



CONTRATO TORRE COOPEFA 2020.

NOSOTROS: GUSTAVO GUADALUPE FUENTES QUINTANILLA, de

número _____ con Documento Unico de Identidad y con Tarjeta de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación de la SOCIEDAD COOPERATIVA DE LA FUERZA ARMADA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA Y DE CAPITAL VARIABLE QUE SE PUEDE ABREVIAR COOPEFA DE R.L DE C.V. , en su calidad de Representante Legal de la misma Sociedad que es de Responsabilidad Limitada y de Capital Variable, de Nacionalidad Salvadoreña, del Domicilio de San Salvador, con número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – uno dos cero tres siete cuatro – cero cero dos – siete", quien en el presente instrumento se denominara **LA SOCIEDAD ARENDANTE O COOPEFA**"; y por otra parte, FEDERICO GUILLERMO GUERRERO MUNGUÍA, de _____, persona a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número:

_____ y con Número de Identificación Tributaria:

_____ quien actúa en nombre y representación del Registro Nacional de las Personas Naturales, en su calidad de **REGISTRADOR NACIONAL DE LAS PERSONAS NATURALES**, entidad de Derecho Público, con personería jurídica propia, de nacionalidad Salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro - dos siete uno cero nueve cinco - uno cero ocho - cero, con domicilio social en Colonia General Manuel José Arce, Calle Douglas Vladimir Varela y Avenida Caballería, en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "**La Arrendataria o Contratista**"; **OTORGAMOS EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de la manera siguiente:** que por el presente acto, ambos estamos de acuerdo en el carácter en que comparecemos, en celebrar **Contrato de Arrendamiento para el establecimiento de oficinas del Registro Nacional de las Personas Naturales**, el cual ha sido celebrado para el plazo de doce meses contados a partir del día uno de enero de **dos mil veinte**, el precio del presente contrato, que es por un total de **CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 40/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$188,687.40)**, con el **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**; pagaderos a través de **DOCE CUOTAS** anticipadas, mensuales y sucesivas de: **QUINCE MIL SETECIENTOS VEINTITRES CON 95/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$15,723.95)**, con el **Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido**. Mismo que estará regido por las Cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS:** Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el presente Instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: **ABANDONO:** Se entenderá que se configura el abandono del local o espacio cuando la arrendataria no utilice el mismo por más de tres días hábiles conforme al objeto contractual; **COOPEFA:** Sociedad Cooperativa de Oficiales de la Fuerza Armada de Responsabilidad limitada y de Capital Variable; **ARREGLO DIRECTO:** es el mecanismo alternativo por medio del cual la Arrendante y la arrendataria, solucionarán sus conflictos por sí mismos, sin la intervención de un tercero; **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato emanado del presente contrato. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales o causados por el hombre; **ARRENDATARIO O CONTRATISTA:** entidad que suscribe y acepta las condiciones del contrato de arrendamiento de local para establecimiento de negocio; **CENTRO COMERCIAL COOPEFA:** Área física con infraestructuras de locales para el alquiler, propiedad de COOPEFA, ubicada en Colonia General Manuel José Arce, calle Douglas Vladimir Varela y Calle Los Granados, San Salvador; **ESPACIO:** Es el área física otorgado por COOPEFA para arrendarlo y explotar dentro de éste un determinado negocio en el Centro Comercial Coopefa; **EXPLOTACIÓN DE NEGOCIO:** Derecho que COOPEFA le concede al Contratista para que explote determinado negocio dentro de las instalaciones del Centro Comercial Coopefa; **LAS**

PARTES: Se refiere a COOPEFA y al Contratista; **LOCAL:** Es el área física (con infraestructura) otorgada por COOPEFA al Contratista para un plazo determinado; **NEGLIGENCIA:** Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; **NORMATIVA:** Es toda ley o reglamento regulatorio y aplicable al presente contrato y a la relación que nace del mismo entre COOPEFA y la arrendataria; **REGULACIONES DE COOPEFA:** Comprende los siguientes: Reglamento Interno de Inquilinos, Acuerdos de Junta Directiva y Ordenes escritas emitidas por la Gerencia General de COOPEFA, vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del mismo.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO. El objeto del presente Contrato, es el Arrendamiento del EDIFICIO TORRE COOPEFA el cual consta de tres niveles y una bodega, con un ascensor de elevación para transporte de personas y un ascensor de transporte de carga en todos los niveles pero que actualmente están en condición no operacional y no se toman en cuenta para efectos de la celebración de condiciones de este contrato. Dicho edificio cuenta con sus propios medidores de agua y energía eléctrica, líneas telefónicas y servicios sanitarios en área de bodega y en sus tres niveles, los cuales entrega en buenas condiciones a satisfacción de la arrendataria. Ambas partes manifiestan que la azotea y demás áreas del edificio no mencionadas aquí, no forman parte del objeto del contrato. El espacio arrendado será para el establecimiento de Oficinas del Registro Nacional de las Personas Naturales, el cual está ubicado en la Porción "A" del Centro Comercial Coopefa, identificado como "Torre Coopefa", cuya extensión superficial total es de nueve mil quinientos cuarenta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados; el cual se entrega en condiciones óptimas para su utilización. Además, se asignan CUARENTA Y TRES ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, los cuales se distribuyen así: tres espacios en el área donde se encuentra la torre y cuarenta espacios en el área de parqueo general del Centro Comercial COOPEFA, ubicados en la porción "D" de dicho Centro, sobre la Calle Douglas Vladimir Varela de la Colonia General Manuel José Arce y Calle Los Granados de la Colonia Mercedes, de esta Ciudad, de los cuales se da por recibido el arrendatario. Acordamos que la distribución en la ubicación de los espacios de estacionamientos, serán sujetos a discrecionalidad de la arrendante, previa coordinación y notificación, teniendo esta la facultad para modificar las ubicaciones de los mismos. Lo antes mencionado será aplicable en los horarios administrativos, con los que labora la arrendataria.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. I) La arrendataria se obliga a cancelar a COOPEFA, el precio del presente contrato, que es por un total de **CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 40/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$188,687.40)**, con el Impuesto al Valor Agregado (IVA); pagaderos a través de **DOCE CUOTAS** anticipadas, mensuales y sucesivas de: **QUINCE MIL SETECIENTOS VEINTITRES CON 95/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$15,723.95)**, con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido. Cuota que incluye el canon de arrendamiento y el derecho a establecimiento de un banner o rótulo publicitario, de una extensión superficial máxima de un metro de alto por dos de largo; cuotas que serán pagaderas en forma anticipada, fija y sucesiva, mientras dure la vigencia del contrato. Acordamos que durante los meses de marzo y abril de cada año de vigencia de este contrato se negociará el incremento al canon correspondiente para el siguiente periodo contractual.

