

NOSOTROS: KIMBERLY JIREH BARAHONA RODAS, mayor de edad, [REDACTED], del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderada Especial Administrativa de la sociedad TRANSPORTISTAS UNIDOS CENTROAMERICANOS, S.A DE C.V., que podrá abreviarse TUCASA, S.A. DE C.V., del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] en adelante, la "Sociedad Arrendante"; y, por otra parte, PAUL DAVID STEINER WHIGHAM, de mayor de edad, Comerciante, del domicilio de [REDACTED] [REDACTED] actuando en nombre y representación en mi calidad de Presidente de la Junta Directiva de la COMISIÓN NACIONAL DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA, Institución Autónoma de Derecho Público, del domicilio de San Salvador, que podrá abreviarse CONAMYPE, en adelante, la "Arrendataria"; convenimos en celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que se registrá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: DECLARACION DE DOMINIO:** La Sociedad Arrendante declara que es propietaria de varios inmuebles situados en Alameda Juan Pablo II y Diecinueve Avenida Norte, de la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, en el cual ha desarrollado el Condominio Centro Internacional de Servicios, en adelante simplemente el "Condominio"; de dicho Condominio se arrendarán áreas específicas propiedad de la Sociedad Arrendante, cuyas extensiones superficiales se describirán más adelante, pero que en conjunto tienen una extensión superficial de **UN MIL NOVECIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS** utilizables, más ciento cincuenta metros cuadrados de espacio abierto exterior y, de un inmueble independiente del Condominio, denominado Lote B. **SEGUNDA: CONSTITUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO:** El presente contrato se constituye por el alquiler del Nivel Sótano, Boletería y Vestíbulo en Nivel Primero, Nivel Segundo del Condominio y Lote B, el cual no forma parte del Condominio y es un inmueble independiente y propiedad de la Sociedad Arrendante, denominándose, en su conjunto y en lo sucesivo, únicamente como el "Área Arrendada". La Arrendataria, al momento de suscribir el presente Contrato de Arrendamiento, declara que recibe en arrendamiento el Área Arrendada. La Sociedad Arrendante por este medio confirma que entregará el Área Arrendada con las edificaciones y especificaciones solicitadas por la Arrendataria, todo en excelentes condiciones de uso para que la Arrendataria pueda dar inicio al uso de su infraestructura en esta fecha. La Arrendataria deberá devolver las edificaciones en las mismas condiciones en que le fueron entregadas por la Sociedad Arrendante al finalizar el plazo del contrato o sus extensiones si las hubieren, salvo los deterioros normales y razonables por el normal uso y curso del tiempo, así como por fuerza mayor o caso fortuito. La Arrendataria será responsable de la adecuada instalación de sus máquinas y equipos, de tal manera que si cualquier instalación de sus máquinas o equipo causará algún daño o deterioro más allá del desgaste normal y usual por la misma operación de equipos con el tiempo en paredes, pisos, techos, cubierta, etcétera, en el Área Arrendada objeto del presente



contrato, la Arrendataria deberá pagar la reparación o restitución, según fuere el caso, de dichos daños, inmediatamente al cobro por parte de la Sociedad Arrendante. Así mismo, es expresamente convenido entre las partes que, una vez finalizado el presente contrato, la Arrendataria tendrá la facultad de retirar del Área Arrendada, sin costo alguno, todos las máquinas y equipos de su propiedad, siempre y cuando, al ser removidos, repare cualquier daño ocasionado al Área Arrendada objeto del arrendamiento. **TERCERA: PLAZO:** El plazo del arrendamiento dará inicio el día uno de enero dos mil veinte y vencerá el treinta y uno de diciembre de dos mil veinte. El presente contrato de arrendamiento podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo. Con al menos treinta días calendario de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo, la Arrendataria enviará a la Sociedad Arrendante una notificación por escrito solicitando, ya sea la extensión del plazo o la terminación del contrato; dentro de los quince días calendario siguientes, la Sociedad Arrendante deberá notificarle a la Arrendataria su aceptación o rechazo de la extensión del plazo o la terminación del contrato. Los términos y condiciones de dicha prórroga se basarán en los establecidos en este contrato, con excepción del precio, valor que será ajustado de mutuo acuerdo anualmente, pero en ningún caso será inferior a un incremento equivalente al porcentaje anual de la inflación nacional de El Salvador, como se reporta por el Banco Central de Reserva de El Salvador. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del canon de arrendamiento del Área Arrendada es de **DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS**, más el correspondiente Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, IVA, pagadero por medio de doce cuotas mensuales, cada una de **VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS**, más el correspondiente Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, IVA; es decir trece dólares con cuarenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado arrendado, por mes. La Arrendataria efectuará los pagos mensuales y sucesivos, dentro de los primeros cinco días del mes, mediante depósito directo a la cuenta bancaria a nombre de la sociedad TUCASA, S.A. de C.V., en Banco Hipotecario de El Salvador, identificada con el número cero cero dos uno cero dos uno uno ocho seis ocho para lo cual la Sociedad Arrendante deberá de suscribir la documentación que sea proporcionada por la Arrendataria para realizar dicho trámite. El valor a ser pagado por la Arrendataria a la Sociedad Arrendante al momento de la celebración del presente contrato de arrendamiento, en calidad de canon del arriendo del primer mes, es de **VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, IVA. En el caso que el presente contrato de arrendamiento o sus prórrogas o renovaciones fueran resueltos o dados por terminados anticipadamente, por cualquiera de las partes,

de conformidad con las causas establecidas en el presente contrato, la Sociedad Arrendante se obliga a devolver a la Arrendataria, los cánones del arriendo que ésta hubiese pagado por adelantado y que no se hubieren causado, menos un cobro no reembolsable por administración respectivamente, del uno punto cinco por ciento del valor pagado por adelantado y que no se hubiere causado. La Sociedad Arrendante devolverá a la Arrendataria dichos cánones del arriendo recibidos por adelantado y no causados, dentro de los sesenta días calendario siguientes a la fecha efectiva de terminación del contrato establecida en el aviso escrito enviado por una de las partes a la otra. **QUINTA: USO DEL ÁREA ARRENDADA:** El Área Arrendada será utilizada específicamente para la operación de la Arrendataria que está establecida en la Ley de Fomento, Protección y Desarrollo para la Micro y Pequeña Empresas, y otras. La Arrendataria no podrá utilizar el Área Arrendada para fines diferentes sin previo consentimiento anticipado por escrito de la Sociedad Arrendante. **SEXTA: MANTENIMIENTO:** La responsabilidad por el mantenimiento y reparación del Área Arrendada se normará de la siguiente manera: a) La Sociedad Arrendante, durante todo el plazo del arrendamiento y sus prórrogas si las hubiere, mantendrá y reparará a su propio costo todos los elementos estructurales del edificio, incluido pero no limitado a: cimentaciones del edificio, estructura de muros exteriores, cubiertas y techos, pintura exterior, iluminación externa, calles de acceso y jardinería externa, siempre y cuando los daños sufridos en los elementos antes descritos hayan sido consecuencia del desgaste normal del tiempo o por actos no imputables a la Arrendataria. b) La Arrendataria mantendrá periódicamente y reparará, a su costa, el interior del edificio, pisos, baños, lavamanos, pintura interior, aire acondicionado dentro sus oficinas y todas las llamadas reparaciones locativas, así como cualquier otra resultante de su propia culpa, dolo o negligencia, causadas por sus empleados, contratistas, proveedores o visitantes. Si la Arrendataria no lleva a cabo dentro de un plazo razonable y de forma adecuada las reparaciones o no cumple con las condiciones establecidas en esta cláusula, la Sociedad Arrendante puede, a su discreción, hacer las reparaciones necesarias o corregir las fallas y la Arrendataria pagará contra factura los costos a la Sociedad Arrendante cuando esta lo solicite. Los daños causados por caso fortuito o fuerza mayor que afecten únicamente al Área Arrendada serán responsabilidad de la Sociedad Arrendante. Ambas partes declaran y aceptan que el equipo que ha sido identificado como equipo de propiedad de la Arrendataria, descrito en el Anexo A, es de total propiedad de la Arrendataria y por lo tanto deberá retirarlo al finalizar el presente contrato; sin embargo, el Anexo A podrá modificarse durante el plazo del contrato por medio de documento privado autenticado celebrado por ambas partes. **SÉPTIMA: MODIFICACIONES:** Las modificaciones hechas por la arrendataria para acomodar las instalaciones a sus necesidades correrán a su propia cuenta y deberán ser removidas al finalizar el contrato, excepto si existe un acuerdo previo entre las partes. Si después de entregada el Área Arrendada por medio de Constancia de Entrega, la



Arrendataria necesitara realizar en el Área Arrendada alguna ampliación, modificación o mejora, esta podrá hacerla únicamente con el previo consentimiento escrito de la Sociedad Arrendante; ésta se reserva el derecho de denegar la modificación en aras de velar por la integridad estructural, parcial o total del Área Arrendada, el cumplimiento del Reglamento del Condominio Centro Internacional de Servicios y la salud, seguridad y bienestar de sus ocupantes, especialmente cuando esta modificación involucre perforación o corte de cubiertas, pisos, paredes, estructuras, acabados arquitectónicos o instalación de algún equipo y maquinaria que requiera la modificación de los mismos. A excepción de luminarias, rieles para lámparas y rieles de alimentación eléctrica para las máquinas y equipo que constituyen parte del cielo falso tipo reticulado, la Arrendataria no podrá colgar o sujetar a la estructura principal de columnas y vigas de soporte de cubierta objeto alguno, ni pintar o cambiar de forma alguna la apariencia de las fachadas externas o internas delanteras, traseras, laterales o cubiertas del Área Arrendada sin el previo consentimiento escrito de la Sociedad Arrendante. Si la Arrendataria necesita instalar ventiladores y/o extractores de aire acondicionado en el Área Arrendada, deberá solicitar permiso por escrito a la Sociedad Arrendante antes de realizar dicha instalación a su propio costo. La instalación de equipos que requiera la perforación de techos, tales como, pero no limitados a, ventiladores y/o extractores de aire, chimeneas, tragaluces, entre otros, puede resultar en goteras, por lo que la Arrendataria libera a la Sociedad Arrendante y al Condominio de cualquier daño que estas puedan, producto de la modificación en los techos, ocasionarle a su equipo, con la excepción que dichas instalaciones y/o modificaciones hayan sido realizadas por la Sociedad Arrendante. La Arrendataria, a la expiración o terminación de este contrato o cualquiera de sus prórrogas, deberá retirar todas las modificaciones que por su cuenta y a su cargo hayan sido efectuadas, siempre y cuando ello no represente daño alguno al Área Arrendada.–La Arrendataria, por su cuenta y costo, reparará cualquier daño que hubiese sufrido el Área Arrendada como resultado de la remoción de equipo y/o accesorios y regresará el Área Arrendada a la Sociedad Arrendante en las mismas condiciones como la recibió en relación al orden, presentación y limpieza, salvo el normal y razonable deterioro proveniente del uso normal y del curso del tiempo y salvo caso fortuito o fuerza mayor. La Sociedad Arrendante se reserva el derecho de denegar cualquier permiso de modificación cuando éste ponga en peligro a los trabajadores y al Condominio; caso contrario, la Sociedad Arrendante será diligente en emitir expeditamente su autorización por escrito dentro de quince días hábiles a efectos de no demorar los planes de negocio de la Arrendataria. En los casos contemplados en esta cláusula, la Arrendataria podrá llevar a cabo la construcción, modificación o alteración solicitada, a su costo, siempre y cuando se sujete estrictamente al diseño conjuntamente aprobado por la Sociedad Arrendante y el Condominio y pague todo costo y gasto de construcción, modificación o alteración, incluyendo obtención de permisos, pago de tasas e impuestos a las autoridades

