



**DOCUMENTO ELABORADO EN
VERSION PÚBLICA ART. 30 LAIP**

**SE HAN ELIMINADO LOS DATOS
PERSONALES**



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Nº CNR-ARR-05/2012.-

JOSÉ ENRIQUE ARGUMEDO CASULA, de _____ años de edad, _____, del domicilio de _____, portador de mi Documento Único de Identidad número _____ con Numero de Identificación Tributaria _____

actuando en representación, en mi calidad de Director Ejecutivo del **CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)**, institución pública, con autonomía administrativa y financiera con Número de Identificación Tributaria _____

, y que en adelante me denomino "**EL ARRENDATRIO**" o "**EL CNR**" y por otra parte, el señor _____ de _____ años de edad,

portador de mi Documento Único de Identidad número _____ con Número de Identificación Tributaria _____

actuando en nombre y representación, en mi calidad de presidente y representante legal de la Sociedad **EMPRESA DE INVERSIONES MERCANTILES E INDUSTRIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **EMPRESA DE INVERSIONES MERCANTILES E INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. ó EMINSA, S.A. de C.V.**, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria _____

y que en adelante me denomino "**EL ARRENDANTE**", y en los caracteres dichos, otorgamos el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, según Acuerdo de Consejo Directivo No.130-CNR/2012, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil doce, el cual se sujeta a las disposiciones en la materia y a lo establecido en el Código Civil, en lo pertinente y que se regirá por las cláusulas siguientes: **I. OBJETO DEL CONTRATO.** El Arrendante es dueño y actual poseedor de un inmueble de naturaleza urbana y de las construcciones que contiene, situado sobre la Primera Calle Poniente, entre la cuarenta y uno y cuarenta y tres Avenida Norte, (Casona y Cancha B.B.) denominado AMERICA, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, Departamento de San Salvador, inscrito bajo la Matricula número SEIS CERO DOS CERO UNO TRES NUEVE UNO- CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de San Salvador, y que por medio de este instrumento entrega 1,424 metros cuadrados de oficinas, 2,478 metros de bodega y 337 metros cuadrados de parqueo, que se encuentran internamente en el complejo al final de la 43 Avenida Norte, que entrega en calidad de arrendamiento y en buen estado de conservación al CNR, quien lo recibe a su entera satisfacción, para el funcionamiento de diferentes oficinas del CNR en San Salvador, según Requerimiento 7421. **II. PLAZO.** El plazo del arrendamiento será de **UN AÑO**, contados a partir de **primero de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil trece**, plazo que podrá prorrogarse por periodos iguales mediante resolución emitida por el CNR, la que será notificada por escrito a la Arrendante. Si el CNR decidiere no prorrogarlo, lo avisará así al Arrendante, mediante comunicación escrita efectuada con al menos treinta días de anticipación al vencimiento del plazo original o de su prórroga; si la decisión fuese del Arrendante, la referida



