

NOSOTROS: OLGA EUGENIA SALAZAR IBARRA, del
domicilio de la ciudad y departamento portadora de mi Documento Único de
Identidad número actuando en nombre y
representación, en mi calidad de Apoderada General Administrativa Mercantil de la sociedad "**LAS
CASCADAS MULTISERVICIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", abreviadamente "**LAS
CASCADAS MULTISERVICIOS, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad , del domicilio
departamento , con Número de Identificación Tributaria
sociedad que en el transcurso de este documento me
denominaré "**LA SOCIEDAD ARRENDANTE**"; y por otra parte, **EDGAR ROMEO RODRÍGUEZ HERRERA,**
de edad, con
Documento Único de Identidad número
y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación del ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR, EN
EL RAMO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE, en adelante el ministerio o MOPT, en mi calidad de
MINISTRO del referido ramo, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso del presente documento me denominaré "**EL
ARRENDATARIO**"; ambas partes en las calidades antes indicadas, convenimos en celebrar un
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, en adelante "**EL LOCAL**", el cual se registrará por las
cláusulas y condiciones siguientes: I) **DECLARACIONES PRELIMINARES: A) LA SOCIEDAD ARRENDANTE** es
dueña y actual poseedora de **UN LOCAL COMERCIAL** identificado como "**L DOS – DOSCIENTOS CINCO**"
de un área total de **CIENTO SESENTA Y TRES PUNTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS**, y el cual se
encuentra ubicado en el **SEGUNDO NIVEL DE SOHO CASCADAS** del Condominio Centro Comercial Las
Cascadas, situado en la intersección de la Calle El Pedregal, Avenida Masferrer y Carretera
Panamericana, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad. B) Por su parte, **EL
ARRENDATARIO** expresa su compromiso de tomar en arrendamiento el local antes descrito conforme a
las especificaciones y características que más adelante se expresarán. II) **OBJETO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO:** En virtud del presente contrato, **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** pondrá a disposición de
EL ARRENDATARIO el local antes descrito, para el funcionamiento de una sucursal del **VICEMINISTERIO
DE TRANSPORTE** cuya actividad es Exámenes teóricos y psicológicos para obtener la licencia de
conducir; local que **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** entregará a **EL ARRENDATARIO** en óptimas condiciones
de uso. Las mejoras y remodelaciones, así como adecuaciones eléctricas y/o telefónicas al local objeto
de arrendamiento, serán por cuenta y a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**
proporcionará a **EL ARRENDATARIO** tres tarjetas magnéticas para el acceso al área de
estacionamiento. **EL ARRENDATARIO** de requerir tarjeta adicional, tendrán un costo fijo mensual, en
base a las tarifas del mercado. Las partes reconocen y aceptan que la obra civil, eléctrica e hidráulica,
así como los muebles fijos, quedarán al final del plazo del contrato de arrendamiento a favor de **LA
SOCIEDAD ARRENDANTE**, sin que ésta deba reconocer valor alguno, salvo aquéllas que puedan ser
removidas sin causar daños a la infraestructura del inmueble y que hayan sido instalados por **EL
ARRENDATARIO**. **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** ha entregado a **EL ARRENDATARIO** el local en perfecto

estado, y esta última lo recibirá a su entera satisfacción haciendo constar esta circunstancia en acta de entrega que firmarán ambas partes y que formará parte integrante de este contrato, y constituirá **ANEXO** del mismo. El local contará con: Piso de porcelanato; vitrina con puerta de vidrio; un baño con paredes enchapadas a la altura de un metro veinte centímetros, equipado con un lavamanos e inodoro y una poceta; adicionalmente cuenta con un Tablero Eléctrico con una capacidad de CIENTO VEINTICINCO AMPERIOS, monofásico CIENTO VEINTE/DOSCIENTOS OCHO VOLTIOS; Pintura en paredes y en techo de calidad y color proporcionado por EL ARRENDATARIO y aprobado por LA SOCIEDAD ARRENDANTE, adicionalmente, **EL ARRENDATARIO** deberá comprar su propio equipo de aire acondicionado, así como deberá realizar su propio diseño de distribución de rejillas para el aire acondicionado de acuerdo a su necesidad, así mismo **EL ARRENDATARIO** contará con acometida para agua potable y electricidad, a fin que **EL ARRENDATARIO** efectúe los trámites respectivos para la instalación de los servicios de energía eléctrica y agua potable, según corresponda. El servicio de conexión del servicio de internet y red telefónica correrá por cuenta de EL ARRENDATARIO. **EL ARRENDATARIO** autoriza expresamente por este medio, que en caso de terminación de este contrato por cualquier motivo o causa, pueda **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** a su discreción, solicitar a su favor ante las autoridades e instituciones respectivas, el traspaso de las cuentas respectivas por el suministro de agua potable y energía eléctrica del local objeto de arrendamiento y registradas a nombre de **EL ARRENDATARIO**. Queda en el entendido, que **EL ARRENDATARIO** asume por este medio, el saldo deudor pendiente de pago en concepto de consumo de tales servicios, hasta la fecha desocupación del local, a consecuencia de la finalización del presente contrato, por cualquier causa o motivo. **III) DESTINO DEL INMUEBLE ARRENDADO:** El local objeto de arrendamiento identificado como "**L DOS – DOSCIENTOS CINCO**", será utilizado exclusivamente por **EL ARRENDATARIO** para el funcionamiento de una sucursal del **VICEMINISTERIO DE TRANSPORTE** cuya actividad es Exámenes teóricos y psicológicos para obtener la licencia de conducir. El nombre del establecimiento y las actividades detalladas no podrán ser modificados sin previo permiso por escrito de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**. **IV) PLAZO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL:** El plazo de arrendamiento será de **UN AÑO** contado a partir de día **UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTE** el cual vencerá el día **TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE**. Dicho plazo se prorrogará automáticamente con el simple cruce de cartas que deberá remitir **EL ARRENDATARIO** a la **SOCIEDAD ARRENDANTE** con **SESENTA DÍAS** previo al vencimiento del plazo, expresando su intención de continuar arrendando. Es acordado expresamente por las partes que, al finalizar el plazo del contrato o sus prórrogas y de haber renovación al mismo, habrá un incremento al canon de arrendamiento del **CUATRO POR CIENTO** anual. Una vez finalizado el plazo del presente contrato, si **EL ARRENDATARIO** no desocupa el local arrendado dentro de los **TREINTA** días contados a partir de fecha de terminación normal del arrendamiento y no se formaliza el nuevo contrato, **EL ARRENDATARIO** pagará a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** un recargo de **DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** más el Impuesto a la Transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios (IVA) por cada día que permanezca en el local objeto de arrendamiento sin contar con un contrato vigente. De iniciar el contrato en fecha diferente del primer día del mes, se prorrateará el canon de arrendamiento para ese mes. Es entendido que cada mes comenzado se tendrá como mes

vencido. La mora en el pago de los cánones de arrendamiento obligará a **EL ARRENDATARIO** al pago de intereses moratorios del **CINCO POR CIENTO** mensual sobre la suma debida, sin perjuicio de los demás efectos de la mora. **V) PRECIO DE ARRENDAMIENTO, MANTENIMIENTO Y SU FORMA DE PAGO.** El precio total del arrendamiento y mantenimiento del local será de **CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) (**USD\$ 54,972.96 + IVA**), pagadero mediante **DOCE** cuotas mensuales, fijas y sucesivas de **CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES CON OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) (USD \$4,581.08 + IVA)** cada una, a razón de **VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA MÁS IVA** por metro cuadrado. El pago del canon de arrendamiento se realizará de forma mensual, dentro de los primeros **QUINCE DÍAS** de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo, en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por medio de cheque a nombre de la sociedad **LAS CASCADAS MULTISERVICIOS, S.A DE C.V.**, o bien mediante depósito en cuenta bancaria que designará **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**. Las cuotas de arrendamiento antes detalladas, incluyen las cuotas mensuales de administración y mantenimiento de las áreas comunes. La cuota de administración y mantenimiento comprenderá el servicio de seguridad, jardinería, iluminación, mantenimiento y limpieza de las áreas comunes. La cuota de mantenimiento del Condominio y cualquier otra cuota que determine la Administración del Centro Comercial será determinada por metro cuadrado por la Administración y será pagadera dentro de los primeros **QUINCE DÍAS** de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo del contrato. Las cuotas de mantenimiento se establecen por un período de tiempo de **UN AÑO** y pueden variar de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Administración vigente del Centro Comercial Hipermall Las Cascadas. Las variaciones en la cuota antes dicha deberán ser notificada por escrito a **EL ARRENDATARIO**, previo a ser efectuadas. El costo por la conexión a la planta de emergencia y su mantenimiento, no está incluido dentro del canon de arrendamiento mensual, cuyo pago será en un cien por ciento a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **VI) PAGO DE PRIMER CANON DE ARRENDAMIENTO Y PRIMERA CUOTA DE MANTENIMIENTO.** **EL ARRENDATARIO** pagará dentro de los primeros quince días del mes de enero del año dos mil veinte, a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** la cantidad de **CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES CON OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) (USD \$4,581.08 + IVA)**, en concepto de pago de la primera cuota de arrendamiento y primera cuota de mantenimiento de **EL LOCAL** objeto del presente contrato. **VII) MORA.** La mora en el pago por parte de **EL ARRENDATARIO** de **DOS** cuotas mensuales antes relacionadas, ocasionará el pago de intereses moratorios del **CINCO POR CIENTO** mensual, adicional a la cuota de recargo, y a partir de una segunda cuota mensual será causal de caducidad del plazo y producirá la terminación total del contrato de arrendamiento, debiendo desalojar el área objeto de arrendamiento, con la solicitud de desocupación que haga **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**, sin necesidad de trámite administrativo o judicial alguno. La totalidad de las

