

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIMPLE

NOSOTROS: Por una parte, **ERIC GERARDO GARCIA FERREIRO**, de cuarenta y cuatro años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED], y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]; actuando en carácter de Administrador Único Propietario y Representante Legal de la Sociedad **JAIMER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **JAIMER, S.A. de C.V.**, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], que en lo sucesivo del presente instrumento me denominare "**EL ARRENDANTE**"; y por la otra parte, **LINA DOLORES POHL ALFARO**, salvadoreña, cincuenta y un años de edad, licenciada en sociología, del domicilio de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED], expedido en el municipio y departamento de San Salvador; actuando en nombre y representación del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en calidad de Ministra de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según consta en Acuerdo Presidencial número doce, de fecha uno de junio de dos mil catorce, publicado en el Diario Oficial número noventa y nueve, Tomo cuatrocientos tres, de fecha uno de junio de dos mil catorce, por medio del cual, el profesor Salvador Sánchez Cerén, en su carácter de Presidente Constitucional de la República de El Salvador, me nombra como Ministra de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a partir del día uno de junio de dos mil catorce y quien en nombre del Estado y Gobierno de El Salvador, está facultada para celebrar actos como el presente, y quien en el curso de este instrumento me denominare Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales que se abrevia "**El MARN**", o "**EL ARRENDATARIO**"; y por medio de este documento, **OTORGAMOS:** De conformidad a Resolución Razonada MARN N°. 009, de fecha veintiocho de abril de dos mil quince; un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIMPLE**, el cual se registrá por las cláusulas siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA. DECLARACIONES PREVIAS:** "**El Arrendante**", de conformidad a Testimonio de Escritura Pública otorgada a las diecisiete horas del día quince de agosto de mil novecientos noventa y uno, ante los oficios del Notario Victor René Guzmán, e inscrita al número cincuenta y ocho, del Libro Un Mil Quinientos Veintinueve, del Registro de la Propiedad Rafz e Hipotecas, de la Cuarta Sección del Centro, es dueño y actual poseedor, de un inmueble con construcciones, que se encuentra ubicado en calle Conchagua Oriente, No. 1-2-3-4, Condominio Norte Embajada Americana, Urbanización Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad (Según recibo de energía eléctrica Calle Conchagua Oriente, 1 Edificio Urbanización Cumbres de Madre Selva II, Santa Elena,



frente a Embajada de los Estados Unidos de América), con construcción de cuatro niveles incluido sótano, inmueble que suma un área total de Tres Mil Doscientos Cincuenta y Nueve punto Cero Ocho metros cuadrados. **CLÁUSULA SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO:** El Arrendante en

este acto entrega al MARN, en arrendamiento el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente documento, con todos los accesorios de funcionamiento, entregándoselo en condiciones aceptables juntamente con sus llaves; y "El Arrendatario" se obliga a devolverlo en el mismo estado en que lo recibe.

CLÁUSULA TERCERA. DESTINO DEL INMUEBLE ARRENDADO: El inmueble será destinado para que "El Arrendatario" instale en este, Oficina administrativas del MARN. **CLÁUSULA CUARTA.**

PLAZO DEL ARRENDAMIENTO: El plazo del arrendamiento del inmueble antes mencionado es de SIETE MESES, contados desde el uno de junio al treinta y uno de diciembre de dos mil quince. El plazo

podrá ser prorrogado, si de mutuo acuerdo las partes así lo convinieren, debiendo manifestar su intención de prorrogarlo en forma escrita, por cruce de cartas, por lo menos con sesenta días de anticipación a la fecha de vencimiento, a efecto de formalizar la prorroga respectiva, el monto mensual del canon de arrendamiento objeto del presente contrato deberá mantenerse hasta el año dos mil dieciocho. **CLÁUSULA**

