

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE
LA COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTÓNOMA (CEPA)
Y LA SOCIEDAD "OPSAL, S.A. DE C.V."**



Nosotros, **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, [REDACTED]

[REDACTED]

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] que en el transcurso del presente instrumento podrá denominarse "la CEPA" o "la Comisión"; y, el señor **BERND GUNTER GRABS**, [REDACTED]


[REDACTED]

Presidente y por tanto Representante Legal de la Junta Directiva que gira bajo la denominación "**OPERADORES PORTUARIOS SALVADOREÑOS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**OPSAL, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] que en el transcurso del presente instrumento se denominará "la Arrendataria", por el presente acto convenimos en celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que estará regido por las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y TÉRMINOS USADOS EN EL CONTRATO**. Siempre que en el presente Contrato se empleen los siguientes términos se entenderán, a menos que el contexto indique otra cosa, que significan lo que se expresa a continuación: **I) CONTRATO**: Es el presente acuerdo celebrado entre la CEPA y la Arrendataria, mediante el cual la primera entregará en calidad de arrendamiento a la segunda un local o espacio en el Puerto de Acajutla; **II) PUERTO DE ACAJUTLA**: Es el Puerto que comprende un área definida de tierra que incluye todas sus edificaciones, instalaciones y equipos, destinada total o parcialmente a la llegada, salida y movimiento de naves en la superficie; **III) SUPERVISOR**: Es la persona o empresa designada por la Comisión para llevar a cabo el control y las inspecciones necesarias para el local o espacio arrendado, objeto del Contrato; **IV) ARRENDATARIA**: Es la persona natural o jurídica que tiene un Contrato de Arrendamiento de un área ubicado en el Puerto de Acajutla con la CEPA, que le otorga la facultad de establecer un negocio en el mismo; **V) SERVICIOS DEL PUERTO DE ACAJUTLA**: comprende la administración, explotación y mantenimiento del Puerto de Acajutla por la CEPA, incluyendo la prestación de servicios tales como la seguridad y protección contra incendios; **VI) REGULACIONES**: Comprenden los documentos siguientes: Ley Orgánica de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y Reglamentos para la Aplicación de la misma; Tarifas del Puerto de Acajutla y su Reglamentación; Reglamento de Operaciones del Puerto de Acajutla: Otros Reglamentos; Planes de

Seguridad; Circulares, Instructivos, cualesquiera otros instrumentos propios de la CEPA y demás disposiciones legales aplicables al Puerto de Acajutla. **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** Con base en el punto décimo octavo del Acta cero cero sesenta y nueve de la sesión de Junta Directiva celebrada el quince de noviembre de dos mil veinticuatro, CEPA otorga a la Arrendataria, en calidad de arrendamiento un simple, un terreno de su propiedad, identificado como [REDACTED] ubicado en el Puerto de Acajutla, utilizado como patio para estacionamiento de chasis y almacenamiento de contenedores vacíos, bajo las siguientes condiciones comerciales:

Identificación	Área (m ²)	Tarifa por m ² anual.	Canon de arrendamiento mensual
[REDACTED]	30,000.00	US \$7.50, más IVA	US \$225,000.00, más IVA

