

NOSOTROS: JULIO EDUARDO GUTIÉRREZ MÓNICO, de setenta y dos años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, salvadoreño, del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, actuando en mi calidad de Representante Legal de la Sociedad **OPERADORA DE BODEGAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse, **OPERADORA DE BODEGAS, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, que en lo sucesivo me llamaré **LA PARTE ARRENDANTE, LA ARRENDANTE ó MR. BODEGUITAS**; y por otra parte el señor **JULIO ÁNGEL CASTRO LUNA**, de cincuenta años de edad, Ingeniero Agroindustrial, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número XXXXXXXXXXXXXXXX y con Número de Identificación Tributaria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, actuando en nombre y representación en mi calidad de **Director Ejecutivo del CONSEJO SALVADOREÑO DE LA AGROINDUSTRIA AZUCARERA (CONSAA)**, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien en adelante me denominaré "**EL ARRENDATARIO**"; y en las calidades antes expresadas **MANIFESTAMOS**: Que por este medio convenimos en celebrar el siguiente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA** conteniendo las cláusulas siguientes: **I) ANTECEDENTES Y OBJETO DEL CONTRATO**: i. Yo, la PARTE ARRENDANTE, manifiesto que mi representada es propietaria de un Complejo de Bodegas, identificadas como **MR. BODEGUITAS**, situada en Prolongación y Alameda Juan Pablo II, Pasaje Romero número quinientos veintidós-B, San Antonio Abad, San Salvador. ii. La bodega objeto de este arrendamiento se identifica con el número BODEGA JP CIENTO CUARENTA Y DOS, y tiene las siguientes características: a) La bodega tiene una extensión aproximada de TRECE metros cuadrados, circundada por paredes de lámina y el piso de cemento; y b) serán por cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA las adiciones o mejoras necesarias para adecuar en forma particular la bodega a que se refiere el presente contrato. **II) DEL ARRENDAMIENTO**: Yo, LA PARTE ARRENDANTE manifiesto que por este acto, doy en arrendamiento la bodega identificada en la cláusula anterior a la PARTE ARRENDATARIA. Por mi parte yo, la PARTE ARRENDATARIA, declaro que acepto el arrendamiento que se hace de conformidad con los pactos y estipulaciones contenidos en el presente documento. **III) DEL PLAZO**: El plazo del presente contrato será de **DOCE meses**, contados a partir del día primero de enero de dos mil diecinueve, venciendo en consecuencia el día treinta y uno de diciembre del año dos mil diecinueve. El plazo del presente contrato podrá prorrogarse por períodos iguales al vencimiento del plazo que estuviere corriendo. En caso que LA PARTE ARRENDATARIA decidiera no prorrogar el contrato o desocupar la bodega antes del vencimiento del plazo que estuviere corriendo, deberá llenar la ficha de terminación de contrato en la Oficina Administrativa de LA PARTE ARRENDANTE por lo menos con dos (2) semanas de anticipación a la fecha en que piensa desocupar la bodega relacionada. **IV) DE LA RENTA QUE MENSUALMENTE SE OBLIGA A PAGAR LA PARTE ARRENDATARIA**: LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a pagar durante el plazo del contrato de arrendamiento, un monto total de **DOS MIL SETECIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, por medio de doce cuotas mensuales de **DOSCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS**

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$230.00) incluido el pago del Impuesto a la Transferencias de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderas el último día hábil de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo. LA PARTE ARRENDANTE se compromete a presentar al arrendatario con ocho días de anticipación a la fecha de pago, la correspondiente factura, para que sea cancelada en la forma y plazo estipulado en las Oficinas de CONSAA, ubicadas en noventa y nueve avenida norte y final novena calle poniente, número seiscientos veinticuatro, colonia Escalón, San Salvador. Los pagos que deban hacerse en virtud de este contrato por parte del CONSAA tendrán el código presupuestario dos mil dieciocho-cuatro mil ciento dieciséis-cuatro-cero uno-cero uno-veintiuno-dos-cincuenta y cuatro mil trescientos diecisiete. Una vez aprobado el presupuesto para el año dos mil diecinueve tendrá el código presupuestario dos mil diecinueve-cuatro mil ciento dieciséis-cuatro-cero uno-cero uno-veintiuno-dos-cincuenta y un mil doscientos uno. **V) DE LA ENTREGA DE LA BODEGA:** La bodega objeto del presente contrato es entregada a LA PARTE ARRENDATARIA, quien declara recibirla a su entera satisfacción. **VI) DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y RESTITUCIÓN DE LA BODEGA A LA PARTE ARRENDANTE:** i. En caso de mora en el pago de las mensualidades en la fecha y forma establecidas, se tendrá por caducado el plazo del contrato y LA PARTE ARRENDANTE tendrá derecho a exigirle a LA PARTE ARRENDATARIA la entrega inmediata de la bodega arrendada y el pago total de las mensualidades que se encontraran pendientes. ii. A la terminación del presente contrato LA PARTE ARRENDATARIA deberá restituir la bodega completamente desocupada, en las mismas condiciones en que la recibió, salvo el deterioro inherente a su prudente y legítimo uso. iii. A la terminación del contrato de arrendamiento por cualquier causa que ocurra, LA PARTE ARRENDATARIA deberá restituir la bodega inmediatamente. **VII) DEL DESTINO DE LA BODEGA:** La bodega objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente por LA PARTE ARRENDATARIA para almacenar mercancías DE LÍCITO COMERCIO, siendo responsable civil y penalmente LA PARTE ARRENDATARIA, por la contravención de esta norma. Si para el destino a que se aplicará la bodega objeto del presente contrato, se requiere alguna licencia o permiso emitido por autoridad competente, LA PARTE ARRENDATARIA desde ya se obliga por su cuenta y a su propio cargo a gestionar y obtener los mismos. **VIII) DEL REGLAMENTO DE USO DE LA BODEGA:** LA PARTE ARRENDATARIA se compromete a observar y cumplir con el Reglamento de Uso de la Bodega del cual LA PARTE ARRENDANTE determina como mínimo las siguientes normas: i. LA PARTE ARRENDATARIA informará a LA PARTE ARRENDANTE los nombres y apellidos de las personas que están autorizadas para acceder a la bodega, proporcionando una copia del documento de identificación de cada persona. LA PARTE ARRENDANTE extenderá carnet de identificación los cuales deberán ser portados al momento de ingreso a las instalaciones, asimismo se les requerirá en original un documento de identificación válido tales como: Documento Único de Identidad, Licencia de Conducir o Pasaporte. No se permitirá el acceso a la bodega a las personas que no porten su carnet de identificación y no presenten documento de identificación válido. ii. No se permitirá el acceso a la bodega si LA PARTE ARRENDATARIA no está al día en sus pagos. iii. El horario en que LA PARTE ARRENDATARIA puede acceder a la bodega es de las seis horas