CUARTA: LICENCIAS Y PERMISOS. Lo referente a la presente cláusula solo será aplicable a la arrendataria, si la Ley así lo requiere, de lo contrario será necesario su cumplimiento.

QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA. Independientemente del valor de pago establecido en la cláusula tercera del presente instrumento, la arrendataria será responsable de pagar los costos de: servicios básicos de agua, luz eléctrica; así como las tasas municipales que se generen del uso del local y de la publicidad de la que haga uso en los espacios comunes propiedad de COOPEFA; dichas tasas serán calculadas en proporción a los metros cuadrados arrendados. Podrá la arrendataria solicitar el establecimiento de dos o más rótulos o vallas publicitarias del negocio aparte de la señalada en la cláusula tercera, conforme al canon establecido por COOPEFA, o para que ésta sea de mayor extensión de la especificada; para ello, se cancelará lo correspondiente a la cuota comercial que al momento de realizarlo se mantenga; siendo entendido que todos estos pagos, no están comprendidos dentro del precio establecido en el canon.

SEXTA: PLAZO DEL

CONTRATO. I) El plazo del presente Contrato es por **UN AÑO**; contados a partir del día **uno de enero de dos mil veinte**, con finalización el **treinta y uno de diciembre de dos mil veinte**. **SÉPTIMA:**

INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS. I) Sin la previa aprobación escrita de COOPEFA, la arrendataria no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares en los espacios considerado como comunes, Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por las normativas vigentes y las regulaciones de COOPEFA, aplicables a la arrendataria de conformidad con este documento y sus anexos; **II)** Cuando la arrendataria contravenga lo dispuesto en el apartado anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de COOPEFA, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura, a satisfacción de COOPEFA, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y en caso que no cumpliera dicha exigencia, COOPEFA podrá llevar a cabo el trabajo necesario para su retiro, quedando obligada la arrendataria a reembolsar de inmediato a ésta, el costo de la labor realizada. **III)** En ninguno de los casos de autorización de establecimiento de publicidad en los espacios arrendados, la arrendataria podrá establecer en sus rótulos, banners o en cualquier otro tipo de publicidad, la Razón Social completa, parte de ésta o abreviaturas de COOPEFA. **OCTAVA: RESTRICCIONES EN EL**

USO DE LOS ESPACIOS. El uso de los espacios asignados a la arrendataria, estará sujeto de su parte, al cumplimiento de las Regulaciones que se establezcan en el presente contrato, en la normativa y regulaciones con relación al Reglamento Interno de Inquilinos de COOPEFA; dándolo a conocer en este acto el cual pasa a formar parte integral del mismo. En tal sentido, queda entendido que la arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso del (los) local (les), en la forma que sigue: **I)** Se designan CUARENTA Y TRES espacios para parqueo de manera exclusiva a los empleados, propietarios o usuarios de la oficina, en horario administrativo, o bien en aquellos casos que por la naturaleza de las funciones de la arrendataria se deba hacer uso de las mismas en jornadas extraordinarias. **II)** COOPEFA, por medio de sus empleados, por orden directa del(la) Gerente General, tendrán derecho para entrar en los locales arrendados a la arrendataria, en horas laborales con el objeto de inspeccionar o realizar en ellos cualquier acto de los que la propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente contrato; todo ello, previa coordinación con la arrendataria, o la persona encargada que se encontrare al momento de solicitar la inspección; notificando por escrito con más de tres días de anticipación y/o en caso fortuito o de fuerza mayor, podrá hacerse en horario extraordinario con la debida autorización y supervisión de la arrendataria, para el caso de tener necesidad de inspeccionar áreas calificadas como de "seguridad", deberán hacerse acompañar del delegado de la arrendataria correspondiente. **NOVENA: OBLIGACIONES**

VARIAS. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA. Son obligaciones de la arrendataria: **I)** Responderá por la conducta de sus empleados y usuarios; **II)** Mantener el local arrendado limpio y en buen estado de funcionamiento, así como realizar al mismo las reparaciones, reposiciones y pinturas requeridas que por el uso inadecuado de la cosa se deteriore; en razón de la calidad y demás características de sus materiales, lo cual será sustituido e instalado por cuenta y costo de la arrendataria, con el personal que ésta contrate para ello; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada y el cuidado de la infraestructura del local arrendado y de los lugares de uso común dentro del Centro Comercial COOPEFA, como baños, jardines, parqueos, pasillos y otros; y **IV)** A pagar las multas que fueren impuestas al arrendatario por las autoridades municipales, ambientales o sanitarias por infracción a sus leyes derivados de la explotación del negocio o funcionamiento de Oficinas, en proporción a sus responsabilidades, o por comportamientos de sus empleados o usuarios. **V)** Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por COOPEFA para tal efecto. **OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTE.** a) mantener los locales arrendados libre de perturbaciones provenientes de reclamaciones de carácter legal; b) hacer las reparaciones necesarias, mayores y estructuras, cuando éstas provengan del uso normal del edificio o por el desgaste causado por el paso del tiempo, así como aquellas provenientes de casos fortuitos o fuerza mayor, cuando esté en la capacidad de hacerlo; y c) en caso que la arrendante venda o transfiera el inmueble objeto del contrato, la persona que lo adquiera deberá respetar íntegramente los acuerdos celebrados con la arrendataria. En vista de ello, la arrendante deberá hacer del conocimiento del comprador o adquirente, entre otros, la existencia del presente



