

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
BODEGA NÚMERO 75003 - SUCURSAL 75 AVENIDA NORTE

NOSOTROS: Por una parte [REDACTED], mayor de edad, del domicilio de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED], actuando en calidad de Apoderada Administrativa de la Sociedad OPERADORA DE BODEGAS, SOCIEDAD ANONIMA 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 [REDACTED] en lo sucesivo también se llamará la "PARTE ARRENDANTE o MR. BODEGUITAS", por otra parte Julio Cesar Alfaro Castro nacido en fecha [REDACTED] Ingeniero Industrial, del domicilio de [REDACTED], con Documento Único de Identidad número [REDACTED] actuando en Representación de la Sociedad Fondo Salvadoreño para Estudios de Preinversión que puede abreviarse FOSEP, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, facultado y acreditado debidamente y en lo sucesivo también se llamará la ARRENDATARIA o PARTE ARRENDATARIA; Comparecemos a celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA contenido en las cláusulas siguientes:

PRIMERA. ANTECEDENTES: Yo, la PARTE ARRENDANTE, manifiesto que mi representada es propietaria del bien inmueble ubicado en 75 Avenida Norte, Urbanización Escalonía, San Antonio Abad, San Salvador sobre la que mi representada ha construido el complejo de bodegas identificadas como MR. BODEGUITAS 75 Avenida Norte. La bodega objeto de este arrendamiento se identifica con el número 75003 y que tiene las siguientes características: i. La bodega tiene una extensión aproximada de 24.0 metros cuadrados; ii. Circundada por paredes de lámina y el piso es de cemento. iii. La bodega está equipada con una alarma que será activada por LA ARRENDATARIA código digital, que se entregue contra la firma de este contrato; la compañía Agentes de El Salvador, S.A. de C.V., presta el servicio de alarma y patrullaje, según términos y condiciones del contrato suscrito oportunamente con Operadora de Bodegas, Sociedad Anónima de Capital Variable; o quien LA PARTE ARRENDANTE designe a su conveniencia. iv. 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.

SEGUNDA. DEL ARRENDAMIENTO: Yo, LA PARTE ARRENDANTE manifiesto que, por este acto, doy en arrendamiento la bodega identificada en la cláusula anterior a FOSEP. 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.

TERCERA. DEL PLAZO: El plazo del presente contrato será de un año, a partir del doce de noviembre del [REDACTED] mil diecinueve g, venciendo en consecuencia el once de noviembre de dos mil veinte. El plazo del presente contrato ~~no~~ prorrogarse por períodos iguales por el simple hecho que LA ARRENDATARIA no desocupe y entregue materialmente la bodega objeto del presente ARRENDAMIENTO al vencimiento del plazo que estuviere corriendo. En todo caso, los gastos de cualquier naturaleza que causare la prórroga del contrato del arrendamiento correrán por cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA. 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 ARRENDATANTE por lo menos con dos (2) semanas de anticipación a la fecha en que piensa desocupar la bodega relacionada, quedando obligada al pago de las rentas futuras hasta completar el plazo pactado.

CUARTA. DE LA RENTA QUE MENSUALMENTE SE OBLIGA A PAGAR LA ARRENDATARIA: LA ARRENDATARIA se obliga a pagar durante el plazo del contrato de arrendamiento, una renta mensual de TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (!\$ 395.00). El Impuesto al Valor Agregado (IVA) ya está incluido en el monto de la renta antes relacionada. LA PARTE ARRENDANTE se compromete, contra el pago respectivo por parte de LA ARRENDATARIA a extenderle mensualmente la factura correspondiente en la que se acredite el pago de la renta y del impuesto indicado. Todo pago deberá hacerse presentando la factura quince días antes en las instalaciones de las oficinas Administrativas de FOSEP, cuya dirección es Boulevard de Hipódromo número quinientos cuarenta y cuatro de la Colonia San Benito, San Salvador.