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. La Arrendataria deberá cancelar a la CEPA por el terreno antes descrito, el canon de arrendamiento mensual detallado en la tabla de la cláusula Segunda del presente instrumento, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas. **CUARTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA.** Independientemente del canon de arrendamiento, la Arrendataria será responsable de pagar los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono que consuma, de conformidad con lo estipulado por la Unión Portuaria del Pacífico, S.E.M. DE C.V; así como cualquier otro servicio adicional que sea requerido por la Arrendataria, siendo entendido que todos estos pagos no están comprendidos dentro del canon de arrendamiento. **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO Y PRORROGAS.** I) El plazo del presente contrato será por el período comprendido del uno de enero de dos mil veinticinco al treinta y uno de diciembre de dos mil veintinueve, dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes. En el caso de CEPA, el acuerdo que autorice la prórroga del contrato deberá ser emitido por su Junta Directiva; II) Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria decidiera no continuar con el arrendamiento, deberá cancelar el valor que corresponda a tres (3) meses de canon de arrendamiento, a partir de la fecha de no utilización del espacio; no obstante, si el tiempo faltante para la terminación del Contrato fuere menor, se cobrará el tiempo restante hasta la finalización del mismo y si requiriese reducir el espacio arrendado, deberá cancelar el diferencial que corresponda a la reducción, por el tiempo que restare hasta el vencimiento del plazo del Contrato; III) La Arrendataria deberá comunicar a la CEPA con sesenta (60) días antes del término del Contrato su interés en no continuar con el mismo; IV) Al finalizar el plazo de arrendamiento, ambas partes contratantes harán una evaluación sobre la conveniencia de la continuidad del presente contrato. **SEXTA: RESTRICCIONES EN EL USO DE ÁREAS.** El uso del área asignada a la Arrendataria estará sujeto, de su parte, al cumplimiento de las regulaciones que la CEPA establezca para la operación del Puerto de Acajutla. En tal sentido, queda entendido que la Arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso de áreas o espacios Portuarios, en la forma siguiente: I) La Comisión previo aviso a la Arrendataria, con treinta (30) días de anticipación por lo menos, o de manera inmediata en casos de fuerza mayor o caso fortuito, podrá relocalizar, cerrar o solicitar el cierre temporal o permanente de cualquier área dentro del Puerto de Acajutla. En tales supuestos, la Arrendataria exime desde ya a la CEPA de todos y cada uno de los reclamos, demandas o acciones que pudiere tener en su contra y que provengan del cierre o relocalización de las



referidas áreas; **II)** La Arrendataria no podrá ejecutar actividad alguna, ni permitir interferencias que afecten el normal desarrollo de las diferentes actividades del Puerto en los espacios asignados. Tampoco podrá interferir en el buen funcionamiento o el acceso a los sistemas de drenaje, alcantarillas, acueductos, comunicaciones, protección contra incendios, y cualquier otro sistema instalado para el normal desarrollo de las operaciones en el Puerto; **III)** La Arrendataria no podrá realizar ni permitir acto alguno, que invalide o esté en conflicto con alguna Póliza de Seguros que cubra cualquier área o actividad del Puerto, o que constituye una situación adicional que aumente los riesgos normalmente concomitantes con las operaciones permitidas por este Contrato; **IV)** La Comisión se reserva el derecho de ceder o traspasar cada uno de los derechos y obligaciones contractuales establecidos en el presente instrumento, debiendo respetarse todas y cada una de las cláusulas pactadas entre las partes contratantes; y, **V)** La CEPA, por medio de sus funcionarios, empleados, agentes, representantes, contratistas y/o suministrantes de servicios u otros, tendrá pleno derecho para entrar en los espacios asignados a la Arrendataria, con el objeto de inspeccionar o realizar en ellos cualquier acto de los que la Comisión estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el Contrato; todo ello previa autorización y coordinación con la Arrendataria. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES VARIAS DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la Arrendataria: **I)** Identificar el espacio con nombre y logo comercial de la Arrendataria; **II)** Supervisar la conducta de sus empleados y exigir a su personal el uso de uniformes y portar carné u otros medios equivalentes de identificación; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en las áreas que le fueron asignadas; **IV)** Entregar a CEPA cualquier tipo de documentación que sea requerida, de su empresa o sus trabajadores, a fin de preservar la seguridad física de las personas y de las instalaciones; **V)** Los residuos sólidos generados por la Arrendataria, deberán ser manejados según la clasificación de los mismos (residuos sólidos municipales, especiales y peligrosos) a través de empresas autorizadas por el MARN, en lo que corresponda a la recolección, transporte y disposición final de los mismos, y deberán presentar los permisos correspondientes cuando sea requerido por la CEPA; **VI)** El desalojo de los residuos sólidos comunes deberá ser continuo, mínimo dos veces a la semana, los cuales deberán ser depositados directamente por la Arrendataria, en el contenedor ubicado al oeste del edificio administrativo y los residuos reciclables (latas, botellas plásticas y papel/cartón), podrán ser depositados en basureros según disposición del Puerto; **VII)** Si la Arrendataria por su actividad a desarrollar requiera el uso/manejo de mercancías peligrosas, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el Código IMDG-Código Marítimo Internacional de Mercancías Peligrosas, Norma para el Almacenamiento de Sustancias Químicas Peligrosas y demás normativa aplicable. Así mismo, deberá presentar a CEPA, el Permiso Ambiental de funcionamiento vigente emitido por el MARN, para la ejecución de dichas actividades; **VIII)** La Arrendataria, será responsable que su personal utilice los lugares destinados por CEPA, para botar residuos de café o de comida, así como para lavar utensilios de comida o limpieza, y no haga esas actividades en los lavamanos e inodoros de los servicios sanitarios ubicados en el edificio administrativo; **IX)** A fin de atender las normas de seguridad y ambientales, la Arrendataria deberá mantener el espacio arrendado sin basura ni obstáculos, para el libre tránsito de los usuarios que se movilizan en ese espacio, así como sus paredes interiores y exteriores con buena apariencia y debidamente limpias; **X)** La Arrendataria, deberá dar cumplimiento a todas las medidas de seguridad necesarias que establecen las Leyes, Reglamentos y Normas de seguridad, reconocidas nacional e internacionalmente, incluyendo las medidas de