contrato y de los derechos y obligaciones derivadas del mismo. Ambos contratantes se obligan a cumplir con las obligaciones y condiciones señaladas en el presente contrato y las señaladas por la legislación salvadoreña pertinente. **DÉCIMA: CLAUSULA ESPECIAL. La arrendante se compromete a reparar los daños a la estructura e infraestructura, contenidas en nota y anexo de fecha veintiséis de junio de dos mil diecisiete, emitida por el Director General de Protección Civil, Prevención y Mitigación de Desastres. Dichas reparaciones se ejecutarán a partir del día seis de mayo de dos mil diecinueve, en base al análisis estructural realizado por la arrendante, en un lapso de noventa días, distribuidos en treinta días por cada uno de los niveles, iniciando en el sótano, las cuales se detallan en documento anexo, que forma parte de este contrato.** **DECIMO PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** La arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Centro Comercial Coopefa, a través de su personal, visitantes, y otros: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables; b) las regulaciones de COOPEFA vigentes y futuras durante la ejecución del contrato. **DÉCIMA SEGUNDA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS ESPACIOS ARRENDADOS Y EQUIPOS.** La arrendataria queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros, a: **I) Mantener y reparar las instalaciones, en caso que aplique por deterioro causado por el uso inadecuado de las mismas, todo a entera satisfacción de COOPEFA y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que la arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige y cuando la urgencia del caso lo requiera, ésta será causal de terminación del contrato y la arrendataria queda obligada a responder por los gastos causados por las reparaciones correspondientes. II) La arrendataria es responsable por los daños que surgieren al inmueble en sus estructuras en general tales como: techo, paredes, ventanas, cañerías y otros bienes que se encuentren adheridos a la estructura, cuando estos daños fueren causados a consecuencia de huelgas, paros, tumultos, motines populares y alborotos, provocados por o hacia la arrendataria. III) en caso de existir mejoras al inmueble efectuadas por la arrendataria para la óptima operatividad o por exigencias de autoridades competentes, estas serán notificadas a COOPEFA, para su debido acuerdo de beneficios compartidos, los cuales serán formalizados a través de anexos al presente contrato.** **DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS. I) La arrendataria, previa aprobación escrita de COOPEFA, podrá modificar los espacios que le han sido asignados. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la arrendataria presentará a la Junta Directiva, por medio de la Gerencia, una solicitud de construcción y especificaciones de la obra propuesta; II) Cualquier modificación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de COOPEFA, durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados por su ejecución; y III) Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de COOPEFA a la terminación del presente Contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas, salvo pacto en contrario.** **DÉCIMA CUARTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** COOPEFA y la arrendataria, podrán modificar el presente contrato, por medio de instrumentos debidamente autorizados y celebrados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal o Apoderado de la arrendataria, debidamente acreditado, y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de COOPEFA. Dichas modificaciones formarán parte integrante del presente contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los contratantes. **DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de Contrato mencionadas en el texto del presente instrumento o en las leyes o normas que se aplican de manera supletoria, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la arrendataria, se dará la terminación al contrato, sin necesidad de acción judicial y sin responsabilidad para la arrendante, en los casos siguientes: **I) Por cierre de las oficinas o negocio, por parte de la arrendataria sin aviso previo por escrito a COOPEFA; II) En caso que la arrendataria, sin previo consentimiento escrito de COOPEFA, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente Contrato; III) Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y**

[Handwritten signature]



si no corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor de quince días de la notificación hecha por el arrendante; y **IV)** Si la arrendataria incurriere en mora del pago del canon de arrendamiento, por más de sesenta días; o si incumpliera cualquiera de las obligaciones a las cuales se somete mediante este contrato. En estos casos, la arrendataria deberá desalojar el local arrendado, a más tardar treinta días después de haber incurrido en el cometimiento de la causal de terminación del contrato. **DÉCIMA SEXTA: PENALIDAD POR TERMINACIÓN ANTICIPADA:** Queda entendido entre las partes que no se aplicará pena. **DÉCIMA SEPTIMA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del presente contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, en cuyo caso se dará por terminado el contrato sin responsabilidad para ninguna de las partes. **DÉCIMA OCTAVA: RECURSOS DE LA ARRENDATARIA CONTRA RESOLUCIONES DE COOPEFA.** **I)** La arrendataria tendrá derecho a recurrir ante la Junta Directiva de COOPEFA, en caso de considerar improcedente cualquier resolución de la administración de la misma, relacionada con la terminación del contrato o con la violación de los términos y condiciones del mismo; **II)** El recurso correspondiente, junto con todas las pruebas y argumentos que la arrendataria estime pertinentes, deberá ser interpuesto dentro de los cinco días siguientes al de la notificación respectiva; y **III)** La resolución que la Junta Directiva emita respecto del asunto planteado será definitiva. **DÉCIMA NOVENA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTROS ARRENDATARIOS DEL CENTRO COMERCIAL COOPEFA.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la arrendataria y otros contratistas del Centro Comercial COOPEFA, en relación a la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada uno dentro de las Instalaciones, COOPEFA tratará de dirimir la pugna existente; sin perjuicio de los derechos que tengan las partes en conflicto, de someterse a la jurisdicción ordinaria pertinente. **VIGESIMA: PENA POR MORA.** Ambas partes acuerdan que no se aplicará pena por mora en los pagos de los cánones de arrendamiento. **VIGESIMA PRIMERA: DOMICILIO ESPECIAL PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Cualquier duda o discrepancia que surja entre las partes, con motivo de la vigencia del presente contrato, de su interpretación, o de su ejecución, será sometida a los Tribunales de la Ciudad de San Salvador o Santa Tecla, designando estas dos jurisdicciones como domicilio especial por ambas partes, para tales efectos. En caso de acción judicial, la arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al depositario judicial que se nombre y que será designado por COOPEFA. **VIGÉSIMA SEGUNDA: HORARIO DE SERVICIO.** La arrendataria mantendrá un horario de servicios adecuado, teniendo como límite de los mismos, los que indiquen las leyes, normas u ordenanzas vigentes, de acuerdo a la naturaleza y características de su actividad. **VIGÉSIMA TERCERA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: **I)** A COOPEFA: En la Gerencia General de COOPEFA, ubicada en Colonia General Manuel José Arce, Calle Douglas Vladimir Varela y Avenida Caballería, San Salvador; y **II)** A la arrendataria: en el local arrendado y especificado en la cláusula segunda del presente contrato. Cualquier cambio de dirección, deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. Así nos expresamos, ratificamos en todas sus partes el contenido del presente documento, en fe de lo cual firmamos, en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas del diecinueve de marzo del año dos mil veinte. -