competentes en caso le fueren aplicables. La Arrendataria siempre tendrá la opción de contratar a la Sociedad Arrendante para efectuar las modificaciones, ampliaciones o mejoras previamente autorizadas. Toda obra que realice la Arrendataria, o se haga a solicitud suya, deberá integrarse al diseño arquitectónico ya existente con el objeto de mantener la estética del Área Arrendada. A la terminación del contrato por cualquier causa, toda modificación efectuada al Área Arrendada objeto de este contrato, que no haya sido removida después de treinta días de terminado el contrato pasará a ser propiedad de la Sociedad Arrendante sin que esta tenga obligación de pagar nada en concepto alguno. **OCTAVA: INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** En caso que la Arrendataria necesite efectuar alguna instalación eléctrica nueva o modificar las instalaciones eléctricas existentes, podrá realizarlas con el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Arrendante, con el compromiso de respetar el estándar de construcción, así como deberá la Arrendataria presentar estándar de seguridad y calidad eléctrica emitida por ingeniero eléctrico o electricista certificado por las modificaciones a las instalaciones eléctricas. Si durante la vigencia de este contrato llegase a cambiar el estándar aprobado, la Arrendataria deberá apegarse a ese nuevo estándar. La Arrendataria será responsable del pago de materiales y mano de obra utilizados en la nueva instalación eléctrica o modificación. La Sociedad Arrendante se reserva el derecho de solicitar y revisar los diseños de dichas instalaciones antes de iniciar la obra con el propósito de verificar que estos cumplan con los estándares de seguridad y calidad requeridos; asimismo, tendrá derecho de realizar revisiones periódicas de las instalaciones eléctricas del Área Arrendada para constatar que estas cumplan con el estándar vigente de calidad y seguridad establecido. La Sociedad Arrendante podrá observar las instalaciones que la Arrendataria haya efectuado por su cuenta, notificándole por escrito su aprobación o requerimiento para que realice las correcciones necesarias. Las correcciones que sean necesarias correrán por cuenta de la Arrendataria. **NOVENA: OBLIGACIONES GENERALES:** a) La Arrendataria se obliga a usar el Área Arrendada diligentemente conforme a su destino natural y obvio. b) La Sociedad Arrendante se reserva el derecho de inspeccionar el Área Arrendada durante días y horas hábiles, dando notificación a la Arrendataria con no menos de veinticuatro horas, con el fin de comprobar el cumplimiento por parte de la Arrendataria, de las obligaciones que esta última asume por medio de este contrato. c) La Arrendataria será responsable por cualquier daño, pérdida o menoscabo que pueda sufrir un tercero dentro del Área Arrendada, que no sea consecuencia de la negligencia de dicho tercero afectado, ni caso fortuito o fuerza mayor y, en consecuencia, la Arrendataria asumirá cualquier indemnización o costo por dicho daño, pérdida o menoscabo, siempre que le fuera imputable a la Arrendataria, sometiéndose a mantener indemne y eximir de toda responsabilidad a la Sociedad Arrendante. d) La Sociedad Arrendante no será responsable por las pérdidas, perjuicios o daños que sufra la Arrendataria en los bienes de su propiedad ubicados en el Área Arrendada, debido a robo, daño,



vandalismo o hurto. e) La Arrendataria se obliga a cumplir con todos los reglamentos de higiene, de limpieza y de sanidad que dicten las autoridades respectivas y a mantener el Área Arrendada y las aceras a las cuales da el frente de la vía pública y las áreas adyacentes del Área Arrendada, debidamente aseadas. f) La Arrendante se obliga a pagar todos los impuestos, contribuciones, derechos, exacciones u otros gravámenes que graviten sobre el Área Arrendada y que le corresponda a ésta pagar de acuerdo con la ley y lo pactado en este contrato. Correrán por parte de la Arrendataria todos los impuestos, tasas, contribuciones, nacionales o municipales actuales y las que en un futuro establezcan las leyes que graven la actividad que la Arrendataria realice en el Área Arrendada. g) La Arrendataria tiene prohibido mantener en el Área Arrendada, inclusive pero no limitado a: animales no domésticos, químicos industriales, sustancias corrosivas y salitrosas fuera de uso común y comercial, materiales tóxicos, explosivos, conjuntos de resmas de papel mayores a cincuenta kilogramos, carbón, fertilizantes, gases comprimidos de tráfico prohibido fuera de uso común y comercial, así como aquellas que puedan ser dañinas a la salud de los habitantes, siendo por cuenta y riesgo de la Arrendataria los gastos y multas que se originen como consecuencia de la infracción a esta prohibición. h) La Arrendataria no podrá cambiar el destino del presente arrendamiento, sin la previa y expresa autorización por escrito de la Sociedad Arrendante, o darle un destino que vaya en contra de la moral o de la ley. i) La Arrendataria deberá mantener el Área Arrendada en buen estado de orden y limpieza, no mantener escombros, basura, ripio, material biológico u otra condición que perjudique la salud de los ocupantes de la propiedad y de sus vecinos. j) La Arrendataria declara que, durante todo el plazo del presente contrato, y sus respectivas prórrogas, si las hubiere, mantendrá contratada y vigente una póliza de seguro de rayo, incendio y responsabilidad civil ante terceros. La Arrendataria se obliga a presentar a la Arrendante, según sea necesario, copia de la póliza y de los comprobantes de pago correspondientes, en los cuales se acredite que el seguro contratado se encuentra vigente. k) A mantener indemne y eximir de toda responsabilidad a la Sociedad Arrendante por daños y perjuicios que pudieran suceder por actos imputables a la Arrendataria y sus visitas, empleados, funcionarios, o consultores. Queda convenido y aceptado entre las partes, que no se reclamarán ninguna suma, penalidad o indemnización de ninguna naturaleza por razón de dichos actos imputables a la Arrendataria. l) La Arrendataria será responsable de la infracción de las leyes y reglamentos administrativos, laborales, municipales y por el daño y perjuicio que por negligencia se cause al Área Arrendada y a terceros, así como a no bloquear y proveer acceso o salidas de emergencia a sus empleados en caso de fuego, terremoto, fuerza mayor o fenómenos de la naturaleza, eximiendo a la Sociedad Arrendante de los daños y perjuicios ocasionados por el personal, visita, funcionarios, contratistas que contrate y subcontratistas de la Arrendataria. La Arrendataria tiene prohibido sobrecargar las instalaciones eléctricas del Área Arrendada, afuera de un uso prudente de

instalaciones y conexiones de equipo, que causen una sobrecarga eléctrica o condición imputable y conducente a un incendio eléctrico. La Arrendataria, por su cuenta y costa, deberá de cumplir con un plan de egreso de emergencia, un plan de seguridad industrial y proveer extintores de Clase A, a no menos de cada veinticinco metros de distancia dentro del Área Arrendada. m) No se deberá sobrecargar de peso el nivel segundo y nivel sótano de personas, material, equipo y mobiliario que excedan los siguientes límites: carga viva de doscientos cincuenta kilogramos por metro cuadrado de carga uniforme, y/o novecientos kilogramos por metro cuadrado de carga concentrada [TABLA un mil cuatro punto cinco] y, la ocupación de más de una persona por cada diez metros cuadrados de área interna [TABLA un mil seiscientos siete punto uno] de acuerdo al estándar establecido por el International Building Code (dos mil quince). **DÉCIMA: GARANTÍA:** Para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, la Arrendataria entrega en este acto a la Sociedad Arrendante un depósito anticipado de **VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DOLARES CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR**, que no devengará intereses, equivalente a **UN CÁNON** de arrendamiento. Dicho depósito deberá ser mantenido durante toda la vigencia del contrato y deberá ser ajustado al nuevo precio si este contrato fuera prorrogado, y servirá para asegurar todas las obligaciones pecuniarias de la Arrendataria contraídas en el presente contrato o su prórroga si la hubiere. El depósito mencionado será devuelto a la Arrendataria treinta días calendario después de finalizado el plazo del contrato, o su prórroga si la hubiere, después de deducir y liquidar servicios, gastos pendientes, pagos de reparaciones o instalaciones que deban efectuarse al finalizar el período del contrato o su prórroga, si la hubiese. Si la Arrendataria devuelve el Área Arrendada en malas condiciones, la Sociedad Arrendante podrá utilizar una parte o el total del depósito de garantía para cubrir los gastos de mantenimiento o reparación; si dicha cantidad no fuere suficiente, la Arrendataria se compromete a cancelar el monto faltante para cubrir el total de los gastos pendientes de pago. En caso de que no exista ningún gasto o inversión pendiente, la Sociedad Arrendante devolverá la cantidad total del depósito en un plazo de treinta días calendario. **DÉCIMA PRIMERA: FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO:** Las partes acuerdan que no serán responsables por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en el presente instrumento, si el cumplimiento de dichas obligaciones ha sido demorado, prevenido o interferido por caso fortuito o fuerza mayor, tales como: rebelión, insurrección, sabotaje, cambios en la legislación de la República de El Salvador, aplicables a la operación de la Arrendataria, en detrimento de la misma, así como decisiones efectuadas por oficiales del Estado, incendios, acciones de los elementos naturales o por cualquier otra causa natural tales como terremoto, inundaciones, etcétera, que estén fuera del control razonable de las partes. Si hubiere algún siniestro o accidente dentro del Área Arrendada, la Arrendataria deberá informar de inmediato a la Sociedad Arrendante sobre la destrucción total o



parcial del daño en el Área Arrendada o alguna situación que demore, impida, interfiera o imposibilite su actividad por más de treinta días, dentro de un plazo de cinco días hábiles. Si la Sociedad Arrendante considera que no puede reparar el daño en un plazo máximo de ciento veinte días, o si en virtud del siniestro se destruyese más del cincuenta por ciento del Área Arrendada, la Sociedad Arrendante o la Arrendataria podrán dar por terminado unilateralmente este contrato de arrendamiento; para el caso de la Arrendataria podrá recurrir a la terminación únicamente si al momento del siniestro estuviere solvente con sus pagos a la Sociedad Arrendante, o en su caso, hacer el pago correspondiente de los montos insolventes y luego proceder a la terminación; en caso que no se diera por terminado el contrato de arrendamiento, la Sociedad Arrendante procurará reparar el daño imputable al siniestro, a la mayor brevedad posible y dentro del plazo que para tal efecto sea acordado entre las partes, y el canon de arrendamiento previsto bajo este contrato será modificado temporalmente, de acuerdo a la totalidad del Área Arrendada por metro cuadrado que continúe en su efecto útil y que no sea dañada por el siniestro, durante el período de dicha reparación.