(06:00) a las veinte horas (20:00) de lunes a domingo. Si LA PARTE ARRENDATARIA necesita acceder a la bodega fuera de este horario, deberá comunicarlo a la Oficina Administrativa de Mr. Bodeguitas a más tardar en el horario de atención de la administración, inmediato anterior a su ingreso. No se permitirá ningún ingreso fuera del horario establecido sin que la Oficina Administrativa de Mr. Bodeguitas lo haya autorizado previamente. Queda prohibida la desocupación de la bodega en días sábado y/o domingo, sin la previa autorización de LA PARTE ARRENDANTE. iv. El horario de atención de la Oficina Administrativa de Mr. Bodeguitas es de lunes a viernes de las ocho (08:00) a las trece horas (13:00) y de las catorce (14:00) a las diecisiete (17:00) horas, y el día sábado de las ocho (8:00) a las doce horas (12:00). v. LA PARTE ARRENDATARIA deberá colocar dos (2) candados en la persiana de la bodega arrendada, de no hacerlo faculta a la PARTE ARRENDANTE a colocarlos y se le cargarán a la factura del mes correspondiente, entregándole las llaves de los mismos en su próxima visita. En ningún momento se entenderá que LA PARTE ARRENDANTE es responsable por daños o pérdidas de LA PARTE ARRENDATARIA. vi. En caso de pérdida o extravío de la llave del candado, LA PARTE ARRENDATARIA podrá romper los candados, o en su caso autorizar por escrito al tercero que pueda hacerlo en su nombre. vii. LA PARTE ARRENDATARIA deberá cumplir con las siguientes medidas mínimas de seguridad: a) Al ingresar en vehículo por el portón de acceso deberá hacerlo con la mayor prontitud posible con el propósito de que el portón no permanezca abierto innecesariamente; b) Mantener abierta la persiana durante su permanencia en la bodega y utilizar el elevador únicamente para su carga y no para el transporte de personas. LA PARTE ARRENDANTE no será responsable por cualquier daño causado si LA PARTE ARRENDATARIA no ha cumplido a cabalidad con estas medidas. viii. LA PARTE ARRENDATARIA tendrá a su disposición extinguidores de fuego en caso de emergencia. ix. LA PARTE ARRENDANTE fumiga periódicamente, si fuera necesaria la presencia de LA PARTE ARRENDATARIA se le notificará con anticipación. **IX) DE LAS PROHIBICIONES:** Sin perjuicio de otras prohibiciones establecidas o las que en el futuro se establezcan por LA PARTE ARRENDANTE, LA PARTE ARRENDATARIA tendrá las siguientes: i. Consentir, promover o efectuar en la bodega actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y de las normas de convivencia que se encuentren vigentes. ii. Llevar o mantener en la bodega sustancias explosivas, inflamables, salitrosas y cualesquiera otras que por sus elementos naturales o aplicados puedan poner en peligro mediano o inmediato a juicio de LA PARTE ARRENDANTE, la seguridad de la bodega, el inmueble en el cual se encuentra ubicada, o de cualquiera de sus partes o vecindario. Igual prohibición existe para toda clase de materias orgánicas o inorgánicas que produzcan malos olores, humo, humedad, o cualquier clase de molestias físicas al vecindario, ocupantes o las personas que visiten el inmueble. iii. Modificar sin la autorización correspondiente los elementos arquitectónicos exteriores de la bodega ubicada en el bien inmueble relacionado. iv. Colocar o adherir en la parte exterior de la bodega, cualquier clase de objetos incluyendo artefactos o implementos de cualquier naturaleza, toldos, sombrillas, antenas, aparatos de aire acondicionado, voladizos, rótulos, señales luminosas, mantas, signos, afiches y propaganda escrita o impresa, a menos que obtengan autorización previa y por escrito de LA PARTE ARRENDANTE. v. Colocar fuera de la