cuotas pendientes de pago por todo el plazo que faltara para concluir el contrato durante el plazo forzoso, serán exigibles inmediatamente en su totalidad, tal cual fuese de plazo vencido. Las cuotas en mora devengarán un CINCO por ciento mensual de interés moratorio, mientras dure la mora. **VIII) OBLIGACIONES. EL ARRENDATARIO** se obliga a: **a)** Mantener el local objeto de arrendamiento en buen estado, siendo responsable de todos los daños causados al objeto arrendado por descuido, negligencia e imprudencia, pero no será responsable del deterioro sufrido en éste por el transcurso del tiempo y por el uso normal y adecuado que de los mismos haga. **b)** No sub-arrendar el local objeto del Arrendamiento, ni a ceder los derechos derivados de este contrato sin previo consentimiento expreso de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**; **c)** No hacerle modificaciones ni adecuaciones de ninguna especie al local objeto de arrendamiento sin el previo permiso por escrito de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**, las mejoras realizadas quedarán a beneficio exclusivo del inmueble, siempre que no fuesen desmontables, sin que tenga que pagar cantidad alguna por tal concepto a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**. Se compromete **EL ARRENDATARIO** a dejar el local en buen estado de funcionamiento, con la excepción de los deterioros sufridos por el transcurso del tiempo y las mejoras previamente acordadas. Los permisos gubernamentales y municipales, tasas e impuestos por las modificaciones y adecuaciones a realizarse correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**. **d)** Desalojar el local objeto de arrendamiento al vencimiento del plazo o por terminación del contrato por mora, previa obtención de la solvencia emitida por **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** en la cual se autorice el desalojo. En caso contrario, la administración del Centro Comercial no permitirá el desalojo de los bienes muebles que se encuentren en el local arrendado. **e)** No almacenar en el local objeto de arrendamiento, materiales o productos corrosivos, explosivos, inflamables o pestilentes, que no sean aquellos destinados para venta al público, ni armas, ni drogas de ninguna especie; **f)** Realizar las reparaciones locativas del local objeto del arrendamiento y a mantenerlos en buen estado; **g)** Cancelar los servicios de agua, energía eléctrica, teléfono, servicios de datos e internet, aire acondicionado, entre otros que **EL ARRENDATARIO** contrate, prestados en el local objeto de arrendamiento, los que deberá verificar puntualmente en las fechas requeridas por las compañías suministrantes, así como a cancelar las tasas e impuestos que resulten de la realización de las actividades de **EL ARRENDATARIO** dentro del servicio que se preste, tales como recolección de basura, y rótulos, entre otras. Es entendido que cuando se dé por terminado el presente contrato, por cualquier causa que fuera, **EL ARRENDATARIO** dejará cancelados todos los pagos por servicios, tasas e impuestos que le corresponden de acuerdo a la actividad comercial o de servicios que preste; **h)** Colocar en el local objeto de arrendamiento un rótulo con el nombre de los servicios que se presten en el mismo, el cual deberá ser aprobado por escrito por **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**. Sin embargo, no podrá colocar ningún rótulo, propaganda o papeles fuera del local arrendado, sin previo permiso por escrito de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**; y conforme las disposiciones del reglamento de administración del condominio y la administración del mismo. **i)** **EL ARRENDATARIO** no podrá transferir la explotación del negocio establecido en el área objeto de arrendamiento a terceras personas, sin previa notificación y autorización por escrito de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**; **j)** **EL ARRENDATARIO** no podrá obstruir ni utilizar para sus actividades comerciales los pasillos, accesos, aceras, escaleras ni estacionamiento del Centro Comercial sin previa autorización por escrito de la administración del

condominio; **k) EL ARRENDATARIO** no podrá, bajo ningún medio, afectar la reputación del Centro Comercial; **l) Respetar** el horario y forma establecida por la Administración del Centro Comercial para que **EL ARRENDATARIO** ingrese y desaloje en el local objeto de arrendamiento: mobiliario, equipo y cualquier otro artículo de su propiedad. Para ello, **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** buscará los horarios o mecanismos que no afecten la actividad de los servicios que preste el **EL ARRENDATARIO**. **m) Dar** el mantenimiento, reparaciones y cuidado necesario de vitrinas, ventanas, vidrios, puertas exteriores y equipos que forman parte del inmueble arrendado; **n) Es acordado expresamente** por las partes que, al finalizar el plazo del contrato o sus prórrogas y de haber renovación al mismo, habrá un incremento al canon de arrendamiento del CUATRO POR CIENTO anual **o) EL ARRENDATARIO** se obliga a contratar una póliza de seguro de todo riesgo de equipo electrónico y una póliza de todo riesgo incendio condiciones particulares, todo riesgo de pérdida o daño físicos directos que sufra toda propiedad del asegurado o los bienes que encuentren bajo su custodia o consignación (aunque no se haya detallado específicamente) o por las que pueda ser considerado responsable mientras se encuentre en las diferentes ubicaciones del Ministerio de Obras Públicas, en cualquier parte del territorio de la República de El Salvador y/o en los proyectos donde se encuentren trabajando, incluyendo los riesgos de terremoto, temblor o erupción volcánica; huracán, ciclón, vientos tempestuosos y granizo, huelgas, paros, motines, tumultos y alborotos populares, actos maliciosos o vandálicos. Asimismo, **EL ARRENDATARIO** deberá cumplir con las disposiciones del Régimen de Condominio y el Reglamento de Administración vigente en lo relativo al tema de los seguros. Es obligación de **EL ARRENDATARIO** mantener vigente el seguro antes indicado durante el plazo del contrato, para lo cual esta última se obliga a proporcionar una copia de la póliza de seguro respectiva a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** a más tardar dentro de los siete días siguientes a la contratación del seguro y/o cualquiera de sus renovaciones; **p) EL ARRENDATARIO** deberá contar con un **SISTEMA CONTRA INCENDIOS** en el área objeto de arrendamiento, de ser requerido por las autoridades o instituciones gubernamentales, siendo por cuenta y a cargo de ésta, los costos o gastos para la compra, instalación y mantenimiento de dicho sistema, según el decreto doscientos cincuenta y cuatro de seguridad y salud ocupacional; **q) Cumplir** con todas las normas de seguridad ocupacional establecidas en la legislación Salvadoreña y cumplir con todas las disposiciones o manuales emitidos por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador, así como con cualquier otra ley, reglamento, decreto o disposición estatal o municipal vigente aplicable al centro de trabajo a instalar en el área objeto de arrendamiento. Para verificar el cumplimiento de lo antes expuesto, **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** podrá realizar visitas, inspecciones en el local objeto de arrendamiento, cuando ésta lo estime conveniente, con previo aviso a **EL ARRENDATARIO** de VEINTICUATRO HORAS; **r) Fumigar** el local objeto de arrendamiento de forma continua. **s) EL ARRENDATARIO** se obliga especialmente que, al momento de la entrega del Local objeto del presente contrato, éste cerrará la puerta de acceso que divide el local objeto de este contrato con el local L DOS-DOSCIENTOS CINCO, utilizando los materiales y acabados a entera satisfacción de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**. **IX) TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación del presente contrato, las siguientes: La mora en el pago de DOS de las cuotas de arrendamiento estipuladas, así como el incumplimiento de parte de **EL ARRENDATARIO** de las

obligaciones y/o trasgresión de las prohibiciones consignadas en este contrato, hará caducar el plazo del mismo y dará derecho a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** a darlo por terminado y a exigir la inmediata desocupación del área objeto de arrendamiento, quedando obligada **EL ARRENDATARIO** a pagar a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** los canones correspondientes a la fecha efectiva de desocupación del local.