**DÉCIMA SEGUNDA: IMPUESTOS Y SERVICIOS BÁSICOS:** La Sociedad Arrendante será responsable del pago de los impuestos, tasas o contribuciones que graven al Área Arrendada de su propiedad objeto de este contrato de arrendamiento. Por su parte la Arrendataria pagará cualquier clase de impuestos, tasas, derechos o contribuciones que genere la explotación de su propia actividad. La Arrendataria contratará directamente y pagará con puntualidad todos los servicios necesarios para el desarrollo de su actividad tales como teléfono, electricidad, Internet y cualquier otra que ella requiera. El servicio de agua potable será suministrado por el Condominio, la que se obliga a instalar un medidor para el Área Arrendada, independiente al de cualquier otra área arrendada o cualquier otra operación que se lleve a cabo en las instalaciones, que no sean propias de la Arrendataria.

**DECIMA TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES.**

**a) DE LA ARRENDATARIA:** La Arrendataria se obliga: i) Pagar puntualmente los servicios de energía eléctrica, agua potable, telefónicos y cualquier otro que requiera para desarrollar su actividad económica; ii) A utilizar correctamente el Área Arrendada y sus instalaciones.

**b) DE LA SOCIEDAD ARRENDANTE:** La Sociedad Arrendante se obliga: i) A mantener en buen estado el Área Arrendada, incluyendo la estructura del edificio, cubierta, parqueo y sistema de agua potable y alcantarillas, entre otras; ii) A otorgarle primera opción de arrendamiento del Condominio y sus ampliaciones si las hubiere, a la Arrendataria antes de ofrecerlo a una tercera persona. iii) Corresponderá a la Sociedad Arrendante el pago de los honorarios que cause la formalización del presente instrumento, incluyendo los costos legales para procesar este contrato.

**DÉCIMA CUARTA: PROHIBICIÓN DE CEDER O SUBARRENDAR:** La Arrendataria no podrá ceder o subarrendar el Área Arrendada o los derechos de este contrato, ni permitir el uso del Área Arrendada a terceros, sin previa aprobación por escrito de la Sociedad Arrendante, en cuyo caso, la cesión,



subarrendamiento o autorización de uso, debe suscribirse en escritura pública, en la cual debe constar la anuencia de la Sociedad Arrendante. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendataria podrá ceder el presente contrato, únicamente con previa aprobación por escrito de la Sociedad Arrendante, a cualquiera de sus dependencias. **DÉCIMA QUINTA: CADUCIDAD DEL PLAZO.** La mora o retardo en el pago de dos de las cuotas del canon de arrendamiento, así como el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas y condiciones de este contrato por parte de la Arrendataria, hará caducar el plazo del contrato, volviéndose exigible, como de plazo vencido, el total del precio del arrendamiento en lo que faltará del plazo del contrato, pudiendo en este caso la Sociedad Arrendante obtener la terminación del contrato y desocupación del Área Arrendada sin necesidad de desahucio o reconvención judicial. **DÉCIMA SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato terminará por el vencimiento del plazo o su prórroga si la hubiere, asimismo podrá terminar por: a) Por mutuo consentimiento; b) Por incumplimiento de la Arrendataria de los pagos y obligaciones según los términos aquí establecidos y que no hayan sido subsanados en un plazo de treinta días calendario, sin necesidad de desahucio, es decir pasados los treinta días, no será necesario requerimiento por parte de la Sociedad Arrendante y la Arrendataria se constituirá en mora y se obliga a entregar el Área Arrendada. La mora en el pago de dos cánones, así como la falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas, hará expirar el plazo y los saldos adeudados y obligaciones pendientes de pago serán exigidas en su totalidad; c) Por incumplimiento comprobado de honrar las obligaciones laborales y fiscales por cualquier de las partes. Si esto llegare a suceder, el depósito que hoy se entrega será devuelto hasta que las obligaciones de la Arrendataria para con la Sociedad Arrendante, adquiridas en el presente contrato sean cumplidas en su totalidad, o en caso de incumplimiento de la Sociedad Arrendante, ésta deberá de devolver de inmediato el depósito aquí entregado. Cuando el contrato de arrendamiento o las prórrogas contenidas en éste, si las hubiese, haya concluido, la Sociedad Arrendante extenderá un finiquito exonerando de todas las responsabilidades a la Arrendataria, únicamente cuando esta última haya cumplido con todas las responsabilidades de pago de arrendamiento y servicios; caso contrario, la Sociedad Arrendante le entregará el finiquito mencionado a la Arrendataria, cuando ésta cumpla con todas las responsabilidades de pago antes mencionadas. Si esto llegare a suceder, el depósito que hoy se entrega será devuelto hasta que el total de las obligaciones de la Arrendataria para con la Sociedad Arrendante sean cumplidas, siempre y cuando el Área Arrendada no amerite que dicho depósito sea utilizado para la readecuación del mismo. **DÉCIMA SÉPTIMA: DEVOLUCIÓN DEL ÁREA ARRENDADA.** A la terminación del contrato por la causa que sea, la Arrendataria deberá devolver y entregar la posesión y uso del Área Arrendada a la Sociedad Arrendante, sin demora y en buen orden, en la misma condición que la recibió y con el adecuado mantenimiento, excepto por el deterioro normal y razonable debido al uso normal y al



transcurso del tiempo. Todos los equipos y letreros, inscripciones, instalaciones de naturaleza similar, realizadas por la Arrendataria deberán ser removidas antes o en la fecha de la expiración del plazo de este contrato o prórroga, si la hubiere. Todo el mobiliario, accesorios y equipo instalados por la Arrendataria continuarán siendo de su propiedad y serán retirados por la Arrendataria en cualquier momento durante la vigencia del contrato o al final del plazo de este contrato o prórroga, si la hubiere, y la Arrendataria deberá, a su propia costa, reparar el daño que resulte de la instalación y de la remoción de dichos equipos y/o accesorios. Al término del presente contrato de arrendamiento, cualquier bien que permanezca en el Área Arrendada podrá ser trasladado por la Sociedad Arrendante a otra localidad. Queda la Sociedad Arrendante expresamente facultada para que, por el área ocupada por los bienes de la Arrendataria que permanezcan después de treinta días calendario, posteriores a la terminación del contrato de arrendamiento, cobre a la Arrendataria un canon mensual correspondiente a almacenamiento y bodega según sean los metros cuadrados utilizados en base al último precio vigente del arrendamiento pagado. Si la Arrendataria se niega a pagar por el correspondiente almacenaje, la Sociedad Arrendante podrá considerar estos bienes como abandonados quedando en consecuencia la Sociedad Arrendante facultada para conservarlos o disponer de ellos en la forma que mejor le convenga y sin obligación, responsabilidad o costo alguno.

**DÉCIMA OCTAVA: TACITA RECONDUCCION:** En caso de que el plazo del presente contrato de arrendamiento no sea prorrogado expresamente por las partes, la Arrendataria deberá restituir el Área Arrendada a la Sociedad Arrendante, el día siguiente de la terminación del plazo pactado, en el mismo estado en que lo recibió, exceptuando el deterioro normal y razonable debido al uso normal y al transcurso del tiempo. Para regular lo dispuesto en el artículo mil setecientos cuarenta y cuatro del Código Civil, ambas partes acuerdan que una vez vencido el plazo, que: a) En el caso que la Sociedad Arrendante no cuente con un compromiso contractual por el Área Arrendada objeto de este contrato de arrendamiento, adquirido con otro cliente, la Arrendataria podrá tener un plazo adicional máximo de prórroga de noventa días después del vencimiento del plazo para formalizar su intención de renovar el contrato de arrendamiento o de retirarse, pagando durante este tiempo el canon mensual, en caso no se retirase del Área Arrendada, igual al precio del mes recién pasado. Si la Arrendataria no se ha retirado del Área Arrendada y no ha prorrogado este contrato de arrendamiento, pagará a la Sociedad Arrendante, en concepto de canon del arriendo durante todo el tiempo que la posesión del Área Arrendada no fuere devuelta a la Sociedad Arrendante, un valor equivalente al incremento anual de inflación de El Salvador del año del presente contrato de arrendamiento, aplicado al canon de arrendamiento anual. En todo caso, las estipulaciones de esta cláusula no se considerarán como renuncia de la Sociedad Arrendante a su derecho de recuperar el Área Arrendada de la forma permitida por la legislación salvadoreña y por este contrato, ni se considerara que el recibo que dichos

pagos o parte de ellos, o cualquier otro acto que aparentemente confirme el derecho de la Arrendataria a conservar la posesión del Área Arrendada, operarán como una renuncia del derecho de la Sociedad Arrendante a recobrar el mismo en el momento que esta lo solicite. **DECIMA NOVENA: NOTIFICACIONES:** En cada situación en que sea necesario o requerido para la Sociedad Arrendante enviar correspondencia a la Arrendataria, se enviará físicamente dirigida a la Arrendataria, estableciendo como lugar de notificación el Área Arrendada, y por medio de correo electrónico, con atención al licenciado Paul Steiner. Cuando la Arrendataria desee enviar correspondencia a la Sociedad Arrendante, lo hará a Doña Elsie Pezzarossi a la dirección [REDACTED] con entrega física, estableciendo como lugar de notificación la [REDACTED]

