

NOSOTROS, **JUAN GUALBERTO SALGUERO GUZMÁN**, de cincuenta y cuatro años de edad, licenciado en Contaduría Pública, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número:

y el señor **JULIO ÁNGEL CASTRO LUNA**, de cuarenta y tres años de edad, Ingeniero Agroindustrial, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número:

actuando en nombre y representación en calidad de Director Ejecutivo del CONSEJO SALVADOREÑO DE LA AGROINDUSTRIA AZUCARERA-CONSAA, de este domicilio, cuya personería se relaciona así: a) La Ley de la Producción, Industrialización y Comercialización de la Agroindustria Azucarera de El Salvador, la que en su artículo cuatro establece la creación del Consejo Salvadoreño de la Agroindustria Azucarera que en adelante se denominará CONSAA o Consejo, como un Organismo Estatal con autonomía administrativa, adscrito al Ministerio de Economía, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyo domicilio es la ciudad de San Salvador; b) El artículo seis de esa ley que establece los organismos de Dirección y Administración del Consejo y que habrá un Director Ejecutivo seleccionado por el Directorio; c) El artículo catorce número uno y once de la Ley referida, que establece que en las facultades del Director Ejecutivo se encuentra la que establece que la representación Judicial y Extrajudicial del Consejo la tendrá el Director Ejecutivo; y que puede celebrar contratos como el presente; y d) Acuerdo número CUARENTA Y UNO-CUATRO-DOS MIL CUATRO, de fecha once de mayo del año dos mil cuatro, del acta de sesión número cuarenta y uno, por la cual se acuerda y ratifica nombrar al Licenciado Julio Ángel Castro Luna, como Director Ejecutivo del Consejo Salvadoreño de la Agroindustria Azucarera, a partir del dos de junio del año dos mil cuatro.

OTORGAMOS: Que por medio de este instrumento hemos convenido en celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, en el que nos denominaremos el primero como "el arrendante" y el segundo como "el arrendatario". El contrato se registrará de conformidad a las cláusulas y estipulaciones siguientes: **I) OBJETO DEL CONTRATO.** El arrendante declara que según matrícula registrada en el Sistema de Folio Real número CERO UNO-CERO TRES CINCO CUATRO SEIS TRES-CERO CERO CERO, inscripción UNO del Registro de la Propiedad de este Departamento, es propietario de una casa situada en jurisdicción de San Antonio Abad, Municipio de San Salvador, en Urbanización Cumbres de la Escalón, lote número Once, polígono "A", de un área de QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS, equivalentes a SETECIENTAS OCHENTA Y SEIS PUNTO VEINTIGUATRO VARAS CUADRADAS; la cual se encuentra dotada de los servicios de agua potable, energía eléctrica, un equipo de cisterna, línea telefónica número: dos dos seis cuatro siete dos nueve dos, dos aires acondicionados, ocho ventiladores de techo con sus lámparas y un motor eléctrico del portón; servicios e instalaciones que se encuentran en buen estado de funcionamiento, y que por este acto entrega en arrendamiento al arrendatario, dándose este por recibido a su entera satisfacción de la misma, junto con las llaves respectivas y los dos controles del motor eléctrico del portón. **II) DESTINO.** El arrendatario destinará la casa arrendada para instalación de sus oficinas. **III) PLAZO.** El plazo del arrendamiento es de **DOCE MESES**, el cual comenzará a partir del día uno de enero del año dos mil doce y finalizará el treinta y uno de diciembre del año dos mil doce. Dicho plazo podrá ser prorrogado por períodos iguales o menores, previo acuerdo entre ambas partes. Al final del plazo original o prórrogas, si las hubiere, el arrendatario entregará al arrendante el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo el desgaste normal del inmueble, producido por el transcurso del tiempo o el uso ordinario ejercido con el cuidado y diligencias necesarias. **IV) PRECIO.** El precio total del arrendamiento será de **DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR**, incluido el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios (IVA), precio que el arrendatario se obliga a pagar por medio de **DOCE CUOTAS**, mensuales, vencidas, fijas y sucesivas de **UN MIL SEISCIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR**, IVA incluido, pagaderas el último día hábil de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo, todas en la dirección