seguridad y de cualquier otra instrucción que indique la Comisión en el Puerto de Acajutla; **XI)** El mantenimiento total y las medidas de seguridad para proteger el terreno correrán por cuenta de la Arrendataria, desde el momento que inicia la relación contractual, así también al terminar la relación contractual, la Arrendataria se obliga a entregar en perfectas condiciones el espacio arrendado; **XII)** La Arrendataria, será responsable de que en el área arrendada se dé estricto cumplimiento a las normativas de prevención de riesgos y protección del medio ambiente, derivadas de la legislación vigente en El Salvador; **XIII)** La construcción de la infraestructura necesaria, tanto de obra civil como eléctrica, la adecuación y mantenimiento total de los espacios arrendados, correrá por cuenta de la Arrendataria. Al finalizar la relación contractual, la Arrendataria se obliga a entregar en perfectas condiciones el espacio arrendado, en caso que el espacio no se encuentren a satisfacción de CEPA, la Arrendataria removerá la infraestructura construida y entregará el espacio arrendado en similares condiciones en la que fue entregado; **XIV)** La Arrendataria, deberá coordinar con la Gerencia del Puerto de Acajutla, quien podrá designar al Jefe del Departamento de Mantenimiento para la supervisión de las obras de construcción de la infraestructura necesaria, tanto civil como eléctrica; **XV)** La Arrendataria será responsable de tramitar los permisos o autorizaciones que sean necesarios, para el montaje u operación de la torre de telecomunicaciones tipo MONOPOLO, así como el pago de las tasas o impuestos que correspondan; **XVI)** El uso del espacio arrendado quedará sujeto a revisión de las cámaras de seguridad de CEPA; asimismo, la Arrendataria permitirá y dará la facilidad para que CEPA pueda instalar equipos de video y voice para vigilancia de la zona, que podrá alimentarse con energía eléctrica de la red de CEPA; **XVII)** Si la operatividad de la Arrendataria provocase un incremento en los costos del seguro comprendido dentro de la Póliza Paquete de CEPA, el correspondiente diferencial correrá por cuenta de la sociedad arrendataria, el cual será previamente consultado por CEPA a la compañía de seguros; y **XVIII)** La arrendataria deberá dar cumplimiento a todas las medidas de seguridad, necesarias que establecen las leyes, reglamentos y normas de seguridad, reconocidas nacional e internacionalmente, incluyendo las que indique CEPA. **OCTAVA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS ASIGNADOS.** La Comisión y la Arrendataria podrán modificar o ampliar el espacio asignado, de mutuo acuerdo, modificando el Contrato por medio de instrumentos debidamente autorizados por ambas partes, numerados en forma correlativa y suscritos por la Arrendataria o Apoderado debidamente acreditado y la persona expresamente autorizada para ello por la Junta Directiva de la CEPA. Dichas modificaciones formarán parte integrante del Contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los Contratantes. **NOVENA: PÓLIZA DE SEGURO.** **I)** La Arrendataria se obliga a presentar, a la firma del presente contrato, a entera satisfacción de CEPA, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de **VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$25,000.00)**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el espacio asignado, vigente por el plazo contractual; **II)** En caso que la Póliza de Responsabilidad Civil no sea presentada a la firma del mismo, la contratista se compromete a presentarla en el plazo que sea indicado por el Administrador de Contrato. **III)** La no presentación de la Póliza de Responsabilidad Civil en el plazo consignado se considerará como incumplimiento contractual, por lo tanto, dará lugar a la terminación del contrato; **IV)** La cobertura de dicha Póliza es por límite único y combinado por evento para daños a terceros, en sus bienes y personas, incluyendo los daños a bienes propiedad de la Comisión y lesiones y/o muerte a empleados de CEPA o que se encuentren a su servicio; **V)** En caso que la Póliza de Responsabilidad Civil, no sea presentada a la firma