comunicación por escrito deberá efectuarla al CNR, con al menos treinta días de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo original o de su prórroga. Sin embargo, es plenamente entendido entre las partes, que si el CNR, por razones del servicio público que presta tuviere que dar por finalizado este contrato antes del vencimiento del plazo original o de su prórroga, deberá notificarlo por escrito al Arrendante con al menos treinta días de anticipación a la fecha en la que desee darlo por finalizado, sin responsabilidad alguna de su parte. Si después de concluido el plazo original y no hubiese renovación o negociación de nuevo contrato, el CNR procederá a la entrega del inmueble. Para este efecto, el Arrendante concederá un período de gracia de treinta días calendario, para que el CNR pueda efectuar actividades de limpieza y desalojo, que permitan dejar el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido. **III. PRECIO.** El precio total del arrendamiento es de **DOSCIENTOS VEINTITRES MIL SETECIENTOS CUARENTA 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$223,740.00)**, que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). Este pago se efectuará con cargo a la cifra presupuestaria que para tal efecto certifique el Departamento de Presupuesto, una vez aprobada la programación de la ejecución presupuestaria PEP 2013, y habiéndose ya informando que es viable la contratación del arrendamiento, según Memorando UFI-641/2012 de la Unidad Financiera Institucional. **IV. FORMA DE PAGO.** El CNR pagará a la Arrendante el canon del arrendamiento por medio de DOCE cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas de **DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$18,645.00)** cada una con IVA incluido. El trámite de pago se realizará en la Tesorería del CNR, en un plazo no mayor de diez días hábiles posteriores a la presentación de la factura correspondiente. **V. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** El CNR se obliga a lo siguiente: a) El pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica, servicios municipales y telefónico, durante el plazo del arrendamiento; b) A cuidar y conservar el inmueble y a devolverlo en el mismo estado en que lo recibe; c) A realizar por su cuenta las reparaciones locativas del inmueble que sean causadas por si o terceros, salvo las causadas por el uso normal relacionado al deterioro, producto de la depreciación proporcional a la vida útil del inmueble, así como por causas de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del inmueble, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción; en estos casos será obligación de la Arrendante hacer dichas reparaciones; y d) A entregar el inmueble a la Arrendante en adecuadas condiciones de funcionamiento y prestación, en lo referente a la limpieza y aseo. **VI. AUTORIZACIÓN.** Queda expresamente convenido que El CNR se encuentra autorizado por el Arrendante para subarrendar total o parcialmente el complejo de oficinas, bodega y parqueo que son objeto de este contrato; de igual manera podrá efectuar las modificaciones y adecuaciones que sean necesarias y que permitan el buen funcionamiento de las oficinas; las mejoras que hiciesen y que no pudiesen ser separadas sin deterioro del inmueble, quedarán en beneficio del Arrendante, sin costo alguno. **VII. OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE.** Son obligaciones del Arrendante: a) Reparar cualquier daño a la infraestructura del inmueble arrendado; b) Efectuar todas las reparaciones estructurales, rajaduras de paredes, hundimientos de pisos, desprendimiento de techos o cualquier otro daño que sufra el inmueble arrendado por cualquier causa, excepto las reparaciones locativas; c) A mantener el inmueble en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendado y d) A librar al CNR de toda turbación o embarazo en el goce del inmueble arrendado. **VIII. PROHIBICIONES DEL ARRENDANTE.** La Arrendante no podrá,



durante la vigencia del plazo de este contrato: a) Hacer uso total o parcial del inmueble; b) Permitir o autorizar el ingreso al inmueble de terceras personas ajenas al Arrendatario; c) Hacer cambios en la forma del inmueble, ni hacer obras o trabajo alguno que puedan turbar el goce del mismo, sin previo consentimiento del CNR; pero si se trata de reparaciones que no puedan diferirse, el CNR deberá sufrirlas, aun cuando le priven de una parte del inmueble arrendado; y d) Dar en arrendamiento el inmueble objeto de este contrato a una tercera persona, mientras siga siendo utilizado el inmueble por el CNR. La ocurrencia de cualquiera de las situaciones antes mencionadas, dará lugar a la terminación del contrato por parte del CNR sin el consentimiento del Arrendante y este no podrá exigir el pago total del arrendamiento. **IX. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato terminará en los siguientes casos: a) Por incumplimiento del CNR de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato; y b) Por la mora en el pago de las mensualidades o la infracción de cualquiera de las cláusulas de este contrato, lo que dará derecho al Arrendante a reclamar la desocupación del inmueble y el pago de lo debido. Además, el CNR podrá dar por terminado, antes del vencimiento del plazo, de forma unilateral y sin responsabilidad alguna para sí, al ocurrir alguna de las circunstancias siguientes: a) Si el inmueble sufre deterioro en sus estructuras o instalaciones por causas que no sean imputables al CNR; b) Si el inmueble fuere objeto de embargo como resultado de deudas contraídas por la Arrendante con terceras personas, Bancos o Instituciones Financieras; c) Si la Arrendante vende el inmueble durante la vigencia del contrato, sin dar aviso al CNR con la debida anticipación de su intención de venta; y d) Si el Arrendante por algún motivo formalizare contrato de arrendamiento con una tercera persona, aún estando utilizado el inmueble por el CNR. De ocurrir alguna de las situaciones antes señaladas, el CNR tendrá derecho a la resolución del contrato y el Arrendante no podrá exigir el pago correspondiente del plazo restante. **X. DOMICILIO.** Para los efectos legales del presente contrato ambos contratantes señalamos la ciudad de San Salvador como su domicilio especial, a cuyos tribunales judiciales nos sometemos, en caso de acción judicial resultante del incumplimiento de este contrato. El presente contrato se suscribe en esta fecha pero sus efectos son contados a partir del primero de enero de dos mil trece. En fe de lo anterior firmamos el presente contrato en dos ejemplares de igual valor y contenido, en la ciudad de San Salvador, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil doce.