donde se encuentra ubicada la casa arrendada. Queda especialmente convenido que para efectos de pago del canon de arrendamiento, el arrendante presentará al arrendatario con ocho días de anticipación a la fecha de pago, el correspondiente recibo; para que sea cancelado en la fecha estipulada en el plazo, dicho recibo será el comprobante de pago de arrendamiento. Los pagos que deban hacerse en virtud de este contrato tienen el código presupuestario dos mil doce-cuatro mil ciento dieciséis-cuatro-cero uno-cero uno-veintiuno-dos-cincuenta y cuatro mil trescientos diecisiete. **V) PROHIBICIONES.** El arrendatario se obliga a: a) No subarrendar la casa arrendada, en todo o en parte, ni a ceder sus derechos; b) No hacer ninguna clase de modificaciones a la casa, salvo las encaminadas a adecuar la casa para el funcionamiento de las oficinas que se instalarán, las cuales no deberán alterar la estructura de la casa, tratándose por consiguiente de estructuras móviles. Para las modificaciones que signifiquen cambio en la estructura de la casa, será indispensable autorización escrita del arrendante, las cuales quedarán a beneficio de la casa sin que el arrendante pague cantidad alguna por ellas; pero si las mismas pudieran ser removidas, estas podrán ser retiradas sin causarle daños al inmueble; dejándola en el mismo estado en que lo ha recibido; c) La casa arrendada no podrá ser destinada para fines ilícitos o inmorales; d) El arrendatario no podrá almacenar materiales inflamables o explosivos o que de alguna forma pongan en peligro la vida de los vecinos y las estructuras de la casa arrendada. **VI) PAGO DE SERVICIOS.** Serán por cuenta del arrendatario los pagos de las reparaciones locativas así como el pago correspondiente a los servicios de agua potable, energía eléctrica y teléfono; así como las tasas municipales por recolección y proceso de la basura y otros servicios municipales por servicios prestados a la población, los cuales deberán ser cancelados puntualmente. Los recibos cancelados por dichos servicios, deberán ser entregados al arrendante, al momento de cancelar la cuota correspondiente a cada mes. Los impuestos municipales que graven exclusivamente el inmueble serán por cuenta del arrendante. **VII) INSPECCIÓN.** El arrendatario se obliga a permitir la entrada a la casa arrendada, a la persona que designe el arrendante, previo aviso y en horas hábiles. **VIII) OBSERVACIÓN DEL INMUEBLE.** El arrendatario se obliga a mantener el inmueble en las mismas buenas condiciones en que ahora lo recibe, debiendo tomar cualquier medida tendiente a evitar incendios y otros siniestros. El arrendatario queda obligado a efectuar las reparaciones locativas como cambio de empaques, focos, reponer ladrillo quebrados, quitar manchas de las paredes, pisos, etc., y todas aquellas que se encaminen a mantener el inmueble en las condiciones recibidas. Todas las reparaciones mayores que sean necesarias serán hechas por el arrendante, siempre que los daños no sean ocasionados por el arrendatario, su personal o por las personas que visiten la casa en relación a las actividades del arrendatario. **IX)** En este acto el arrendante autoriza al arrendatario a: 1) Hacer uso del jardín para parqueo y hacer las modificaciones para esos efectos; 2) Hacer una entrada en la parte de la sala para facilitar el acceso al área de habitaciones; 3) Reinstalar dos divisiones de aluminio y vidrio en su posición original, incluyendo vidrios grandes, para circulación del aire acondicionado en Sala del Consejo; 4) Reinstalar puerta de verja de acero al jardín, la cual fue removida para instalar aire acondicionado; y 5) Autoriza también para instalar los aires acondicionados que sean necesarios e instalar todos los cables necesarios para teléfonos y computadoras. Todas las modificaciones autorizadas y antes descritas, deberán repararse previamente a la finalización del contrato y la casa se entregará en la forma original en que se recibe. En este acto, para garantizar lo anterior, el arrendatario firma un pagaré por la suma de UN MIL SEISCIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR. Es responsabilidad del arrendatario contratar los servicios de limpieza de pisos y baños. También será por cuenta del arrendatario el mantenimiento del motor eléctrico del portón. **X) MORA Y TERMINACIÓN.** La mora en el pago de dos cuotas consecutivas del canon del arrendamiento, hará caducar el plazo del contrato y el arrendante tendrá derecho a dar por terminado el mismo y a exigir de inmediato la desocupación del inmueble. En caso de retiro anticipado, el arrendatario se obliga a notificarlo al arrendante, con treinta días de anticipación al retiro, obligándose el arrendatario a cancelar las cuotas de los