bodega, en exhibición o para cualquier otro propósito, muebles, mostradores, anaqueles, mercancías u otros enseres. vi. Acumular, depositar o incinerar en el interior de la bodega basura, desperdicios o cualquier material o desecho. vii. Hacer o permitir que se haga en la bodega sonidos o ruidos que causen trepidación o que a juicio de LA PARTE ARRENDANTE molesten a los vecinos, visitantes o cualquier persona. En consecuencia deberá velar LA PARTE ARRENDATARIA por el uso razonable y discreto con volumen moderado, de aparatos de transmisión radial y televisada, fonógrafos, y otros aparatos de sonido, instrumentos musicales y cualesquiera otros. viii. Tener o llevar gatos, perros y otros animales, a la bodega objeto del presente contrato. ix. Celebrar fiestas, recepciones o cualquier tipo de reunión, en cualquier área de la bodega, salvo autorización previa y por escrito de LA PARTE ARRENDANTE en cualquier área de la bodega. x. Utilizar la bodega para vivienda. xi. Portar o utilizar dentro de la bodega o el bien inmueble donde ésta se encuentra ubicada, armas de fuego o municiones, excepto en lo que al personal de vigilancia autorizado por LA PARTE ARRENDANTE se refiere; el cual sólo podrá prestar sus servicios en la bodega objeto del presente contrato. xii. Dar a la bodega un destino distinto al pactado, o contrario a la ley, la moral, las buenas costumbres o el orden público. xiii. Subarrendar la bodega objeto del presente contrato, en todo o en parte. xiv. En general, incumplir cualquiera de las obligaciones a las que LA PARTE ARRENDATARIA se sujeta en el presente contrato. **X) DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LA PARTE ARRENDATARIA:**

Además de otras obligaciones y responsabilidades que deriven de la ley y el presente contrato LA PARTE ARRENDATARIA tendrá las siguientes: i. **MANTENIMIENTO DE LA BODEGA:** Deberá mantener la bodega en perfecto estado de conservación y limpieza; además deberá efectuar de inmediato en la bodega las reparaciones locativas, las cuales correrán por su cuenta; ii. **DAÑOS OCASIONADOS EN LA BODEGA:** Reparar todos los deterioros y daños que ocasione a la bodega, por empleados, el público visitante o consumidores, terceros o cosas, que ingresen o se mantengan en la misma; iii. **RESPONSABILIDADES:** Asumir y cubrir todas las responsabilidades de cualquier orden que provengan del uso de la bodega y que causen daño o lesiones a terceros. En consecuencia queda obligada a responder por tales hechos y actos, liberando desde ya a LA PARTE ARRENDANTE de toda responsabilidad por cualquier concepto.

XI) DE LAS VISITAS DE LA PARTE ARRENDANTE: Con el objeto de verificar el estado en que se encuentra la bodega objeto del presente contrato, LA PARTE ARRENDATARIA permitirá que las personas o persona que para el efecto designe por escrito LA PARTE ARRENDANTE, puedan visitar la bodega, de lunes a domingo, entre las ocho horas (8:00) y las diecisiete horas (17:00). Finalmente, durante el mes previo al vencimiento del plazo del presente contrato, su prórroga o prórrogas, si las hubiera, la persona que designe LA PARTE ARRENDANTE o cualquier gestor autorizado, podrán visitar la bodega haciéndose acompañar de personas que tengan interés en arrendarla. **XII) DE LOS DAÑOS Y SEGURO DE LOS BIENES:** i. Al efecto LA PARTE ARRENDATARIA por este medio y mediante el pago mensual del plan básico, contrata por medio de Operadoras de Bodegas, S.A de C.V., un seguro de incendio y líneas aliadas "RIESGO NOMBRADO" según póliza colectiva con declaración mensual respaldada y proporcionada por Davivienda Seguros, S.A. con cobertura de los siguientes riesgos: incendio y/o rayo, huracán, ciclón, vientos