JOSE ENRIQUE ARGUMEDO CASULA
 POR EL CNR



EL ARRENDANTE



En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día veinte de diciembre del año dos mil doce. Ante mí, **MARIA AMPARO FLORES FLORES**, Notario, de este domicilio, comparecen: **JOSE ENRIQUE ARGUMEDO CASULA** conocido por **JOSE ENRIQUE ARGUMEDO**, de años de edad, Abogado, del domicilio de a quien conozco e identifico, portador del



Documento Único de Identidad número
con Numero de Identificación Tributaria

actuando en representación, en su calidad de Director Ejecutivo del **CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)** institución pública, con autonomía administrativa y financiera con Número de Identificación Tributaria

, y que en adelante se denomina "**EL ARRENDATARIO**" o "**EL CNR**"; y por otra parte, de años de edad, Técnico Industrial, del domicilio de a quien por no conocer identifico por medio de su

Documento Único de Identidad número
con Número de Identificación Tributaria.

actuando en nombre y representación, en su calidad de presidente y representante legal de la Sociedad **EMPRESA DE INVERSIONES MERCANTILES E INDUSTRIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **EMPRESA DE INVERSIONES MERCANTILES E INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. ó EMINSA, S.A. de C.V.**, de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria

y que en adelante se denomina "**EL ARRENDANTE**" y en el carácter en que comparecen **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas que calzan al documento que antecede, por haber sido puestas de sus puños y letras. Que, asimismo, reconocen en sus respectivas calidades, las obligaciones que han contraído en dicho documento, el cual contiene el Contrato de Arrendamiento **Número CNR-ARR-CERO CINCO/DOS MIL DOCE**, cuyo objeto es el arrendamiento de 1,424 metros cuadrados de oficinas, 2,478 metros de bodega y 337 metros cuadrados de parqueo, que se encuentran internamente en el complejo al final de la 43 Avenida Norte, que forman parte del inmueble de naturaleza urbana y de las construcciones que contiene, situado sobre la Primera Calle Poniente, entre la cuarenta y uno y cuarenta y tres Avenida Norte, (Casona y Cancha B.B.) denominado **AMERICA**, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, Departamento de San Salvador, inscrito bajo la Matricula número **SEIS CERO DOS CERO UNO TRES NUEVE UNO- CERO CERO CERO CERO CERO**, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de San Salvador, para el plazo del primero de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil trece, que contiene diez cláusulas, estableciéndose en las cláusulas: III. **PRECIO**. Que el precio total del arrendamiento es de **DOSCIENTOS VEINTITRES MIL SETECIENTOS CUARENTA 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); que será pagado por medio de **DOCE** cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas de **DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** cada una con IVA incluido, conforme el trámite establecido en la Cláusula IV. **FORMA DE PAGO**, entre otras; suscrito en esta misma ciudad y fecha, yo la suscrita notario **DOY FE: D** De ser legítimas y suficientes las personerías con las que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista: 1) con respecto al Doctor **JOSÉ ENRIQUE ARGUMEDO CASULA**: a) Decreto Ejecutivo número sesenta y dos, de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, publicado en el Diario Oficial número doscientos veintisiete, Tomo trescientos veinticinco, del siete de diciembre del mismo año, donde consta la creación del Centro Nacional de