meses que faltaren para la terminación del período. Asimismo, el incumplimiento de parte del arrendatario de lo especificado en la cláusula V) Prohibiciones, hará caducar el plazo y dará derecho al arrendante a darlo por terminado y a exigir de inmediato la desocupación del inmueble, quedando obligado el arrendatario a pagar al arrendante el canon adeudado y todas las cuotas que faltaren hasta completar el plazo de arrendamiento. **XI) VIGENCIA.** La duración del contrato será a partir del día uno de enero del año dos mil doce hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil doce, es acordado por ambas partes que el pago del canon del arrendamiento de los primeros meses de vigencia, serán cancelados al arrendante hasta la aprobación del presupuesto del consejo, al código presupuestario antes relacionado. **XII) DOMICILIO.** Para el caso de acción judicial, los comparecientes, en el carácter en que actuamos, señalamos como domicilio especial la ciudad de San Salvador, a cuyos tribunales judiciales nos sometemos expresamente. Así nos expresamos los comparecientes, el cual ratificamos su contenido y firmamos en dos ejemplares originales del presente documento. San Salvador, veintitrés de diciembre de dos mil once.-



En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas del día veintitrés de diciembre de dos mil once. Ante mí, **ELSA ESPERANZA ORTÍZ DE GONZÁLEZ**, notaria, de este domicilio, comparecen por una parte el señor, **JUAN GUALBERTO SALGUERO GUZMAN**, de cincuenta y cuatro años de edad, licenciado en Contaduría Pública, de este domicilio, a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número:

y el señor **JULIO ÁNGEL CASTRO LUNA**, de cuarenta y tres años de edad, Ingeniero Agroindustrial, de este domicilio, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número:

actuando en nombre y representación en calidad de Director Ejecutivo del **CONSEJO SALVADOREÑO DE LA AGROINDUSTRIA AZUCARERA-CONSAA**, de este domicilio, cuya personería se relaciona así: a) La Ley de la Producción, Industrialización y Comercialización de la Agroindustria Azucarera de El Salvador, la que en su artículo cuatro establece la creación del Consejo Salvadoreño de la Agroindustria Azucarera que en adelante se denominará **CONSAA** o Consejo, como un Organismo Estatal con autonomía administrativa, adscrito al Ministerio de Economía, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyo domicilio es la ciudad de San Salvador; b) El artículo seis de esa ley que establece los organismos de Dirección y Administración del Consejo y que habrá un Director Ejecutivo seleccionado por el Directorio; c) El artículo catorce número uno y once de la Ley referida, que establece que en las facultades del Director Ejecutivo se encuentra la que establece que la representación Judicial y Extrajudicial del Consejo la tendrá el Director Ejecutivo; y que puede celebrar contratos como el presente; y d) Acuerdo número **CUARENTA Y UNO-CUATRO-DOS MIL CUATRO**, de fecha once de mayo del año dos mil cuatro, del acta de sesión número cuarenta y uno, por la cual se acuerda y ratifica nombrar al Licenciado Julio Ángel Castro Luna, como Director Ejecutivo del Consejo Salvadoreño de la Agroindustria Azucarera, a partir del dos de junio del año dos mil cuatro. A quienes en lo sucesivo de este instrumento se les denominará: el primero como "el arrendante" y el segundo como "el arrendatario". Y ME DICEN: Que reconocen como suyas las firmas que aparecen en el documento anterior por lo que convienen en celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que se registrará de conformidad a las cláusulas y estipulaciones siguientes: **I) OBJETO DEL CONTRATO.** El