tempestuosos y granizo, incendio de bosques, monte bajo, praderas o maleza, daños por aguas lluvias y/o servidas, daños por aguas potables, terremoto, temblor, erupción volcánica, inundación de aguas fluviales, lacustres o marítimas, desprendimiento y arrastre de tierra y lodo, deslizamiento, derrumbes o desplome de terrenos, caída de árboles, postes, cables y antenas, rotura de cañerías, daños causados directamente por corrientes eléctricas, daños por desprendimiento y arrastre de tierra y lodo, explosión. El Plan básico previamente mencionado tiene las siguientes características: Cobertura de UN MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, sin cobertura de robo y con un deducible total y pérdida de CIENTO SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Es importante mencionar que el canon mensual de arrendamiento ya incluye CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, como pago del seguro antes mencionado y el cual es obligatorio para el arrendamiento de estas bodegas. En virtud de lo anterior, Operadoras de Bodegas, S.A de C.V pagará el valor acorde al plan BÁSICO a la **Aseguradora Davivienda Seguros, S.A.** a fin de que el CONSAA esté protegido con el seguro contratado. ii. En caso que DAVIVIENDA SEGUROS, S.A. considere que debe realizarse un ajuste en la tarifa del seguro, se notificará por escrito por Operadoras de Bodegas, S.A de C.V, treinta (30) días antes de su aplicación para conocimiento del CONSAA. En caso que el CONSAA no quisiera aceptar dicho incremento tendrá el plazo de treinta (30) días para notificar a Operadoras de Bodegas, S.A de C.V sobre la terminación de dicha cobertura. iii. Las condiciones de este seguro se encuentran detalladas en la póliza de Incendio y Líneas Aliadas contratada por Operadores de Bodega S.A de C.V. iv. En caso que Operadoras de Bodegas, S.A de C.V. desee cancelar la cobertura de la póliza con la Aseguradora, deberá notificar al CONSAA por escrito con (15) días de anticipación. v. Procedimiento en caso de reclamo: a) Para reclamar el pago de cualquier indemnización, el CONSAA deberá remitir a Operadoras de Bodegas, S.A de C.V. la documentación indicada en la póliza, junto con formularios e instrucciones que la Aseguradora proporcione para tal fin. La Aseguradora podrá, a sus expensas, recabar informaciones o pruebas complementarias si así lo considerase necesario; y b) La indemnización será exigible treinta (30) días calendarios después de la fecha en que la Aseguradora haya recibido los documentos completos o informaciones que le permitan conocer el fundamento de la reclamación. **XIII) DEL INCUMPLIMIENTO:** i. La falta de pago de una renta, en la forma y tiempo convenidos o el incumplimiento por parte de LA PARTE ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones que le impone el contrato de arrendamiento o la ley, facultará a LA PARTE ARRENDANTE a dar por terminado el contrato de arrendamiento sin necesidad de declaración judicial y exigir la inmediata desocupación de la bodega. Asimismo LA PARTE ARRENDANTE tendrá derecho a cobrar la totalidad de las rentas debidas hasta la efectiva desocupación de la misma, así como el cumplimiento de todas las demás obligaciones y responsabilidades legales y contractuales de LA PARTE ARRENDATARIA. ii. Para los efectos de cualquier acción que en virtud de este contrato se promoviere, ambas partes aceptamos que el presente instrumento servirá de título ejecutivo suficiente y LA PARTE ARRENDATARIA acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que formule LA PARTE ARRENDANTE en relación con el presente contrato de arrendamiento. iii. Por otra parte, si llegare a promoverse acción

judicial de cobro y/o desocupación de la bodega objeto del presente contrato, LA PARTE ARRENDANTE queda exenta de prestar garantía alguna por la ejecución de cualquier providencia cautelar. iv. Todos los gastos derivados del presente contrato, así como, en su caso, los de cobranza judicial o extrajudicial, serán a cargo y por cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA. **XIV) DEL 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. **XV) DE LA ACEPTACIÓN:** Ambos contratantes manifestamos que en los términos relacionados aceptamos el contenido íntegro del presente instrumento, y procedemos a leer el mismo, lo ratificamos, aceptamos y firmamos, en la ciudad de San Salvador, a los veintiocho días del mes de diciembre de dos mil dieciocho.

JULIO EDUARDO GUTIÉRREZ MÓNICO
ARRENDANTE
OPERADORA DE BODEGAS, S.A. DE C.V.

JULIO ÁNGEL CASTRO LUNA
ARRENDATARIO
CONSAA

En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día veintiocho de diciembre del año dos mil dieciocho. Ante mí, **ADA CECILIA LAZO GUTIÉRREZ**, Notario, de este domicilio, comparece por una parte el Licenciado **JULIO EDUARDO GUTIÉRREZ MÓNICO**, de setenta y dos años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, salvadoreño, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, actuando como Representante Legal de la Sociedad **OPERADORA DE BODEGAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse, **OPERADORA DE BODEGAS, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad Operadora de Bodegas, Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia Operadora de Bodegas, S.A. de C.V., otorgada a las catorce horas del día veintitrés de febrero del año dos mil, ante los oficios del Notario Mario Francisco Valdivieso Castaneda, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número DIECIOCHO del Libro UN MIL QUINIENTOS OCHO del Registro de Sociedades, en la cual consta que la denominación, nacionalidad y domicilio de la sociedad son los que se han expresado; que la administración de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva cuyos miembros durarán en sus funciones por un período de cinco años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial correspondiente en el Registro de Comercio; que la Representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social corresponderá al Director Presidente de la Junta Directiva con facultades suficientes para otorgar actos y contratos como el presente; b) El testimonio de la Escritura Pública de Fusión