[Handwritten signature]

Cnel. Gustavo Guadalupe Fuentes Quintanilla
COOPEFA DE R.L. DE C.V

[Handwritten signature]

Lic. Federico Guillermo Guerrero Manguía
Registrador Nacional de las Personas Naturales

En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con cinco minutos del día diecinueve de marzo del año dos mil veinte, Ante mí, ROBERTO GIRON FLORES, Notario, de este domicilio, comparecen los señores GUSTAVO GUADALUPE FUENTES QUINTANILLA, de

domicilio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____ con Número de Identificación Tributaria _____, quien actúa en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Sociedad Cooperativa de Oficiales de la Fuerza Armada, de Responsabilidad Limitada y de Capital Variable, que se puede abreviar COOPEFA, DE R.L. DE C.V. Sociedad que es de Responsabilidad Limitada y de Capital Variable, de Nacionalidad Salvadoreña, del Domicilio de San Salvador, con número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – uno dos cero tres siete cuatro – cero cero dos – siete; DOY FE de ser legítima y suficiente la personería con la que actúa el señor **Gustavo Guadalupe Fuentes Quintanilla** por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación, del texto del Pacto Social, Inscrita al Registro del Comercio bajo el número SESENTA Y TRES del LIBRO CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO del Registro de Sociedades, de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, así como, Escritura de Modificación, Adaptación al Código de Comercio e Incorporación Integra del texto del Pacto Social, Inscrita al Registro del Comercio bajo el número CINCUENTA Y SEIS del LIBRO DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES del Registro de Sociedades, en la que consta: que esta escritura se tendrá como único texto vigente que regirá a la Sociedad en el futuro, es el contenido de la misma; que la actual, naturaleza, nacionalidad, y domicilio son los antes expresados, que el órgano supremo de la Sociedad será la Junta General, quien está facultada para elegir a la Junta Directiva, que será el órgano de Administración y Representación Legal de la Sociedad la cual está compuesta por siete miembros: un Presidente, un Vice Presidente, un Secretario, y cuatro Vocales, que dentro de las facultades de la Junta Directiva, está la de autorizar al Presidente para otorgar actos como este; b) Credencial de la Junta Directiva, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número CIENTO UNO, del libro CUATRO MIL OCHENTA Y SEIS del Registro de Sociedades, en la que consta que se nombró como Presidente al compareciente, cuyo periodo del cargo es de dos años, contados a partir del día VEINTICINCO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE y vigente hasta el VEINTICINCO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO y; c) Certificación del acta de Junta Directiva Numero: AC UNO OCHO DOS CINCO GUION DOS TRES CUATRO CERO GUION VEINTIDÓS CERO UNO CERO VENTE, de fecha veintidós de enero del año dos mil veinte, extendida por el Secretario de la Junta Directiva en función a esa fecha, en la que consta que se acordó autorizar al actual Presidente en funciones de la Junta Directiva, CORONEL GUSTAVO GUADALUPE FUENTES QUINTANILLA para obligarse, otorgar, suscribir y realizar este acto, en las condiciones aquí pactada. Por lo que el compareciente se encuentra en sus amplias facultades para suscribir el presente instrumento) Testimonio de Escritura Pública de Modificación, del texto del Pacto Social, Inscrita al Registro del Comercio bajo el número SESENTA Y TRES del LIBRO CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO del Registro de Sociedades, de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, así como, Escritura de Modificación, Adaptación al Código de Comercio e Incorporación Integra del texto del Pacto Social, Inscrita al Registro del Comercio bajo el número CINCUENTA Y SEIS del LIBRO DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES del Registro de Sociedades, en la que consta: que esta escritura se tendrá como único texto vigente que regirá a la Sociedad en el futuro, es el contenido de la misma; que la actual, naturaleza, nacionalidad, y domicilio son los antes expresados, que el órgano supremo de la Sociedad será la Junta General, quien está facultada para elegir a la Junta Directiva, que será el órgano de Administración y Representación Legal de la Sociedad la cual está compuesta por siete miembros: un Presidente, un Vice Presidente, un Secretario, y cuatro Vocales, que dentro de las facultades de la Junta Directiva, está la de autorizar al Presidente para otorgar actos como este; b) Credencial de la Junta Directiva, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número CIENTO UNO, del libro CUATRO MIL OCHENTA Y SEIS del Registro de Sociedades, en la que consta que se nombró como Presidente al compareciente, cuyo periodo del cargo es de dos años, contados a partir del día VEINTICINCO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE y vigente hasta el VEINTICINCO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO y; c) Certificación del acta de Junta Directiva Numero: : AC UNO OCHO DOS CINCO GUION DOS TRES CUATRO CERO GUION VEINTIDÓS CERO UNO CERO VENTE, de fecha veintidós de enero del año dos mil veinte, extendida por el Secretario de la Junta Directiva en función a esa



fecha, en la que consta que se acordó autorizar al actual Presidente en funciones de la Junta Directiva, **CORONEL GUSTAVO GUADALUPE FUENTES QUINTANILLA** para obligarse, otorgar, suscribir, autorizar y realizar este acto, en las condiciones aquí pactada. Por lo que el compareciente se encuentra en sus amplias facultades para suscribir el presente instrumento, **AQUÍ DENOMINADO "EL ARRENDANTE"**; y **FEDERICO GUILLERMO GUERRERO MUNGUIA**, de _____, de _____, persona a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número: _____ y con Número de Identificación Tributaria: _____