QUINTA. PRECIO: El precio total del arrendamiento es de CIENTO CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$143,962.00), con IVA incluido, distribuido en siete cuotas anticipadas, que "El Arrendatario" pagará de forma mensual por valor de VEINTE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, cada una, cuotas con el Impuesto de IVA ya incluido, pagaderas dentro de un plazo máximo treinta días calendario, posteriores a la presentación de la respectiva Factura. El abono a la cuenta será realizado por el Ministerio de Hacienda, de acuerdo a la implementación del Sistema de Pagos de la Cuenta Única del Tesoro. **CLÁUSULA SEXTA. FACTURA:**

"El Arrendante" extenderá Factura de Consumidor Final a nombre de MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, la cual presentará durante los primeros diez días hábiles al inicio del mes al que corresponda el pago. **CLÁUSULA SÉPTIMA. FORMA DE PAGO:** "El Arrendante", entregará el respectivo Comprobante de Cobro, en la Unidad Financiera Institucional (UFI), del Ministerio, a efecto de realizar el trámite de Quedan; a la cual para el primer pago deberá anexar una

copia del contrato suscrito con el MARN, y el Acta de Recepción; y para los restantes pagos, anexará únicamente el Acta de Recepción; dichas actas serán firmadas por "El Arrendante" y por el Administrador del Contrato, licenciado Rafael Enrique Chávez Sánchez, Encargado de Activo Fijo. **CLÁUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES PARA EL ARRENDATARIO:** "El Arrendatario" se obliga a: a) Efectuar el pago de los servicios de energía eléctrica, y agua potable; b) velar por la seguridad del inmueble arrendado; c) mantener el inmueble arrendado en buen estado; d) devolver el inmueble al final del plazo del

contrato o sus prórrogas, en perfecto estado, conforme lo ha recibido; y e) efectuar las reparaciones locativas menores en el inmueble, entendiéndose éstas las que se originen por uso o desgaste ordinario del inmueble, tales como cambio de grifos, cambio de chapas de puertas, cambio de manecillas de ventanas, etc. **CLÁUSULA NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE:** “El Arrendante” se obliga a: a) Pagar los impuestos municipales del inmueble arrendado; b) efectuar las reparaciones mayores que por el deterioro normal de su vida útil hubiere que hacer en el inmueble, las cuales serán comunicadas formalmente por el MARN. Si después de quince (15) días calendario de realizada dicha notificación, éstas no son atendidas, el MARN podrá hacer las reparaciones y descontar del pago mensual los costos en que se incurriere; c) el edificio incluye, parqueo exterior para diez vehículos, sótano con espacio para treinta vehículos aproximadamente, subestación eléctrica, aire acondicionado en tres niveles con mantenimiento periódico, cisterna, iluminación completa, elevador hidráulico Mitsubishi con mantenimiento periódico, tomas polarizados, acceso para personas con discapacidad física, tres persianas enrollables, recepción, sesenta puestos de trabajo primer nivel, tres puestos de trabajo segundo nivel, seis arañas, cinco puestos de trabajo con aéros pared tercer nivel, tres puestos de trabajo con aéros tercer nivel, dos puestos de trabajo tercer nivel, catorce puestos de trabajo modulares rojo/gris tercer nivel, un racks servidores tercer nivel, doscientos cuarenta puntos de red cableado sin certificar, distribuidos así: noventa puntos en el tercer piso, sesenta puntos en el segundo piso, y noventa puntos en el primer piso). **CLÁUSULA DÉCIMA. CONDICIONES ESPECIALES:** a) “El Arrendatario” no podrá, bajo ningún aspecto, almacenar sustancias tóxicas, explosivas, inflamables, corrosivas, nocivas o de cualquier otra clase prohibidas por la Ley, que pongan en peligro la salud de los vecinos de la comunidad inmediata al inmueble; b) “El Arrendatario” no podrá subarrendar en todo o en parte el inmueble objeto de este contrato ni ceder los derechos derivados del mismo sin permiso escrito de parte de “El Arrendante”; c) previo permiso escrito del “El Arrendante”, el MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, podrá efectuar mejoras al inmueble, relativas a adecuar áreas del mismo para ser utilizadas como oficinas, sin que “El Arrendante” incurran en gastos. Cualquier tipo de construcción o mejora que se realice por parte de “El Arrendatario,” podrá retirarse del inmueble al terminar el contrato, o dejarse en el mismo sin costo alguno para “El Arrendante”, por mutuo acuerdo entre las partes; d) en caso de que “El Arrendante” decida vender el inmueble, quedará sin efecto el presente contrato, sin responsabilidad alguna de su parte, para lo cual se dará aviso por escrito con sesenta días de anticipación al MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES; y e) en caso que el MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, encuentre espacio físico adecuado para trasladar las oficinas instaladas en el inmueble arrendado, el contrato podrá darse por terminado, previo aviso que dará éste con sesenta días de anticipación, cancelándose únicamente las cuotas del canon de arrendamiento utilizado. **CLÁUSULA**