del mismo, la contratista se compromete a presentarla en el plazo que sea indicado por el Administrador de Contrato; **VI)** En caso que, la vigencia de la Póliza sea anual, la Arrendataria se obliga a renovar la misma, veinte (20) días calendario antes de su vencimiento y presentarla a CEPA inmediatamente, previo al vencimiento de la misma, caso contrario se considerará como incumplimiento contractual, pudiendo la CEPA hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato en custodia; **VII)** La Arrendataria indemnizará y relevará a la 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 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 Aeropuerto; y, **VIII)** Queda igualmente convenido que la Arrendataria deberá indemnizar a la CEPA por cualquier pérdida o daños causados en bienes propiedad de la Comisión, por los cuales la Propietaria 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.

DÉCIMA: 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 PRIMERA: DESARROLLO DE OBRAS O**

AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE ACAJUTLA. En el caso que el desarrollo de obras o de ampliación del Puerto de Acajutla pudieran requerir la entrega del espacio descrito, la CEPA comunicará a la Arrendataria, por lo menos con tres (3) meses de anticipación, dependiendo del tipo de obra, para la no continuación de dicho arrendamiento, para lo cual la CEPA podrá invocar las razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMA SEGUNDA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO O REDUCCIÓN DEL ESPACIO. Sin perjuicio de las otras causales de terminación de contrato mencionadas en el texto del presente instrumento y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la Arrendataria, la CEPA podrá dar por terminado el Contrato, sin necesidad de acción judicial y podrá otorgar a terceros el arrendamiento objeto de este Contrato, en los casos siguientes: **I)** Si durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria, no lo utiliza o lo hace de manera exigua, la CEPA podrá dar por terminado el Contrato y exigir el retiro inmediato por cuenta y riesgo de la Arrendataria; **II)** El Contrato podrá darse por terminado, sin responsabilidad para ninguna de las partes, cuando se cumplan los supuestos previstos en la cláusula décima del presente contrato; **III)** Será causal de finalización del contrato en cuestión, sin responsabilidad para la CEPA, cuando los espacios fueran subarrendados, cedidos o traspasados los derechos y obligaciones que adquieren en virtud de la suscripción del Contrato de Arrendamiento, así también desarrollar actividades que no sean congruentes con el objeto del Contrato y permitir que personas ajenas desarrollen actividades en los mismos; **IV)** Por incumplimiento contractual por parte de la Arrendataria; **V)** Por incumplimiento en los cánones correspondientes, y otros pagos aplicables que la Arrendataria esté obligada a cancelar; **VI)** CEPA también podrá requerir el desalojo del área cuando el espacio fuera subarrendado, facilitado a terceros o sus actividades no estén dentro del objeto del contrato; y **VII)** El contrato de arrendamiento podrá darse por terminado, sin responsabilidad para ninguna de las partes, cuando existan razones de interés nacional o de índole operativo del Puerto de Acajutla, previa notificación por escrito, con sesenta días de anticipación.

