

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA SOCIEDAD OYARZUN, S.A. DE C.V. Y LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA
AUTÓNOMA

Nosotros, JUAN FRANCISCO JOAQUIN AGUILAR HIRLEMANN, mayor de edad, de [REDACTED] de nacionalidad salvadoreña, Empresario, del domicilio de San Salvador, departamento de [REDACTED]

[REDACTED]; actuando en nombre y representación, en mi calidad de Administrador Único Propietario y por consiguiente Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "OYARZUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "OYARZUN, S.A. DE C.V.", sociedad anónima sujeta al régimen de capital variable, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED]; que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Propietaria" o "la Arrendante"; y el señor JUAN CARLOS CANALES AGUILAR, mayor de edad, de nacionalidad salvadoreña, Estudiante, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Documento Único de [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Gerente General y Apoderado General Administrativo de la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA, Institución de Derecho Público con carácter autónomo, y Personalidad Jurídica propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la CEPA", "la Comisión" o "la Arrendataria"; por este acto convenimos en celebrar, y en efecto celebramos, el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "el Contrato", que estará regido por las cláusulas siguientes: I. PRIMERA: DECLARACION DE DOMINIO DE LA SOCIEDAD ARRENDANTE SOBRE EL PUNTO DE REPETICIÓN EL PICACHO: La Sociedad Arrendante es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza rustico, situado en el lugar llamado El Picacho, Volcán de San Salvador, de la jurisdicción y distrito de Mejicanos, Departamento de San Salvador, de una extensión superficial de tres hectáreas setenta y cinco áreas ochenta y cuatro punto cero sesenta y

cinco centiáreas. Dicho inmueble se encuentra inscrito a favor de la sociedad Arrendante, bajo la matrícula número [REDACTED] del registro de la propiedad de este departamento. El referido inmueble es un punto de FACILIDADES DE CONEXIÓN para operar negocios de radio, televisión, data y servicios de comunicaciones. Sobre dicho inmueble existen regulaciones de orden y uso apropiado de las instalaciones y casetas. **II. SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** Con base en el punto cuarto del Acta tres mil ciento ochenta de la sesión de Junta Directiva del dos de diciembre de dos mil veintidós, se autorizó la suscripción de un contrato de arrendamiento con la Sociedad Arrendante OYARZUN, S.A. DE C.V., a favor de CEPA quien en su calidad de arrendataria, le arrendará dentro del inmueble propiedad de la Sociedad Arrendante, una franja de terreno de un área aproximada de CINCUENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (52.87 m²) que incluye dos estructuras una de construcción mixta y una de estructura metálica, identificadas como caseta número cinco y una torre auto soportada, las cuales serán utilizadas por la COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA) para la instalación de una Estación Remota de Radio Comunicaciones Aeronáuticas del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y que se encuentran ubicadas en "El Picacho", en el Volcán de San Salvador, de la jurisdicción y distrito de Mejicanos, Departamento de San Salvador, para operar una Estación Remota de Radio Comunicaciones Aeronáuticas del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, según documento otorgado por tal Institución, el cual se compartirá a la Sociedad Arrendante. **III TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** La CEPA o Arrendataria se obliga a cancelar a la Arrendante el canon mensual de DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR (\$ 2,481.40), no incluido el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), un canon que será pagadero por medio de cuotas anticipadas, fijas y sucesivas. Adicionalmente en el recibo mensual se incluirá el mes vencido de consumo de energía eléctrica y los impuestos de la alcaldía y otros relacionados al uso de la infraestructura; la sociedad arrendante proporcionará copia de dichos recibos junto con la factura de arrendamiento. Lo anterior, será pagadero dentro de los primeros diez (10) días de cada uno de los meses del arrendamiento. **IV CUARTA. DESTINO USO.** El uso del área del inmueble, la caseta y la torre arrendados, será exclusivamente para el equipo de

transmisión y brindarle el mantenimiento preventivo para su óptimo funcionamiento. IV)

QUINTA. OTRAS OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA. I) El mantenimiento de la parcela o área de terreno del inmueble dado en arrendamiento, así como la estructura de construcción mixta y torre a arrendar, es de entera responsabilidad de la Arrendataria. II) Para cualquier modificación, adecuación o construcción deberá presentarse previamente los planos y ser aprobados por la Sociedad Arrendante, dicho gasto será por cuenta de la CEPA o la Arrendataria. III) A no subarrendar en todo o en parte de la caseta identificada con el número cinco, en su infraestructura de torre, ni las demás áreas que se le arriendan, ni ceder sus derechos nacidos de este contrato, ni autorizar a un tercero la operación del negocio que se instale en la caseta o espacios antes mencionadas. y IV) La CEPA o Arrendataria, al término del presente contrato, desocupará el inmueble entregándolo en las mismas condiciones en que ahora lo recibe, salvo el desgaste natural producido por el transcurso del tiempo y por el uso normal al que las cosas están naturalmente destinadas. VI SEXTA. PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS. I) El plazo del presente Contrato es desde el uno de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintitrés; II) Dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes.