DÉCIMA PRIMERA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: “El Arrendante” y “El Arrendatario” podrán por mutuo acuerdo dar por terminado el presente contrato; y además “El Arrendante” podrán darlo por terminado en los siguientes casos: a) Por falta de pago de una de las cuotas pactadas; en tal caso, podrá promover el correspondiente juicio en contra de “El Arrendatario”, para reclamar los cánones adeudados, hasta la completa desocupación del inmueble que se da en arrendamiento; b) por incumplimiento por parte de “El Arrendatario” de cualesquiera de las obligaciones o pactos consignados en este contrato; y c) en caso que el inmueble arrendado sufiere daños que pusieren en peligro la vida o integridad física de sus ocupantes, ocasionados por fenómenos naturales, tales como: terremotos, inundaciones, huracanes, etc., o por cualquier otro motivo de fuerza mayor en razón del resto del plazo que faltase para la terminación del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y DOMICILIO**

ESPECIAL: Las partes contratantes nos sometemos a la legislación aplicable sobre la materia. Para los efectos legales de este contrato, señalamos como domicilio especial la ciudad de San Salvador, a la jurisdicción de cuyos tribunales nos sometemos, en cuyo caso, los gastos razonables judiciales y extrajudiciales serán cubiertos a prorrata por cada una de las partes. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.**

COMUNICACIONES: Las noticias y avisos entre “El Arrendante” y “El Arrendatario” en relación con este contrato, se tomarán como válidas al ser entregadas en las Oficinas Centrales de “El Arrendatario”, ubicadas en: Kilómetro cinco y medio, carretera a Santa Tecla, Calle y Colonia Las Mercedes, Edificio MARN (instalaciones ISTA), San Salvador, con atención a licenciado Rafael Enrique Chávez Sánchez, Encargado de Activo Fijo, designado por este Ministerio como Administrador de Contrato, haciendo constar su recibo; y en las oficinas principales de “El Arrendante”, actualmente situadas en: Calle Principal, No. 3, Parque Industrial Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con atención a licenciado Eric Gerardo Garcia Ferreiro, Representante Legal de JAIMER, S.A. de C.V., en donde se le hará constar su recibo. Así nos expresamos, en fe de lo cual firmamos el presente contrato en la ciudad de San Salvador, a los cuatro días del mes de mayo de dos mil quince.

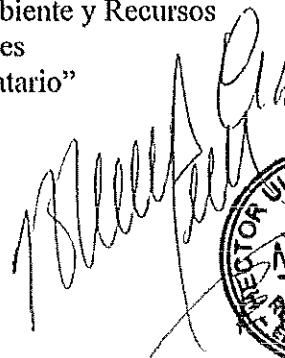


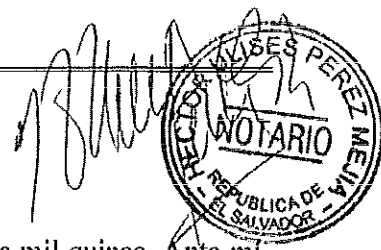
Eric Gerardo Garcia Ferreiro
Administrador Único Propietario y
Representante Legal
JAIMER, S.A de C.V.
“El Arrendante”

JAIMER S.A. de C.V.