QUINTA. DE LA ENTREGA DE LA BODEGA: La bodega objeto del presente contrato es entregada a LA ARRENDATARIA, quien declara recibirla a su entera satisfacción.

SEXTA. DE LA RESTITUCION DE LA BODEGA A LA PARTE ARRENDANTE: 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. LA terminación del contrato de arrendamiento, por cualquier causa que ésta ocurra, LA PARTE ARRENDATARIA deberá restituir la bodega y entregarla formalmente al administrador(a) de la sucursal; en caso que LA PARTE ARRENDATARIA no cumpla con esta obligación. Si a la terminación del presente contrato o el día señalado por ambas partes de común acuerdo para la restitución de la bodega, aún hubiera cuentas o reparaciones a cargo de LA ARRENDATARIA, LA PARTE ARRENDANTE podrá ejercer derecho de retención sobre los bienes que se encuentren en la bodega objeto del presente contrato para garantizar a su favor el pago de dichas obligaciones a cargo de LA ARRENDATARIA. En este caso, LA ARRENDATARIA faculta desde ya a LA PARTE ARRENDANTE para trasladar los bienes objeto del derecho de retención a cualquier lugar que estime conveniente, sin que LA PARTE ARRENDANTE asuma riesgo o responsabilidad alguna. De estos bienes se levanta acta notarial identificándolos, y si LA PARTE ARRENDATARIA tuviera cuentas o reparaciones pendientes, por este acto otorga AUTORIZACION ESPECIAL para que LA ARRENDANTE pueda vender los bienes que se encuentren en la bodega, al precio que mejor le convenga a LA PARTE ARRENDANTE o en su defecto bajo la modalidad de llave en mano. Por lo que, al transcurrir el plazo de noventa días, el arrendante le hace a Operadoras de Bodegas, la tradición del dominio de los bienes que se encuentren en la bodega arrendada, por lo cual también se entiende facultada para hacer la tradición del dominio y recibir el precio de los mismos; el precio obtenido de la venta, servirá para cubrir cualquier daño que fuera necesario reparar en la bodega y/o para darse en pago las rentas dejadas de cancelar. LA PARTE ARRENDATARIA acepta y autoriza de forma expresa e irrevocable desde ya dicha operación de LA PARTE ARRENDANTE y desde ya acepta el precio que mejor le convenga a LA PARTE ARRENDANTE. IV. En caso la PARTE ARRENDATARIA hubiera dejado exceso de basura dentro de la bodega en el momento de su entrega, LA PARTE ARRENDANTE cargará un monto de veinticinco dólares de los Estados Unidos de América (\$25.00) para cubrir los gastos de limpieza de la bodega.

SEPTIMA. DEL DESTINO DE LA BODEGA: La bodega objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente por LA ARRENDATARIA para almacenar mercancías DE LICITO COMERCIO, así como para comerciar las mismas, siendo responsable civil y penalmente LA PARTE ARRENDATARIA, por la contravención de esta norma. LA PARTE ARRENDANTE se reserva el derecho de inspeccionar la mercadería a almacenar y requerir documentación legítima y apropiada que acredite la propiedad de la misma, teniendo la facultad de denegar el almacenaje. 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 ARRENDATARIA desde ya se obliga por su cuenta y a su propio cargo a gestionar y obtener los mismos. En caso que se advierta la existencia de bienes ilícitos o de dudosa procedencia la sociedad Operadora de Bodegas se reserva el derecho de informar a las autoridades correspondientes.

OCTAVA. DEL REGLAMENTO DE USO DE LA BODEGA: LA 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:

t LA ARRENDATARIA informará por escrito 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 carnés 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 Documento Único de Identidad (DUI), pasaporte o licencia. No se permitirá el acceso a la bodega a las personas que no porten su carné de identificación y/o presenten documento de identificación válido.

11. LA PARTE ARRENDATARIA deberá informar a la PARTE ARRENDANTE cualquier cambio en el listado de las personas autorizadas a ingresar a las instalaciones. LA PARTE ARRENDANTE no será responsable de ingresos de personas previamente autorizadas a quienes el titular de la bodega no haya notificado a tiempo que ya no tiene permiso de ingresar.