VII SÉPTIMA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DEL ESPACIO Y EQUIPOS DE LA ARRENDATARIA. La Arrendataria queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros, a mantener la parcela o área de terreno del inmueble dado en arrendamiento, así como la estructura de construcción mixta y torre arrendada, así como realizar en los mismos las reparaciones, reposiciones y pinturas requeridas en razón de la calidad y demás características de sus materiales. VIII OCTAVA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO. La Arrendante 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 Arrendataria. Dichas modificaciones formarán parte integral del Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. Dichas modificaciones surgirán efecto inmediato, siempre y cuando ambas partes confirmen estar de acuerdo, por escrito, de dichas modificaciones. IX NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE LA ARRENDANTE. La Sociedad Arrendante podrá dar por terminado el presente Contrato, sin ninguna responsabilidad para la Comisión y sin necesidad de acción judicial, en los casos siguientes: I) Por incumplimiento en el pago de los cánones

correspondientes incurriendo en mora por más de sesenta (60) días o hasta tres (3) veces en un mismo año durante el plazo del contrato; II) Por abandono del terreno e infraestructura arrendada por parte de la Arrendataria; III) Por incumplimiento de la Arrendataria de cualquiera de las obligaciones consignadas en este instrumento; IV) En casos en que la Arrendataria, sin consentimiento de la Arrendante, ceda o transfiera sus derechos del presente contrato a otras personas, o efectúe negociaciones de co-participación en el arrendamiento o explotación de usos tecnológicos ya expresados. En las situaciones expresadas en esta cláusula, la Arrendataria deberá de desalojar el bien inmueble arrendado en un periodo no mayor a 30 días calendario después de la notificación de la terminación del contrato, y retirar los bienes muebles de la propiedad, dejando en el mismo buen estado en que se entregó la caseta identificada con el número cinco, la torre y las parcela de terreno donde se encuentran tanto la caseta como la torre, propiedad de la Sociedad Arrendante, además de cancelar las obligaciones y servicios a su cargo que estuvieren pendientes de pago. X DÉCIMA: 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 del Contrato y con ello cesen sus efectos, sin responsabilidad para las partes; excepto para la Arrendataria de cumplir con la entrega del terreno en buenas condiciones en las cuales fue entregado. XI DÉCIMA PRIMERA: 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. XII DÉCIMA SEGUNDA: PREVENCIÓN AL DELITO DE LAVADO DE DINERO. Las partes declaran bajo juramento que los recursos con los que operan o que conforman su patrimonio provienen del ejercicio de actividades lícitas, y por lo tanto, no tienen su origen en actividades delictivas, especialmente aquellas consideradas por la legislación nacional como captación ilegal de dinero, lavado de activos o financiación del terrorismo; de igual manera manifiestan que, los recursos recibidos durante el plazo de vigencia de este Contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. DÉCIMA TERCERA: LUGAR DE NOTIFICACIONES. Toda correspondencia, comunicación o asunto relacionado con la ejecución y efectos del Contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I)

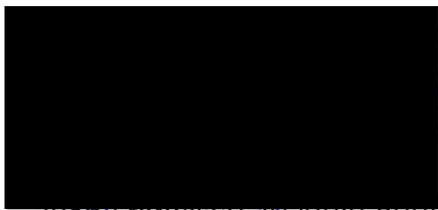
A la Sociedad Arrendataria: Oficinas Centrales, ubicadas en Boulevard del Hipódromo,

[REDACTED]

[REDACTED] Cualquier cambio de dirección deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. DÉCIMA CUARTA: JURISDICCIÓN. Para los efectos del Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. 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 Contrato por estar redactado a nuestra entera satisfacción, en la ciudad de San Salvador, a los catorce días del mes de diciembre de dos mil veintidós.