por Absorción de la Sociedad Operadora de Bodegas, Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia Operadora de Bodegas, S.A. de C.V., sociedad absorbente, conservando su personalidad jurídica, con la Sociedad Inversiones Dinámicas, S.A de C.V., sociedad absorbida, cuya personalidad jurídica se extingue, otorgada a las siete horas del día trece de noviembre del año dos mil ocho, ante los oficios del Notario Miguel Ángel Cedillos Arévalo, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número SETENTA Y SIETE del Libro DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS del Registro de Sociedades, en la cual consta que la denominación, nacionalidad y domicilio de la sociedad son los que se han expresado; que la administración de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva cuyos miembros durarán en sus funciones por un período de cinco años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial correspondiente en el Registro de Comercio; que la Representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social corresponderá al Director Presidente de la Junta Directiva con facultades suficientes para otorgar actos y contratos como el presente; y c) Credencial de Elección de Junta Directiva de la Sociedad Operadora de Bodegas, S.A. de C.V. inscrita en el Registro de Comercio bajo el número CIENTO DIEZ del Libro TRES MIL QUINIENTOS VEINTIUNO del Registro de Sociedades, con fecha ocho de diciembre de dos mil quince, en la cual consta que en Junta General Ordinaria de Accionistas, se acordó elegir la Administración de la Sociedad, resultando electo como Director Presidente de la Junta Directiva el Licenciado Julio Eduardo Gutiérrez Mónico, y por consiguiente Representante Legal de la sociedad, por un período de cinco años a partir de la fecha de elección, por lo que está plenamente facultado para otorgar actos como el presente; y por otra parte el Ingeniero JULIO ÁNGEL CASTRO LUNA, de cincuenta años de edad, Ingeniero Agroindustrial, de este domicilio, a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número XXXXXXXXXXXXXXXX y con Número de Identificación Tributaria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **actuando en nombre y representación en su calidad de Director Ejecutivo del CONSEJO SALVADOREÑO DE LA AGROINDUSTRIA AZUCARERA (CONSAA)**, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria XXXXXXXXXXXXXXXX, quien en adelante se denomina "EL ARRENDATARIO"; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) La Ley de la Producción, Industrialización y Comercialización de la Agroindustria Azucarera de El Salvador en la que consta: 1) La creación del Consejo Salvadoreño de la Agroindustria Azucarera que 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; 2) Los organismos de Dirección y Administración del Consejo y que habrá un Director Ejecutivo seleccionado por el Directorio (Art. 6 LPICAAES); 3) Que al Director Ejecutivo le corresponde la Representación Judicial y Extrajudicial del Consejo, pudiendo celebrar contratos como el presente, dirigir las actividades administrativas del mismo y ejecutar el presupuesto de gastos administrativos, así como autorizar las erogaciones a cuenta del mismo (Art. 14 Numeral 1, 2, 7 y 11 LPICAAES); y b) 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 nombrarme como Director Ejecutivo del Consejo

Salvadoreño de la Agroindustria Azucarera, a partir del dos de junio del año dos mil cuatro; **y ME DICEN:** Que las firmas que calzan el anterior documento, fechado el día de hoy, en esta ciudad, son **AUTÉNTICAS**, y como tales las reconocen por haberlas puesto de su puño y letra a mi presencia, así como los conceptos y obligaciones ahí expresados y que se refieren a un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA**, que literalmente dice: **“NOSOTROS: JULIO EDUARDO GUTIÉRREZ MÓNICO**, de setenta y dos años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, salvadoreño, del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número XXXXXXXXXXXXXXXX, actuando en mi calidad de Representante Legal de la Sociedad **OPERADORA DE BODEGAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse, **OPERADORA DE BODEGAS, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria XXXXXXXXXXXXXXXX, que en lo sucesivo me llamaré **LA PARTE ARRENDANTE, LA ARRENDANTE ó MR. BODEGUITAS**; y por otra parte el señor **JULIO ÁNGEL CASTRO LUNA**, de cincuenta años de edad, Ingeniero Agroindustrial, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número XXXXXXXXXXXXXXXX y con Número de Identificación Tributaria XXXXXXXXXXXXXXXX, actuando en nombre y representación en mi calidad de **Director Ejecutivo del CONSEJO SALVADOREÑO DE LA AGROINDUSTRIA AZUCARERA (CONSAA)**, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria XXXXXXXXXXXXXXXX, quien en adelante me denominaré **“EL ARRENDATARIO”**; y en las calidades antes expresadas **MANIFESTAMOS:** Que por este medio convenimos en celebrar el siguiente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA** conteniendo las cláusulas siguientes: **I) ANTECEDENTES Y OBJETO DEL CONTRATO:** i. Yo, la PARTE ARRENDANTE, manifiesto que mi representada es propietaria de un Complejo de Bodegas, identificadas como **MR. BODEGUITAS**, situada en Prolongación y Alameda Juan Pablo II, Pasaje Romero número quinientos veintidós-B, San Antonio Abad, San Salvador. ii. La bodega objeto de este arrendamiento se identifica con el número BODEGA JP CIENTO CUARENTA Y DOS, y tiene las siguientes características: a) La bodega tiene una extensión aproximada de TRECE metros cuadrados, circundada por paredes de lámina y el piso de cemento; y b) serán por cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA las adiciones o mejoras necesarias para adecuar en forma particular la bodega a que se refiere el presente contrato. **II) DEL ARRENDAMIENTO:** Yo, LA PARTE ARRENDANTE manifiesto que por este acto, doy en arrendamiento la bodega identificada en la cláusula anterior a la PARTE ARRENDATARIA. Por mi parte yo, la PARTE ARRENDATARIA, declaro que acepto el arrendamiento que se hace de conformidad con los pactos y estipulaciones contenidos en el presente documento. **III) DEL PLAZO:** El plazo del presente contrato será de **DOCE meses**, contados a partir del día primero de enero de dos mil diecinueve, venciendo en consecuencia el día treinta y uno de diciembre del año dos mil diecinueve. El plazo del presente contrato podrá prorrogarse por períodos iguales al vencimiento del plazo que estuviere corriendo. En caso que LA PARTE ARRENDATARIA decidiera no prorrogar el contrato o desocupar la bodega antes del vencimiento del plazo que estuviere corriendo, deberá llenar la ficha de terminación de contrato en la Oficina Administrativa de LA PARTE ARRENDANTE por lo menos

con dos (2) semanas de anticipación a la fecha en que piensa desocupar la bodega relacionada.