arrendante declara que según matrícula registrada en el Sistema de Folio Real número CERO UNO-CERO TRES CINCO CUATRO SEIS TRES-CERO CERO CERO, inscripción UNO del Registro de la Propiedad de este Departamento, es propietario de una casa situada en jurisdicción de San Antonio Abad, Municipio de San Salvador, en Urbanización Cumbres de la Escalón, lote-número Once, polígono "A", de un área de QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS, equivalentes a SETECIENTAS OCHENTA Y SEIS PUNTO VEINTICUATRO VARAS CUADRADAS; la cual se encuentra dotada de los servicios de agua potable, energía eléctrica, un equipo de cisterna, línea telefónica número: dos dos seis cuatro siete dos nueve dos, dos aires acondicionados, ocho ventiladores de techo con sus lámparas y un motor eléctrico del portón; servicios e instalaciones que se encuentran en buen estado de funcionamiento, y que por este acto entrega en arrendamiento al arrendatario, dándose este por recibido a su entera satisfacción de la misma, junto con las llaves respectivas y los dos controles del motor eléctrico del portón. **II) DESTINO.** El arrendatario destinará la casa arrendada para instalación de sus oficinas. **III) PLAZO.** El plazo del arrendamiento es de **DOCE MESES**, el cual comenzará a partir del día uno de enero del año dos mil doce y finalizará el treinta y uno de diciembre del año dos mil doce. Dicho plazo podrá ser prorrogado por períodos iguales o menores, previo acuerdo entre ambas partes. Al final del plazo original o prórrogas, si las hubiere, el arrendatario entregará al arrendante el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo el desgaste normal del inmueble, producido por el transcurso del tiempo o el uso ordinario ejercido con el cuidado y diligencias necesarias. **IV) PRECIO.** El precio total del arrendamiento será de **DIÉCINUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR**, incluido el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios (IVA), precio que el arrendatario se obliga a pagar por medio de **DOCE CUOTAS**, mensuales, vencidas, fijas y sucesivas de **UN MIL SEISCIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR**, IVA incluido, pagaderas el último día hábil de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo, todas en la dirección donde se encuentra ubicada la casa arrendada. Queda especialmente convenido que para efectos de pago del canon de arrendamiento, el arrendante presentará al arrendatario con ocho días de anticipación a la fecha de pago, el correspondiente recibo, para que sea cancelado en la fecha estipulada en el plazo, dicho recibo será el comprobante de pago de arrendamiento. Los pagos que deban hacerse en virtud de este contrato tienen el código presupuestario dos mil doce-cuatro mil ciento dieciséis-cuatro-cero uno-cero uno-veintiuno-dos-cincuenta y cuatro mil trescientos diecisiete. **V) PROHIBICIONES.** El arrendatario se obliga a: a) No subarrendar la casa arrendada, en todo o en parte, ni a ceder sus derechos; b) No hacer ninguna clase de modificaciones a la casa, salvo las encaminadas a adecuar la casa para el funcionamiento de las oficinas que se instalarán, las cuales no deberán alterar la estructura de la casa, tratándose por consiguiente de estructuras móviles. Para las modificaciones que signifiquen cambio en la estructura de la casa, será indispensable autorización escrita del arrendante, las cuales quedarán a beneficio de la casa sin que el arrendante pague cantidad alguna por ellas; pero si las mismas pudieran ser removidas, estas podrán ser retiradas sin causarle daños al inmueble; dejándola en el mismo estado en que lo ha recibido; c) La casa arrendada no podrá ser destinada para fines ilícitos o inmorales; d) El arrendatario no podrá almacenar materiales inflamables o explosivos o que de alguna forma pongan en peligro la vida de los vecinos y las estructuras de la casa arrendada. **VI) PAGO DE SERVICIOS.** Serán por cuenta del arrendatario los pagos de las reparaciones locativas así como el pago correspondiente a los servicios de agua potable, energía eléctrica y teléfono; así como las tasas municipales por recolección y proceso de la basura y otros servicios municipales por servicios prestados a la población, los cuales deberán ser cancelados puntualmente. Los recibos cancelados por dichos servicios, deberán ser entregados al arrendante, al momento de cancelar la cuota correspondiente a cada mes. Los impuestos municipales que graven exclusivamente el inmueble serán por cuenta del arrendante. **VII) INSPECCIÓN.** El arrendatario se obliga a

permitir la entrada a la casa arrendada, a la persona que designe el arrendante, previo aviso y en horas hábiles.