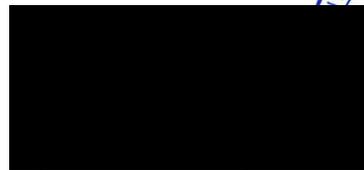
OYARZUN S.A. DE C.V.

COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA
AUTÓNOMA



OYARZUN,
S.A. DE C.V.

Juan Francisco Joaquín Aguilar
Hirlemann
Administrador Único Propietario y
Representante Legal



Juan Carlos Canales Aguilar
Gerente General



En la ciudad de San Salvador, a las once horas con treinta minutos del día catorce de diciembre de dos mil veintidós. Ante mí, RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO, Notario, del domicilio San Salvador, departamento de San Salvador comparece el señor JUAN FRANCISCO JOAQUIN AGUILAR HIRLEMANN, de cuarenta y dos años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Empresario, del domicilio de San Salvador, departamento de

San Salvador, persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento

[REDACTED] actuando en nombre y representación, en su calidad de Administrador Único Propietario y por consiguiente Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "OYARZUN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "OYARZUN, S.A. DE C.V.", sociedad anónima sujeta al régimen de capital variable, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "la Propietaria" o "la Arrendante y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación Pacto Social de la sociedad "OYARZUN, S.A. DE C.V." otorgada en la ciudad de Salvador, a las diez horas y cuarenta minutos, del día veintiséis de octubre del año dos mil diez, ante los oficios notariales de Federico Guillermo Avila Quehl, e inscrita el siete de diciembre de dos mil diez, en el Registro de Comercio al número SIETE del Libro DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO del Registro de Sociedades, de la que consta que se modificaron las cláusulas del capital social, el cambio del valor nominal de las acciones y se modificaron todas las cláusulas del Pacto Social según las reformas del Código de Comercio, reuniéndose en un solo texto, siendo este Testimonio que registrará a la de la referida d la sociedad, siendo así que la denominación, naturaleza y domicilio son los antes mencionados, que su plazo social es por tiempo indefinido; que entre sus finalidades está la fabricación de muebles de madera de toda clase, la comercialización, distribución y venta de dichos productos, así como el arrendamiento de los mismos; el diseño y arquitectura de exteriores; y la de celebrar actos como el presente; que la máxima autoridad es la Junta General de Accionistas; que la administración de la sociedad estará confiada a una Administración Única o una Junta Directiva. La Junta General Ordinaria de Accionistas decidirá el régimen de administración específico. Si se optará por Administración Única, habrá un Administrador Único Propietario y un Suplente. Si se optará por Junta Directiva, ésta estará integrada por no menos de tres Directores ni más de siete, electos oportunamente y se denominarán Director Presidente, Director Secretario y Directores Propietarios, quienes duraran en sus funciones un plazo de cinco años, pudiendo ser reelectos; que la

representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad y uso de la firma social le
corresponderá al Administrador Único Propietario, que la representación Legal de la
Sociedad, así como la representación Judicial y Extrajudicial de la mismo; si se tratare de
Junta Directiva, corresponderá la representación al Presidente de la Junta Directiva, o a
quienes hagan sus veces, representar a la sociedad judicial y extrajudicial y el uso de la
firma social, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Doscientos Sesenta del
Código de Comercio; b) Certificación de Credencial de Elección de Administrador Único
Propietario y Administrador Único Suplente de la referida sociedad, extendida el día
veintiocho de julio de dos mil veinte, e inscrita en el Registro de Comercio el día doce de
agosto de dos mil veinte, al Número SETENTA Y OCHO del Libro número CUATRO MIL
DOSCIENTOS TREINTA del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el punto
número octavo del Acta número cuarenta y nueve de Junta General de Accionistas,
celebrada en esta ciudad, a las diez horas con cuarenta y cinco minutos del día dieciocho
de julio de dos mil veinte, se acordó elegir la administración de la sociedad, resultando
electo para el cargo de Administrador Único Propietario el señor Juan Francisco Joaquín
Aguilar Hirlemann, para un periodo de cinco años a partir de la fecha de inscripción de la
Credencial en el Registro de Comercio; nombramiento que aún continúa vigente; por lo
tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades para otorgar el
presente acto; y, por otra parte, comparece el señor JUAN CARLOS CANALES AGUILAR,
de treinta y ocho años de edad, de nacionalidad salvadoreña, estudiante, del domicilio de
Santa Tecla, departamento de La Libertad, persona a quien hoy conozco e identifiqué por