Registros como unidad descentralizada del Ministerio de Justicia, y que la Dirección Superior del Centro estará a cargo de un Consejo Directivo, siendo el Director Presidente el Ministro de Justicia; b) Decreto Legislativo número cuatrocientos sesenta y dos, de fecha cinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco, publicado en el Diario Oficial número ciento ochenta y siete, Tomo trescientos veintinueve del diez de octubre del mismo año, de donde consta que el CNR, para el cumplimiento de sus fines, tiene autonomía administrativa y financiera; c) Decreto Ejecutivo número seis del uno de junio de mil novecientos noventa y nueve, publicado en el Diario Oficial número cien, tomo trescientos cuarenta y tres de la misma fecha, que contiene la reforma de los artículos cinco y seis del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose que la Dirección Superior del CNR, estará a cargo de un Consejo Directivo, siendo el Ministro de Economía el Director Presidente, y Representante del CNR; que la administración del Centro estará a cargo de un Director Ejecutivo, nombrado por el Presidente de la República; d) Decreto Ejecutivo número veintitrés de fecha diecinueve de marzo del año dos mil uno, publicado en el Diario Oficial número sesenta y cuatro, Tomo trescientos cincuenta del veintinueve de marzo del mismo año, que contiene la sustitución del primer inciso del artículo cinco y reforma del artículo seis, ambos del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose en dicha sustitución y en lo pertinente, que el Ministro de Economía será el Director Presidente y el Representante Judicial y Extrajudicial del CNR, quien puede delegar dicha representación en el Director Ejecutivo, que asimismo puede otorgar poderes a nombre del Centro previa autorización del Consejo Directivo; y la reforma en lo pertinente establece, que la Administración del CNR estará a cargo de un Director Ejecutivo, nombrado por el Presidente de la República, y requisitos para optar al cargo; e) Decreto Ejecutivo número ciento treinta y cinco de fecha veinticuatro de julio del año dos mil doce, publicado en el Diario Oficial número ciento cincuenta y cuatro, Tomo trescientos noventa y seis del veintidós de agosto del mismo año, que contiene la sustitución del primer inciso del artículo cinco del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose en dicha sustitución y en lo pertinente, que además el Consejo Directivo estará integrado por dos directores representantes del sector no gubernamental, electos y nombrados por el Presidente de la República de un listado abierto de candidatos de las entidades gremiales de la empresa privada con personalidad jurídica, organizaciones no gubernamentales con personalidad jurídica relacionadas a la temática de las ciencias jurídicas y de la ingeniería civil con personalidad jurídica. Y que las entidades mencionadas que deseen incluir candidatos en el listado, deberán seleccionarlos de acuerdo a su ordenamiento interno; f) Acuerdo Ejecutivo número ciento ochenta y tres de fecha veintisiete de abril de dos mil doce, suscrito por el Presidente de la República, Carlos Mauricio Funes Cartagena y rubricado por el Ministro de Gobernación, Gregorio Ernesto Zeyalandia Cisneros, publicado en el Diario Oficial número SETENTA Y OCHO del tomo TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO de fecha treinta de abril de dos mil doce, por medio del cual se nombró al Licenciado JOSÉ ARMANDO FLORES ALEMÁN, a partir del día veintisiete de abril del presente año, Ministro de Economía, habiendo rendido ésta la protesta constitucional, a las dieciséis horas de la fecha última expresada, según consta a folio ciento veintiuno frente del Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos que lleva la Presidencia de la República; g) Acuerdo Ejecutivo número DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diez, suscrito por el Presidente de la República, Carlos Mauricio Funes Cartagena y rubricado por el Ministro de Gobernación, Humberto Centeno Najarro,



publicado en el Diario Oficial número CIENTO UNO del tomo TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE de fecha uno de junio de dos mil diez, por medio del cual se nombró al Doctor José Enrique Argumedo Casula, a partir del día uno de junio de dos mil diez, Director Ejecutivo del CNR, habiendo rendido éste la protesta constitucional, a las catorce horas y cinco minutos del día treinta y uno de mayo de dos mil diez, según consta a folio cincuenta y cuatro frente del Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos que lleva la Presidencia de la República; y h) Acuerdo número cuatrocientos cuarenta y dos del Órgano Ejecutivo en el Ramo de Economía, de fecha nueve de mayo de dos mil doce, por medio del cual el señor Ministro de Economía, acordó delegar a partir de esa fecha la representación extrajudicial del CNR, en el Director Ejecutivo de esta institución, Doctor José Enrique Argumedo Casula; acuerdo publicado en el Diario Oficial número NOVENTA Y CINCO, Tomo TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO, de fecha veinticinco de mayo de dos mil doce, vigente a partir de la fecha de su publicación, según ordena el mismo acuerdo; y 2) Con respecto del señor a)

Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Mínimo de la sociedad **EMPRESA DE INVERSIONES MERCANTILES E INDUSTRIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **EMPRESA DE INVERSIONES MERCANTILES E INDUSTRIALES, S.A. de C.V. ó EMINSA, S.A. de C.V.**, otorgada en la ciudad de San Salvador a las diecisiete horas y quince minutos del día veinticinco de mayo de dos mil seis, otorgada ante los oficios notariales de

, inscrita en el Registro de Comercio al número TREINTA Y TRES del Libro DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES del Registro de Sociedades, con fecha doce de octubre del dos mil seis, de la cual consta que se aumentó el capital de la sociedad y se modificó la estructura de la Administración Social de Administrador Único a Junta Directiva; que además se acordó modificar su objeto social y que su plazo fuera indeterminado y que la escritura pública contenga todo el pacto social original, así como las cláusulas que se reforman en virtud del cambio de administración y especialmente las cláusulas III), IV), V), XI), XIII), con el objeto de que en el futuro se tenga como único texto de pacto social y que será también sus estatutos; de la que consta que su la denominación, naturaleza y domicilio de la sociedad son los expresados, que su plazo será indeterminado, que celebrar contratos como el que antecede están comprendidos dentro de su finalidad; que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva, integrada por cinco miembros, quienes serán electos por la Junta General de Accionistas y se denominarán: Presidente, Vice-Presidente, Secretario, Primer Director y Segundo Director, y que habrá igual número de suplentes, que duraran en sus funciones un año, pudiendo ser reelectos; que en caso de que por cualquier circunstancia transcurriere el plazo para el que fueron electos sin que se hubiere podido reunir la junta general ordinaria de accionistas, para hacer la nueva elección de los miembros de la administración, los que están fungiendo continuarán en el desempeño de sus cargos hasta que se elijan los sustitutos; que la representación judicial o extrajudicial corresponde al presidente de la junta directiva, con facultades para ejecutar todos los actos y suscribir los contratos relacionados con el giro ordinario de los negocios de la sociedad, incluyendo la suscripción de instrumentos como el que antecede y la presente acta; b) Certificación de Credencial de Elección de Junta Directiva, extendida el día treinta y uno de agosto de dos mil once por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas

, inscrita en el Registro de Comercio al Número CIENTO QUINCE del Libro DOS MIL OCHOCIENTOS CINCO, del Registro de Sociedades, en la cual consta que en el Libro de



Actas de Junta General de Accionistas, se encuentra asentada el acta número SEIS, celebrada en la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día treinta de agosto de dos mil once, y que en su punto número DOS, se acordó por unanimidad elegir nueva Junta Directiva, para el período de un año, contado a partir de su elección, habiendo resultado electo como Director Presidente el señor _____; y c) Constancia extendida por el Secretario de la Junta Directiva, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil doce, de la que consta que no se ha renovado la Junta Directiva, por lo que continúan en sus funciones los actuales miembros, según la credencial inscrita en el Registro de Comercio al número ciento quince del Libro dos mil ochocientos cinco del Registro de Sociedades, en fecha tres de octubre del dos mil once; y **II)** Que las firmas de los comparecientes son auténticas, por haber sido puestas y reconocidas como suyas a mi presencia. Que asimismo reconocieron las obligaciones que asumen en las calidades que actúan en el contrato de arrendamiento que antecede. Así se expresaron los comparecientes a quienes expresé los efectos legales de la presente acta notarial, la cual consta de tres hojas útiles y leídas que se las hube íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**

