

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA Y "DINANT DE EL SALVADOR,
S.A. DE C.V."

Nosotros, [REDACTED] mayor de edad, [REDACTED] de nacionalidad [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi 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 presente instrumento se denominará "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria"; y, [REDACTED] [REDACTED] mayor de edad, de nacionalidad [REDACTED] de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Presidente de la Junta Directiva y por lo tanto, Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "**DINANT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que se puede abreviar "**DINANT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Soyapango, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] 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.** Con base en el punto decimoprimer del acta número cero cero cero siete de la sesión de Junta Directiva de fecha dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, CEPA entrega a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, dos franjas de terreno en derecho de vía, con un área total de **CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (4,437.28 m²)**, distribuidas en los derechos de vía férrea, destinadas a ser utilizadas por la Arrendataria para el acceso a terrenos de su propiedad, de acuerdo con el siguiente detalle:

Franjas	Ubicación	Objeto	Área m ²
2	Estación Ferroviaria de Ilopango	Acceso a terrenos propiedad de dicha sociedad	4,437.28

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. La Arrendataria deberá pagar a CEPA, por las franjas de terreno objeto del presente contrato, un cañón de arrendamiento mensual de **MIL CUATROCIENTOS**

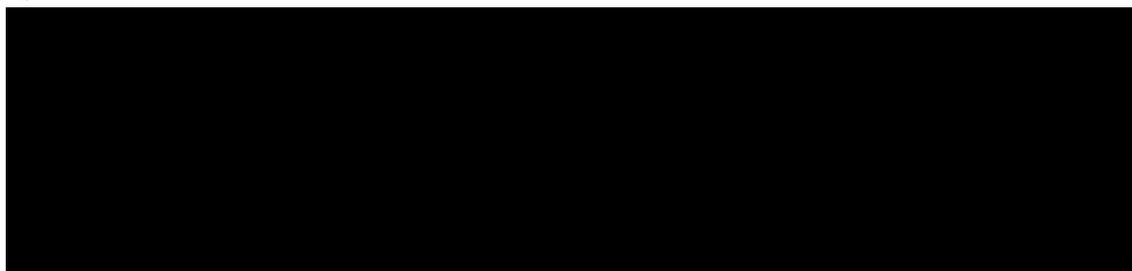
NOVENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR (US \$1,499.06); más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos por medio de cuotas fijas, sucesivas y anticipadas. El canon deberá ser pagado por adelantado, y en los créditos fiscales deberá adicionarse el IVA correspondiente. **TERCERA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.** I) El presente contrato se suscribe para el período comprendido del uno de enero de dos mil veinticuatro al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiséis; II) Dicho plazo podrá prorrogarse en las condiciones que CEPA 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 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 las franjas de terreno arrendadas, notificándole a la Arrendataria hasta con treinta (30) días de anticipación, sin que por ello exista compromiso alguno por parte de CEPA de otorgarle nuevas franjas; y, IV) Si durante la vigencia del contrato la Arrendataria decidiera no continuar con el mismo, se le cobrarán noventa (90) días de canon 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. **CUARTA: MANTENIMIENTO DE LAS FRANJAS ARRENDADAS.** La Arrendataria será responsable del mantenimiento y adecuaciones que requieran las franjas arrendadas para la instalación de los cables eléctricos. **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.** La CEPA podrá dar por terminado unilateralmente o modificar el presente contrato en cualesquiera que sean los siguientes casos: en caso que, durante la vigencia del presente contrato, se desarrollen proyectos constructivos en las franjas objeto del presente contrato, o que éste se viese afectado de alguna manera por cualquier tipo de proyectos, previa autorización de la Junta Directiva de CEPA o derivados de la ejecución del Decreto Legislativo número 360 que contiene la Ley de Régimen Especial para la Simplificación de Trámites y Actos Administrativos Relativos al Tren del Pacífico; en tal caso, se notificará por escrito con al menos treinta (30) días de anticipación sobre la terminación del contrato, su modificación o reubicación, en caso que así se considere, el cual será

aprobado por CEPA. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** No usar o destinar la franjas a un fin distinto del consignado en el presente Contrato, siendo condición esencial que se destinen exclusivamente al indicado en la Cláusula Primera de este instrumento; **II)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en las franjas arrendadas; **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 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 cuando tenga conocimiento, que en las áreas del derecho de vía férrea inmediatas 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 las franjas arrendadas, sin previo consentimiento escrito de CEPA; 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 los pagos, se aplicará el dos por ciento (2%) de interés mensual sobre el monto adeudado; y, **II)** CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del Contrato, siendo esto causa de terminación de contrato. **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: GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** **I)** La Arrendataria presenta a favor y satisfacción de la Comisión, Garantía de Cumplimiento de Contrato de acuerdo al siguiente detalle:

Franjas	Garantía
2	US \$4,497.18

Equivalentes a tres (3) meses de canon de arrendamiento, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigente por el plazo contractual más noventa (90) días adicionales; **II)** En caso de que la vigencia de la Garantía de Cumplimiento de Contrato sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma, QUINCE (15) DÍAS HÁBILES antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, en los términos señalados, caso contrario se considerará como incumplimiento

contractual, por lo tanto dará lugar a la terminación del contrato. **DÉCIMA PRIMERA: INDEMNIZACIÓN Y RELEVO DE RESPONSABILIDAD.** I) La Arrendataria indemnizará y relevará a CEPA 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 la franja arrendada; II) Queda convenido que, la Arrendataria deberá indemnizar a CEPA 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, CEPA 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.** 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, en un plazo máximo de treinta días calendario prorrogables por mutuo acuerdo de las partes. 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. **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



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 cinco días del mes de diciembre de dos mil veintitrés.