IV) DE LA RENTA QUE MENSUALMENTE SE OBLIGA A PAGAR LA PARTE ARRENDATARIA: LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a pagar durante el plazo del contrato de arrendamiento, un monto total de **DOS MIL SETECIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, por medio de doce cuotas mensuales de **DOSCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$230.00)** incluido el pago del Impuesto a la Transferencias de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), pagaderas el último día hábil de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo. LA PARTE ARRENDANTE se compromete a presentar al arrendatario con ocho días de anticipación a la fecha de pago, la correspondiente factura, para que sea cancelada en la forma y plazo estipulado en las Oficinas de CONSAA, ubicadas en noventa y nueve avenida norte y final novena calle poniente, número seiscientos veinticuatro, colonia Escalón, San Salvador. Los pagos que deban hacerse en virtud de este contrato por parte del CONSAA tendrán el código presupuestario dos mil dieciocho-cuatro mil ciento dieciséis-cuatro-cero uno-cero uno-veintiuno-dos-cincuenta y cuatro mil trescientos diecisiete. Una vez aprobado el presupuesto para el año dos mil diecinueve tendrá el código presupuestario dos mil diecinueve-cuatro mil ciento dieciséis-cuatro-cero uno-cero uno-veintiuno-dos -cincuenta y un mil doscientos uno. **V) DE LA ENTREGA DE LA BODEGA:** La bodega objeto del presente contrato es entregada a LA PARTE ARRENDATARIA, quien declara recibirla a su entera satisfacción. **VI) DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y RESTITUCIÓN DE LA BODEGA A LA PARTE ARRENDANTE:** i. En caso de mora en el pago de las mensualidades en la fecha y forma establecidas, se tendrá por caducado el plazo del contrato y LA PARTE ARRENDANTE tendrá derecho a exigirle a LA PARTE ARRENDATARIA la entrega inmediata de la bodega arrendada y el pago total de las mensualidades que se encontraran pendientes. ii. A la terminación del presente contrato LA PARTE ARRENDATARIA deberá restituir la bodega completamente desocupada, en las mismas condiciones en que la recibió, salvo el deterioro inherente a su prudente y legítimo uso. iii. A la terminación del contrato de arrendamiento por cualquier causa que ocurra, LA PARTE ARRENDATARIA deberá restituir la bodega inmediatamente. **VII) DEL DESTINO DE LA BODEGA:** La bodega objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente por LA PARTE ARRENDATARIA para almacenar mercancías DE LÍCITO COMERCIO, siendo responsable civil y penalmente LA PARTE ARRENDATARIA, por la contravención de esta norma. Si para el destino a que se aplicará la bodega objeto del presente contrato, se requiere alguna licencia o permiso emitido por autoridad competente, LA PARTE ARRENDATARIA desde ya se obliga por su cuenta y a su propio cargo a gestionar y obtener los mismos. **VIII) DEL REGLAMENTO DE USO DE LA BODEGA:** LA PARTE ARRENDATARIA se compromete a observar y cumplir con el Reglamento de Uso de la Bodega del cual LA PARTE ARRENDANTE determina como mínimo las siguientes normas: i. LA PARTE ARRENDATARIA informará a LA PARTE ARRENDANTE los nombres y apellidos de las personas que están autorizadas para acceder a la bodega, proporcionando una copia del documento de identificación de cada persona. LA PARTE ARRENDANTE extenderá carnet de identificación los cuales deberán ser portados al momento de ingreso a las instalaciones, asimismo se les

requerirá en original un documento de identificación válido tales como: Documento Único de Identidad, Licencia de Conducir o Pasaporte. No se permitirá el acceso a la bodega a las personas que no porten su carnet de identificación y no presenten documento de identificación válido. ii. No se permitirá el acceso a la bodega si LA PARTE ARRENDATARIA no está al día en sus pagos. iii. El horario en que LA PARTE ARRENDATARIA puede acceder a la bodega es de las seis horas (06:00) a las veinte horas (20:00) de lunes a domingo. Si LA PARTE ARRENDATARIA necesita acceder a la bodega fuera de este horario, deberá comunicarlo a la Oficina Administrativa de Mr. Bodeguitas a más tardar en el horario de atención de la administración, inmediato anterior a su ingreso. No se permitirá ningún ingreso fuera del horario establecido sin que la Oficina Administrativa de Mr. Bodeguitas lo haya autorizado previamente. Queda prohibida la desocupación de la bodega en días sábado y/o domingo, sin la previa autorización de LA PARTE ARRENDANTE. iv. El horario de atención de la Oficina Administrativa de Mr. Bodeguitas es de lunes a viernes de las ocho (08:00) a las trece horas (13:00) y de las catorce (14:00) a las diecisiete (17:00) horas, y el día sábado de las ocho (8:00) a las doce horas (12:00). v. LA PARTE ARRENDATARIA deberá colocar dos (2) candados en la persiana de la bodega arrendada, de no hacerlo faculta a la PARTE ARRENDANTE a colocarlos y se le cargarán a la factura del mes correspondiente, entregándole las llaves de los mismos en su próxima visita. En ningún momento se entenderá que LA PARTE ARRENDANTE es responsable por daños o pérdidas de LA PARTE ARRENDATARIA. vi. En caso de pérdida o extravío de la llave del candado, LA PARTE ARRENDATARIA podrá romper los candados, o en su caso autorizar por escrito al tercero que pueda hacerlo en su nombre. vii. LA PARTE ARRENDATARIA deberá cumplir con las siguientes medidas mínimas de seguridad: a) Al ingresar en vehículo por el portón de acceso deberá hacerlo con la mayor prontitud posible con el propósito de que el portón no permanezca abierto innecesariamente; b) Mantener abierta la persiana durante su permanencia en la bodega y utilizar el elevador únicamente para su carga y no para el transporte de personas. LA PARTE ARRENDANTE no será responsable por cualquier daño causado si LA PARTE ARRENDATARIA no ha cumplido a cabalidad con estas medidas. viii. LA PARTE ARRENDATARIA tendrá a su disposición extinguidores de fuego en caso de emergencia. ix. LA PARTE ARRENDANTE fumiga periódicamente, si fuera necesaria la presencia de LA PARTE ARRENDATARIA se le notificará con anticipación. **IX) DE LAS PROHIBICIONES:** Sin perjuicio de otras prohibiciones establecidas o las que en el futuro se establezcan por LA PARTE ARRENDANTE, LA PARTE ARRENDATARIA tendrá las siguientes: i. Consentir, promover o efectuar en la bodega actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y de las normas de convivencia que se encuentren vigentes. ii. Llevar o mantener en la bodega sustancias explosivas, inflamables, salitrosas y cualesquiera otras que por sus elementos naturales o aplicados puedan poner en peligro mediano o inmediato a juicio de LA PARTE ARRENDANTE, la seguridad de la bodega, el inmueble en el cual se encuentra ubicada, o de cualquiera de sus partes o vecindario. Igual prohibición existe para toda clase de materias orgánicas o inorgánicas que produzcan malos olores, humo, humedad, o cualquier clase de molestias físicas al vecindario, ocupantes o las personas que visiten el inmueble. iii. Modificar sin la autorización correspondiente los elementos arquitectónicos

exteriores de la bodega ubicada en el bien inmueble relacionado. iv. Colocar o adherir en la parte exterior de la bodega, cualquier clase de objetos incluyendo artefactos o implementos de cualquier naturaleza, toldos, sombrillas, antenas, aparatos de aire acondicionado, voladizos, rótulos, señales luminosas, mantas, signos, afiches y propaganda escrita o impresa, a menos que obtengan autorización previa y por escrito de LA PARTE ARRENDANTE. v. Colocar fuera de la bodega, en exhibición o para cualquier otro propósito, muebles, mostradores, anaqueles, mercancías u otros enseres. vi. Acumular, depositar o incinerar en el interior de la bodega basura, desperdicios o cualquier material o desecho. vii. Hacer o permitir que se haga en la bodega sonidos o ruidos que causen trepidación o que a juicio de LA PARTE ARRENDANTE molesten a los vecinos, visitantes o cualquier persona. En consecuencia deberá velar LA PARTE ARRENDATARIA por el uso razonable y discreto con volumen moderado, de aparatos de transmisión radial y televisada, fonógrafos, y otros aparatos de sonido, instrumentos musicales y cualesquiera otros. viii. Tener o llevar gatos, perros y otros animales, a la bodega objeto del presente contrato. ix. Celebrar fiestas, recepciones o cualquier tipo de reunión, en cualquier área de la bodega, salvo autorización previa y por escrito de LA PARTE ARRENDANTE en cualquier área de la bodega. x. Utilizar la bodega para vivienda. xi. Portar o utilizar dentro de la bodega o el bien inmueble donde ésta se encuentra ubicada, armas de fuego o municiones, excepto en lo que al personal de vigilancia autorizado por LA PARTE ARRENDANTE se refiere; el cual sólo podrá prestar sus servicios en la bodega objeto del presente contrato. xii. Dar a la bodega un destino distinto al pactado, o contrario a la ley, la moral, las buenas costumbres o el orden público. xiii. Subarrendar la bodega objeto del presente contrato, en todo o en parte. xiv. En general, incumplir cualquiera de las obligaciones a las que LA PARTE ARRENDATARIA se sujeta en el presente contrato. **X) DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LA PARTE ARRENDATARIA:** Además de otras obligaciones y responsabilidades que deriven de la ley y el presente contrato LA PARTE ARRENDATARIA tendrá las siguientes: i. MANTENIMIENTO DE LA BODEGA: Deberá mantener la bodega en perfecto estado de conservación y limpieza; además deberá efectuar de inmediato en la bodega las reparaciones locativas, las cuales correrán por su cuenta; ii. DAÑOS OCASIONADOS EN LA BODEGA: Reparar todos los deterioros y daños que ocasione a la bodega, por empleados, el público visitante o consumidores, terceros o cosas, que ingresen o se mantengan en la misma; iii. RESPONSABILIDADES: Asumir y cubrir todas las responsabilidades de cualquier orden que provengan del uso de la bodega y que causen daño o lesiones a terceros. En consecuencia queda obligada a responder por tales hechos y actos, liberando desde ya a LA PARTE ARRENDANTE de toda responsabilidad por cualquier concepto.

XI) DE LAS VISITAS DE LA PARTE ARRENDANTE: Con el objeto de verificar el estado en que se encuentra la bodega objeto del presente contrato, LA PARTE ARRENDATARIA permitirá que las personas o persona que para el efecto designe por escrito LA PARTE ARRENDANTE, puedan visitar la bodega, de lunes a domingo, entre las ocho horas (8:00) y las diecisiete horas (17:00). Finalmente, durante el mes previo al vencimiento del plazo del presente contrato, su prórroga o prórrogas, si las hubiera, la persona que designe LA PARTE ARRENDANTE o cualquier gestor autorizado, podrán visitar la bodega haciéndose acompañar de personas que tengan interés en