[REDACTED] Es entendido que cualquier cambio relacionado con notificaciones deberá hacerse por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA: ACCESO DE LA SOCIEDAD ARRENDANTE AL ÁREA ARRENDADA:** La Arrendataria permitirá a la Sociedad Arrendante y a sus representantes autorizados el acceso al Área Arrendada durante horas laborales, con una notificación previa de un día hábil, excepto en caso de emergencia, con el propósito de inspeccionarla y/o realizar los trabajos que fueren requeridos o necesarios, y/o con el propósito de mostrarla a posibles arrendatarios o compradores. **VIGÉSIMA PRIMERA: NORMAS ADMINISTRATIVAS:** La Arrendataria se compromete y se obliga frente a la Sociedad Arrendante a cumplir con lo siguiente: a) Cualquier servicio adicional de seguridad interno que requiera la Arrendataria podrá contratarlo por su cuenta o designar parte de su personal para dichas funciones. En ninguna circunstancia podrán miembros del servicio de seguridad o miembros del personal de la Arrendataria portar armas, salvo que las partes acuerden lo contrario; b) Respetar todas las medidas de seguridad, las disposiciones administrativas del Condominio y las señales de estacionamiento colocadas por la Sociedad Arrendante en las instalaciones y hacer que todo su personal conozca y obedezca las reglas de tránsito y estacionamiento vehicular. c) La Arrendataria indemnizará y liberará a la Sociedad Arrendante por cualquier pérdida, responsabilidad, costos, gastos, y/o reclamo que resulte del uso, escape o descarga de cualquier sustancia peligrosa dentro o alrededor del Área Arrendada causada por las operaciones de la Arrendataria. **VIGÉSIMA SEGUNDA: MODIFICACIONES AL CONTRATO:** Ninguna modificación de este contrato o dispensa a cualquiera de sus estipulaciones será válida o efectiva a menos que se efectúe por medio de escritura pública firmada por ambas partes. **VIGÉSIMA TERCERA: RESOLUCION DE CONFLICTOS:** Cualquier desavenencia que surja entre los contratantes con relación a la interpretación y/o ejecución de este contrato será resuelta ante los tribunales de la República de El Salvador. **VIGÉSIMA CUARTA: ANEXOS:** Al presente contrato se adjunta el Anexo A, que forma parte integrante de este contrato. **VIGÉSIMA QUINTA: EQUIPO Y LETREROS:** La Arrendataria podrá, en todo tiempo durante la vigencia de este contrato, y sin tener que pagar suma o tasa alguna adicional a la Sociedad



Arrendante, colocar e instalar en el Área Arrendada, todos aquellos equipos, mobiliarios, enseres y otros objetos que considere conveniente para el desempeño de sus actividades y la promoción de los mismos, los cuales se detallan, pero no exclusivamente, en el Anexo A del presente contrato, siempre y cuando todos aquellos equipos, mobiliarios, enseres y otros objetos cumplan con los requerimientos establecidos por ley, el reglamento del Condominio Centro Internacional de Servicios, COAMSS, OPAMSS y demás autoridades que tengan jurisdicción, con la previa y expresa autorización por escrito de la Sociedad Arrendante. Igualmente, la Arrendataria tendrá derecho a colocar a su costa, únicamente los anuncios, avisos, letreros, rótulos y marcas, emblemas, signos distintivos o anuncios comerciales alusivos únicamente a su establecimiento, con la previa y expresa autorización por escrito de la Sociedad Arrendante, y en cumplimiento con el reglamento del Condominio Centro Internacional de Servicios; de lo contrario incurrirá en una multa diaria a favor de la Sociedad Arrendante de cien Dólares de los Estados Unidos de América, además de las que impongan las autoridades públicas que autorizan y regulan la materia. La Arrendataria queda obligada a pagar las tasas municipales, contribuciones y otros gravámenes o impuestos que se causen por razón de dichos anuncios, avisos o letreros, actualmente vigentes o que se establezcan en el futuro. La Arrendataria no podrá colocar vallas promocionales, estructuras, letreros, anuncios o cualquier letrero promocional de terceros con fines de lucro, o con fines de lucro no imputables directamente al giro del negocio establecido en este contrato. **VIGÉSIMA SEXTA: ÁREAS DE USO COMÚN DEL CONDOMINIO:** Las áreas de uso común del Condominio a las que tendrá acceso la Arrendataria son: a) las dos terrazas exteriores sin cubierta en sótano, con un área de cien metros cuadrados. Ésta podrá darse en arrendamiento a la Arrendataria una vez la Sociedad Arrendante cuente con el voto calificado total de los condóminos del Condominio; b) de acuerdo con el reglamento del Condominio, existe una "servidumbre de paso" a través del vestíbulo (Matricula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero dos tres, con un área de cincuenta y nueve punto setenta y siete metros cuadrados) propiedad de la Sociedad Arrendante en el nivel primero que da acceso a las gradas de la edificación y se da en arrendamiento a la Arrendataria, siempre cuando cuente la previa aprobación del Condominio, y por lo tanto se podrá convertir en un acceso privativo para la Arrendataria. **VIGÉSIMA SEPTIMA: ESTACIONAMIENTO EN EL ÁREA DEL CONDOMINIO:** La Sociedad Arrendante otorgará quince plazas de aparcamiento: a) trece de las cuales le correspondían con anterioridad al "área de hotel"; b) más dos plazas adicionales, correspondientes a las plazas de aparcamiento de los locales dos y cinco. **VIGÉSIMA OCTAVA: ESTACIONAMIENTO SUR PONIENTE:** (Matricula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero tres dos) Esta área no se contempla dentro del Área Arrendada del presente contrato de arrendamiento; se estableció que la Arrendataria reconoce y deberá de continuar reconociendo y permitiendo la operación de un área de terminal internacional de autobuses de pasajeros. La Arrendataria no podrá impedir el acceso, o

prohibir el uso libre de propiedad de TUCASA, S.A de C.V. El servicio internacional de autobuses no ingresará al área de sótano dentro de la cubierta de las edificaciones para carga y descarga de pasajeros; *sin embargo, los autobuses harán descarga de pasajeros frente al portón de ingreso, debajo de una cubierta exterior, para el posterior ingreso al local número dos en el nivel plano tierra.* Los autobuses luego saldrán de nuevo por la entrada principal de la Avenida Juan Pablo II. **TRIGÉSIMA: LOTE B:** Se da en arrendamiento a la Arrendataria como parte de este contrato de arrendamiento el Lote B matrícula seis cero cinco cero nueve tres cuatro seis-cero cero cero cero cero, con un área de: un mil seiscientos veintidós punto setenta y ocho metros cuadrados, consistente en un área de estacionamiento de propiedad de TUCASA, S.A. de C.V. para uso restringido de la Arrendataria; la cual será utilizada para estacionamiento, así como para eventos y ferias que realizará la CONAMYPE.

**TRIGÉSIMA PRIMERA: AREA ARRENDADA:** Se dan en arrendamiento a la Arrendataria, los siguientes inmuebles del Condominio Centro Internacional de Servicios, propiedad de la Sociedad Arrendante:

a) SOTANO, identificado con las matrículas: seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cuatro cero cero cero uno, Caseta de Despacho, con un área de: trece punto setenta y cinco metros cuadrados; seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero cero dos, Caseta de Control, con un área de: trece punto setenta y cinco metros cuadrados; seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero cero tres, Bodega Número Cinco, con un área de: treinta y ocho punto cero seis metros cuadrados; seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero cero cuatro, Sala de Espera Número Cuatro con un área de: sesenta y cuatro punto veinte metros cuadrados; seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero cero cinco, Servicio Sanitario Número Dos con un área de veinticinco punto setenta y seis metros cuadrados; matrícula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero cero seis, Bodega Número Cuatro con un área de: setenta y seis punto trece metros cuadrados; matrícula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero cero siete, Sala de Espera Tres, con un área de: cincuenta punto setenta y cinco metros cuadrados; matrícula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero cero ocho, Sala de Espera Número Dos con un área de: cincuenta y un punto cincuenta y un metros cuadrados; seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero cero nueve, Bodega Número Tres con un área de: cincuenta punto setenta y cinco metros cuadrados; matrícula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero uno cero, Bodega Número Dos con un área de: setenta y seis punto trece metros cuadrados; matrícula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero uno uno, Servicio Sanitario Número Uno con un área de: veinticinco punto setenta y seis metros cuadrados; seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero uno dos, Sala de Espera Número Uno con un área de: cincuenta y uno punto cincuenta y un metros cuadrados; seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero uno tres, Bodega Número Uno con un área de: cincuenta y uno punto cincuenta y un metros cuadrados; matrícula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero uno cuatro, Área de Circulación del Sótano con un área de: ciento treinta y



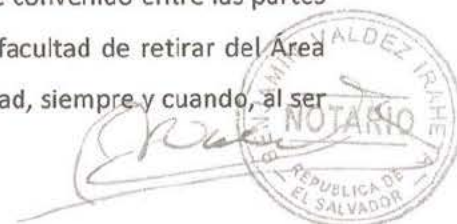
nueve punto cero tres metros cuadrados; y, matrícula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero uno cinco, Pista de Abordaje del Sótano con un área de: quinientos cuarenta y cuatro punto ochenta y cuatro metros; b) NIVEL PRIMERO, identificado con las matrículas: seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero dos dos, Boletería de la Terminal, con un área de: setenta punto setenta y dos metros cuadrados; y, matrícula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero dos tres, Vestíbulo con un área de: cincuenta y nueve punto setenta y siete metros cuadrados; c) NIVEL SEGUNDO, identificado con la matrícula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero tres uno, Segundo Nivel, con un área de: un mil trescientos quince punto noventa y nueve metros cuadrados.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA: ACUERDO COMPLETO:** Este documento contiene la totalidad del Contrato de Arrendamiento entre TUCASA, S.A. DE C.V. y CONAMYPE, y reemplaza toda negociación, acuerdo, declaración o contrato previo, ya fuera verbal o escrito, relacionado a la materia de éste. En fe de lo cual ratificamos el presente contrato, y lo firmamos en la ciudad de San Salvador a los tres días del mes de enero del año dos mil veinte