111. No se permitirá el acceso a la bodega si LA ARRENDATARIA no está al día en sus pagos, en cualquiera de las bodegas y sucursales que tenga arrendadas con Operadora de Bodegas, Sociedad Anónima de Capital Variable.

IV. El horario en que LA 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 ARRENDATARIA necesita acceder a la bodega fuera de este horario, deberá comunicarlo a la Oficina Administrativa de la PARTE ARRENDANTE previo a su ingreso y horario de atención de la administración. No se permitirá ningún ingreso fuera del horario establecido sin que la Oficina Administrativa 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.

V. 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).

VI. LA ARRENDATARIA deberá colocar un candado en la persiana de su bodega en el momento que se retire, de no hacerlo, el personal de la Oficina Administrativa de la PARTE ARRENDANTE lo colocará y se le cargará a la factura del mes correspondiente, entregándole las llaves del mismo en su próxima visita. En ningún momento se entenderá que LA PARTE ARRENDANTE es responsable por daños o pérdidas de LA ARRENDATARIA, y en ningún momento LA PARTE ARRENDANTE podrá dejar su bodega sin candado.

VII. En caso de pérdida o extravío de la llave, LA PARTE ARRENDATARIA podrá romper el o los candados o en su caso autorizar por escrito al tercero que pueda hacerlo en su nombre, siempre y cuando LA PARTE ARRENDATARIA haya solicitado la autorización por escrito al administrador(a).

VIII. cuando existiera de parte de LA PARTE ARRENDATARIA mora o incumpliere alguna de las obligaciones contractuales o legales, la sociedad Operadora de Bodegas, tendrá la facultad expresa de colocar un candado que impida el ingreso a la bodega y/o en su caso negarle el acceso al complejo en donde se encuentra ubicada la bodega objeto de este contrato y a cualquier otra bodega en otro de los complejos o localidades de LA PARTE ARRENDANTE, liberándola de cualquier responsabilidad.

IX. LA ARRENDATARIA deberá cumplir con las siguientes medidas mínimas de seguridad: 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; 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.

X. LA PARTE ARRENDANTE tendrá a disposición de LA PARTE ARRENDATARIA troquets, carretillas y electricidad, las cuales podrá requerir en la Oficina Administrativa, previo depósito de un documento de identificación válido y contra el pago correspondiente por el suministro de electricidad, si fuera el caso.

XI. LA ARRENDATARIA tendrá a su disposición extinguidores de fuego en caso de emergencia.

XII. LA PARTE ARRENDANTE brindará los servicios de fumigación periódica, con la finalidad de tener libre de plagas el complejo de bodega, y en caso de ser necesario la presencia de la arrendataria, para efecto de fumigación, se le notificará con anticipación.

NOVENA. DE LAS PROHIBICIONES: Sin perjuicio de otras prohibiciones establecidas o las que en el futuro se establezcan por LA PARTE ARRENDANTE, LA 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, así como almacenar mercadería ilícita, ilegales y/o de dudosa procedencia.

11. Llevar o mantener en la bodega, armas, sustancias explosivas, inflamables, salitrosas y cualesquiera otras que por sus elementos naturales o aplicados puedan poner en peligro mediato 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. LA PARTE ARRENDANTE tendrá el derecho de exigir la inmediata desocupación de tales sustancias en la bodega y en caso de incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA, se podrá dar por terminado el contrato sin responsabilidad de LA PARTE ARRENDANTE. Cualquier gasto en que se incurra por no cumplir esta prohibición LA PARTE ARRENDATARIA se compromete desde ya hacerse cargo de los daños y perjuicios tanto para LA PARTE ARRENDANTE como para cualquier otra persona afectada.

111. 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; Los pasillos y áreas comunes no pueden permanecer obstaculizados para evitar incomodar a otros ocupantes.

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 domésticos o no, en la bodega objeto del presente contrato.

IX. Celebrar fiestas, recepciones o cualquier tipo de reunión, salvo autorización previa y por escrito de LA PARTE ARRENDANTE en cualquier área de la bodega.

X. Utilizar la bodega para vivienda de cualquier persona.

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.

DECIMA: 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 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 que 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.

DECIMA PRIMERA: 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.

DECIMA SEGUNDA: DE LOS DAÑOS Y SEGURO DE LOS BIENES: En ningún caso LA PARTE ARRENDANTE será responsable por daños, pérdidas o perjuicios que sufra LA PARTE ARRENDATARIA, sin importar el origen de los mismos, para ello desde ya la PARTE ARRENDATARIA exige de forma voluntaria e irrevocable a la PARTE ARRENDANTE de cualquier responsabilidad al respecto, quedando bajo su responsabilidad la contratación de seguro para protección de sus bienes dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de suscrito éste contrato, quedando obligada a entregar copia de su póliza a la administración, dentro del referido plazo.

ALTERNATIVAMENTE:

I Al efecto LA PARTE ARRENDATARIA por éste medio y mediante el pago mensual del plan que se selecciona a continuación, contrata seguro de incendio y líneas aliadas "RIESGO NOMBRADO" según póliza colectiva con declaración mensual respaldada por proporcionada a Davivienda Seguros, S.A., para 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, bajo las siguientes condiciones establecidas según el Plan Básico escogido, el cual cuenta con una cobertura máxima de (\$1,500.00) MIL QUINIENTOS Dólares Americanos. El deducible de este seguro será de (\$175.00) Ciento setenta y cinco Dólares Americanos.

II En virtud de lo anterior, LA PARTE ARRENDATARIA solicita a la PARTE ARRENDANTE efectuar mensualmente el pago a favor de Operadora de Bodegas, S.A. de C.V., para lo cual pagará el valor acorde al plan seleccionado con anterioridad en forma mensual y en conjunto con la renta, facultando desde ya a la PARTE ARRENDATARIA para realizar un cobro administrativo por realizar esta gestión, ya incluido en el monto de la prima mensual de (\$4.43) CUATRO CON 43/100 Dólares Americanos, más el valor del IVA.

III En caso DAVIVIENDA SEGUROS, S.A. considere que debe realizarse un ajuste en la tarifa del seguro, se notificará por escrito treinta (30) días antes de su aplicación para conocimiento de la ARRENDATARIA. Para ello la carta de incremento formara parte integral de este contrato. En caso la parte ARRENDATARIA no quisiera aceptar dicho incremento, tendrá el plazo de treinta (30) días para notificar a la PARTE ARRENDANTE sobre la terminación de dicha cobertura.

IV. Es importante reiterar que LA PARTE ARRENDANTE ha declarado ser única y legítima propietaria de los bienes de lícito comercio y tenencia, objeto del contrato.

V. En caso haber contratado algunos de los planes detallados anteriormente el ARRENDANTE declara haber recibido un resumen de los términos y condiciones contenidos en la póliza de Riesgo Nombrado. 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.

VI. Prima: a) Monto y Condiciones. • El monto y condiciones de pago de la prima, se establecen en el presente contrato. b) Período de Gracia - El Asegurado tendrá un mes de gracia para el pago de la prima contado a partir de la fecha de iniciación del presente contrato. Si durante el período de gracia ocurre el siniestro, la prima vencida se deducirá de la indemnización. c) En caso que el ARRENDANTE desee cancelar la cobertura de la póliza indicada en el presente contrato, deberá notificar al ARRENDATARIO por escrito con (15) días de anticipación.

VII. Procedimiento en caso de reclamo: a) Para reclamar el pago de cualquier indemnización con cargo a esta póliza, el Contratante o Asegurado deberá remitir a la Aseguradora la documentación indicada en el extracto de la póliza entregada, 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. b) La indemnización será exigible treinta (30) días calendario después de la fecha en que la Aseguradora haya recibido los documentos completos o informaciones que le permitan conocer el fundamento de la reclamación.

DECIMA TERCERA: DEL INCUMPLIMIENTO:

I La falta de pago de una renta, en la forma y tiempo convenidos o el incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones que le impone el contrato de arrendamiento o la ley, en especial que como consecuencia de los bienes que se tengan almacenados en la bodega, el Ministerio Público ejecute una orden de allanamiento o equivalente, resuelta por juez o autoridad competente para abrir la bodega en cuestión, facultar a LA PARTE ARRENDANTE a dar por terminado el contrato de arrendamiento sin necesidad de declaración judicial, exigir la inmediata desocupación de la bodega; ante cualquier incumplimiento contractual, el seguro contrato pierde vigencia. 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 ARRENDATARIA.

II Clausula Penal y dación en pago de los objetos obtenidos en bodega.

En caso exista incumplimiento en el pago de las rentas pactadas, LA PARTE ARRENDANTE transcurridos sesenta días de mora, abrirá la bodega, por considerarse que ha sido abandonada, de dicho acto lo cual se levantará acta ante notario, en el cual se hará constar los bienes encontrados en la bodega, y procediendo a identificarlos en la medida que sea posible. Después de este proceso se procederá ya sea a su traslado al lugar donde a la PARTE ARRENDANTE determine o luego a la venta de los mismos al precio que mejor le convenga a LA PARTE ARRENDANTE, o en caso de encontrar objeto que a juicio prudencial de la sociedad Operadora de Bodegas, sean productos ilícitos, o de dudosa procedencia, se procederá a informar a las autoridades policial o al ministerio público Fiscal.

Transcurrido el plazo de ciento veinticinco días, se entenderá como en total abandono la bodega por parte que la arrendante, asimismo que entrega los bienes a Operadora de Bodegas, para que los administre y procede a realizar la venta de los mismo, para gestionar el pago de la deuda por cánones de arrendamientos no cancelados, en caso que el bienes sean susceptible de venta, se procederá a la venta, bajo la figura de subasta, el dinero obtenido de dicha venta servirá para darse en pago las rentas dejadas de cancelar, gastos legales, gastos de traslado y cubrir cualquier daño a la bodega que fuera necesario reparar. LA PARTE ARRENDATARIA acepta y autoriza desde ya, dicha operación por parte de LA PARTE ARRENDANTE, asimismo acepta el precio que se den en venta los bienes, dichos bienes podrán ser vendidos en plataforma en línea, o en subasta, al precio de mejor puja. Si el monto obtenido por la venta de los bienes excede a lo adeudado, este saldo será reintegrado a la PARTE ARRENDATARIA treinta (30) días después que éste lo solicite por escrito a LA PARTE ARRENDANTE, en caso de no reclamarse se entenderá, se dispondrá de dicho dinero de la forma que operadora de bodega lo disponga.

Se entiende que la venta de los bienes encontrados en la bodega, tiene un efecto indemnizatorio, por los gastos en que, si incurra, por la desocupación de la bodega, por el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento y cualquier otro daño, originado por parte del arrendatario.

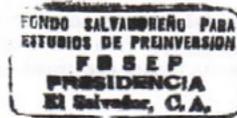
TII El presente contrato, tendrá fuerza de título ejecutivo,

IV. 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. 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.

DECIMA CUARTA: DE LOS EFECTOS PROCESALES: Para el caso de la sustanciación de cualquier acción judicial relativa al contrato de arrendamiento, YO, LA PARTE ARRENDATARIA me someto expresamente al domicilio de los Tribunales de la ciudad de San Salvador y señalo como lugar para ser legalmente notificado así como cualquier comunicación, aviso, o citación la bodega objeto del presente contrato de arrendamiento, pudiendo en todo caso auxiliarse de cualquier clase de notificación electrónica según lo regula en código de Procedimientos Civil y Mercantiles. Las notificaciones personales se harán a LA ARRENDATARIA por medio de esquelas entregadas a cualesquiera personas que se encuentren en la bodega arrendada.

DECIMA QUINTA: INEXISTENCIA DE DERECHOS DE LLAVE: Ambas partes de común acuerdo declaran que el presente contrato de arrendamiento no confiere a LA PARTE ARRENDATARIA ningún derecho de llave, ni similar que pueda ser negociado por ésta a la terminación de este contrato; por lo tanto, cualquier persona que ocupe la bodega arrendada con posterioridad a la terminación del presente contrato, queda desde ya relevada y exonerada por LA PARTE ARRENDATARIA de hacer pago de cualquier cantidad en concepto de derecho de llave o similar. En consecuencia, LA ARRENDATARIA renuncia expresamente a cualquier derecho o compensación por este concepto.

DECIMA SEXTA: DE LA ACEPTACIÓN: Manifestamos los comparecientes que aceptamos todas y cada una de las cláusulas del presente contrato y las responsabilidades que del mismo se derivan en los términos relacionados en el presente instrumento privado, y procedemos a leer el mismo y bien impuestos de su contenido, objeto, validez y efectos legales lo ratificamos, aceptamos y firmamos. En la ciudad de San Salvador a los ocho días del mes de noviembre de dos mil diecinueve.



En la ciudad de San Salvador, el día de _____ del mes de noviembre del año dos mil diecinueve. Ante mí, _____ Notario, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, COMPARECEN: Por una parte _____, mayor de edad,

de domicilio de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____

_____ actúa o en calidad de Apoderada Administrativa de la Sociedad OPERADORA DE BODEGAS, SOCIEDAD ANONIMA 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 _____ en lo sucesivo también se llamará la

PARTE ARRENDANTE o MR. BODEGUITAS, y por otra parte Julio Cesar Alfara Castro nacido en _____ Ingeniero Industrial,

del domicilio de _____ a quien no conozco pero identifico por medio de su

Documento Único de Identidad número _____ con Número de Identificación Tributaria _____

uno de _____ actuando en Representación de la Sociedad Fondo Salvadoreño

para Estudios de Preinversión-FOSEP, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero

seis uno cuatro - cero seis uno uno siete ocho - cero cero seis - cero (0614-061178-006-0), facultado y acreditado debidamente y en lo sucesivo también

se llamará la "ARRENDATARIA o PARTE ARRENDATARIA"; Y ME DICEN: Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del anterior Contrato

de Arrendamiento, suscrito este mismo día, por haber sido puestas de sus respectivos puños y letras, así como también, reconocen como suyos, los

conceptos vertidos en dicho documento que literalmente EXPRESA: "PRIMERA: ANTECEDENTES: I Yo, la PARTE ARRENDANTE,

manifiesto que mi representada es propietaria del bien inmueble ubicado en 75 Avenida Norte, Urbanización Escalonia, San Antonio Abad, San Salvador

sobre la que mi representada ha construido el complejo de bodegas identificadas como MR. BODEGUITAS 75 Avenida Norte. II La bodega

objeto de este arrendamiento se identifica con el número 75003 y que tiene las siguientes características: i La bodega tiene una extensión aproximada

de 24.0 metros cuadrados; ii Circundada por paredes de lámina y el piso es de cemento. iii La bodega está equipada con una alarma que será activada

por LA ARRENDATARIA código digital, que se entregue contra la firma de este contrato; la compañía Agentes de El Salvador, S.A. de C.V., presta el

servicio de alarma y patrullaje, según términos y condiciones del contrato suscrito oportunamente con Operadora de Bodegas, Sociedad Anónima de

Capital Variable; o quien LA PARTE ARRENDANTE designe a su conveniencia. iv 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. SEGUNDA: DEL ARRENDAMIENTO: Yo, LA