Ge

En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con cinco minutos del día cinco de diciembre de dos mil veintitrés. Ante mí, [REDACTED] Notario, de este domicilio, comparece el señor [REDACTED] de edad, [REDACTED] de nacionalidad [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] a quien doy fe de conocer, y es portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] 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 propia, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se denominó "la CEPA", "la Comisión" o "la Propietaria", y 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 diecisiete horas con diez minutos del día trece de septiembre de dos mil veintitrés, ante los oficios notariales de [REDACTED] en el cual consta que el [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] como otorgante de dicho poder; y, b) Punto decimoprimer del acta número cero cero cero siete de la sesión de Junta Directiva de fecha dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, por medio del cual se autorizó la suscripción del contrato de arrendamiento entre CEPA y "DINANT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V."; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, a suscribir el referido instrumento; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente instrumento; y, por otra parte, comparece el señor [REDACTED] años de edad, de nacionalidad [REDACTED] [REDACTED] de este domicilio, persona a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] actuando en nombre y en representación, en mi calidad de Presidente de la Junta Directiva y por lo tanto, Representante Legal de la sociedad que gira bajo la denominación "DINANT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se puede abreviar "DINANT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Soyapango, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] que en el transcurso del presente instrumento se denominará "la Arrendataria", y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Fusión por Absorción de la sociedad DINANT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y CRESSIDA DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorgada en esta ciudad, a las dieciocho horas, del día siete de septiembre de dos mil cinco, ante los oficios de la Notario [REDACTED] inscrita en el Registro de Comercio al Número [REDACTED] del Libro [REDACTED] del Registro de Sociedades, el día diez de septiembre de dos mil cinco, instrumento en el cual consta la fusión por absorción, de la sociedad que el compareciente representa, con la sociedad Cressida de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable, teniendo la primera la calidad de sociedad absorbente, conservando su personalidad jurídica, y además en dicho instrumento se encuentran todas las cláusulas que en lo sucesivo regirán a la sociedad y que constituyen sus únicos estatutos, y donde consta que su denominación social, naturaleza, nacionalidad y domicilio son los expresados; que su plazo es indeterminado; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva integrada por dos directores propietarios y dos directores suplentes, que duraran en sus funciones para un plazo de CINCO AÑOS; que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, corresponderá al Presidente de la Junta Directiva, teniendo la facultad expresa para otorgar y

realizar toda clase de actos o contratos, que asimismo la Junta Directiva puede confiar administrada [REDACTED] directa de la sociedad, a gerentes y subgerentes, sin que esta delegación limite las facultades concedidas a la Junta Directiva o al Presidente ; que dentro de sus finalidades se encuentra el de realizar todos los actos que fueren requeridos para la realización de sus objetivos, celebrar toda clase de contratos y contraer obligaciones, tal como el que contiene el presente instrumento; y **b)** Credencial de Elección de Nueva Junta Directiva de DINANT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número [REDACTED] Libro [REDACTED] [REDACTED] del Registro de Sociedades, el dos de junio de dos mil veintidós, en donde se encuentra asentada el acta número treinta, donde consta que en sesión celebrada, a las nueve horas, del día treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, se acordó el nombramiento del compareciente para el cargo de Presidente de dicha Junta Directiva, para el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de su fecha de inscripción de esa credencial en el Registro de Comercio, pudiendo ser relectos que dicho cargo tiene facultades de representación legal y a la fecha se encuentra vigente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente instrumento; 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, por medio del cual la Comisión entrega a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento simple, dos franja de terreno en derecho de vía, con un área total de CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS, distribuidas en los derechos de vía férrea, ubicados en la Estación Ferroviaria de Ilopango, destinadas a ser utilizadas por la Arrendataria para el acceso a terrenos de su propiedad; que la Arrendataria se obliga a cancelar a CEPA, un canon de arrendamiento mensual de MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR, 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 y en los créditos fiscales deberá adicionarse el IVA correspondiente; que el plazo del contrato es por el período comprendido del uno de enero de dos mil veinticuatro al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiséis; que la Arrendataria presentó, a favor y satisfacción de CEPA, Garantía de Cumplimiento de Contrato de acuerdo al detalle consignado en la cláusula décima del anterior documento, equivalentes a tres meses de canon de arrendamiento, para responder por el exacto cumplimiento

de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigentes por el plazo contractual más noventa días adicionales; 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 **AUTENTICAS** 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 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. **DOY FE.**