VIII) OBSERVACIÓN DEL INMUEBLE. El arrendatario se obliga a mantener el inmueble en las mismas buenas condiciones en que ahora lo recibe, debiendo tomar cualquier medida tendiente a evitar incendios y otros siniestros. El arrendatario queda obligado a efectuar las reparaciones locativas como cambio de empaques, focos, reponer ladrillo quebrados, quitar manchas de las paredes, pisos, etc., y todas aquellas que se encaminen a mantener el inmueble en las condiciones recibidas. Todas las reparaciones mayores que sean necesarias serán hechas por el arrendante, siempre que los daños no sean ocasionados por el arrendatario, su personal o por las personas que visiten la casa en relación a las actividades del arrendatario. **IX)** En este acto el arrendante autoriza al arrendatario a: 1) Hacer uso del jardín para parqueo y hacer las modificaciones para esos efectos; 2) Hacer una entrada en la parte de la sala para facilitar el acceso al área de habitaciones; 3) Reinstalar dos divisiones de aluminio y vidrio en su posición original, incluyendo vidrios grandes, para circulación del aire acondicionado en Sala del Consejo; 4) Reinstalar puerta de verja de acero al jardín, la cual fue removida para instalar aire acondicionado; y 5) Autoriza también para instalar los aires acondicionados que sean necesarios e instalar todos los cables necesarios para teléfonos y computadoras. Todas las modificaciones autorizadas y antes descritas, deberán repararse previamente a la finalización del contrato y la casa se entregará en la forma original en que se recibe. En este acto, para garantizar lo anterior, el arrendatario firma un pagaré por la suma de UN MIL SEISCIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR. Es responsabilidad del arrendatario contratar los servicios de limpieza de pisos y baños. También será por cuenta del arrendatario el mantenimiento del motor eléctrico del portón. **X)**

MORA Y TERMINACIÓN. La mora en el pago de dos cuotas consecutivas del canon del arrendamiento, hará caducar el plazo del contrato y el arrendante tendrá derecho a dar por terminado el mismo y a exigir de inmediato la desocupación del inmueble. En caso de retiro anticipado, el arrendatario se obliga a notificarlo al arrendante, con treinta días de anticipación al retiro, obligándose el arrendatario a cancelar las cuotas de los meses que faltaren para la terminación del período. Asimismo, el incumplimiento de parte del arrendatario de lo especificado en la cláusula V) Prohibiciones, hará caducar el plazo y dará derecho al arrendante a darlo por terminado y a exigir de inmediato la desocupación del inmueble, quedando obligado el arrendatario a pagar al arrendante el canon adeudado y todas las cuotas que faltaren hasta completar el plazo de arrendamiento. **XI)**

VIGENCIA. La duración del contrato será a partir del día uno de enero del año dos mil doce hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil doce, es acordado por ambas partes que el pago del canon del arrendamiento de los primeros meses de vigencia, serán cancelados al arrendante hasta la aprobación del presupuesto del consejo, al código presupuestario antes relacionado. **XII) DOMICILIO.** Para el caso de acción judicial, los comparecientes, en el carácter en que actuamos, señalamos como domicilio especial la ciudad de San Salvador, a cuyos tribunales judiciales nos sometemos expresamente. Los comparecientes ratifican e

contenido del mismo y Yo, la suscrita Notaria HAGO CONSTAR: Que las anteriores firmas son auténticas por haber sido puestas de su puño y letra por los comparecientes. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, la cual consta de dos hojas útiles; y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, ratifican su contenido y firmamos en dos ejemplares originales del presente instrumento. DOY FE.-