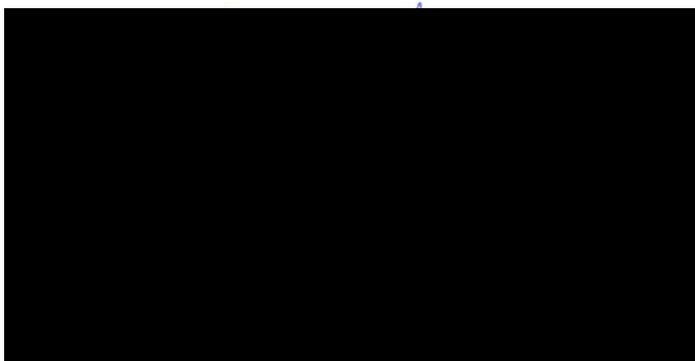
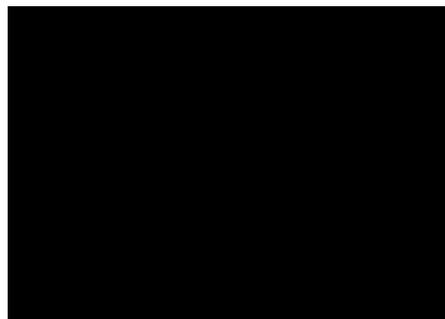
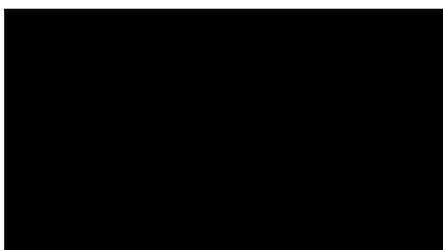
[REDACTED]

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 propia, de este domicilio, con
Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del anterior
instrumento se denominó "la CEPA" o "la Comisión", cuya personería doy fe de ser
legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Poder General
Administrativo, otorgado en esta ciudad a las doce horas con quince minutos del día dos
de septiembre de dos mil veintidós, ante los oficios del notario Jorge Dagoberto Coto

Rodríguez, en el cual consta que el licenciado Federico Gerardo Anliker López, 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 de Juan Carlos Canales Aguilar, para que en nombre y representación de CEPA suscriba actos como el presente; asimismo, el notario autorizante dio fe de la existencia legal de CEPA y de las facultades con que actuó el licenciado Anliker López, como otorgante de dicho Poder; y, b) Punto cuarto del Acta tres mil ciento ochenta, correspondiente a la sesión de Junta Directiva de CEPA de fecha dos de diciembre de dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre la sociedad OYARZUN S.A. DE C.V. y CEPA; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo; 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; 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, y a mi presencia, y que se refiere a un contrato de arrendamiento con la Sociedad Arrendante OYARZUN, S.A. DE C.V., a favor de CEPA, quién en su calidad de arrendataria, le arrendará dentro del inmueble propiedad de la Sociedad Arrendante, que es una franja de terreno de un área aproximada de CINCUENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS que incluye dos estructuras una de construcción mixta y una de estructura metálica, identificadas como caseta número cinco y una torre auto soportada, las cuales serán utilizadas por CEPA para una Estación Remota de Radio Comunicaciones Aeronáuticas del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Óscar Arnulfo Romero y Galdámez, y que se encuentran ubicadas en "El Picacho", en el Volcán de San Salvador, en el cantón San Isidro Los Planes, jurisdicción de Cuscatancingo, departamento de San Salvador; que la CEPA en su calidad de arrendataria deberá cancelar a la Propietaria un canon mensual de DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR (\$ 2,481.40), no incluido el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), un canon que será pagadero por medio de cuotas anticipadas, fijas y sucesivas. Adicionalmente en el recibo mensual se incluirá el mes vencido de consumo

de energía eléctrica y los impuestos de la alcaldía y otros relacionados al uso de la infraestructura; la sociedad arrendante proporcionará copia de dichos recibos junto con la factura de arrendamiento. Lo anterior, será pagadero dentro de los primeros diez días de cada uno de los meses del arrendamiento; que el plazo del contrato es desde el uno de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintitrés; dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes; el contrato contiene cláusulas de terminación así como otras cláusulas acostumbradas a esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes me declaran conocer y entender, las cuales por ello las otorgan. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de tres 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. -



EM

Faint, illegible markings or text in the center of the page.