DÉCIMA TERCERA: ADMINISTRADOR DE CONTRATO. El Administrador del Contrato será el

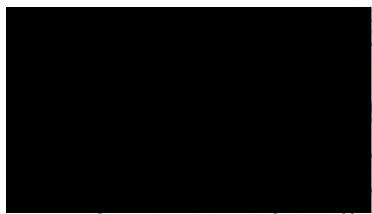
responsable de velar por el cumplimiento de las cláusulas contractuales. Además, será el encargado de conformar y mantener actualizado el expediente de la ejecución del contrato, que deberá contener, entre otros, copia del presente contrato, copia de la garantía de cumplimiento de contrato, copia de la póliza de responsabilidad civil, comunicación con la Arrendataria, informes de hechos que deban ser subsanados por la Arrendataria o que puedan incurrir en incumplimientos contractuales. El Administrador del Contrato será el responsable de requerir a la Arrendataria la presentación de la garantía de cumplimiento de contrato y póliza de responsabilidad civil y velar porque las mismas se mantengan vigentes durante el plazo contractual. **DÉCIMA CUARTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** I) La Arrendataria presentará posterior a la firma del presente contrato, a favor y satisfacción de la Comisión, Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de **SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$63,565.00)**, para responder por el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, vigente por el plazo contractual más (90) noventa días adicionales; II) En caso que la Garantía de Cumplimiento de Contrato no sea presentada a la firma del mismo, la contratista se compromete a presentarla en el plazo que sea indicado por el Administrador de Contrato; III) En caso de presentar documento financiero, la Garantía de Cumplimiento de Contrato, deberá estar vigente por el plazo contractual y deberá ser emitida por una institución bancaria, crediticia o de seguros, autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador; IV) En caso que la vigencia de la Garantía de Cumplimiento de Contrato sea anual, la Arrendataria se compromete a presentar la renovación de la misma treinta (30) días calendario antes de su vencimiento en los términos señalados y presentarla a CEPA inmediatamente, previo a su vencimiento, durante el plazo contractual; V) 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 QUINTA: CLÁUSULA ESPECIAL POR PROYECTOS ESTRATÉGICOS.** Las partes acuerdan expresamente que CEPA podrá dar por terminado unilateralmente, sin responsabilidad para las partes, el contrato de arrendamiento como consecuencia del inicio de operaciones de la sociedad "Unión Portuaria del Pacífico, S.E.M. de C.V., o por cualquier otra causa justificada autorizada por la Junta Directiva, La notificación correspondiente se realizará con al menos treinta (30) días calendario previos a la fecha para la finalización del contrato. Las partes establecerán por mutuo acuerdo el período para ejecutar las actividades de desocupación del terreno objeto de arrendamiento. **DÉCIMA SEXTA: 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 SÉPTIMA: CASO DE MORA.** Queda especialmente aceptado por parte de la Arrendataria que, en caso de mora en el pago de cualesquiera de las cantidades correspondientes al Contrato, el plazo del mismo se entenderá caducado, y la CEPA tendrá derecho a exigir a la Arrendataria el pago del dos por ciento (2%) de interés mensual por mora. En caso de mora la CEPA se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, siendo esto causa de terminación

del contrato. **DÉCIMA OCTAVA: 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:** Oportunamente, la CEPA notificará a la arrendataria los datos del Administrador del

[REDACTED]

a la otra parte. **DÉCIMA NOVENA: 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 Arreglo Directo tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario prorrogable 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. **VIGÉSIMA: JURISDICCIÓN.** Para los efectos del presente Contrato, las partes señalan como domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de sus tribunales competentes. 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 el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los diecinueve días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro.

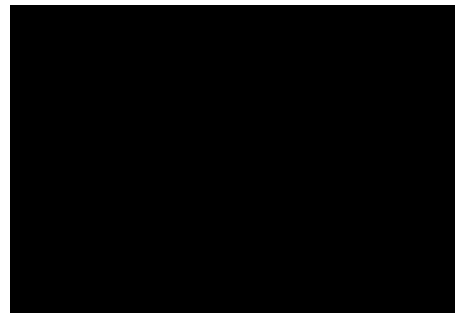
**COMISIÓN EJECUTIVA
PORTUARIA AUTÓNOMA**



Juan Carlos Canales Aguilar

Gerente General y Apoderado General
Administrativo

“OPSAL, S.A. DE C.V”