_____ quien actúa en nombre y representación del Registro Nacional de las Personas Naturales, en su calidad de **REGISTRADOR NACIONAL DE LAS PERSONAS NATURALES**, entidad de Derecho Público, con personería jurídica propia, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro - dos siete uno cero nueve cinco - uno cero ocho - cero, con domicilio social en Colonia General Manuel José Arce, Calle Douglas Vladimir Varela y Avenida Caballería, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, que en el transcurso de este instrumento podrá denominarse "**La Arrendataria o Contratista**", personería que más adelante relacionaré, y en tal carácter, facultados ambos comparecientes para poder realizar actos como el presente, estos **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas que calzan al pie del anterior **CONTRATO**, por haber sido puestas de su puño y letra, las cuales se leen como "ilegible", respectivamente, escrito en tres hojas de papel simple, que contiene **CONTRATO ARRENDAMIENTO**, bajo las siguientes cláusulas: que por el presente acto, ambos están de acuerdo en el carácter en que comparecen, en celebrar **Contrato de Arrendamiento para el establecimiento de oficinas del Registro Nacional de las Personas Naturales**, el cual ha sido celebrado para el plazo de doce meses contados a partir del día uno de enero de **dos mil diecinueve**, el precio del presente contrato, que es por un total de **CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 40/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$188,687.40)**, con el **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**; pagaderos a través de **DOCE CUOTAS anticipadas, mensuales y sucesivas de: QUINCE MIL SETECIENTOS VEINTITRES CON 95/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$15,723.95)**, Mismo que estará regido por las Cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES Y ABBREVIATURAS**: Las siguientes palabras o términos que se utilizan en el presente Instrumento, o en los demás que estén íntimamente vinculados con el mismo, tendrán los significados que a continuación se expresan: **ABANDONO**: Se entenderá que se configura el abandono del local o espacio cuando la arrendataria no utilice el mismo por más de tres días hábiles conforme al objeto contractual; **COOPEFA**: Sociedad Cooperativa de Oficiales de la Fuerza Armada de Responsabilidad limitada y de Capital Variable; **ARREGLO DIRECTO**: es el mecanismo alternativo por medio del cual la Arrendante y la arrendataria, solucionarán sus conflictos por sí mismos, sin la intervención de un tercero; **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**: Son aquellos eventos imprevistos a los que no es posible resistir, que causen un retraso o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contrato emanado del presente contrato. Sin ser taxativo, serán considerados como caso fortuito o fuerza mayor, los siguientes eventos: guerra, sea ésta declarada o no, desórdenes públicos, huelgas, sabotaje, insurrección, rebelión, inundación, huracanes, terremotos y otros desastres naturales o causados por el hombre; **ARRENDATARIO O CONTRATISTA**: entidad que suscribe y acepta las condiciones del contrato de arrendamiento de local para establecimiento de negocio; **CENTRO COMERCIAL COOPEFA**: Área física con infraestructuras de locales para el alquiler, propiedad de COOPEFA, ubicada en Colonia General Manuel José Arce, calle Douglas Vladimir Varela y Calle Los Granados, San Salvador; **ESPACIO**: Es el área física otorgado por COOPEFA para arrendarlo y explotar dentro de éste un determinado negocio en el Centro Comercial Coopefa; **EXPLORACIÓN DE NEGOCIO**: Derecho que COOPEFA le concede al Contratista para que explore determinado negocio dentro de las instalaciones del Centro Comercial Coopefa; **LAS PARTES**: Se refiere a COOPEFA y al Contratista; **LOCAL**: Es el área física (con infraestructura) otorgada por COOPEFA al Contratista para un plazo determinado; **NEGLIGENCIA**: Es la omisión de la diligencia o cuidado en el manejo del negocio, en las relaciones con las personas y en manejo o custodia de las cosas. Falta de aplicación y de atención. Olvido de órdenes o precauciones; **NORMATIVA**: Es toda ley o

reglamento regulatorio y aplicable al presente contrato y a la relación que nace del mismo entre COOPEFA y la arrendataria; **REGULACIONES DE COOPEFA:** Comprende los siguientes: Reglamento Interno de Inquilinos, Acuerdos de Junta Directiva y Ordenes escritas emitidas por la Gerencia General de COOPEFA, vigentes a la fecha de suscripción del contrato y que pudiesen surgir a futuro durante la ejecución del mismo.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO. El objeto del presente Contrato, es el Arrendamiento del EDIFICIO TORRE COOPEFA el cual consta de tres niveles y una bodega, con un ascensor de elevación para transporte de personas y un ascensor de transporte de carga en todos los niveles pero que actualmente están en condición no operacional y no se toman en cuenta para efectos de la celebración de condiciones de este contrato. Dicho edificio cuenta con sus propios medidores de agua y energía eléctrica, líneas telefónicas y servicios sanitarios en área de bodega y en sus tres niveles, los cuales entrega en buenas condiciones a satisfacción de la arrendataria. Ambas partes manifiestan que la azotea y demás áreas del edificio no mencionadas aquí, no forman parte del objeto del contrato. El espacio arrendado será para el establecimiento de Oficinas del Registro Nacional de las Personas Naturales, el cual está ubicado en la Porción "A" del Centro Comercial Coopefa, identificado como "Torre Coopefa", cuya extensión superficial total es de nueve mil quinientos cuarenta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados; el cual se entrega en condiciones óptimas para su utilización. Además, se asignan CUARENTA Y TRES ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, los cuales se distribuyen así: tres espacios en el área donde se encuentra la torre y cuarenta espacios en el área de parqueo general del Centro Comercial COOPEFA, ubicados en la porción "D" de dicho Centro, sobre la Calle Douglas Vladimir Varela de la Colonia General Manuel José Arce y Calle Los Granados de la Colonia Mercedes, de esta Ciudad, de los cuales se da por recibido el arrendatario. Ambas partes acuerdan que la distribución en la ubicación de los espacios de estacionamientos, serán sujetos a discrecionalidad de la arrendante, previa coordinación y notificación, teniendo esta facultad para modificar las ubicaciones de los mismos. Lo antes mencionado será aplicable en los horarios administrativos, con los que labora la arrendataria. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.**

I) La arrendataria se obliga a cancelar a COOPEFA, el precio del presente contrato, que es por un total de **CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 40/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$188,687.40)**, con el Impuesto al Valor Agregado (IVA); pagaderos a través de **DOCE CUOTAS** anticipadas, mensuales y sucesivas de: **QUINCE MIL SETECIENTOS VEINTITRES CON 95/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$15,723.95)**, con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido. Cuota que incluye el canon de arrendamiento y el derecho a establecimiento de un banner o rótulo publicitario, de una extensión superficial máxima de un metro de alto por dos de largo; cuotas que serán pagaderas en forma anticipada, fija y sucesiva, mientras dure la vigencia del contrato. Ambas partes acuerdan que durante los meses de marzo y abril de cada año de vigencia de este contrato se negociará el incremento al canon correspondiente para el siguiente periodo contractual. **CUARTA: LICENCIAS Y PERMISOS.** Lo referente a la presente cláusula solo será aplicable a la arrendataria, si la Ley así lo requiere, de lo contrario será necesario su cumplimiento.