En la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día tres de enero de dos mil veinte. Ante mí, **BENJAMIN VALDEZ IRAHETA**, Notario de este domicilio, comparecen la señorita **KIMBERLY JIREH BARAHONA RODAS**, de [REDACTED] años de edad, Estudiante, del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] persona a quien conozco, portadora de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y representación, en su calidad de Apoderada Especial Administrativa de la sociedad **TRANSPORTISTAS UNIDOS CENTROAMERICANOS, S.A DE C.V.**, que podrá abreviarse **TUCASA, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] en adelante, la "Sociedad Arrendante"; y, por otra parte, el señor **PAUL DAVID STEINER WHIGHAM**, de [REDACTED] años de edad, Comerciante, del domicilio de [REDACTED] con Documento Único de Identidad Número [REDACTED] y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y representación en su calidad de Presidente de la Junta Directiva de la **COMISIÓN NACIONAL DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA**, Institución Autónoma de Derecho Público, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-ciento cincuenta y un mil ciento diecisiete-ciento seis-uno, que podrá abreviarse **CONAMYPE**, en adelante, la "Arrendataria"; y, **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del anterior documento así como los conceptos vertidos en el mismo, escrito en siete hojas de papel simple, el cual literalmente dice: **PRIMERA: DECLARACION DE DOMINIO**: La Sociedad Arrendante declara que es propietaria de varios inmuebles situados en Alameda Juan Pablo II y Diecinueve Avenida Norte, de la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, en el cual ha desarrollado el Condominio Centro Internacional de Servicios, en adelante simplemente el "Condominio"; de dicho Condominio se arrendarán áreas específicas propiedad de la Sociedad Arrendante, cuyas extensiones superficiales se describirán más adelante, pero que en conjunto tienen una extensión superficial de **UN MIL NOVECIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS** utilizables, más ciento cincuenta metros cuadrados de espacio abierto exterior y, de un inmueble independiente del Condominio, denominado Lote B. **SEGUNDA: CONSTITUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO**: El presente contrato se constituye por el alquiler del Nivel Sótano, Boletería y Vestíbulo en Nivel Primero, Nivel Segundo del Condominio y Lote B, el cual no forma parte del Condominio y es un inmueble independiente y propiedad de la Sociedad Arrendante, denominándose, en su conjunto y en lo sucesivo, únicamente como el "Área Arrendada". La Arrendataria, al momento de suscribir el presente Contrato de Arrendamiento, declara que recibe en arrendamiento el Área Arrendada. La Sociedad Arrendante por este medio confirma que entregará el Área Arrendada con las edificaciones y especificaciones solicitadas por la Arrendataria, todo en excelentes condiciones de uso para que la Arrendataria pueda dar inicio al uso de su infraestructura en esta fecha. La Arrendataria deberá devolver las edificaciones en las mismas condiciones en que le fueron entregadas por la Sociedad Arrendante al finalizar el plazo del contrato o sus extensiones si las hubieren, salvo los deterioros normales y razonables por el normal uso y curso del tiempo, así como por fuerza mayor o caso fortuito. La Arrendataria será responsable de la adecuada instalación de sus máquinas y equipos, de tal manera que si cualquier instalación de sus máquinas o equipo causará algún daño o deterioro más allá del desgaste normal y usual por la misma operación de equipos con el tiempo en paredes, pisos, techos, cubierta, etcétera, en el Área Arrendada objeto del presente contrato, la Arrendataria deberá pagar la reparación o restitución, según fuere el caso, de dichos daños, inmediatamente al cobro por parte de la Sociedad Arrendante. Así mismo, es expresamente convenido entre las partes que, una vez finalizado el presente contrato, la Arrendataria tendrá la facultad de retirar del Área Arrendada, sin costo alguno, todos las máquinas y equipos de su propiedad, siempre y cuando, al ser



removidos, repare cualquier daño ocasionado al Área Arrendada objeto del arrendamiento. **TERCERA:**

**PLAZO:** El plazo del arrendamiento dará inicio el día uno de enero dos mil veinte y vencerá el treinta y uno de diciembre de dos mil veinte. El presente contrato de arrendamiento podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo. Con al menos treinta días calendario de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo, la Arrendataria enviará a la Sociedad Arrendante una notificación por escrito solicitando, ya sea la extensión del plazo o la terminación del contrato; dentro de los quince días calendario siguientes, la Sociedad Arrendante deberá notificarle a la Arrendataria su aceptación o rechazo de la extensión del plazo o la terminación del contrato. Los términos y condiciones de dicha prórroga se basarán en los establecidos en este contrato, con excepción del precio, valor que será ajustado de mutuo acuerdo anualmente, pero en ningún caso será inferior a un incremento equivalente al porcentaje anual de la inflación nacional de El Salvador, como se reporta por el Banco Central de Reserva de El Salvador. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del canon de arrendamiento del Área Arrendada es de **DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS**, más el correspondiente Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, IVA, pagadero por medio de doce cuotas mensuales, cada una de **VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS**, más el correspondiente Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, IVA; es decir trece dólares con cuarenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado arrendado, por mes. La Arrendataria efectuará los pagos mensuales y sucesivos, dentro de los primeros cinco días del mes, mediante depósito directo a la cuenta bancaria a nombre de la sociedad TUCASA, S.A. de C.V., en Banco Hipotecario de El Salvador, identificada con el número cero cero dos uno cero dos uno uno ocho seis ocho para lo cual la Sociedad Arrendante deberá de suscribir la documentación que sea proporcionada por la Arrendataria para realizar dicho trámite. El valor a ser pagado por la Arrendataria a la Sociedad Arrendante al momento de la celebración del presente contrato de arrendamiento, en calidad de canon del arriendo del primer mes, es de **VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS** más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, IVA. En el caso que el presente contrato de arrendamiento o sus prórrogas o renovaciones fueran resueltos o dados por terminados anticipadamente, por cualquiera de las partes, de conformidad con las causas establecidas en el presente contrato, la Sociedad Arrendante se obliga a devolver a la Arrendataria, los cánones del arriendo que ésta hubiese pagado por adelantado y que no se hubieren causado, menos un cobro no reembolsable por administración respectivamente, del uno punto cinco por ciento del valor pagado por adelantado y que no se hubiere causado. La Sociedad Arrendante



devolverá a la Arrendataria dichos cánones del arriendo recibidos por adelantado y no causados, dentro de los sesenta días calendario siguientes a la fecha efectiva de terminación del contrato establecida en el aviso escrito enviado por una de las partes a la otra. **QUINTA: USO DEL ÁREA ARRENDADA:** El Área Arrendada será utilizada específicamente para la operación de la Arrendataria que está establecida en la Ley de Fomento, Protección y Desarrollo para la Micro y Pequeña Empresas, y otras. La Arrendataria no podrá utilizar el Área Arrendada para fines diferentes sin previo consentimiento anticipado por escrito de la Sociedad Arrendante. **SEXTA: MANTENIMIENTO:** La responsabilidad por el mantenimiento y reparación del Área Arrendada se normará de la siguiente manera: a) La Sociedad Arrendante, durante todo el plazo del arrendamiento y sus prórrogas si las hubiere, mantendrá y reparará a su propio costo todos los elementos estructurales del edificio, incluido pero no limitado a: cimentaciones del edificio, estructura de muros exteriores, cubiertas y techos, pintura exterior, iluminación externa, calles de acceso y jardinería externa, siempre y cuando los daños sufridos en los elementos antes descritos hayan sido consecuencia del desgaste normal del tiempo o por actos no imputables a la Arrendataria. b) La Arrendataria mantendrá periódicamente y reparará, a su costa, el interior del edificio, pisos, baños, lavamanos, pintura interior, aire acondicionado dentro sus oficinas y todas las llamadas reparaciones locativas, así como cualquier otra resultante de su propia culpa, dolo o negligencia, causadas por sus empleados, contratistas, proveedores o visitantes. Si la Arrendataria no lleva a cabo dentro de un plazo razonable y de forma adecuada las reparaciones o no cumple con las condiciones establecidas en esta cláusula, la Sociedad Arrendante puede, a su discreción, hacer las reparaciones necesarias o corregir las fallas y la Arrendataria pagará contra factura los costos a la Sociedad Arrendante cuando esta lo solicite. Los daños causados por caso fortuito o fuerza mayor que afecten únicamente al Área Arrendada serán responsabilidad de la Sociedad Arrendante. Ambas partes declaran y aceptan que el equipo que ha sido identificado como equipo de propiedad de la Arrendataria, descrito en el Anexo A, es de total propiedad de la Arrendataria y por lo tanto deberá retirarlo al finalizar el presente contrato; sin embargo, el Anexo A podrá modificarse durante el plazo del contrato por medio de documento privado autenticado celebrado por ambas partes. **SÉPTIMA: MODIFICACIONES:** Las modificaciones hechas por la arrendataria para acomodar las instalaciones a sus necesidades correrán a su propia cuenta y deberán ser removidas al finalizar el contrato, excepto si existe un acuerdo previo entre las partes. Si después de entregada el Área Arrendada por medio de Constancia de Entrega, la Arrendataria necesitara realizar en el Área Arrendada alguna ampliación, modificación o mejora, esta podrá hacerla únicamente con el previo consentimiento escrito de la Sociedad Arrendante; ésta se reserva el derecho de denegar la modificación en aras de velar por la integridad estructural, parcial o total del Área Arrendada, el cumplimiento del Reglamento del Condominio Centro Internacional de



Handwritten signature and circular notary stamp of the Republic of El Salvador. The stamp contains the text: "NOTARIO", "REPUBLICA DE EL SALVADOR", and "CANTON ALDEA NUEVA".