Bernd Günter Graub

Director Presidente y Representante Legal



En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diez horas y treinta minutos del día diecinueve de diciembre de dos mil veinticuatro. Ante mí, **RAFAEL EDUARDO ROSA SALEGIO**, Notario, del domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, comparece el señor **JUAN CARLOS CANALES AGUILAR**, [REDACTED]

[REDACTED]

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 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”, “la Comisión” o “la Propietaria”, 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 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 décimo noveno del Acta cero cero sesenta y nueve de la sesión de Junta Directiva celebrada el quince de noviembre de dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre CEPA y “**OPSAL, S.A. DE C.V.**”; asimismo, se autorizó al Gerente General de CEPA, en su calidad de Apoderado General Administrativo, para firmar el contrato correspondiente; por lo tanto, el compareciente se encuentra ampliamente facultado para otorgar el presente acto; y, por otra parte, comparece el señor **BERND GUNTER GRABS**.

[REDACTED]

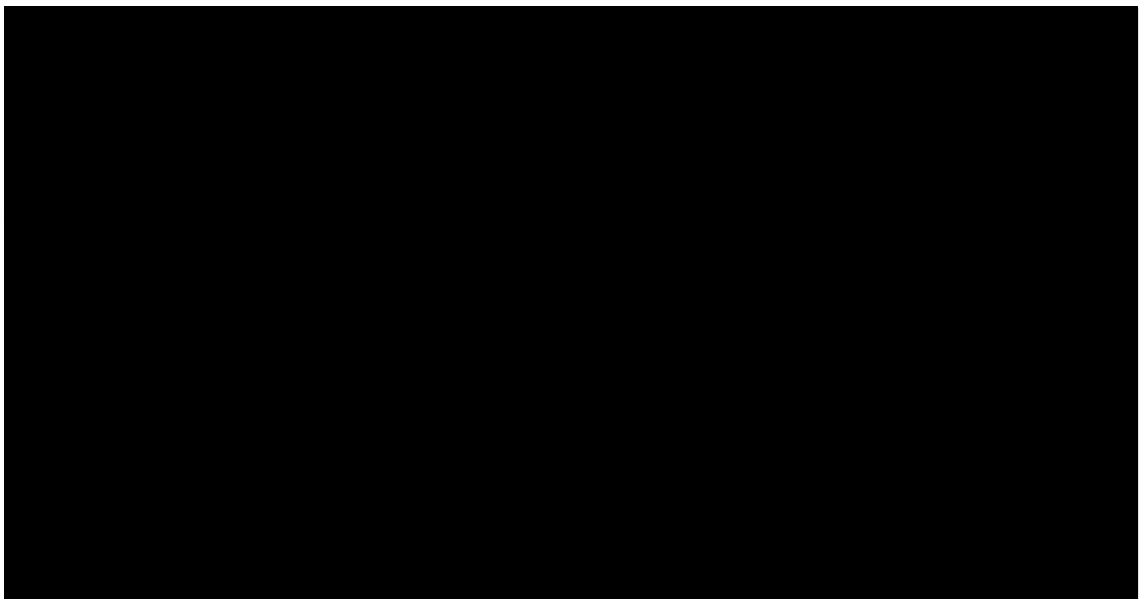
representación, en su calidad de Director Presidente y por tanto Representante Legal de la Junta Directiva de la sociedad que gira bajo la denominación "**OPERADORES PORTUARIOS SALVADOREÑOS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que puede abreviarse "**OPSAL, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del anterior instrumento se le denominó “la