Lina Dolores Pohl Alfaro
Ministra de Medio Ambiente y Recursos
Naturales
“El Arrendatario”





la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día cuatro de mayo de dos mil quince. Ante mí, HECTOR ULISES PEREZ MEJIA, Notario, de este domicilio, comparecen por una parte el señor **ERIC GERARDO GARCIA FERREIRO**, salvadoreño, de cuarenta y cuatro años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, persona a quien no conozco pero identifico con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], quien actúa en carácter de Administrador Único Propietario y Representante Legal de la Sociedad **JAIMER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **JAIMER, S.A. de C.V.**, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Escritura Pública de Constitución de la Sociedad **JAIMER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **JAIMER, S.A. de C.V.**, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diecisiete horas del día veinticuatro de abril de mil novecientos ochenta y uno, ante los oficios del Notario Victor Rene Guzmán; dicho instrumento fue inscrito al número sesenta y siete, del Libro trescientos cuatro, de Registro de Sociedades, del Registro de Comercio, el día dieciocho de mayo de mil novecientos ochenta y uno; b) Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de la Sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día seis de octubre de dos mil diez, ante los oficios del Notario Victor Rene Guzman, en la que consta que se modificó el Pacto Social de la Sociedad, reuniendo en un solo instrumento, las Clausulas que rigen a la sociedad, en la que consta que el domicilio es el de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, pudiendo establecer agencias, sucursales, agencias, oficinas ú otras dependencias en cualquier lugar de la República o en el extranjero; su plazo es indefinido, que entre en sus finalidades está el rubro del ejercicio del comercio y la industria en la forma más amplia, adquirir, vender, permutar, arrendar, pignorar y enajenar a cualquier titulo toda clase de bienes sean inmuebles, muebles, títulos valores o derechos, entre otras; que la administración de la Sociedad está a cargo de un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente, quienes duraran en sus funciones siete años, pudiendo ser reelectos, que para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y uso de la firma social, se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, electo por la Junta General



Ordinaria de Accionistas, por un período de cinco años pudiendo ser reelecto; que la representación legal y extrajudicial, así como el uso de la Firma Social de la Sociedad, corresponderá al Administrador Único de la Sociedad; dicho instrumento fue inscrito al número sesenta y cinco, del Libro dos mil setecientos cuarenta y uno, de Registro de Sociedades, del Registro de Comercio, el día tres de junio de dos mil once; y c) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente, en la cual consta que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionista, celebrada el día treinta de mayo de dos mil catorce, consta en el punto sexto que se acordó la elección de Administrador Único Propietario y su respectivo Suplente, resultando electo como Administrador Único Propietario, el licenciado Eric Gerardo Garcia Ferreiro, por un período de siete años, contados a partir del veintiocho de mayo de dos mil catorce al veintiocho de mayo de dos mil veintiuno; inscrita al número cincuenta y ocho, del Libro tres mil trescientos diez, del Registro de Sociedades, del Registro de Comercio, el día tres de septiembre de dos mil catorce; y quien en lo sucesivo se denominará “EL ARRENDANTE”; y por la otra parte, **LINA DOLORES POHL ALFARO**, salvadoreña, de cincuenta y un años de edad, licenciada en sociología, del domicilio de San Salvador, persona de mi conocimiento y quien es portadora de Documento Único de Identidad número [REDACTED] expedido en el municipio y departamento de San Salvador; actuando en nombre y representación del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en calidad de Ministra de Medio Ambiente y Recursos Naturales de la República de El Salvador, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Decreto Ejecutivo número veintisiete, publicado en el Diario Oficial número ochenta y ocho Tomo trescientos treinta y cinco, de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos noventa y siete, en cuyo artículo uno consta la creación del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales el cual estará a cargo de un Ministro y un Viceministro, nombrados por el Presidente de la República; y b) Certificación del Acuerdo Número doce, de fecha uno de junio de dos mil catorce, emitido en Casa Presidencial el uno de junio del año dos mil catorce, por medio del cual el profesor Salvador Sánchez Cerén, en su carácter de Presidente de la República de El Salvador, nombra a la licenciada Lina Dolores Pohl Alfaro, como Ministra de Medio Ambiente y Recursos Naturales; certificación extendida por el licenciado Francisco Rubén Alvarado Fuentes, Secretario para Asuntos Legislativos y Jurídicos de la Presidencia de la República de El Salvador, el día uno de junio de dos mil catorce; publicado dicho Acuerdo, en el Diario Oficial número noventa y nueve, Tomo cuatrocientos y tres, de fecha uno de junio del año dos mil catorce, y estando facultada para celebrar actos como el presente, y que en el curso de este instrumento se



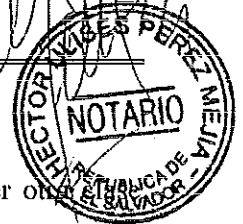


denominara Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Ministerio, MARN o **ARRENDATARIO**"; y **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas que calzan al anterior documento que contiene un contrato de arrendamiento, suscrito en dos hojas fechado este mismo día, así como también reconocen como suyos los conceptos y obligaciones vertidos en el referido documento, el cual contiene las cláusulas siguientes: : "CLÁUSULA PRIMERA. **DECLARACIONES PREVIAS**: "El Arrendante" es dueño y actual poseedor, de un inmueble con construcciones, que se encuentra ubicado en calle Conchagua Oriente, No. 1-2-3-4, Condominio Norte Embajada Americana, Urbanización Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad (Según recibo de energía eléctrica Calle Conchagua Oriente, 1 Edificio Urbanización Cumbres de Madre Selva II, Santa Elena, frente a Embajada de los Estados Unidos de América) , con construcción de cuatro niveles incluido sótano, inmueble que suma un área total de Tres Mil Doscientos Cincuenta y Nueve punto Cero Ocho metros cuadrados. **CLÁUSULA SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO**: El Arrendante en este acto entrega al MARN, en arrendamiento el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente documento, con todos los accesorios de funcionamiento, entregándoselo en condiciones aceptables juntamente con sus llaves; y "El Arrendatario" se obliga a devolverlo en el mismo estado en que lo recibe. **CLÁUSULA TERCERA. DESTINO DEL INMUEBLE ARRENDADO**: El inmueble será destinado para que "El Arrendatario" instale en este, Oficina administrativas del MARN. **CLÁUSULA CUARTA. PLAZO DEL ARRENDAMIENTO**: El plazo del arrendamiento del inmueble antes mencionado es de **SIETE MESES**, contados desde el uno de junio al treinta y uno de diciembre de dos mil quince. El plazo podrá ser prorrogado, si de mutuo acuerdo las partes así lo convinieren, debiendo manifestar su intención de prorrogarlo en forma escrita, por cruce de cartas, por lo menos con sesenta días de anticipación a la fecha de vencimiento, a efecto de formalizar la prorroga respectiva, el monto mensual del canon de arrendamiento objeto del presente contrato deberá mantenerse hasta el año dos mil dieciocho. **CLÁUSULA QUINTA. PRECIO**: El precio total del arrendamiento es de **CIENTO CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$143,962.00)**, con IVA incluido, distribuido en siete cuotas anticipadas, que "El Arrendatario" pagará de forma mensual por valor de **VEINTE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, cada una, cuotas con el Impuesto de IVA ya incluido, pagaderas dentro de un plazo máximo treinta días calendario, posteriores a la presentación de la respectiva Factura. El abono a la cuenta será realizado por el



Ministerio de Hacienda, de acuerdo a la implementación del Sistema de Pagos de la Cuenta Única del Tesoro. **CLÁUSULA SEXTA. FACTURA:** “El Arrendante” extenderá Factura de Consumidor Final a nombre de **MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES**, la cual presentará durante los primeros diez días hábiles al inicio del mes al que corresponda el pago. **CLÁUSULA SEPTIMA. FORMA DE PAGO:** “El Arrendante”, entregará el respectivo Comprobante de Cobro, en la Unidad Financiera Institucional (UFI), del Ministerio, a efecto de realizar el trámite de Quedan; a la cual para el primer pago deberá anexar una copia del contrato suscrito con el MARN, y el Acta de Recepción; y para los restantes pagos, anexará únicamente el Acta de Recepción; dichas actas serán firmadas por “El Arrendante” y por el Administrador del Contrato, licenciado Rafael Enrique Chávez Sánchez. **CLÁUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES PARA EL ARRENDATARIO:** “El Arrendatario” se obliga a: a) Efectuar el pago de los servicios de energía eléctrica, y agua potable; b) velar por la seguridad del inmueble arrendado; c) mantener el inmueble arrendado en buen estado; d) devolver el inmueble al final del plazo del contrato o sus prórrogas, en perfecto estado, conforme lo ha recibido; y e) efectuar las reparaciones locativas menores en el inmueble, entendiéndose éstas las que se originen por uso o desgaste ordinario del inmueble, tales como cambio de grifos, cambio de chapas de puertas, cambio de manecillas de ventanas, etc. **CLÁUSULA NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE:** “El Arrendante” se obliga a: a) Pagar los impuestos municipales del inmueble arrendado; b) efectuar las reparaciones mayores que por el deterioro normal de su vida útil hubiere que hacer en el inmueble, las cuales serán comunicadas formalmente por el MARN. Si después de quince (15) días calendario de realizada dicha notificación, éstas no son atendidas, el MARN podrá hacer las reparaciones y descontar del pago mensual los costos en que se incurriere; c) el edificio incluye, parqueo exterior para diez vehículos, sótano con espacio para treinta vehículos aproximadamente, subestación eléctrica, aire acondicionado en tres niveles con mantenimiento periódico, cisterna, iluminación completa, elevador hidráulico Mitsubishi con mantenimiento periódico, tomas polarizados, acceso para minusválidos, tres persianas enrollables recepción, sesenta puestos de trabajo primer nivel, tres puestos de trabajo segundo nivel, seis arañas, cinco puestos de trabajo con aéreos pared tercer nivel, tres puestos de trabajo con aéreos tercer nivel, 2 puestos de trabajo tercer nivel, catorce puestos de trabajo modulares rojo/gris tercer nivel, un racks servidores tercer nivel, doscientos cuarenta puntos de red cableado sin certificar (noventa puntos en el tercer piso, sesenta puntos en el segundo piso, y noventa puntos en el primer piso). **CLÁUSULA DÉCIMA. CONDICIONES ESPECIALES:** a) “El Arrendatario” no podrá, bajo ningún aspecto,

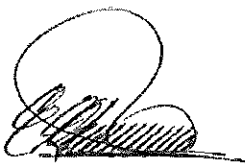




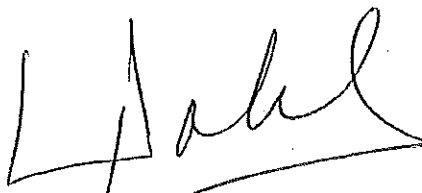
almacenar sustancias tóxicas, explosivas, inflamables, corrosivas, nocivas o de cualquier otra naturaleza prohibidas por la Ley, que pongan en peligro la salud de los vecinos de la comunidad inmediata al inmueble; b) "El Arrendatario" no podrá subarrendar en todo o en parte el inmueble objeto de este contrato ni ceder los derechos derivados del mismo sin permiso escrito de parte de "El Arrendante"; c) previo permiso escrito del "El Arrendante", el MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, podrá efectuar mejoras al inmueble, relativas a adecuar áreas del mismo para ser utilizadas como oficinas, sin que "El Arrendante" incurran en gastos. Cualquier tipo de construcción o mejora que se realice por parte de "El Arrendatario," podrá retirarse del inmueble al terminar el contrato, o dejarse en el mismo sin costo alguno para "El Arrendante", por mutuo acuerdo entre las partes; d) en caso de que "El Arrendante" decida vender el inmueble, quedará sin efecto el presente contrato, sin responsabilidad alguna de su parte, para lo cual se dará aviso por escrito con sesenta días de anticipación al MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES; y e) en caso que el MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, encuentre espacio físico adecuado para trasladar las oficinas instaladas en el inmueble arrendado, el contrato podrá darse por terminado, previo aviso que dará éste con sesenta días de anticipación, cancelándose únicamente las cuotas del canon de arrendamiento utilizado. **CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. CAUSALES DE TERMINACIÓN:** "El Arrendante" y "El Arrendatario" podrán por mutuo acuerdo dar por terminado el presente contrato; y además "El Arrendante" podrán darlo por terminado en los siguientes casos: a) Por falta de pago de una de las cuotas pactadas; en tal caso, podrá promover el correspondiente juicio en contra de "El Arrendatario", para reclamar los cánones adeudados, hasta la completa desocupación del inmueble que se da en arrendamiento; b) por incumplimiento por parte de "El Arrendatario" de cualesquiera de las obligaciones o pactos consignados en este contrato; y c) en caso que el inmueble arrendado sufriere daños que pusieren en peligro la vida o integridad física de sus ocupantes, ocasionados por fenómenos naturales, tales como: terremotos, inundaciones, huracanes, etc., o por cualquier otro motivo de fuerza mayor en razón del resto del plazo que faltase para la terminación del contrato. **CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y DOMICILIO ESPECIAL:** Las partes contratantes nos sometemos a la legislación aplicable sobre la materia. Para los efectos legales de este contrato, señalamos como domicilio especial la ciudad de San Salvador, a la jurisdicción de cuyos tribunales nos sometemos, en cuyo caso, los gastos razonables judiciales y extrajudiciales serán cubiertos a prorrata por cada una de las partes. **CLÁUSULA DECIMA TERCERA. COMUNICACIONES:**



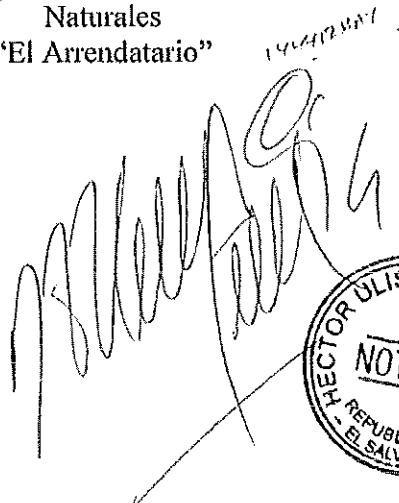
Las noticias y avisos entre "El Arrendante" y "El Arrendatario" en relación con este contrato, se tomarán como válidas al ser entregadas en las Oficinas Centrales de "El Arrendatario", ubicadas en: Kilómetro cinco y medio, carretera a Santa Tecla, Calle y Colonia Las Mercedes, Edificio MARN (instalaciones ISTA), San Salvador, con atención a licenciado Rafael Enrique Chávez Sánchez, Administrador de Contrato, haciendo constar su recibo; y en las oficinas principales de "El Arrendante", actualmente situadas en: Calle Principal, No. 3, Parque Industrial Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con atención a licenciado Eric Gerardo García Ferreiro, Representante Legal de JAIMER, S.A. de C.V., en donde se le hará constar su recibo. Así nos expresamos, en fe de lo cual firmamos el presente contrato en la ciudad de San Salvador, a los cuatro días ^{del mes de mayo/} de dos mil quince." Yo, el suscrito Notario, doy fe: a) De ser auténticas las firmas que calzan al final del anterior documento, por haberlas reconocido como suyas los comparecientes, en el carácter en el que actúan, así como de ser legítima y suficiente la personería para actuar en nombre de sus representadas, por haber tenido a la vista la documentación antes relacionada. Además, les expliqué claramente los derechos y obligaciones a los que se han sometido por medio de este Instrumento. Así se expresaron los comparecientes a quienes le hice saber los efectos legales de la presente Acta Notarial, que principia al pie del contrato ya relacionado, y que consta de cuatro hojas de papel simple, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, ratifican su contenido y para constancia firmamos. DOY FE. ~~Emendado:~~ a los cuatro días. Entrelineas: del mes de mayo. Valen.



Eric Gerardo García Ferreiro
Administrador Único Propietario y
Representante Legal
JAIMER, S.A de C.V.
"El Arrendante"



Lina Dolores Pohl Alfaro
Ministra de Medio Ambiente y Recursos
Naturales
"El Arrendatario"



14/04/2015