QUINTA: OTROS PAGOS DE LA ARRENDATARIA. Independientemente del valor de pago establecido en la cláusula tercera del presente instrumento, la arrendataria será responsable de pagar los costos de: servicios básicos de agua, luz eléctrica; así como las tasas municipales que se generen del uso del local y de la publicidad de la que haga uso en los espacios comunes propiedad de COOPEFA; dichas tasas serán calculadas en proporción a los metros cuadrados arrendados. Podrá la arrendataria solicitar el establecimiento de dos o más rótulos o vallas publicitarias del negocio aparte de la señalada en la cláusula tercera, conforme al canon establecido por COOPEFA, o para que ésta sea de mayor extensión de la especificada; para ello, se cancelará lo correspondiente a la cuota comercial que al momento de realizarlo se mantenga; siendo entendido que todos estos pagos, no están comprendidos dentro del precio establecido en el canon. **SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO.**

I) El plazo del presente Contrato es por **UN AÑO**; contados a partir del día **uno de enero de dos mil diecinueve**, con finalización el **treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve**.

SÉPTIMA: INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y OTROS. **I)** Sin la previa aprobación escrita de COOPEFA, la arrendataria no podrá instalar, mantener, ni exhibir rótulos, carteles u otros similares en los



espacios considerado como comunes, Una vez permitido lo anterior, su uso quedará sujeto a las regulaciones establecidas por las normativas vigentes y las regulaciones de COOPEFA, aplicables a la arrendataria de conformidad con este documento y sus anexos; **II)** Cuando la arrendataria contravenga lo dispuesto en el apartado anterior y reciba aviso o notificación por escrito de parte de COOPEFA, deberá retirar, borrar o cubrir con pintura, a satisfacción de COOPEFA, todos y cada uno de los rótulos, carteles u otros similares instalados o exhibidos; y en caso que no cumpliere dicha exigencia, COOPEFA podrá llevar a cabo el trabajo necesario para su retiro, quedando obligada la arrendataria a reembolsar de inmediato a ésta, el costo de la labor realizada. **III)** En ninguno de los casos de autorización de establecimiento de publicidad en los espacios arrendados, la arrendataria podrá establecer en sus rótulos, banners o en cualquier otro tipo de publicidad, la Razón Social completa, parte de ésta o abreviaturas de COOPEFA. **OCTAVA: RESTRICCIONES EN EL USO DE LOS ESPACIOS.** El uso de los espacios asignados a la arrendataria, estará sujeto de su parte, al cumplimiento de las Regulaciones que se establezcan en el presente contrato, en la normativa y regulaciones con relación al Reglamento Interno de Inquilinos de COOPEFA; dándolo a conocer en este acto el cual pasa a formar parte integral del mismo. En tal sentido, queda entendido que la arrendataria estará sujeta a las siguientes restricciones en el uso del (los) local (les), en la forma que sigue: **I)** Se designan CUARENTA Y TRES espacios para parqueo de manera exclusiva a los empleados, propietarios o usuarios de la oficina, en horario administrativo, o bien en aquellos casos que por la naturaleza de las funciones de la arrendataria se deba hacer uso de las mismas en jornadas extraordinarias. **II)** COOPEFA, por medio de sus empleados, por orden directa del(la) Gerente General, tendrán derecho para entrar en los locales arrendados a la arrendataria, en horas laborales con el objeto de inspeccionar o realizar en ellos cualquier acto de los que la propietaria estuviere facultada a realizar, por disposición de la Ley, de sus propias regulaciones, o por el presente contrato; todo ello, previa coordinación con la arrendataria, o la persona encargada que se encontrare al momento de solicitar la inspección; notificando por escrito con más de tres días de anticipación y/o en caso fortuito o de fuerza mayor, podrá hacerse en horario extraordinario con la debida autorización y supervisión de la arrendataria, para el caso de tener necesidad de inspeccionar áreas calificadas como de “seguridad”, deberán hacerse acompañar del delegado de la arrendataria correspondiente. **NOVENA: OBLIGACIONES VARIAS. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.** Son obligaciones de la arrendataria: **I)** Responderá por la conducta de sus empleados y usuarios; **II)** Mantener el local arrendado limpio y en buen estado de funcionamiento, así como realizar al mismo las reparaciones, reposiciones y pinturas requeridas que por el uso inadecuado de la cosa se deteriore; en razón de la calidad y demás características de sus materiales, lo cual será sustituido e instalado por cuenta y costo de la arrendataria, con el personal que ésta contrate para ello; **III)** Establecer las medidas de control necesarias para garantizar la seguridad en el área que le fuere asignada y el cuidado de la infraestructura del local arrendado y de los lugares de uso común dentro del Centro Comercial COOPEFA, como baños, jardines, parqueos, pasillos y otros; y **IV)** A pagar las multas que fueren impuestas al arrendatario por las autoridades municipales, ambientales o sanitarias por infracción a sus leyes derivados de la explotación del negocio o funcionamiento de Oficinas, en proporción a sus responsabilidades, o por comportamientos de sus empleados o usuarios. **V)** Depositar los desperdicios de basura y demás materiales de desecho, en los recipientes y lugares establecidos por COOPEFA para tal efecto. **OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTE.** a) mantener los locales arrendados libre de perturbaciones provenientes de reclamaciones de carácter legal; b) hacer las reparaciones necesarias, mayores y estructuras, cuando éstas provengan del uso normal del edificio o por el desgaste causado por el paso del tiempo, así como aquellas provenientes de casos fortuitos o fuerza mayor, cuando esté en la capacidad de hacerlo; y c) en caso que la arrendante venda o transfiera el inmueble objeto del contrato, la persona que lo adquiera deberá respetar íntegramente los acuerdos celebrados con la arrendataria. En vista de ello, la arrendante deberá hacer del conocimiento del comprador o adquirente, entre otros, la existencia del presente contrato y de los derechos y obligaciones derivadas del mismo. Ambos contratantes se obligan a cumplir con las obligaciones y condiciones señaladas en el presente contrato y las señaladas por la legislación salvadoreña pertinente. **DÉCIMA: CLAUSULA ESPECIAL.** La arrendante se compromete a reparar los daños a la estructura e infraestructura, contenidas en nota y anexo de fecha veintiséis de junio de dos mil