CLÁUSULAS ESPECIALES: En caso de terminación anticipada del contrato, **EL ARRENDATARIO** acepta que se constituirá una vez notificada la terminación contractual, en injusto e ilegítimo detentador del local objeto de arrendamiento, con las consecuencias legales y las siguientes: a) **EL ARRENDATARIO** quedará obligado a cerrar el área objeto de arrendamiento y a la desocupación de la misma, expirado el término de **TREINTA DÍAS** de haber sido notificada la terminación anticipada. En caso de incumplimiento, **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** podrá hacer ejecutar estas obligaciones por la vía judicial; b) **EL ARRENDATARIO** pagará a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** una penalización de **DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** diarios contados a partir del vencimiento del plazo de los **TREINTA DÍAS** y hasta la efectiva desocupación del local objeto de arrendamiento; c) **EL ARRENDATARIO** además, se obliga al pago de los daños y perjuicios que su retardo en el cumplimiento de la desocupación del área objeto de arrendamiento, causaren a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**, incluyendo lucro cesante, daño emergente, pérdida de oportunidad de negocio, y los honorarios y costos en que incurriere en hacer valer sus derechos bajo la presente cláusula; d) **EL ARRENDATARIO** reconoce además que **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**, al proceder conforme a esta cláusula, lo haría en ejercicio de un derecho legítimo originado contractualmente, y por lo tanto, salvo culpa o dolo en el ejercicio del mismo, **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** no incurrirá en responsabilidad alguna frente a **EL ARRENDATARIO**; e) **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** podrá dar por terminado el presente contrato durante el plazo original o sus prórrogas, notificando su deseo por escrito a **EL ARRENDATARIO**, por lo menos con **SESENTA DÍAS** de anticipación en el local arrendado, por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas en el presente contrato o por mora en **DOS** cuotas de arrendamiento y/o mantenimiento. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado el mismo por cualquier causa en cualquier momento, dando aviso a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** con **SESENTA DÍAS** de anticipación, su voluntad de darlo por terminado anticipadamente. En este caso **EL ARRENDATARIO** pagará, en concepto de penalidad por terminación anticipada, el equivalente a **DOS** cuotas de arrendamiento adicional a las canceladas hasta el momento de la terminación anticipada; y **X) DAÑOS Y PÉRDIDAS.** **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** no tendrá ninguna responsabilidad por daños o pérdidas que por cualquier causa sufra **EL ARRENDATARIO**, sus usuarios, representantes, auxiliares o empleados, ni aún en casos como huelgas, cierres y otros disturbios laborales, conmoción civil, caso fortuito o fuerza mayor, robos, fechorías, interrupción de los servicios de energía eléctrica y cambios de voltaje de éstos, pérdidas o daños a la propiedad, inundaciones o cualquier otra clase de fenómeno natural, ni por roturas de cañerías o tuberías u otros que no pudieran preverse o evitarse. **EL ARRENDATARIO** estará obligada a obtener y mantener vigente seguro contra daños o líneas afines sobre los bienes muebles y mejoras que existan en el local objeto de arrendamiento. **XI)** El término "**EL ARRENDATARIO**", usado en este contrato comprenderá a éste, sus representantes, auxiliares y empleados. Por lo tanto, todos los actos y hechos que realicen dichas personas dentro de los locales objeto del presente contrato, en contravención a

las cláusulas estipuladas en este contrato, se considerarán realizadas por la propia Arrendataria. **XII) SUSPENSIÓN DEL CONTRATO:** Ambas partes convienen que en el eventual supuesto de que el local objeto de arrendamiento, así como este mismo, se incendiara o en cualquier otra forma fuese destruido totalmente o se perdieran por cualquier razón, o cuando el local objeto de arrendamiento necesiten reparaciones indispensables para mantener su estado de uso o de seguridad, el contrato de arrendamiento no se dará por terminado, sino que el local objeto arrendamiento, deberá ser reconstruidos con el producto de las indemnizaciones que para ese propósito paguen las correspondientes aseguradoras y con los alcances determinados en los seguros respectivos. Asimismo, ambas partes convienen que durante el tiempo en que el local objeto de arrendamiento esté desocupado por causa de la reconstrucción, **EL ARRENDATARIO** no pagará ninguno de las cánones de arrendamiento mensuales (salvo que la causa del siniestro haya sido originada o provocada de acciones u omisiones de esta última), quedando a la vez suspendidas la obligaciones de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**, en el entendido que el plazo del contrato se suspenderá durante todo el tiempo que dure la reconstrucción, y ese lapso no será tomando en cuenta para efectos del cómputo del plazo. **XIII) CONDICIONES MÍNIMAS DE SERVICIOS:** **EL ARRENDATARIO** se obliga, durante la vigencia de este contrato: a) A mantener abierto al público el local objeto de arrendamiento durante los días y horas normales para esa clase de servicios. En todo caso, los horarios de operación de los servicios instalados en el área objeto de arrendamiento, deberá estar de conformidad a los establecidos por la administración del Condominio y de acuerdo a las disposiciones y Reglamento de Administración del Centro Comercial, el cual será de Lunes a Sábado de las ocho a.m., a las dieciséis horas sin cerrar al mediodía; y b) En caso de circunstancias que obligaran el cierre parcial o temporal del Condominio, a reanudar los servicios instalados en el local objeto de arrendamiento en un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas contados a partir de la notificación de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** de reapertura. **XIV) PAGO DE TASAS Y SERVICIOS:** Queda en el entendido por las partes, que será por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, el pago de las tasas municipales tales como: disposición de los desechos, recolección de basura y alumbrado público, así como por rótulo, en este último caso, previo cumplimiento de los procedimientos establecidos en el Reglamento de Administración vigente, Manual de Lineamientos Generales para la imagen del Centro Comercial Las Cascadas, Manual de Señalización y Rotulación para Centro Comercial Las Cascadas, y demás normativas legales pertinentes para la instalación de rótulos. **EL ARRENDATARIO** se obliga al pago de los servicios con que cuente el área objeto de arrendamiento, tales como: energía eléctrica, agua y demás servicios que pueda contratar ésta a nombre propio para el desempeño normal de sus operaciones. **XV) CUMPLIMIENTO DE LA TÉCNICAS DE VISUAL MERCHANDISING, Y DE LOS LINEAMIENTOS DE ROTULACIÓN DEL CONDOMINIO CENTRO COMERCIAL HIPERMALL LAS CASCADAS.** **EL ARRENDATARIO** se obliga a informarse, cumplir y ejecutar estrictamente con todos los lineamientos, técnicas, estrategias, requisitos, procedimientos y programas establecidos y definidos por la Administración del Condominio en el **"MANUAL DE VISUAL MERCHANDISING"**, para la exhibición o comercialización de los productos y/o servicios prestados en dicho Local. El **MANUAL ADMINISTRATIVO**, constituirá **ANEXO** y formará parte integrante del presente contrato. Asimismo, **EL ARRENDATARIO** deberá proceder a la señalización de sus

oficinas, así como para la exhibición de cualquier rótulo a instalar en el local objeto de arrendamiento, de acuerdo con los lineamientos de la Administración del Condominio y el **MANUAL DE ROTULACIÓN**, el cual constituirá **ANEXO** del presente contrato. En caso de contravención por parte de **EL ARRENDATARIO** a la presente cláusula, ésta estará sujeta a una penalidad de **DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, por cada día que subsista el estado de incumplimiento, sin perjuicio de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** de dar por terminado de forma anticipada, inmediata y sin responsabilidad alguna, el presente contrato de arrendamiento. **XVI) RÉGIMEN DE CONDOMINIO: EL ARRENDATARIO** conoce y acepta que: a) El Sector en donde se ubica el área objeto de arrendamiento está sometida al régimen de la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos de El Salvador; b) Las partes aceptan que la cuota de mantenimiento del Condominio y cualquier otra cuota definida en el Reglamento de Administración del condominio, pueden ser modificadas o estipuladas de acuerdo al procedimiento establecido en el mismo. c) La rotulación y decoración de la fachada del local objeto de arrendamiento será regulada por la Administración Condominio o por el órgano que ella designe. **XVII) REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL:** Ambas partes contratantes en este acto, aceptan todas y cada una de las normas contenidas en el Reglamento de Administración del Centro Comercial el cual sea agrega como **ANEXO** al presente contrato debidamente firmado por las Partes; obligándose a cumplir con tales normas a cabalidad durante todo el plazo de este contrato o cualquiera de sus prorrogas. **XVIII) APROBACIÓN DE PLANOS.** A partir de la firma del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** cuenta con quince días calendario para presentar planos y quince días calendario para aprobación de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** los siguientes juegos planos completos: arquitectónicos, hidráulicos, eléctricos, de seguridad y salud ocupacional, los cuales serán **ANEXO** del presente contrato. **XIX) CONFIDENCIALIDAD:** Las partes otorgan la presente cláusula en el sentido que, este contrato estará sujeto a la aplicabilidad de la Ley de Acceso a la Información Pública, en cuanto a la información confidencial y Datos personales de las partes contratantes. **XX) DOMICILIO ESPECIAL Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS CONTRACTUALES:** Para todos los efectos de este contrato, las partes señalan como domicilio el de la ciudad y departamento de San Salvador, República de El Salvador. Asimismo, toda controversia que surja con motivo de la aplicación, interpretación o cumplimiento del presente contrato, ambas partes se someten a la competencia de los tribunales comunes del Municipio y Departamento de San Salvador, República de El Salvador. Además, serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** todas las costas procesales y demás gastos en que incurriere **LA ARRENDANTE** en caso de acción judicial o gestión que realice para la recuperación de lo que se le debe. **XXI) CESIÓN:** Por medio de la presente cláusula las partes acuerdan que en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato, **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** podrá ceder a cualquier persona natural o jurídica que ella designe, los derechos y obligaciones que en la calidad de Arrendante se le confieren en virtud de éste instrumento, sin necesidad de autorización previa por parte de **EL ARRENDATARIO**, a quien solamente se le notificará de dicha cesión, para efectos de saber a quién deberá efectuar los pagos de los cánones de arrendamiento a partir del mes calendario siguiente a la notificación. En este caso, el presente contrato continuará vigente con el adquirente en los mismos términos pactados. **XXII) SEPARABILIDAD DE CLÁUSULAS CONTRACTUALES:** Si alguna de las

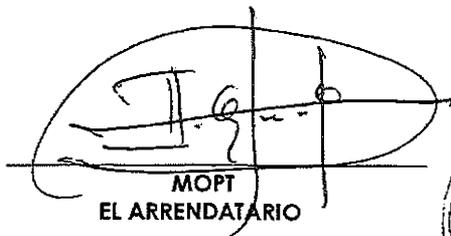
cláusulas, estipulaciones o condiciones de este contrato es invalidada o dejase de tener vigencia, tal circunstancia no invalidará el resto del contrato, sino que se considerará como no incluida la cláusula o estipulación invalidada. **XXIII) NOTIFICACIONES:** Cualquier notificación que cada una de las partes deba hacer a la otra relacionada a este contrato deberá ser enviada por escrito, mediante entrega personal o por correo certificado con aviso de recepción, a las siguientes direcciones: PARA "LA SOCIEDAD ARRENDANTE": Oficinas administrativas

situado en _____
jurisdicción _____, departamento _____ y/o al correo electrónico siguiente:
PARA "EL ARRENDATARIO": Oficinas administrativas del Viceministerio de
Transporte, ubicadas _____

y/o al correo electrónico siguiente:
Las partes tendrán el derecho de cambiar de dirección para recibir notificaciones con al menos CINCO DÍAS DE ANTICIPACIÓN a la otra parte, pero siempre deberán señalar un lugar dentro de la República de El Salvador. Las notificaciones se considerarán válidas cuando sean hechas conforme lo que se indica en esta cláusula. **XXIV) ACUERDO TOTAL DE LAS PARTES:** El texto del contrato es la expresión de voluntad de las partes. Las partes declaran expresamente que el texto del presente documento y anexos que integran el contrato es la única manifestación de la libre voluntad de ambas partes con relación a la materia aquí contenida, emitida sin ninguna clase de error, engaño o presión indebida. En señal de conformidad, ambas partes firmamos el presente contrato en dos ejemplares de igual tenor literal, en la ciudad Antigua Cuscatlán, departamento de La libertad, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.



LAS CASCADAS MULTISERVICIOS, S.A. DE C.V.
LA SOCIEDAD ARRENDANTE



MOPT
EL ARRENDATARIO



En la ciudad Antigua Cuscatlán, departamento de La libertad, a las trece horas y cuarenta y cinco minutos del día diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve. Ante mí, **TATIANA IVETTE GONZÁLEZ FAGOAGA**, Notario, del domicilio _____ departamento _____ comparece por una parte la Licenciada **OLGA EUGENIA SALAZAR IBARRA**, de _____ edad de edad, del domicilio de _____ y departamento de _____ persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____ actuando en nombre y representación, en su calidad de Apoderada General Administrativa Mercantil de la sociedad "**LAS CASCADAS MULTISERVICIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", abreviadamente "**LAS CASCADAS MULTISERVICIOS, S.A. DE**

C.V.", de nacionalidad _____ del domicilio _____ departamento _____ con
Número de Identificación Tributaria _____

que en el transcurso del instrumento que antecede y en adelante se denominará "**LA SOCIEDAD ARRENDANTE**", cuya personería **DOY FE** de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, Mercantil otorgado en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las diez horas del día veinte de noviembre de dos mil diecinueve, ante mis oficios notariales, e inscrito en el Registro de Comercio el día veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, al número _____ del Libro _____ del Registro de Otros Contratos Mercantiles, otorgado por Roberto Enrique Hernández Valencia, en su calidad de Ejecutor Especial de los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad, del cual consta que la compareciente tiene amplias facultades para otorgar actos como el presente. En dicho poder di fe de la existencia legal de la sociedad y la personería con la que actúa el Licenciado Roberto Enrique Hernández Valencia; y por otra parte, **EDGAR ROMEO RODRÍGUEZ HERRERA**, _____ años de edad, _____ del domicilio _____ y departamento de _____ persona a quien no conozco pero identifíco por medio de su Documento Único de Identidad número _____ y Número de Identificación Tributaria _____

actuando en nombre y representación del ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR, EN EL RAMO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE, en mi calidad de MINISTRO del referido ramo, con Número de Identificación Tributaria _____ que en el transcurso del presente documento me denominaré "**EL ARRENDATARIO**"; personería que **DOY FE** de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista la documentación siguiente: a) La certificación del ejemplar del Diario Oficial número _____ Tomo número _____ de fecha dos de junio de dos mil diecinueve, que contiene el Decreto Ejecutivo número UNO de fecha dos de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual se decretaron REFORMAS AL REGLAMENTO INTERNO DEL ÓRGANO EJECUTIVO emitido mediante el Decreto número VEINTICUATRO de fecha dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y nueve, publicado en el Diario Oficial número SETENTA, Tomo TRES CIENTOS TRES de esa misma fecha; en el que consta que el Consejo de Ministros, en uso de sus facultades constitucionales, decretó el REGLAMENTO INTERNO DEL ÓRGANO EJECUTIVO. El referido decreto de reformas establece que, según los artículos veintiocho numeral once y diecinueve de sus Disposiciones Finales, el ministerio que represento, se denomina MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE, por lo que cuando en los decretos, leyes y reglamentos se haga referencia al Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, deberá entenderse que se refiere al MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE y que la vigencia de dichas reformas, es a partir de la fecha de su publicación. b) La certificación del ejemplar del Diario Oficial número CIENTO UNO, Tomo número CUATROCIENTOS VEINTITRÉS de fecha dos de junio de dos mil diecinueve, que contiene el Acuerdo Ejecutivo número SIETE de fecha dos de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual el señor Presidente de la República Nayib Armando Bukele Ortiz, en uso de sus facultades constitucionales establecidas en los artículos ciento cincuenta y nueve y ciento sesenta y dos de la Constitución de la



República de El Salvador y al artículo veintiocho del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, a partir de esa fecha, mi nombramiento en el cargo de **MINISTRO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE**; y c) La Certificación del Acta de Juramentación de Funcionarios Públicos que lleva la Presidencia de la República en el libro respectivo, extendida el día siete de junio de dos mil diecinueve, por el licenciado Conan Tonathiu Castro, en su calidad de Secretario Jurídico de la Presidencia de la República; en la que consta que el día dos de junio de dos mil diecinueve, rindió la correspondiente protesta constitucional ante el señor Presidente de la República; y, en las calidades antes expresadas, **ME DICEN:** Que con el objeto de darle valor de instrumento público, me presentan en documento privado un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**, que me manifiestan han suscrito en esta misma ciudad y fecha, el cual literalmente dice: "*****"**NOSOTROS: OLGA EUGENIA SALAZAR IBARRA,**

del domicilio de la y departamento de portadora de mi Documento Único de Identidad número actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderada General Administrativa Mercantil de la sociedad "**LAS CASCADAS MULTISERVICIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", abreviadamente "**LAS CASCADAS MULTISERVICIOS, S.A. DE C.V.**", de nacionalidad salvadoreña, del y departamento con Número de Identificación Tributaria (

sociedad que en el transcurso de este documento me denominaré "**LA SOCIEDAD ARRENDANTE**"; y por otra parte, **EDGAR ROMEO RODRÍGUEZ HERRERA,** del domicilio de y departamento con Documento Único de Identidad número y Número de Identificación Tributaria actuando en nombre y

representación del ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR, EN EL RAMO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE, en adelante el ministerio o MOPT, en mi calidad de **MINISTRO** del referido ramo, con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso del presente documento me denominaré "**EL ARRENDATARIO**"; ambas partes en las calidades antes indicadas, convenimos en celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**, en adelante "**EL LOCAL**", el cual se registrá por las cláusulas y condiciones siguientes: I) **DECLARACIONES PRELIMINARES:** A) **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** es dueña y actual poseedora de **UN LOCAL COMERCIAL** identificado como "**L DOS – DOSCIENTOS CINCO**" de un área total de **CIENTO SESENTA Y TRES PUNTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS**, y el cual se encuentra ubicado en el **SEGUNDO NIVEL DE SOHO CASCADAS** del Condominio Centro Comercial Las Cascadas, situado en la intersección de la Calle El Pedregal, Avenida Masferrer y Carretera Panamericana, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad. B) Por su parte, **EL ARRENDATARIO** expresa su compromiso de tomar en arrendamiento el local antes descrito conforme a las especificaciones y características que más adelante se expresarán. II) **OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** En virtud del presente contrato, **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** pondrá a disposición de **EL ARRENDATARIO** el local antes descrito, para el funcionamiento de una sucursal del **VICEMINISTERIO DE TRANSPORTE** cuya actividad es Exámenes teóricos y psicológicos para obtener la licencia de conducir; local que **LA**

SOCIEDAD ARRENDANTE entregará a **EL ARRENDATARIO** en óptimas condiciones de uso. Las mejoras y remodelaciones, así como adecuaciones eléctricas y/o telefónicas al local objeto de arrendamiento, serán por cuenta y a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** proporcionará a **EL ARRENDATARIO** tres tarjetas magnéticas para el acceso al área de estacionamiento. **EL ARRENDATARIO** de requerir tarjeta adicional, tendrán un costo fijo mensual, en base a las tarifas del mercado. Las partes reconocen y aceptan que la obra civil, eléctrica e hidráulica, así como los muebles fijos, quedarán al final del plazo del contrato de arrendamiento a favor de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**, sin que ésta deba reconocer valor alguno, salvo aquéllas que puedan ser removidas sin causar daños a la infraestructura del inmueble y que hayan sido instalados por **EL ARRENDATARIO**. **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** ha entregado a **EL ARRENDATARIO** el local en perfecto estado, y esta última lo recibirá a su entera satisfacción haciendo constar esta circunstancia en acta de entrega que firmarán ambas partes y que formará parte integrante de este contrato, y constituirá **ANEXO** del mismo. El local contará con: Piso de porcelanato; vitrina con puerta de vidrio; un baño con paredes enchapadas a la altura de un metro veinte centímetros, equipado con un lavamanos e inodoro y una poceta; adicionalmente cuenta con un Tablero Eléctrico con una capacidad de CIENTO VEINTICINCO AMPERIOS, monofásico CIENTO VEINTE/DOSCIENTOS OCHO VOLTIOS; Pintura en paredes y en techo de calidad y color proporcionado por **EL ARRENDATARIO** y aprobado por **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**, adicionalmente, **EL ARRENDATARIO** deberá comprar su propio equipo de aire acondicionado, así como deberá realizar su propio diseño de distribución de rejillas para el aire acondicionado de acuerdo a su necesidad, así mismo **EL ARRENDATARIO** contará con acometida para agua potable y electricidad, a fin que **EL ARRENDATARIO** efectúe los trámites respectivos para la instalación de los servicios de energía eléctrica y agua potable, según corresponda. El servicio de conexión del servicio de internet y red telefónica correrá por cuenta de **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDATARIO** autoriza expresamente por este medio, que en caso de terminación de este contrato por cualquier motivo o causa, pueda **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** a su discreción, solicitar a su favor ante las autoridades e instituciones respectivas, el traspaso de las cuentas respectivas por el suministro de agua potable y energía eléctrica del local objeto de arrendamiento y registradas a nombre de **EL ARRENDATARIO**. Queda en el entendido, que **EL ARRENDATARIO** asume por este medio, el saldo deudor pendiente de pago en concepto de consumo de tales servicios, hasta la fecha desocupación del local, a consecuencia de la finalización del presente contrato, por cualquier causa o motivo. III) **DESTINO DEL INMUEBLE ARRENDADO**: El local objeto de arrendamiento identificado como “L DOS – DOSCIENTOS CINCO”, será utilizado exclusivamente por **EL ARRENDATARIO** para el funcionamiento de una sucursal del **VICEMINISTERIO DE TRANSPORTE** cuya actividad es Exámenes teóricos y psicológicos para obtener la licencia de conducir. El nombre del establecimiento y las actividades detalladas no podrán ser modificados sin previo permiso por escrito de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**. IV) **PLAZO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL**: El plazo de arrendamiento será de **UN AÑO** contado a partir de día **UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTE** el cual vencerá el día **TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE**. Dicho plazo se prorrogará automáticamente con el simple cruce de cartas que deberá remitir **EL ARRENDATARIO** a la **SOCIEDAD ARRENDANTE** con **SESENTA DÍAS** previo al vencimiento del plazo, expresando su intención de continuar arrendando. Es acordado



expresamente por las partes que, al finalizar el plazo del contrato o sus prórrogas y de haber renovación al mismo, habrá un incremento al canon de arrendamiento del CUATRO POR CIENTO anual. Una vez finalizado el plazo del presente contrato, si **EL ARRENDATARIO** no desocupa el local arrendado dentro de los **TREINTA** días contados a partir de fecha de terminación normal del arrendamiento y no se formaliza el nuevo contrato, **EL ARRENDATARIO** pagará a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** un recargo de **DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** más el Impuesto a la Transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios (IVA) por cada día que permanezca en el local objeto de arrendamiento sin contar con un contrato vigente. De iniciar el contrato en fecha diferente del primer día del mes, se prorrateará el canon de arrendamiento para ese mes. Es entendido que cada mes comenzado se tendrá como mes vencido. La mora en el pago de los cánones de arrendamiento obligará a **EL ARRENDATARIO** al pago de intereses moratorios del **CINCO POR CIENTO** mensual sobre la suma debida, sin perjuicio de los demás efectos de la mora. **V) PRECIO DE ARRENDAMIENTO, MANTENIMIENTO Y SU FORMA DE PAGO.** El precio total del arrendamiento y mantenimiento del local será de **CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) (**USD\$ 54,972.96 + IVA**), pagadero mediante **DOCE** cuotas mensuales, fijas y sucesivas de **CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES CON OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) (**USD \$4,581.08 + IVA**) cada una, a razón de **VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA MÁS IVA** por metro cuadrado. El pago del canon de arrendamiento se realizará de forma mensual, dentro de los primeros **QUINCE DÍAS** de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo, en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por medio de cheque a nombre de la sociedad **LAS CASCADAS MULTISERVICIOS, S.A DE C.V.**, o bien mediante depósito en cuenta bancaria que designará **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**. Las cuotas de arrendamiento antes detalladas, incluyen las cuotas mensuales de administración y mantenimiento de las áreas comunes. La cuota de administración y mantenimiento comprenderá el servicio de seguridad, jardinería, iluminación, mantenimiento y limpieza de las áreas comunes. La cuota de mantenimiento del Condominio y cualquier otra cuota que determine la Administración del Centro Comercial será determinada por metro cuadrado por la Administración y será pagadera dentro de los primeros **QUINCE DÍAS** de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo del contrato. Las cuotas de mantenimiento se establecen por un período de tiempo de **UN AÑO** y pueden variar de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Administración vigente del Centro Comercial HiperMall Las Cascadas. Las variaciones en la cuota antes dicha deberán ser notificada por escrito a **EL ARRENDATARIO**, previo a ser efectuadas. El costo por la conexión a la planta de emergencia y su mantenimiento, no está incluido dentro del canon de arrendamiento mensual, cuyo pago será en un cien por ciento a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **VI) PAGO DE PRIMER CANON DE ARRENDAMIENTO Y PRIMERA CUOTA DE MANTENIMIENTO.** **EL ARRENDATARIO** pagará dentro de los primeros quince días del mes de enero del año dos mil veinte, a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** la cantidad de **CUATRO MIL**

QUINIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES CON OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el *Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA)* (**USD \$4,581.08 + IVA**), en concepto de pago de la primera cuota de arrendamiento y primera cuota de mantenimiento de EL LOCAL objeto del presente contrato. **VII) MORA.** La mora en el pago por parte de **EL ARRENDATARIO** de DOS cuotas mensuales antes relacionadas, ocasionará el pago de intereses moratorios del CINCO POR CIENTO mensual, adicional a la cuota de recargo, y a partir de una segunda cuota mensual será causal de caducidad del plazo y producirá la terminación total del contrato de arrendamiento, debiendo desalojar el área objeto de arrendamiento, con la solicitud de desocupación que haga **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**, sin necesidad de trámite administrativo o judicial alguno. La totalidad de las cuotas pendientes de pago por todo el plazo que faltara para concluir el contrato durante el plazo forzoso, serán exigibles inmediatamente en su totalidad, tal cual fuese de plazo vencido. Las cuotas en mora devengarán un CINCO por ciento mensual de interés moratorio, mientras dure la mora. **VIII) OBLIGACIONES. EL ARRENDATARIO** se obliga a: **a)** Mantener el local objeto de arrendamiento en buen estado, siendo responsable de todos los daños causados al objeto arrendado por descuido, negligencia e imprudencia, pero no será responsable del deterioro sufrido en éste por el transcurso del tiempo y por el uso normal y adecuado que de los mismos haga. **b)** No subarrendar el local objeto del Arrendamiento, ni a ceder los derechos derivados de este contrato sin previo consentimiento expreso de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**; **c)** No hacerle modificaciones ni adecuaciones de ninguna especie al local objeto de arrendamiento sin el previo permiso por escrito de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**, las mejoras realizadas quedarán a beneficio exclusivo del inmueble, siempre que no fuesen desmontables, sin que tenga que pagar cantidad alguna por tal concepto a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**. Se compromete **EL ARRENDATARIO** a dejar el local en buen estado de funcionamiento, con la excepción de los deterioros sufridos por el transcurso del tiempo y las mejoras previamente acordadas. Los permisos gubernamentales y municipales, tasas e impuestos por las modificaciones y adecuaciones a realizarse correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**. **d)** Desalojar el local objeto de arrendamiento al vencimiento del plazo o por terminación del contrato por mora, previa obtención de la solvencia emitida por **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** en la cual se autorice el desalojo. En caso contrario, la administración del Centro Comercial no permitirá el desalojo de los bienes muebles que se encuentren en el local arrendado. **e)** No almacenar en el local objeto de arrendamiento, materiales o productos corrosivos, explosivos, inflamables o pestilentes, que no sean aquellos destinados para venta al público, ni armas, ni drogas de ninguna especie; **f)** Realizar las reparaciones locativas del local objeto del arrendamiento y a mantenerlos en buen estado; **g)** Cancelar los servicios de agua, energía eléctrica, teléfono, servicios de datos e internet, aire acondicionado, entre otros que **EL ARRENDATARIO** contrate, prestados en el local objeto de arrendamiento, los que deberá verificar puntualmente en las fechas requeridas por las compañías suministrantes, así como a cancelar las tasas e impuestos que resulten de la realización de las actividades de **EL ARRENDATARIO** dentro del servicio que se preste, tales como recolección de basura, y rótulos, entre otras. Es entendido que cuando se dé por terminado el presente contrato, por cualquier causa que fuera, **EL ARRENDATARIO** dejará cancelados todos los pagos por servicios, tasas e impuestos



que le corresponden de acuerdo a la actividad comercial o de servicios que preste; h) Colocar en el local objeto de arrendamiento un rótulo con el nombre de los servicios que se presten en el mismo, el cual deberá ser aprobado por escrito por **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**. Sin embargo, no podrá colocar ningún rótulo, propaganda o papeles fuera del local arrendado, sin previo permiso por escrito de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**; y conforme las disposiciones del reglamento de administración del condominio y la administración del mismo. i) **EL ARRENDATARIO** no podrá transferir la explotación del negocio establecido en el área objeto de arrendamiento a terceras personas, sin previa notificación y autorización por escrito de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**; j) **EL ARRENDATARIO** no podrá obstruir ni utilizar para sus actividades comerciales los pasillos, accesos, aceras, escaleras ni estacionamiento del Centro Comercial sin previa autorización por escrito de la administración del condominio; k) **EL ARRENDATARIO** no podrá, bajo ningún medio, afectar la reputación del Centro Comercial; l) Respetar el horario y forma establecida por la Administración del Centro Comercial para que **EL ARRENDATARIO** ingrese y desaloje en el local objeto de arrendamiento: mobiliario, equipo y cualquier otro artículo de su propiedad. Para ello, **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** buscará los horarios o mecanismos que no afecten la actividad de los servicios que preste el **EL ARRENDATARIO**. m) Dar el mantenimiento, reparaciones y cuidado necesario de vitrinas, ventanas, vidrios, puertas exteriores y equipos que forman parte del inmueble arrendado; n) Es acordado expresamente por las partes que, al finalizar el plazo del contrato o sus prórrogas y de haber renovación al mismo, habrá un incremento al canon de arrendamiento del CUATRO POR CIENTO anual. o) **EL ARRENDATARIO** se obliga a contratar una póliza de seguro de todo riesgo de equipo electrónico y una póliza de todo riesgo incendio condiciones particulares, todo riesgo de pérdida o daño físicos directos que sufra toda propiedad del asegurado o los bienes que encuentren bajo su custodia o consignación (aunque no se haya detallado específicamente) o por las que pueda ser considerado responsable mientras se encuentre en las diferentes ubicaciones del Ministerio de Obras Públicas, en cualquier parte del territorio de la República de El Salvador y/o en los proyectos donde se encuentren trabajando, incluyendo los riesgos de terremoto, temblor o erupción volcánica; huracán, ciclón, vientos tempestuosos y granizo, huelgas, paros, motines, tumultos y alborotos populares, actos maliciosos o vandálicos. Asimismo, **EL ARRENDATARIO** deberá cumplir con las disposiciones del Régimen de Condominio y el Reglamento de Administración vigente en lo relativo al tema de los seguros. Es obligación de **EL ARRENDATARIO** mantener vigente el seguro antes indicado durante el plazo del contrato, para lo cual esta última se obliga a proporcionar una copia de la póliza de seguro respectiva a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** a más tardar dentro de los siete días siguientes a la contratación del seguro y/o cualquiera de sus renovaciones; p) **EL ARRENDATARIO** deberá contar con un **SISTEMA CONTRA INCENDIOS** en el área objeto de arrendamiento, de ser requerido por las autoridades o instituciones gubernamentales, siendo por cuenta y a cargo de ésta, los costos o gastos para la compra, instalación y mantenimiento de dicho sistema, según el decreto doscientos cincuenta y cuatro de seguridad y salud ocupacional; q) Cumplir con todas las normas de seguridad ocupacional establecidas en la legislación Salvadoreña y cumplir con todas las disposiciones o manuales emitidos por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador, así como con cualquier otra ley, reglamento, decreto o disposición estatal o municipal vigente aplicable al centro de trabajo a instalar en el área objeto de

arrendamiento. Para verificar el cumplimiento de lo antes expuesto, **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** podrá realizar visitas, inspecciones en el local objeto de arrendamiento, cuando ésta lo estime conveniente, con previo aviso a **EL ARRENDATARIO** de VEINTICUATRO HORAS; r) Fumigar el local objeto de arrendamiento de forma continua. s) **EL ARRENDATARIO** se obliga especialmente que, al momento de la entrega del Local objeto del presente contrato, éste cerrará la puerta de acceso que divide el local objeto de este contrato con el local L DOS-DOSCIENTOS CINCO, utilizando los materiales y acabados a entera satisfacción de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**. IX) **TERMINACIÓN DEL CONTRATO**: Son causales de terminación del presente contrato, las siguientes: La mora en el pago de **DOS** de las cuotas de arrendamiento estipuladas, así como el incumplimiento de parte de **EL ARRENDATARIO** de las obligaciones y/o trasgresión de las prohibiciones consignadas en este contrato, hará caducar el plazo del mismo y dará derecho a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** a darlo por terminado y a exigir la inmediata desocupación del área objeto de arrendamiento, quedando obligada **EL ARRENDATARIO** a pagar a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** los canones correspondientes a la fecha efectiva de desocupación del local. **CLÁUSULAS ESPECIALES**: En caso de terminación anticipada del contrato, **EL ARRENDATARIO** acepta que se constituirá una vez notificada la terminación contractual, en injusto e ilegítimo detentador del local objeto de arrendamiento, con las consecuencias legales y las siguientes: a) **EL ARRENDATARIO** quedará obligado a cerrar el área objeto de arrendamiento y a la desocupación de la misma, expirado el término de **TREINTA DÍAS** de haber sido notificada la terminación anticipada. En caso de incumplimiento, **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** podrá hacer ejecutar estas obligaciones por la vía judicial; b) **EL ARRENDATARIO** pagará a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** una penalización de **DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** diarios contados a partir del vencimiento del plazo de los **TREINTA DÍAS** y hasta la efectiva desocupación del local objeto de arrendamiento; c) **EL ARRENDATARIO** además, se obliga al pago de los daños y perjuicios que su retardo en el cumplimiento de la desocupación del área objeto de arrendamiento, causaren a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**, incluyendo lucro cesante, daño emergente, pérdida de oportunidad de negocio, y los honorarios y costos en que incurriere en hacer valer sus derechos bajo la presente cláusula; d) **EL ARRENDATARIO** reconoce además que **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**, al proceder conforme a esta cláusula, lo haría en ejercicio de un derecho legítimo originado contractualmente, y por lo tanto, salvo culpa o dolo en el ejercicio del mismo, **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** no incurrirá en responsabilidad alguna frente a **EL ARRENDATARIO**; e) **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** podrá dar por terminado el presente contrato durante el plazo original o sus prórrogas, notificando su deseo por escrito a **EL ARRENDATARIO**, por lo menos con **SESENTA DIAS** de anticipación en el local arrendado, por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas en el presente contrato o por mora en **DOS** cuotas de arrendamiento y/o mantenimiento. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado el mismo por cualquier causa en cualquier momento, dando aviso a **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** con **SESENTA DÍAS** de anticipación, su voluntad de darlo por terminado anticipadamente. En este caso **EL ARRENDATARIO** pagará, en concepto de penalidad por terminación anticipada, el equivalente a **DOS** cuotas de arrendamiento adicional a las canceladas hasta el momento de la terminación anticipada; y X) **DAÑOS Y PÉRDIDAS**. **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** no tendrá ninguna responsabilidad por daños o pérdidas que por cualquier causa sufra **EL**



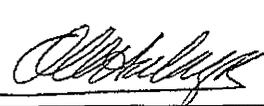
ARRENDATARIO, sus usuarios, representantes, auxiliares o empleados, ni aún en casos como huelgas, cierres y otros disturbios laborales, conmoción civil, caso fortuito o fuerza mayor, robos, fechorías, interrupción de los servicios de energía eléctrica y cambios de voltaje de éstos, pérdidas o daños a la propiedad, inundaciones o cualquier otra clase de fenómeno natural, ni por roturas de cañerías o tuberías u otros que no pudieran preverse o evitarse. **EL ARRENDATARIO** estará obligada a obtener y mantener vigente seguro contra daños o líneas afines sobre los bienes muebles y mejoras que existan en el local objeto de arrendamiento. **XI)** El término "**EL ARRENDATARIO**", usado en este contrato comprenderá a éste, sus representantes, auxiliares y empleados. Por lo tanto, todos los actos y hechos que realicen dichas personas dentro de los locales objeto del presente contrato, en contravención a las cláusulas estipuladas en este contrato, se considerarán realizadas por la propia Arrendataria. **XII) SUSPENSIÓN DEL CONTRATO:** Ambas partes convienen que en el eventual supuesto de que el local objeto de arrendamiento, así como este mismo, se incendiara o en cualquier otra forma fuese destruido totalmente o se perdieran por cualquier razón, o cuando el local objeto de arrendamiento necesiten reparaciones indispensables para mantener su estado de uso o de seguridad, el contrato de arrendamiento no se dará por terminado, sino que el local objeto arrendamiento, deberá ser reconstruidos con el producto de las indemnizaciones que para ese propósito paguen las correspondientes aseguradoras y con los alcances determinados en los seguros respectivos. Asimismo, ambas partes convienen que durante el tiempo en que el local objeto de arrendamiento esté desocupado por causa de la reconstrucción, **EL ARRENDATARIO** no pagará ninguno de los cánones de arrendamiento mensuales (salvo que la causa del siniestro haya sido originada o provocada de acciones u omisiones de esta última), quedando a la vez suspendidas la obligaciones de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE**, en el entendido que el plazo del contrato se suspenderá durante todo el tiempo que dure la reconstrucción, y ese lapso no será tomando en cuenta para efectos del cómputo del plazo. **XIII) CONDICIONES MÍNIMAS DE SERVICIOS:** **EL ARRENDATARIO** se obliga, durante la vigencia de este contrato: a) A mantener abierto al público el local objeto de arrendamiento durante los días y horas normales para esa clase de servicios. En todo caso, los horarios de operación de los servicios instalados en el área objeto de arrendamiento, deberá estar de conformidad a los establecidos por la administración del Condominio y de acuerdo a las disposiciones y Reglamento de Administración del Centro Comercial, el cual será de Lunes a Sábado de las ocho a.m., a las dieciséis horas sin cerrar al mediodía; y b) En caso de circunstancias que obligaran el cierre parcial o temporal del Condominio, a reanudar los servicios instalados en el local objeto de arrendamiento en un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas contados a partir de la notificación de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** de reapertura. **XIV) PAGO DE TASAS Y SERVICIOS:** Queda en el entendido por las partes, que será por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, el pago de las tasas municipales tales como: disposición de los desechos, recolección de basura y alumbrado público, así como por rótulo, en este último caso, previo cumplimiento de los procedimientos establecidos en el Reglamento de Administración vigente, Manual de Lineamientos Generales para la Imagen del Centro Comercial Las Cascadas, Manual de Señalización y Rotulación para Centro Comercial Las Cascadas, y demás normativas legales pertinentes para la instalación de rótulos. **EL ARRENDATARIO** se obliga al pago de los servicios con que

cuenta el área objeto de arrendamiento, tales como: energía eléctrica, agua y demás servicios que pueda contratar ésta a nombre propio para el desempeño normal de sus operaciones. **XV) CUMPLIMIENTO DE LA TÉCNICAS DE VISUAL MERCHANDISING, Y DE LOS LINEAMIENTOS DE ROTULACIÓN DEL CONDOMINIO CENTRO COMERCIAL HIPERMALL LAS CASCADAS. EL ARRENDATARIO** se obliga a informarse, cumplir y ejecutar estrictamente con todos los lineamientos, técnicas, estrategias, requisitos, procedimientos y programas establecidos y definidos por la Administración del Condominio en el **"MANUAL DE VISUAL MERCHANDISING"**, para la exhibición o comercialización de los productos y/o servicios prestados en dicho Local. El **MANUAL ADMINISTRATIVO**, constituirá **ANEXO** y formará parte integrante del presente contrato. Asimismo, **EL ARRENDATARIO** deberá proceder a la señalización de sus oficinas, así como para la exhibición de cualquier rótulo a instalar en el local objeto de arrendamiento, de acuerdo con los lineamientos de la Administración del Condominio y el **MANUAL DE ROTULACIÓN**, el cual constituirá **ANEXO** del presente contrato. En caso de contravención por parte de **EL ARRENDATARIO** a la presente cláusula, ésta estará sujeta a una penalidad de **DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, por cada día que subsista el estado de incumplimiento, sin perjuicio de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** de dar por terminado de forma anticipada, inmediata y sin responsabilidad alguna, el presente contrato de arrendamiento. **XVI) RÉGIMEN DE CONDOMINIO: EL ARRENDATARIO** conoce y acepta que: a) El Sector en donde se ubica el área objeto de arrendamiento está sometida al régimen de la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos de El Salvador; b) Las partes aceptan que la cuota de mantenimiento del Condominio y cualquier otra cuota definida en el Reglamento de Administración del condominio, pueden ser modificadas o estipuladas de acuerdo al procedimiento establecido en el mismo. c) La rotulación y decoración de la fachada del local objeto de arrendamiento será regulada por la Administración Condominio o por el órgano que ella designe. **XVII) REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL:** Ambas partes contratantes en este acto, aceptan todas y cada una de las normas contenidas en el Reglamento de Administración del Centro Comercial el cual sea agrega como **ANEXO** al presente contrato debidamente firmado por las Partes; obligándose a cumplir con tales normas a cabalidad durante todo el plazo de este contrato o cualquiera de sus prorrogas. **XVIII) APROBACIÓN DE PLANOS.** A partir de la firma del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** cuenta con quince días calendario para presentar planos y quince días calendario para aprobación de **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** los siguientes juegos planos completos: arquitectónicos, hidráulicos, eléctricos, de seguridad y salud ocupacional, los cuales serán **ANEXO** del presente contrato. **XIX) CONFIDENCIALIDAD:** Las partes otorgan la presente cláusula en el sentido que, este contrato estará sujeto a la aplicabilidad de la Ley de Acceso a la Información Pública, en cuanto a la información confidencial y Datos personales de las partes contratantes. **XX) DOMICILIO ESPECIAL Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS CONTRACTUALES:** Para todos los efectos de este contrato, las partes señalan como domicilio el de la ciudad y departamento de San Salvador, República de El Salvador. Asimismo, toda controversia que surja con motivo de la aplicación, interpretación o cumplimiento del presente contrato, ambas partes se someten a la competencia de los tribunales comunes del Municipio y Departamento de San Salvador, República de El Salvador. Además, serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** todas las costas procesales y demás gastos en que

incurrir **LA ARRENDANTE** en caso de acción judicial o gestión que realice para la recuperación de lo que se le debe. **XXI) CESIÓN:** Por medio de la presente cláusula las partes acuerdan que en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato, **LA SOCIEDAD ARRENDANTE** podrá ceder a cualquier persona natural o jurídica que ella designe, los derechos y obligaciones que en la calidad de Arrendante se le confieren en virtud de éste instrumento, sin necesidad de autorización previa por parte de **EL ARRENDATARIO**, a quien solamente se le notificará de dicha cesión, para efectos de saber a quién deberá efectuar los pagos de los cánones de arrendamiento a partir del mes calendario siguiente a la notificación. En este caso, el presente contrato continuará vigente con el adquirente en los mismos términos pactados. **XXII) SEPARABILIDAD DE CLÁUSULAS CONTRACTUALES:** Si alguna de las cláusulas, estipulaciones o condiciones de este contrato es inválida o dejase de tener vigencia, tal circunstancia no invalidará el resto del contrato, sino que se considerará como no incluida la cláusula o estipulación invalidada. **XXIII) NOTIFICACIONES:** Cualquier notificación que cada una de las partes deba hacer a la otra relacionada a este contrato deberá ser enviada por escrito, mediante entrega personal o por correo certificado con aviso de recepción, a las siguientes direcciones: **PARA "LA SOCIEDAD ARRENDANTE":** Oficinas administrativas de la sociedad Las Cascadas Multiservicios, S.A. de C.V.,

jurisdicción de _____ departamento _____ y/o al correo electrónico siguiente:
PARA "EL ARRENDATARIO": Oficinas administrativas del Viceministerio de Transporte, ubicadas en

_____ departamento _____ y/o al correo electrónico siguiente:
Las partes tendrán el derecho de cambiar de dirección para recibir notificaciones con al menos CINCO DÍAS DE ANTICIPACIÓN a la otra parte, pero siempre deberán señalar un lugar dentro de la República de El Salvador. Las notificaciones se considerarán válidas cuando sean hechas conforme lo que se indica en esta cláusula. **XXIV) ACUERDO TOTAL DE LAS PARTES:** El texto del contrato es la expresión de voluntad de las partes. Las partes declaran expresamente que el texto del presente documento y anexos que integran el contrato es la única manifestación de la libre voluntad de ambas partes con relación a la materia aquí contenida, emitida sin ninguna clase de error, engaño o presión indebida. " " " " " Me expresan además los comparecientes, que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del instrumento que antecede, por haberlas puesto de su puño y letra, y que reconocen y ratifican las obligaciones que han contraído por medio del expresado documento. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, que consta de seis hojas y leído que les hube lo escrito íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido, y firmamos. **DOY FE.**-Enmendado: seis-Vale.



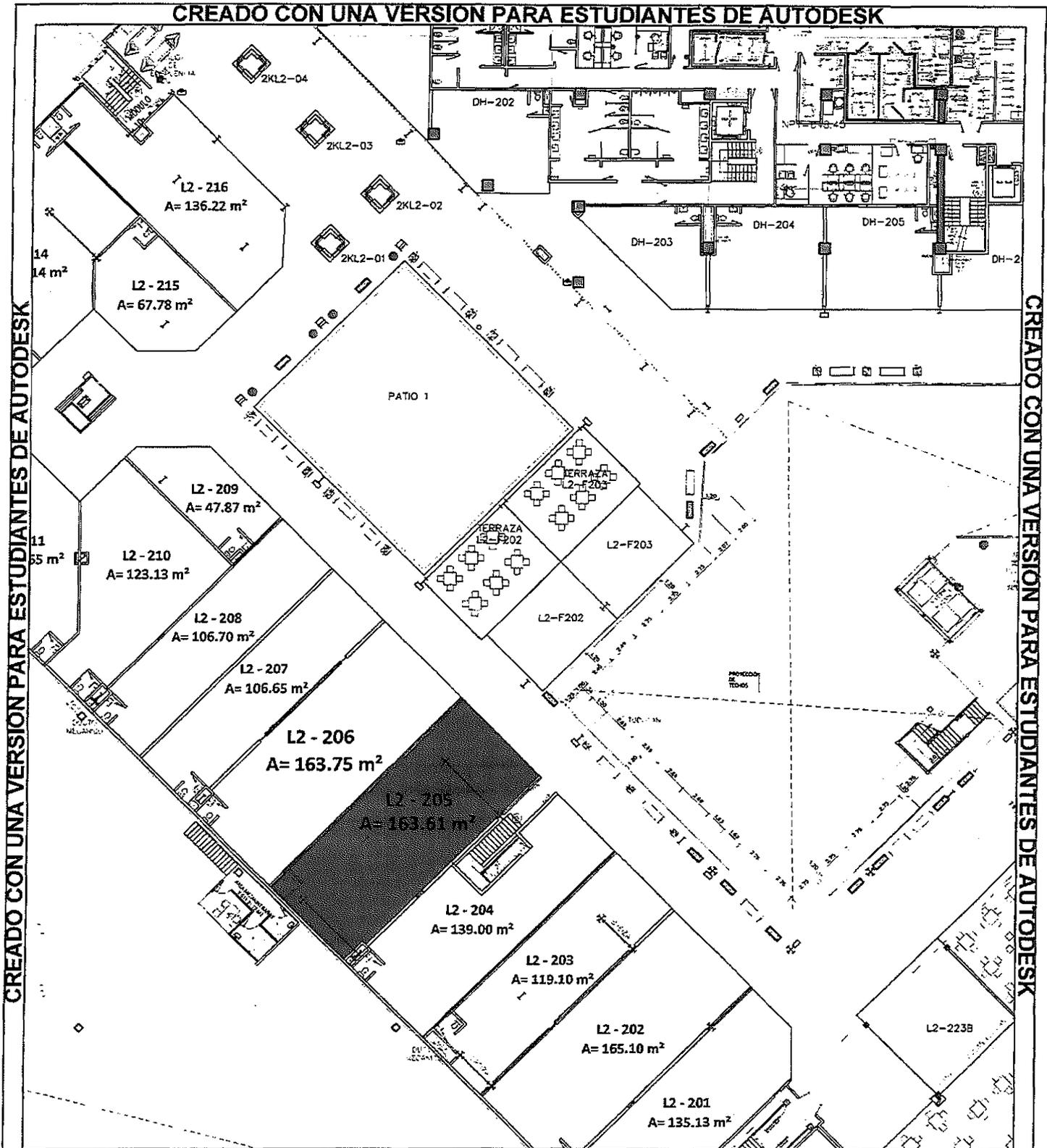
LAS CASCADAS MULTISERVICIOS, S.A. DE C.V.
LA SOCIEDAD ARRENDANTE



MOP
EL ARRENDATARIO



CREADO CON UNA VERSION PARA ESTUDIANTES DE AUTODESK



CREADO CON UNA VERSION PARA ESTUDIANTES DE AUTODESK

CREADO CON UNA VERSION PARA ESTUDIANTES DE AUTODESK

UBICACIÓN: CENTRO COMERCIAL CASCADAS

LOCAL: L2 - 205 SEGUNDO NIVEL

FECHA: 17 / 12 / 2019

ESCALA: SIN ESCALA



CREADO CON UNA VERSION PARA ESTUDIANTES DE AUTODESK

JCS