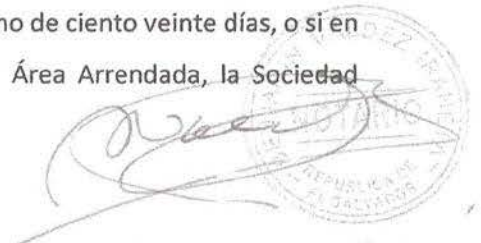
Servicios y la salud, seguridad y bienestar de sus ocupantes, especialmente cuando esta modificación involucre perforación o corte de cubiertas, pisos, paredes, estructuras, acabados arquitectónicos o instalación de algún equipo y maquinaria que requiera la modificación de los mismos. A excepción de luminarias, rieles para lámparas y rieles de alimentación eléctrica para las máquinas y equipo que constituyen parte del cielo falso tipo reticulado, la Arrendataria no podrá colgar o sujetar a la estructura principal de columnas y vigas de soporte de cubierta objeto alguno, ni pintar o cambiar de forma alguna la apariencia de las fachadas externas o internas delanteras, traseras, laterales o cubiertas del Área Arrendada sin el previo consentimiento escrito de la Sociedad Arrendante. Si la Arrendataria necesita instalar ventiladores y/o extractores de aire acondicionado en el Área Arrendada, deberá solicitar permiso por escrito a la Sociedad Arrendante antes de realizar dicha instalación a su propio costo. La instalación de equipos que requiera la perforación de techos, tales como, pero no limitados a, ventiladores y/o extractores de aire, chimeneas, tragaluces, entre otros, puede resultar en goteras, por lo que la Arrendataria libera a la Sociedad Arrendante y al Condominio de cualquier daño que estas puedan, producto de la modificación en los techos, ocasionarle a su equipo, con la excepción que dichas instalaciones y/o modificaciones hayan sido realizadas por la Sociedad Arrendante. La Arrendataria, a la expiración o terminación de este contrato o cualquiera de sus prórrogas, deberá retirar todas las modificaciones que por su cuenta y a su cargo hayan sido efectuadas, siempre y cuando ello no represente daño alguno al Área Arrendada.–La Arrendataria, por su cuenta y costo, reparará cualquier daño que hubiese sufrido el Área Arrendada como resultado de la remoción de equipo y/o accesorios y regresará el Área Arrendada a la Sociedad Arrendante en las mismas condiciones como la recibió en relación al orden, presentación y limpieza, salvo el normal y razonable deterioro proveniente del uso normal y del curso del tiempo y salvo caso fortuito o fuerza mayor. La Sociedad Arrendante se reserva el derecho de denegar cualquier permiso de modificación cuando éste ponga en peligro a los trabajadores y al Condominio; caso contrario, la Sociedad Arrendante será diligente en emitir expeditamente su autorización por escrito dentro de quince días hábiles a efectos de no demorar los planes de negocio de la Arrendataria. En los casos contemplados en esta cláusula, la Arrendataria podrá llevar a cabo la construcción, modificación o alteración solicitada, a su costo, siempre y cuando se sujete estrictamente al diseño conjuntamente aprobado por la Sociedad Arrendante y el Condominio y pague todo costo y gasto de construcción, modificación o alteración, incluyendo obtención de permisos, pago de tasas e impuestos a las autoridades competentes en caso le fueren aplicables. La Arrendataria siempre tendrá la opción de contratar a la Sociedad Arrendante para efectuar las modificaciones, ampliaciones o mejoras previamente autorizadas. Toda obra que realice la Arrendataria, o se haga a solicitud suya, deberá integrarse al diseño arquitectónico ya existente con el objeto de mantener la estética del Área Arrendada. A la

terminación del contrato por cualquier causa, toda modificación efectuada al Área Arrendada objeto de este contrato, que no haya sido removida después de treinta días de terminado el contrato pasará a ser propiedad de la Sociedad Arrendante sin que esta tenga obligación de pagar nada en concepto alguno. **OCTAVA: INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** En caso que la Arrendataria necesite efectuar alguna instalación eléctrica nueva o modificar las instalaciones eléctricas existentes, podrá realizarlas con el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Arrendante, con el compromiso de respetar el estándar de construcción, así como deberá la Arrendataria presentar estándar de seguridad y calidad eléctrica emitida por ingeniero eléctrico o electricista certificado por las modificaciones a las instalaciones eléctricas. Si durante la vigencia de este contrato llegase a cambiar el estándar aprobado, la Arrendataria deberá apegarse a ese nuevo estándar. La Arrendataria será responsable del pago de materiales y mano de obra utilizados en la nueva instalación eléctrica o modificación. La Sociedad Arrendante se reserva el derecho de solicitar y revisar los diseños de dichas instalaciones antes de iniciar la obra con el propósito de verificar que estos cumplan con los estándares de seguridad y calidad requeridos; asimismo, tendrá derecho de realizar revisiones periódicas de las instalaciones eléctricas del Área Arrendada para constatar que estas cumplan con el estándar vigente de calidad y seguridad establecido. La Sociedad Arrendante podrá observar las instalaciones que la Arrendataria haya efectuado por su cuenta, notificándole por escrito su aprobación o requerimiento para que realice las correcciones necesarias. Las correcciones que sean necesarias correrán por cuenta de la Arrendataria. **NOVENA: OBLIGACIONES GENERALES:** a) La Arrendataria se obliga a usar el Área Arrendada diligentemente conforme a su destino natural y obvio. b) La Sociedad Arrendante se reserva el derecho de inspeccionar el Área Arrendada durante días y horas hábiles, dando notificación a la Arrendataria con no menos de veinticuatro horas, con el fin de comprobar el cumplimiento por parte de la Arrendataria, de las obligaciones que esta última asume por medio de este contrato. c) La Arrendataria será responsable por cualquier daño, pérdida o menoscabo que pueda sufrir un tercero dentro del Área Arrendada, que no sea consecuencia de la negligencia de dicho tercero afectado, ni caso fortuito o fuerza mayor y, en consecuencia, la Arrendataria asumirá cualquier indemnización o costo por dicho daño, pérdida o menoscabo, siempre que le fuera imputable a la Arrendataria, sometiéndose a mantener indemne y eximir de toda responsabilidad a la Sociedad Arrendante. d) La Sociedad Arrendante no será responsable por las pérdidas, perjuicios o daños que sufra la Arrendataria en los bienes de su propiedad ubicados en el Área Arrendada, debido a robo, daño, vandalismo o hurto. e) La Arrendataria se obliga a cumplir con todos los reglamentos de higiene, de limpieza y de sanidad que dicten las autoridades respectivas y a mantener el Área Arrendada y las aceras a las cuales da el frente de la vía pública y las áreas adyacentes del Área Arrendada, debidamente aseadas. f) La Arrendante se obliga a pagar todos los impuestos, contribuciones,



derechos, exacciones u otros gravámenes que graviten sobre el Área Arrendada y que le corresponda a ésta pagar de acuerdo con la ley y lo pactado en este contrato. Correrán por parte de la Arrendataria todos los impuestos, tasas, contribuciones, nacionales o municipales actuales y las que en un futuro establezcan las leyes que graven la actividad que la Arrendataria realice en el Área Arrendada. g) La Arrendataria tiene prohibido mantener en el Área Arrendada, inclusive pero no limitado a: animales no domésticos, químicos industriales, sustancias corrosivas y salitrosas fuera de uso común y comercial, materiales tóxicos, explosivos, conjuntos de resmas de papel mayores a cincuenta kilogramos, carbón, fertilizantes, gases comprimidos de tráfico prohibido fuera de uso común y comercial, así como aquellas que puedan ser dañinas a la salud de los habitantes, siendo por cuenta y riesgo de la Arrendataria los gastos y multas que se originen como consecuencia de la infracción a esta prohibición. h) La Arrendataria no podrá cambiar el destino del presente arrendamiento, sin la previa y expresa autorización por escrito de la Sociedad Arrendante, o darle un destino que vaya en contra de la moral o de la ley. i) La Arrendataria deberá mantener el Área Arrendada en buen estado de orden y limpieza, no mantener escombros, basura, ripio, material biológico u otra condición que perjudique la salud de los ocupantes de la propiedad y de sus vecinos. j) La Arrendataria declara que, durante todo el plazo del presente contrato, y sus respectivas prórrogas, si las hubiere, mantendrá contratada y vigente una póliza de seguro de rayo, incendio y responsabilidad civil ante terceros. La Arrendataria se obliga a presentar a la Arrendante, según sea necesario, copia de la póliza y de los comprobantes de pago correspondientes, en los cuales se acredite que el seguro contratado se encuentra vigente. k) A mantener indemne y eximir de toda responsabilidad a la Sociedad Arrendante por daños y perjuicios que pudieran suceder por actos imputables a la Arrendataria y sus visitas, empleados, funcionarios, o consultores. Queda convenido y aceptado entre las partes, que no se reclamarán ninguna suma, penalidad o indemnización de ninguna naturaleza por razón de dichos actos imputables a la Arrendataria. l) La Arrendataria será responsable de la infracción de las leyes y reglamentos administrativos, laborales, municipales y por el daño y perjuicio que por negligencia se cause al Área Arrendada y a terceros, así como a no bloquear y proveer acceso o salidas de emergencia a sus empleados en caso de fuego, terremoto, fuerza mayor o fenómenos de la naturaleza, eximiendo a la Sociedad Arrendante de los daños y perjuicios ocasionados por el personal, visita, funcionarios, contratistas que contrate y subcontratistas de la Arrendataria. La Arrendataria tiene prohibido sobrecargar las instalaciones eléctricas del Área Arrendada, afuera de un uso prudente de instalaciones y conexiones de equipo, que causen una sobrecarga eléctrica o condición imputable y conducente a un incendio eléctrico. La Arrendataria, por su cuenta y costa, deberá de cumplir con un plan de egreso de emergencia, un plan de seguridad industrial y proveer extintores de Clase A, a no menos de cada veinticinco metros de distancia dentro del Área Arrendada. m) No se deberá

sobrecargar de peso el nivel segundo y nivel sótano de personas, material, equipo y mobiliario que excedan los siguientes límites: carga viva de doscientos cincuenta kilogramos por metro cuadrado de carga uniforme, y/o novecientos kilogramos por metro cuadrado de carga concentrada [TABLA un mil cuatro punto cinco] y, la ocupación de más de una persona por cada diez metros cuadrados de área interna [TABLA un mil seiscientos siete punto uno] de acuerdo al estándar establecido por el International Building Code (dos mil quince). **DÉCIMA: GARANTÍA:** Para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, la Arrendataria entrega en este acto a la Sociedad Arrendante un depósito anticipado de **VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DOLARES CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR**, que no devengará intereses, equivalente a **UN CÁNON** de arrendamiento. Dicho depósito deberá ser mantenido durante toda la vigencia del contrato y deberá ser ajustado al nuevo precio si este contrato fuera prorrogado, y servirá para asegurar todas las obligaciones pecuniarias de la Arrendataria contraídas en el presente contrato o su prórroga si la hubiere. El depósito mencionado será devuelto a la Arrendataria treinta días calendario después de finalizado el plazo del contrato, o su prórroga si la hubiere, después de deducir y liquidar servicios, gastos pendientes, pagos de reparaciones o instalaciones que deban efectuarse al finalizar el período del contrato o su prórroga, si la hubiese. Si la Arrendataria devuelve el Área Arrendada en malas condiciones, la Sociedad Arrendante podrá utilizar una parte o el total del depósito de garantía para cubrir los gastos de mantenimiento o reparación; si dicha cantidad no fuere suficiente, la Arrendataria se compromete a cancelar el monto faltante para cubrir el total de los gastos pendientes de pago. En caso de que no exista ningún gasto o inversión pendiente, la Sociedad Arrendante devolverá la cantidad total del depósito en un plazo de treinta días calendario. **DÉCIMA PRIMERA: FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO:** Las partes acuerdan que no serán responsables por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en el presente instrumento, si el cumplimiento de dichas obligaciones ha sido demorado, prevenido o interferido por caso fortuito o fuerza mayor, tales como: rebelión, insurrección, sabotaje, cambios en la legislación de la República de El Salvador, aplicables a la operación de la Arrendataria, en detrimento de la misma, así como decisiones efectuadas por oficiales del Estado, incendios, acciones de los elementos naturales o por cualquier otra causa natural tales como terremoto, inundaciones, etcétera, que estén fuera del control razonable de las partes. Si hubiere algún siniestro o accidente dentro del Área Arrendada, la Arrendataria deberá informar de inmediato a la Sociedad Arrendante sobre la destrucción total o parcial del daño en el Área Arrendada o alguna situación que demore, impida, interfiera o imposibilite su actividad por más de treinta días, dentro de un plazo de cinco días hábiles. Si la Sociedad Arrendante considera que no puede reparar el daño en un plazo máximo de ciento veinte días, o si en virtud del siniestro se destruyese más del cincuenta por ciento del Área Arrendada, la Sociedad