diecisiete, emitida por el Director General de Protección Civil, Prevención y Mitigación de Desastres. Dichas reparaciones se ejecutarán a partir del día seis de mayo de dos mil diecinueve, en base al análisis estructural realizado por la arrendante, en un lapso de noventa días, distribuidos en treinta días por cada uno de los niveles, iniciando en el sótano, las cuales se detallan en documento anexo, que forma parte de este contrato. **DECIMO PRIMERA: ACATAMIENTO OBLIGATORIO DE NORMATIVA Y REGULACIONES.** La arrendataria se obliga a cumplir en todo momento y bajo cualquier circunstancia en su relación con la administración, mantenimiento, operación y protección del Centro Comercial Coopefa, a través de su personal, visitantes, y otros: a) Las normas nacionales e internacionales, aplicables; b) las regulaciones de COOPEFA vigentes y futuras durante la ejecución del contrato. **DÉCIMA SEGUNDA: CUIDADO, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS ESPACIOS ARRENDADOS Y EQUIPOS.** La arrendataria queda obligada, por sí o mediante contratación con terceros, a: **I)** Mantener y reparar las instalaciones, en caso que aplique por deterioro causado por el uso inadecuado de las mismas, todo a entera satisfacción de COOPEFA y dentro del plazo que ésta establezca. En caso que la arrendataria no efectúe las reparaciones según se exige y cuando la urgencia del caso lo requiera, ésta será causal de terminación del contrato y la arrendataria queda obligada a responder por los gastos causados por las reparaciones correspondientes. **II)** La arrendataria es responsable por los daños que surgieren al inmueble en sus estructuras en general tales como: techo, paredes, ventanas, cañerías y otros bienes que se encuentren adheridos a la estructura, cuando estos daños fueren causados a consecuencia de huelgas, paros, tumultos, motines populares y alborotos, provocados por o hacia la arrendataria. **III)** en caso de existir mejoras al inmueble efectuadas por la arrendataria para la óptima operatividad o por exigencias de autoridades competentes, estas serán notificadas a COOPEFA, para su debido acuerdo de beneficios compartidos, los cuales serán formalizados a través de anexos al presente contrato. **DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS.** **I)** La arrendataria, previa aprobación escrita de COOPEFA, podrá modificar los espacios que le han sido asignados. No obstante, antes de celebrar cualquier convenio para realizar dichos trabajos, la arrendataria presentará a la Junta Directiva, por medio de la Gerencia, una solicitud de construcción y especificaciones de la obra propuesta; **II)** Cualquier modificación aprobada, se ejecutará con mano de obra y materiales de primera calidad y su construcción estará sujeta a inspección de COOPEFA, durante su ejecución y después de su terminación, asumiendo la arrendataria la responsabilidad total por los riesgos originados por su ejecución; y **III)** Las mejoras permanentes efectuadas en las instalaciones asignadas a la arrendataria y que no pueden ser removidas sin causar daño a dichas instalaciones, pasarán a ser propiedad de COOPEFA a la terminación del presente Contrato, sin que ésta deba pagar por las mismas, salvo pacto en contrario. **DÉCIMA CUARTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** COOPEFA y la arrendataria, podrán modificar el presente contrato, por medio de instrumentos debidamente autorizados y celebrados por ambas partes, numerados en forma correlativa, y suscritos por el Representante Legal o Apoderado de la arrendataria, debidamente acreditado, y la persona autorizada para ello por la Junta Directiva de COOPEFA. Dichas modificaciones formarán parte integrante del presente contrato, y por tanto serán de estricto cumplimiento para los contratantes. **DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Sin perjuicio de las otras causales de terminación de Contrato mencionadas en el texto del presente instrumento o en las leyes o normas que se aplican de manera supletoria, y de cualquier otro derecho o recurso de que disponga la arrendataria, se dará la terminación al contrato, sin necesidad de acción judicial y sin responsabilidad para la arrendante, en los casos siguientes: **I)** Por cierre de las oficinas o negocio, por parte de la arrendataria sin aviso previo por escrito a COOPEFA; **II)** En caso que la arrendataria, sin previo consentimiento escrito de COOPEFA, cediese a otra persona, natural o jurídica, los derechos y obligaciones contenidos en el presente Contrato; **III)** Si para cumplir con las obligaciones contractuales, la arrendataria violare o desobedeciere las Leyes, Reglamentos u Ordenanzas de la República y si no corrigiere las mismas dentro de un plazo no mayor de quince días de la notificación hecha por la arrendante; y **IV)** Si la arrendataria incurriere en mora del pago del canon de arrendamiento, por más de sesenta días; o si incumpliera cualquiera de las obligaciones a las cuales se somete mediante este contrato. En estos casos, la arrendataria deberá desalojar el local arrendado, a más tardar treinta días después de haber