Arrendataria”, y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El testimonio de la escritura de constitución de la mencionada sociedad otorgada en esta ciudad a la diez horas del día doce de octubre de dos mil uno, ante los oficios notariales del Doctor Ricardo Guillermo Castaneda, inscrita en el Registro de Comercio al número **ONCE** del Libro **UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO** del Registro de Sociedades, el día veintinueve de octubre de dos mil uno, siendo su naturaleza, denominación y domicilio de la forma antes expresada, constituyéndose para un plazo indeterminado, con un capital social de sesenta mil colones, cuya administración social estaría a cargo de una Junta Directiva constituida por tres Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, electa por períodos de cinco años y bajo las demás cláusulas que en la misma se consignaron; y, b) El testimonio de la escritura de constitución de la mencionada sociedad otorgada en esta ciudad a la diez horas del día doce de octubre de dos mil uno, ante los oficios notariales del Doctor Ricardo Guillermo Castaneda, inscrita en el Registro de Comercio al número **ONCE** del Libro **UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO** del Registro de Sociedades, el día veintinueve de octubre de dos mil uno, siendo su naturaleza, denominación y domicilio de la forma antes expresada, constituyéndose para un plazo indeterminado, con un capital social de sesenta mil colones, cuya administración social estaría a cargo de una Junta Directiva constituida por tres Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, electa por períodos de cinco años y bajo las demás cláusulas que en la misma se consignaron; y c) Credencial de elección del Director Presidente y por tanto Representante Legal de la sociedad “OPSAL, S.A. DE C.V.”, consistente en la Certificación de Punto de Acta emitido en San Salvador, a los diecinueve días del mes de agosto del año dos mil veintiuno, por Heinrich Johann Ballhaus Santistevan, en su calidad de Secretario de la Junta General de Accionistas. En dicha certificación consta que en el libro de Actas de Junta General de Accionistas debidamente legalizado que lleva la referida sociedad, se encuentra asentada el acta número **CUARENTA Y CINCO** en la que aparece asentado el punto número **TRES** de la Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esta ciudad el día diecinueve de agosto del año dos mil veintiuno, en el consta que se eligió la nueva Administración de la referida Sociedad, estableciéndose que el compareciente fue electo como el Director Presidente y por tanto Representante Legal, para un plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir del uno de noviembre del año dos mil veintiuno, plazo que vencer el día treinta de octubre del año dos mil veintiséis. Dicha credencial se encuentra vigente e inscrita en el Registro de Comercio al Número **SETENTA Y CUATRO** del Libro **CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS**, con fecha de inscripción, el día diez de noviembre de dos mil veintiuno; por lo tanto, el compareciente se encuentra en sus más amplias facultades 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 cuatro 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 por medio del cual la Comisión entrega en arrendamiento simple a la Arrendataria un terreno de su propiedad identificado con [REDACTED] ubicado en el Puerto de Acajutla, utilizado como patio para estacionamiento de chasis y almacenamiento de contenedores



vacíos, bajo las condiciones comerciales detalladas en la cláusula Segunda del anterior instrumento; que la Arrendataria deberá cancelar a la CEPA, por el terreno antes descrito, el canon de arrendamiento mensual detallado las cláusula Segunda y Tercera del anterior instrumento, pagaderos mediante cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas; que el plazo del contrato es por el período comprendido del uno de enero de dos mil veinticinco al treinta y uno de diciembre de dos mil veintinueve; que la Arrendataria presentó a la firma del anterior instrumento, a favor y entera satisfacción de la CEPA, copia de Póliza de Responsabilidad Civil, por el valor de **VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, para cubrir cualquier responsabilidad civil que se genere durante la ejecución del contrato en el espacio asignado, vigente por el plazo contractual. Asimismo, presenta a la firma del presente contrato, a favor y satisfacción de la Comisión. Posterior a la suscripción del presente instrumento, la Arrendataria presentará Garantía de Cumplimiento de Contrato por la cantidad de **SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO 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, vigente por el plazo contractual más noventa días adicionales; el contrato contiene cláusulas de proyectos constructivos, terminación del contrato por mutuo acuerdo, solución de conflictos; así como otras cláusulas acostumbradas a esta clase de instrumentos, las cuales ambas partes me declaran conocer y entender, y que 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.-**



La presente resolución en su versión original contiene datos personales y elementos de carácter confidencial regulados en el Art 24 literal C. En ese contexto es oportuno proteger la esfera privada de sus titulares. En tal sentido, conforme al criterio de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia 21-20-RA-SCA del 16/11/2020 y lo establecido en el artículo 30 de la LAIP, se extiende la versión pública.