Arrendante o la Arrendataria podrán dar por terminado unilateralmente este contrato de arrendamiento; para el caso de la Arrendataria podrá recurrir a la terminación únicamente si al momento del siniestro estuviere solvente con sus pagos a la Sociedad Arrendante, o en su caso, hacer el pago correspondiente de los montos insolventes y luego proceder a la terminación; en caso que no se diera por terminado el contrato de arrendamiento, la Sociedad Arrendante procurará reparar el daño imputable al siniestro, a la mayor brevedad posible y dentro del plazo que para tal efecto sea acordado entre las partes, y el canon de arrendamiento previsto bajo este contrato será modificado temporalmente, de acuerdo a la totalidad del Área Arrendada por metro cuadrado que continúe en su efecto útil y que no sea dañada por el siniestro, durante el período de dicha reparación. **DÉCIMA SEGUNDA: IMPUESTOS Y SERVICIOS BÁSICOS:** La Sociedad Arrendante será responsable del pago de los impuestos, tasas o contribuciones que graven al Área Arrendada de su propiedad objeto de este contrato de arrendamiento. Por su parte la Arrendataria pagará cualquier clase de impuestos, tasas, derechos o contribuciones que genere la explotación de su propia actividad. La Arrendataria contratará directamente y pagará con puntualidad todos los servicios necesarios para el desarrollo de su actividad tales como teléfono, electricidad, Internet y cualquier otra que ella requiera. El servicio de agua potable será suministrado por el Condominio, la que se obliga a instalar un medidor para el Área Arrendada, independiente al de cualquier otra área arrendada o cualquier otra operación que se lleve a cabo en las instalaciones, que no sean propias de la Arrendataria. **DECIMA TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES. a) DE LA ARRENDATARIA:** La Arrendataria se obliga: i) Pagar puntualmente los servicios de energía eléctrica, agua potable, telefónicos y cualquier otro que requiera para desarrollar su actividad económica; ii) A utilizar correctamente el Área Arrendada y sus instalaciones. **b) DE LA SOCIEDAD ARRENDANTE:** La Sociedad Arrendante se obliga: i) A mantener en buen estado el Área Arrendada, incluyendo la estructura del edificio, cubierta, parqueo y sistema de agua potable y alcantarillas, entre otras; ii) A otorgarle primera opción de arrendamiento del Condominio y sus ampliaciones si las hubiere, a la Arrendataria antes de ofrecerlo a una tercera persona. iii) Corresponderá a la Sociedad Arrendante el pago de los honorarios que cause la formalización del presente instrumento, incluyendo los costos legales para procesar este contrato. **DÉCIMA CUARTA: PROHIBICIÓN DE CEDER O SUBARRENDAR:** La Arrendataria no podrá ceder o subarrendar el Área Arrendada o los derechos de este contrato, ni permitir el uso del Área Arrendada a terceros, sin previa aprobación por escrito de la Sociedad Arrendante, en cuyo caso, la cesión, subarrendamiento o autorización de uso, debe suscribirse en escritura pública, en la cual debe constar la anuencia de la Sociedad Arrendante. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendataria podrá ceder el presente contrato, únicamente con previa aprobación por escrito de la Sociedad Arrendante, a cualquiera de sus dependencias. **DÉCIMA QUINTA: CADUCIDAD DEL PLAZO.** La mora o retardo en el

pago de dos de las cuotas del canon de arrendamiento, así como el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas y condiciones de este contrato por parte de la Arrendataria, hará caducar el plazo del contrato, volviéndose exigible, como de plazo vencido, el total del precio del arrendamiento en lo que faltará del plazo del contrato, pudiendo en este caso la Sociedad Arrendante obtener la terminación del contrato y desocupación del Área Arrendada sin necesidad de desahucio o reconvencción judicial.

**DÉCIMA SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato terminará por el vencimiento del plazo o su prórroga si la hubiere, asimismo podrá terminar por: a) Por mutuo consentimiento; b) Por incumplimiento de la Arrendataria de los pagos y obligaciones según los términos aquí establecidos y que no hayan sido subsanados en un plazo de treinta días calendario, sin necesidad de desahucio, es decir pasados los treinta días, no será necesario requerimiento por parte de la Sociedad Arrendante y la Arrendataria se constituirá en mora y se obliga a entregar el Área Arrendada. La mora en el pago de dos cánones, así como la falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas, hará expirar el plazo y los saldos adeudados y obligaciones pendientes de pago serán exigidas en su totalidad; c) Por incumplimiento comprobado de honrar las obligaciones laborales y fiscales por cualquier de las partes. Si esto llegare a suceder, el depósito que hoy se entrega será devuelto hasta que las obligaciones de la Arrendataria para con la Sociedad Arrendante, adquiridas en el presente contrato sean cumplidas en su totalidad, o en caso de incumplimiento de la Sociedad Arrendante, ésta deberá de devolver de inmediato el depósito aquí entregado. Cuando el contrato de arrendamiento o las prórrogas contenidas en éste, si las hubiese, haya concluido, la Sociedad Arrendante extenderá un finiquito exonerando de todas las responsabilidades a la Arrendataria, únicamente cuando esta última haya cumplido con todas las responsabilidades de pago de arrendamiento y servicios; caso contrario, la Sociedad Arrendante le entregará el finiquito mencionado a la Arrendataria, cuando ésta cumpla con todas las responsabilidades de pago antes mencionadas. Si esto llegare a suceder, el depósito que hoy se entrega será devuelto hasta que el total de las obligaciones de la Arrendataria para con la Sociedad Arrendante sean cumplidas, siempre y cuando el Área Arrendada no amerite que dicho deposito sea utilizado para la readecuación del mismo. **DÉCIMA SÉPTIMA: DEVOLUCIÓN DEL ÁREA ARRENDADA.** A la terminación del contrato por la causa que sea, la Arrendataria deberá devolver y entregar la posesión y uso del Área Arrendada a la Sociedad Arrendante, sin demora y en buen orden, en la misma condición que la recibió y con el adecuado mantenimiento, excepto por el deterioro normal y razonable debido al uso normal y al transcurso del tiempo. Todos los equipos y letreros, inscripciones, instalaciones de naturaleza similar, realizadas por la Arrendataria deberán ser removidas antes o en la fecha de la expiración del plazo de este contrato o prórroga, si la hubiere. Todo el mobiliario, accesorios y equipo instalados por la Arrendataria continuarán siendo de su propiedad y serán retirados por la Arrendataria en cualquier





momento durante la vigencia del contrato o al final del plazo de este contrato o prórroga, si la hubiere, y la Arrendataria deberá, a su propia costa, reparar el daño que resulte de la instalación y de la remoción de dichos equipos y/o accesorios. Al término del presente contrato de arrendamiento, cualquier bien que permanezca en el Área Arrendada podrá ser trasladado por la Sociedad Arrendante a otra localidad. Queda la Sociedad Arrendante expresamente facultada para que, por el área ocupada por los bienes de la Arrendataria que permanezcan después de treinta días calendario, posteriores a la terminación del contrato de arrendamiento, cobre a la Arrendataria un canon mensual correspondiente a almacenamiento y bodega según sean los metros cuadrados utilizados en base al último precio vigente del arrendamiento pagado. Si la Arrendataria se niega a pagar por el correspondiente almacenaje, la Sociedad Arrendante podrá considerar estos bienes como abandonados quedando en consecuencia la Sociedad Arrendante facultada para conservarlos o disponer de ellos en la forma que mejor le convenga y sin obligación, responsabilidad o costo alguno.

**DÉCIMA OCTAVA: TACITA RECONDUCCION:** En caso de que el plazo del presente contrato de arrendamiento no sea prorrogado expresamente por las partes, la Arrendataria deberá restituir el Área Arrendada a la Sociedad Arrendante, el día siguiente de la terminación del plazo pactado, en el mismo estado en que lo recibió, exceptuando el deterioro normal y razonable debido al uso normal y al transcurso del tiempo. Para regular lo dispuesto en el artículo mil setecientos cuarenta y cuatro del Código Civil, ambas partes acuerdan que una vez vencido el plazo, que: a) En el caso que la Sociedad Arrendante no cuente con un compromiso contractual por el Área Arrendada objeto de este contrato de arrendamiento, adquirido con otro cliente, la Arrendataria podrá tener un plazo adicional máximo de prórroga de noventa días después del vencimiento del plazo para formalizar su intención de renovar el contrato de arrendamiento o de retirarse, pagando durante este tiempo el canon mensual, en caso no se retirase del Área Arrendada, igual al precio del mes recién pasado. Si la Arrendataria no se ha retirado del Área Arrendada y no ha prorrogado este contrato de arrendamiento, pagará a la Sociedad Arrendante, en concepto de canon del arriendo durante todo el tiempo que la posesión del Área Arrendada no fuere devuelta a la Sociedad Arrendante, un valor equivalente al incremento anual de inflación de El Salvador del año del presente contrato de arrendamiento, aplicado al canon de arrendamiento anual. En todo caso, las estipulaciones de esta cláusula no se considerarán como renuncia de la Sociedad Arrendante a su derecho de recuperar el Área Arrendada de la forma permitida por la legislación salvadoreña y por este contrato, ni se considerara que el recibo que dichos pagos o parte de ellos, o cualquier otro acto que aparentemente confirme el derecho de la Arrendataria a conservar la posesión del Área Arrendada, operarán como una renuncia del derecho de la Sociedad Arrendante a recobrar el mismo en el momento que esta lo solicite. **DECIMA NOVENA: NOTIFICACIONES:** En cada situación en que sea necesario o requerido para la Sociedad Arrendante



enviar correspondencia a la Arrendataria, se enviará físicamente dirigida a la Arrendataria, estableciendo como lugar de notificación el Área Arrendada, y por medio de correo electrónico, con atención al licenciado Paul Steiner. Cuando la Arrendataria desee enviar correspondencia a la Sociedad Arrendante, lo hará a Doña Elsie Pezzarossi a la dirección [REDACTED] con entrega física, estableciendo como lugar de notificación la [REDACTED]