incurrido en el cometimiento de la causal de terminación del contrato. **DÉCIMA SEXTA: PENALIDAD POR TERMINACIÓN ANTICIPADA:** Queda entendido entre las partes que no se aplicará pena. **DÉCIMA SEPTIMA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** No se considerará que las partes hayan incumplido las obligaciones del presente contrato, si tales incumplimientos derivan o son consecuencia directa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, en cuyo caso se dará por terminado el contrato sin responsabilidad para ninguna de las partes. **DÉCIMA OCTAVA: RECURSOS DE LA ARRENDATARIA CONTRA RESOLUCIONES DE COOPEFA.** I) La arrendataria tendrá derecho a recurrir ante la Junta Directiva de COOPEFA, en caso de considerar improcedente cualquier resolución de la administración de la misma, relacionada con la terminación del contrato o con la violación de los términos y condiciones del mismo; II) El recurso correspondiente, junto con todas las pruebas y argumentos que la arrendataria estime pertinentes, deberá ser interpuesto dentro de los cinco días siguientes al de la notificación respectiva; y III) La resolución que la Junta Directiva emita respecto del asunto planteado será definitiva. **DÉCIMA NOVENA: CONTROVERSIAS ENTRE LA ARRENDATARIA Y OTROS ARRENDATARIOS DEL CENTRO COMERCIAL COOPEFA.** En el caso de surgir cualquier conflicto entre la arrendataria y otros contratistas del Centro Comercial COOPEFA, en relación a la determinación de los derechos, alcances y limitaciones que corresponden a cada uno dentro de las Instalaciones, COOPEFA tratará de dirimir la pugna existente; sin perjuicio de los derechos que tengan las partes en conflicto, de someterse a la jurisdicción ordinaria pertinente. **VIGESIMA: PENA POR MORA.** Ambas partes acuerdan que no se aplicará pena por mora en los pagos de los cánones de arrendamiento. **VIGESIMA PRIMERA: DOMICILIO ESPECIAL PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Cualquier duda o discrepancia que surja entre las partes, con motivo de la vigencia del presente contrato, de su interpretación, o de su ejecución, será sometida a los Tribunales de la Ciudad de San Salvador o Santa Tecla, designando estas dos jurisdicciones como domicilio especial por ambas partes, para tales efectos. En caso de acción judicial, la arrendataria releva de la obligación de rendir fianza al depositario judicial que se nombre y que será designado por COOPEFA. **VIGESIMA SEGUNDA: HORARIO DE SERVICIO.** La arrendataria mantendrá un horario de servicios adecuado, teniendo como límite de los mismos, los que indiquen las leyes, normas u ordenanzas vigentes, de acuerdo a la naturaleza y características de su actividad. **VIGESIMA TERCERA: LUGAR DE NOTIFICACIONES.** Toda correspondencia, comunicación, o asunto relacionado con la ejecución y efectos del presente contrato, se efectuará por escrito a las siguientes direcciones: I) A COOPEFA: En la Gerencia General de COOPEFA, ubicada en Colonia General Manuel José Arce, Calle Douglas Vladimir Varela y Avenida Caballería, San Salvador; y II) A la arrendataria: en el local arrendado y especificado en la cláusula segunda del presente contrato. Cualquier cambio de dirección, deberá ser comunicado inmediatamente por escrito a la otra parte. Así nos expresamos, ratificamos en todas sus partes el contenido del presente documento, en fe de lo cual firmamos, Yo, el suscrito Notario doy fe: **de ser legítima y suficiente la personería** con que actúa el señor FEDERICO GUILLERMO GUERRERO MUNGUÍA, de generales ya expresadas en el presente contrato, quien actúa en representación del REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS NATURALES, por ser el Registrador Nacional de las Personas Naturales, por haber tenido a la vista: a) Decreto Legislativo Número Cuatrocientos ochenta y ocho, de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco, publicado en el Diario Oficial Número Doscientos veintisiete, Tomo Trescientos veintinueve, del día siete de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, que contiene la Ley de Creación del REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS NATURALES, por medio de lo cual queda comprobada la existencia legal de la Institución; b) Ley Orgánica del REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS NATURALES, contenida en el Decreto Legislativo Número Quinientos cincuenta y dos, de fecha veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, publicado en el Diario Oficial número Veintiuno, Tomo Trescientos treinta, del día treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y seis, y que según su Artículo Cinco, la Dirección y Administración General del Registro Nacional corresponderá a una Junta Directiva, de la cual el Registrador Nacional será su Presidente, quien será nombrado por el Presidente de la República; y el Artículo Doce Literal "g", que son atribuciones del Presidente de la Junta Directiva, representar administrativa, judicial y extrajudicialmente al Registro Nacional; c) Acuerdo Presidencial número cuatro, de fecha primero de junio dos mil diecinueve,



publicado en el Diario Oficial número CIEN, Tomo CUATROCIENTOS VEINTITRES, del día primero de junio dos mil diecinueve, en el cual consta, el nombramiento del Licenciado **FEDERICO GUILLERMO GUERRERO MUNGUIA**, de generales ya expresadas en el presente instrumento, quien actúa en nombre y representación en su carácter de Presidente de la Junta Directiva y Registrador Nacional de las Personas Naturales y actuando así mismo con expresas instrucciones de la Junta Directiva del **REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS NATURALES**, d) Certificación expedida por el Secretario de Junta Directiva Licenciado Jaime Ernesto Cerón Siliézar, del ACUERDO NÚMERO SEIS, de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, y que corresponde al ACTA DE SESION ORDINARIA NUMERO UN ML SETENTA Y NUEVE de esa fecha, de la **Junta Directiva del Registro Nacional de las Personas Naturales**, por medio del cual se autoriza al Licenciado **FEDERICO GUILLERMO GUERRERO MUNGUIA** a firmar el presente documento contractual. Yo, el suscrito Notario DOY FE, que las firmas puestas por los comparecientes son **AUTÉNTICAS**, por haber sido puestas a mi presencia de su puño y letra por los otorgantes, a los que les explique los efectos legales del presente instrumento que consta de siete hojas de papel simple, y leída que se las hube integralmente en un solo acto sin interrupción, manifiestan que está conforme a sus voluntades, por lo que la ratifican y para constancia firmamos. DOY FE.

Cnel. Gustavo Guadalupe Fuentes Quintanilla
COOPEFA DE R.L. DE C.V

Lic. Federico Guillermo Guerrero Munguia.
Registrador Nacional de las Personas Naturales



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