arrendarla. **XII) DE LOS DAÑOS Y SEGURO DE LOS BIENES:** i. Al efecto LA PARTE ARRENDATARIA por este medio y mediante el pago mensual del plan básico, contrata por medio de Operadoras de Bodegas, S.A de C.V., un seguro de incendio y líneas aliadas "RIESGO NOMBRADO" según póliza colectiva con declaración mensual respaldada y proporcionada por Davivienda Seguros, S.A. con cobertura de los siguientes riesgos: incendio y/o rayo, huracán, ciclón, vientos tempestuosos y granizo, incendio de bosques, monte bajo, praderas o maleza, daños por aguas lluvias y/o servidas, daños por aguas potables, terremoto, temblor, erupción volcánica, inundación de aguas fluviales, lacustres o marítimas, desprendimiento y arrastre de tierra y lodo, deslizamiento, derrumbes o desplome de terrenos, caída de árboles, postes, cables y antenas, rotura de cañerías, daños causados directamente por corrientes eléctricas, daños por desprendimiento y arrastre de tierra y lodo, explosión. El Plan básico previamente mencionado tiene las siguientes características: Cobertura de UN MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, sin cobertura de robo y con un deducible total y pérdida de CIENTO SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Es importante mencionar que el canon mensual de arrendamiento ya incluye CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, como pago del seguro antes mencionado y el cual es obligatorio para el arrendamiento de estas bodegas. En virtud de lo anterior, Operadoras de Bodegas, S.A de C.V. pagará el valor acorde al plan BÁSICO a la **Aseguradora Davivienda Seguros, S.A.** a fin de que el CONSAA esté protegido con el seguro contratado. ii. En caso que DAVIVIENDA SEGUROS, S.A. considere que debe realizarse un ajuste en la tarifa del seguro, se notificará por escrito por Operadoras de Bodegas, S.A de C.V. treinta (30) días antes de su aplicación para conocimiento del CONSAA. En caso que el CONSAA no quisiera aceptar dicho incremento tendrá el plazo de treinta (30) días para notificar a Operadoras de Bodegas, S.A de C.V. sobre la terminación de dicha cobertura. iii. Las condiciones de este seguro se encuentran detalladas en la póliza de Incendio y Líneas Aliadas contratada por Operadores de Bodega S.A de C.V. iv. En caso que Operadoras de Bodegas, S.A de C.V. desee cancelar la cobertura de la póliza con la Aseguradora, deberá notificar al CONSAA por escrito con (15) días de anticipación. v. Procedimiento en caso de reclamo: a) Para reclamar el pago de cualquier indemnización, el CONSAA deberá remitir a Operadoras de Bodegas, S.A de C.V. la documentación indicada en la póliza, junto con formularios e instrucciones que la Aseguradora proporcione para tal fin. La Aseguradora podrá, a sus expensas, recabar informaciones o pruebas complementarias si así lo considerase necesario; y b) La indemnización será exigible treinta (30) días calendarios después de la fecha en que la Aseguradora haya recibido los documentos completos o informaciones que le permitan conocer el fundamento de la reclamación. **XIII) DEL INCUMPLIMIENTO:** i. La falta de pago de una renta, en la forma y tiempo convenidos o el incumplimiento por parte de LA PARTE ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones que le impone el contrato de arrendamiento o la ley, facultará a LA PARTE ARRENDANTE a dar por terminado el contrato de arrendamiento sin necesidad de declaración judicial y exigir la inmediata desocupación de la bodega. Asimismo LA PARTE ARRENDANTE tendrá derecho a cobrar la totalidad de las rentas debidas hasta la efectiva desocupación de la misma, así como el cumplimiento de todas las demás obligaciones

y responsabilidades legales y contractuales de LA PARTE ARRENDATARIA. ii. Para los efectos de cualquier acción que en virtud de este contrato se promoviere, ambas partes aceptamos que el presente instrumento servirá de título ejecutivo suficiente y LA PARTE ARRENDATARIA acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que formule LA PARTE ARRENDANTE en relación con el presente contrato de arrendamiento. iii. Por otra parte, si llegare a promoverse acción judicial de cobro y/o desocupación de la bodega objeto del presente contrato, LA PARTE ARRENDANTE queda exenta de prestar garantía alguna por la ejecución de cualquier providencia cautelar. iv. Todos los gastos derivados del presente contrato, así como, en su caso, los de cobranza judicial o extrajudicial, serán a cargo y por cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA. **XIV) DEL 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. **XV) DE LA ACEPTACIÓN:** Ambos contratantes manifestamos que en los términos relacionados aceptamos el contenido íntegro del presente instrumento, y procedemos a leer el mismo, lo ratificamos, aceptamos y firmamos, en la ciudad de San Salvador, a los veintiocho días del mes de diciembre de dos mil dieciocho. "*****". Así se expresaron los comparecientes en las calidades antes indicadas, a quienes expliqué claramente, los efectos legales de la presente Acta Notarial que consta de cinco hojas útiles. Y yo, la suscrita Notario **HAGO CONSTAR:** Que las firmas puestas al calce del documento relacionado, son **AUTÉNTICAS**, por haber sido escritas de su puño y letra, a mi presencia, por los comparecientes, en las calidades en que actúan.- Y leída que les fue por mí, íntegramente en un solo acto, ininterrumpido, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DE TODO DOY FE.-**

JULIO EDUARDO GUTIÉRREZ MÓNICO
ARRENDANTE
OPERADORA DE BODEGAS, S.A. DE C.V.

JULIO ÁNGEL CASTRO LUNA
ARRENDATARIO
CONSAA