[REDACTED] Es entendido que cualquier cambio relacionado con notificaciones deberá hacerse por escrito a la otra parte. **VIGÉSIMA: ACCESO DE LA SOCIEDAD ARRENDANTE AL ÁREA ARRENDADA:** La Arrendataria permitirá a la Sociedad Arrendante y a sus representantes autorizados el acceso al Área Arrendada durante horas laborales, con una notificación previa de un día hábil, excepto en caso de emergencia, con el propósito de inspeccionarla y/o realizar los trabajos que fueren requeridos o necesarios, y/o con el propósito de mostrarla a posibles arrendatarios o compradores. **VIGÉSIMA PRIMERA: NORMAS ADMINISTRATIVAS:** La Arrendataria se compromete y se obliga frente a la Sociedad Arrendante a cumplir con lo siguiente: a) Cualquier servicio adicional de seguridad interno que requiera la Arrendataria podrá contratarlo por su cuenta o designar parte de su personal para dichas funciones. En ninguna circunstancia podrán miembros del servicio de seguridad o miembros del personal de la Arrendataria portar armas, salvo que las partes acuerden lo contrario; b) Respetar todas las medidas de seguridad, las disposiciones administrativas del Condominio y las señales de estacionamiento colocadas por la Sociedad Arrendante en las instalaciones y hacer que todo su personal conozca y obedezca las reglas de tránsito y estacionamiento vehicular. c) La Arrendataria indemnizará y liberará a la Sociedad Arrendante por cualquier pérdida, responsabilidad, costos, gastos, y/o reclamo que resulte del uso, escape o descarga de cualquier sustancia peligrosa dentro o alrededor del Área Arrendada causada por las operaciones de la Arrendataria. **VIGÉSIMA SEGUNDA: MODIFICACIONES AL CONTRATO:** Ninguna modificación de este contrato o dispensa a cualquiera de sus estipulaciones será válida o efectiva a menos que se efectúe por medio de escritura pública firmada por ambas partes. **VIGÉSIMA TERCERA: RESOLUCION DE CONFLICTOS:** Cualquier desavenencia que surja entre los contratantes con relación a la interpretación y/o ejecución de este contrato será resuelta ante los tribunales de la República de El Salvador. **VIGÉSIMA CUARTA: ANEXOS:** Al presente contrato se adjunta el Anexo A, que forma parte integrante de este contrato. **VIGÉSIMA QUINTA: EQUIPO Y LETREROS:** La Arrendataria podrá, en todo tiempo durante la vigencia de este contrato, y sin tener que pagar suma o tasa alguna adicional a la Sociedad Arrendante, colocar e instalar en el Área Arrendada, todos aquellos equipos, mobiliarios, enseres y otros objetos que considere conveniente para el desempeño de sus actividades y la promoción de los mismos, los cuales se detallan, pero no exclusivamente, en el Anexo A del presente contrato, siempre y cuando todos aquellos equipos, mobiliarios, enseres y otros objetos cumplan con los requerimientos

establecidos por ley, el reglamento del Condominio Centro Internacional de Servicios, COAMSS, OPAMSS y demás autoridades que tengan jurisdicción, con la previa y expresa autorización por escrito de la Sociedad Arrendante. Igualmente, la Arrendataria tendrá derecho a colocar a su costa, únicamente los anuncios, avisos, letreros, rótulos y marcas, emblemas, signos distintivos o anuncios comerciales alusivos únicamente a su establecimiento, con la previa y expresa autorización por escrito de la Sociedad Arrendante, y en cumplimiento con el reglamento del Condominio Centro Internacional de Servicios; de lo contrario incurrirá en una multa diaria a favor de la Sociedad Arrendante de cien Dólares de los Estados Unidos de América, además de las que impongan las autoridades públicas que autorizan y regulan la materia. La Arrendataria queda obligada a pagar las tasas municipales, contribuciones y otros gravámenes o impuestos que se causen por razón de dichos anuncios, avisos o letreros, actualmente vigentes o que se establezcan en el futuro. La Arrendataria no podrá colocar vallas promocionales, estructuras, letreros, anuncios o cualquier letrero promocional de terceros con fines de lucro, o con fines de lucro no imputables directamente al giro del negocio establecido en este contrato.

**VIGÉSIMA SEXTA: ÁREAS DE USO COMÚN DEL CONDOMINIO:** Las áreas de uso común del Condominio a las que tendrá acceso la Arrendataria son: a) las dos terrazas exteriores sin cubierta en sótano, con un área de cien metros cuadrados. Ésta podrá darse en arrendamiento a la Arrendataria una vez la Sociedad Arrendante cuente con el voto calificado total de los condóminos del Condominio; b) de acuerdo con el reglamento del Condominio, existe una "servidumbre de paso" a través del vestíbulo (Matricula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero dos tres, con un área de cincuenta y nueve punto setenta y siete metros cuadrados) propiedad de la Sociedad Arrendante en el nivel primero que da acceso a las gradas de la edificación y se da en arrendamiento a la Arrendataria, siempre cuando cuente la previa aprobación del Condominio, y por lo tanto se podrá convertir en un acceso privativo para la Arrendataria.

**VIGÉSIMA SEPTIMA: ESTACIONAMIENTO EN EL ÁREA DEL CONDOMINIO:** La Sociedad Arrendante otorgara quince plazas de aparcamiento: a) trece de las cuales le correspondían con anterioridad al "área de hotel"; b) más dos plazas adicionales, correspondientes a las plazas de aparcamiento de los locales dos y cinco.

**VIGÉSIMA OCTAVA: ESTACIONAMIENTO SUR PONIENTE:** (Matricula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero tres dos) Esta área no se contempla dentro del Área Arrendada del presente contrato de arrendamiento; se estableció que la Arrendataria reconoce y deberá de continuar reconociendo y permitiendo la operación de un área de terminal internacional de autobuses de pasajeros. La Arrendataria no podrá impedir el acceso, o prohibir el uso libre de propiedad de TUCASA, S.A de C.V. El servicio internacional de autobuses no ingresará al área de sótano dentro de la cubierta de las edificaciones para carga y descarga de pasajeros; sin embargo, los autobuses harán descarga de pasajeros frente al portón de ingreso, debajo de una cubierta exterior, para el posterior ingreso al local número dos en el nivel plano tierra. Los

dos metros cuadrados; y, matrícula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero dos tres, Vestíbulo con un área de: cincuenta y nueve punto setenta y siete metros cuadrados; c) NIVEL SEGUNDO, identificado con la matrícula seis cero cero tres cinco dos seis uno-A cero cero tres uno, Segundo Nivel, con un área de: un mil trescientos quince punto noventa y nueve metros cuadrados.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA: ACUERDO COMPLETO:** Este documento contiene la totalidad del Contrato de Arrendamiento entre TUCASA, S.A. DE C.V. y CONAMYPE, y reemplaza toda negociación, acuerdo, declaración o contrato previo, ya fuera verbal o escrito, relacionado a la materia de éste."'" Así se expresaron los comparecientes, y yo, el suscrito notario, doy fe: a) que les expliqué los efectos legales del presente instrumento; b) que me cercioré de sus identidades personales por haber tenido a la vista sus documentos de identidad antes relacionados; c) de ser legítima la personería con que actúa la señorita BARAHONA RODAS por haber tenido a la vista el Testimonio de Escritura Pública de Poder Especial Administrativo, otorgado por la referida sociedad en la ciudad de Antigua Guatemala, a las nueve horas del día diecisiete de diciembre del año dos mil diecinueve, ante mis oficios, en el que consta haberse facultado a la compareciente para la firma del presente instrumento y que la compareciente está facultada a llevar a cabo actos como el presente. El notario autorizante dio fe de la existencia de la sociedad otorgante; y, d) de ser legítima y suficiente la personería con que actúa el señor STEINER WHIGHAM, calidad que compruebo por medio de: i) Decreto Legislativo número Ochocientos Treinta y Ocho, de fecha quince de noviembre de dos mil diecisiete, publicado en el Diario Oficial número Doscientos Veintidós, Tomo Cuatrocientos Diecisiete, correspondiente al veintiocho del mismo mes y año, en donde consta que se reformó el contenido de la Ley de Fomento, Protección y Desarrollo para la Micro y Pequeña Empresa y se creó la Comisión Nacional de la Micro y Pequeña Empresa, como una Institución Autónoma de Derecho Público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con autonomía administrativa y técnica, la cual estará regida por una Junta Directiva que es su Órgano Superior de Dirección y que el Presidente de la misma tiene la facultad de otorgar actos como el presente, previa autorización de la Junta Directiva; ii) Acuerdo Ejecutivo número OCHENTA Y CUATRO, de fecha catorce de junio de dos mil diecinueve, publicado en el Diario Oficial número CIENTO ONCE, Tomo CUATROCIENTOS VEINTITRÉS, correspondiente al mismo día, por medio del cual se me nombró como Presidente de la Junta Directiva de la Comisión Nacional de la Micro y Pequeña Empresa, a partir de esa fecha y para terminar un período legal de funciones de cinco años que finaliza el día seis de diciembre de dos mil veintidós; iii) Certificación emitida por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, Conan Tonathiu Castro, el día catorce de junio de dos mil diecinueve, en la cual consta que en el Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos que lleva esa Presidencia, se encuentra el Acta de las once horas del referido día, en la que se advierte que el compareciente fue juramentado como Presidente de la Junta Directiva de la Comisión Nacional de la

Micro y Pequeña Empresa; y, iv) Certificación del punto número cinco punto uno punto uno del acta número treinta y cuatro de Junta Directiva de CONAMYPE, de la sesión celebrada el día nueve de diciembre del año anterior, expedida por la Licenciada Roxana Carolina Zeledón Cortez, Secretaria de la Junta Directiva, el día diez de diciembre del año recién pasado, de la que consta que se autorizó al compareciente para suscribir las contrataciones y prórroga de contratos de arrendamiento para el año dos mil veinte, incluyendo este contrato. Y, leído que les hube la presente acta notarial que consta de ocho folios, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DE TODO DOY FE.



El presente documento se encuentra en versión pública en vista que contiene información confidencial, de conformidad a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública.