiendo la CEPA cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas. **VIGÉSIMA SEGUNDA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** I) Arreglo Directo: En caso de surgir diferencias o conflictos entre las partes durante la ejecución del Contrato, estas acuerdan procurar la solución de tales diferencias mediante el Arreglo Directo, sin otra intervención que la de ellos mismos, sus Representantes o delegados especialmente acreditados, en un plazo máximo de treinta días calendario. El canon y cualquier otra obligación de pago por parte de la Arrendataria, no estará sujeta 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 la 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: HORARIO DE SERVICIO.** El local deberá permanecer abierto en horario de atención al público, es decir, mientras la Estación Ferroviaria de Sonsonate permanezca abierta. En caso de cambio de horario se necesitara la previa autorización de la administración de FENADESAL o quien haga sus veces. **VIGÉSIMA CUARTA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO.** La Arrendataria podrá contactar a la Jefatura Administrativa de FENADESAL, quien será la Administradora del Contrato. **VIGÉSIMA 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 las Oficinas de FENADESAL, situadas en Avenida Peralta, N° 903, San Salvador.

II) A la

Arrendataria:

Cualquier cambio de dirección, teléfono o correo electrónico deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. VIGÉSIMA SÉXTA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del 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, consientes y sabedores de los derechos y obligaciones recíprocas que por este acto surgen entre cada una de nuestras representadas, en fe de lo cual, leemos, ratificamos y firmamos dos ejemplares del Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los veintiocho días del mes de marzo de dos mil diecinueve.

COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA



CORP SALAVERRÍA, S.A. DE C.V.

Emérito De Jesus Velasquez Monterroza
Gerente General y Apoderado General
Administrativo

Roberto Antonio Inocente Salaverría Salguero
Administrador Único Propietario



En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con quince minutos del veintiocho de marzo de dos mil diecinueve. Ante mí, **JOSÉ ISMAEL MARTINEZ SORTO**, Notario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece el señor **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROZA**, conocido por **EMÉRITO DE JESÚS VELÁSQUEZ MONTERROSA**, de sesenta y tres años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Ingeniero Agrícola, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien doy fe de conocer, portador de su Documento Único de Identidad número c

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 de Derecho Público, Personalidad Jurídica propia y con carácter autónomo, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno cuatro cero dos tres siete - cero cero siete - ocho, que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", o "la Comisión", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** 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 de 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 dieciséis horas con diez minutos del día seis de septiembre de dos mil dieciocho, ante los oficios notariales de Mario Enrique Camacho Montoya, 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)** El punto Décimo del acta número dos mil novecientos noventa y tres, de la sesión de Junta Directiva de la Comisión celebrada el día cinco de marzo de dos mil diecinueve, por medio del cual se autorizó la suscripción del referido Contrato de Arrendamiento, asimismo se autorizó al Presidente a suscribir el referido instrumento; y por otra parte comparece **ROBERTO ANTONIO INOCENTE SALAVERRÍA SALGUERO**, de cincuenta y seis años de edad, comerciante, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Sonsonate, departamento de Sonsonate, con Documento Único de Identidad número

Número de Identificación Tributaria

actuando en mi calidad de Administrado Único Propietario de la sociedad que gira bajo la denominación **CORPORACIÓN SALAVERRIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **CORP SALAVERRIA, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Sonsonate, departamento de Sonsonate, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la Arrendataria" cuya personería doy fe de ser de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de la sociedad **CORPORACIÓN SALAVERRIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **CORP SALAVERRIA, S.A. DE C.V.**, otorgada en la ciudad de Ahuachapan, a las dieciocho horas del día treinta de noviembre de dos mil doce ante los oficios de la licenciada Silvia Elizabeth Castillo de Tolentino e inscrita en el Registro de Comercio al número **SETENTA Y SIETE** del Libro **TRES MIL TREINTA Y SIETE** del Registro de Sociedades de esta ciudad el cuatro de enero de dos mil trece. En la cual se establece que dicha sociedad es de la Naturaleza, nacionalidad y domicilio antes mencionado, que ha sido constituida por un plazo indeterminado, cuya finalidad social entre otras son proyectos de turismo, como abrir negocios relacionado con el turismo, invertir en proyectos turísticos, como parques y zonas recreativas. Que el gobierno de la sociedad lo ejerce la Junta General de Accionistas y la Administración según lo decida la Junta General de accionistas estará confiada a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente o a una Junta Directiva conformada por tres directores propietarios con sus respectivos suplentes, Tanto el Administrador Único y su suplente como los miembros de la Junta Directiva, duraran en sus funciones **SIETE AÑOS** pudiendo ser reelectos. Para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del código de Comercio. En el mismo acto se acordó elegir a la primera administración la cual estará a cargo de un Administrador Único Propietario y su Suplente, resultando electo el señor Roberto Antonio Inocente Salaverria Salguero como Administrador Único Propietario y la señora Maria Josefina Arteaga Lemus como Administradora Único Suplente; nombramiento que a esta fecha aún sigue vigente, por lo que el compareciente se encuentra facultado para otorgar actos como el presente; y en tal carácter **ME DICEN:** I) 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; II) Que asimismo reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho documento, el cual lo he tenido a la vista y, por lo tanto, **doy fe** de que el mismo consta de seis hojas útiles, que ha sido otorgado en esta ciudad esta misma fecha, a mi presencia, y que con base en el punto Décimo del Acta número dos mil novecientos noventa y tres, de la sesión de Junta Directiva de fecha cinco de marzo de dos mil diecinueve, CEPA entrega a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, un local con un área de sesenta metros cuadrados, ubicado en el Patio de la Estación Ferroviaria de Sonsonate, el local será utilizado para comercializar productos comestibles. La sociedad arrendataria reconoce y acepta que la infraestructura que construya o desarrolle dentro del inmueble objeto del presente contrato pasa a formar parte del mismo por adherencia y será propiedad de FENADESAL. La Arrendataria se obliga a cancelar a la CEPA, por el arrendamiento objeto de este contrato, el canon mensual de **TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios a partir del cuarto año de

arrendamiento. El canon de arrendamiento de los primeros tres años de vigencia del contrato será compensado por medio de la inversión en la restauración, mantenimiento que la arrendataria hará en el local dado en arrendamiento. El plazo del Contrato es por cinco años, contados a partir de la firma del contrato; Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que la CEPA determine, previo acuerdo con la Arrendataria. La Arrendataria se compromete a presentar a satisfacción de CEPA, una Garantía de Cumplimiento de contrato, por la cantidad de UN MIL DIECISIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Contrato, garantía que deberá cumplir con el requisito de haber sido emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador con vigencia por el plazo contractual más noventa días adicionales a dicho plazo o en su defecto la presentación de un cheque certificado a nombre de CEPA por la cantidad antes relacionada. Que el contrato contiene las cláusulas de desarrollo de proyectos constructivos o implementación de políticas comerciales, terminación del contrato, solución de conflictos, así como otras cláusulas acostumbradas en esta clase de instrumentos, las cuales los comparecientes me manifiestan conocer y comprender y por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos en duplicado. DOY FE.-

JM