PARTE ARRENDANTE manifiesto que, por este acto debidamente facultado para el efecto, doy en arrendamiento la bodega identificada en la cláusula

anterior a FOSEP. En dicho arrendamiento se incluye todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde a la bodega relacionada. 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. TERCERA: DEL PLAZO: El plazo del presente contrato será de un año, a partir del doce de noviembre de dos mil diecinueve, venciendo

en consecuencia el once de noviembre de dos mil veinte; el plazo del presente contrato podrá prorrogarse por períodos iguales por el sí, que LA PARTE ARRENDATARIA no desocupe y entregue materialmente la bodega objeto del presente ARRENDAMIENTO al vencimiento del plazo que estuviere corriendo. En todo caso, los gastos de cualquier naturaleza que causare la prórroga del contrato del arrendamiento correrán a cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA. En caso que LA PARTE ARRENDATARIA decidiere 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 con dos (2) semanas de anticipación a la fecha en que piensa desocupar la bodega relacionada, quedando obligada al pago de las rentas y del impuesto hasta completar el plazo pactado. CUARTA: LA ARRENDATARIA se obliga a pagar durante el plazo del contrato de arrendamiento, una renta mensual de TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$395.00), 11 El Impuesto al Valor Agregado (IVA) ya está incluido en el monto de la renta antes relacionada. LA PARTE ARRENDANTE se compromete, contra el pago respectivo por parte de LA ARRENDATARIA a extenderle mensualmente la factura correspondiente en la que se acredite el pago de la renta y del impuesto indicado. 111 Todo pago deberá hacerse presentando la factura quince días antes en las instalaciones de las oficinas Administrativas de FOSEP, cuya dirección es Boulevard de Hipódromo número quinientos cuarenta y cuatro de la Colonia San Benito, San Salvador. QUINTA: DE LA ENTREGA DE LA BODEGA: La bodega objeto del presente contrato es entregada a LA ARRENDATARIA, quien declara recibirla a su entera satisfacción. SEXTA: DE LA RESTITUCION DE LA BODEGA A LA PARTE ARRENDANTE: 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. 11 A la terminación del contrato de arrendamiento, por cualquier causa que ésta ocurra, LA PARTE ARRENDATARIA deberá restituir la bodega y entregarla formalmente al administrador(a) de la sucursal; en caso que LA PARTE ARRENDATARIA no cumpla con esta obligación, desde ya autoriza a LA PARTE ARRENDANTE para que a partir de los quince (15) días calendario desde la fecha de incumplimiento, pueda abrir las puertas de la bodega relacionada. 111 Si a la terminación del presente contrato o el día señalado por ambas partes de común acuerdo para la resmoción de la bodega, aún hubiera cuentas o reparaciones a cargo de LA ARRENDATARIA, LA PARTE ARRENDANTE podrá ejercer derecho de retención sobre los bienes que se encuentren en la bodega objeto del presente contrato para garantizar a su favor el pago de dichas obligaciones a cargo de LA ARRENDATARIA. En este caso, LA ARRENDATARIA faculta desde ya a LA PARTE ARRENDANTE para trasladar los bienes objeto del derecho de retención a cualquier lugar que estime conveniente, sin que LA PARTE ARRENDANTE asuma riesgo o responsabilidad alguna. De estos bienes se autorizará acta notarial identificándolos, y si LA PARTE ARRENDATARIA tuviera cuentas o reparaciones pendientes, por este acto otorga AUTORIZACION ESPECIAL para que LA ARRENDANTE pueda vender los bienes que se encuentren en la bodega, al precio que mejor le convenga a LA PARTE ARRENDANTE, facultándola para hacer la tradición del dominio y recibir el precio de los mismos; el precio obtenido de la venta, servirá para cubrir cualquier daño que fuera necesario reparar en la bodega y/o para darse en pago las rentas dejadas de cancelar. LA PARTE ARRENDATARIA acepta y autoriza de forma expresa e irrevocable desde ya dicha operación de LA PARTE ARRENDANTE y desde ya acepta el precio que mejor le convenga a LA PARTE ARRENDANTE. V. En caso la PARTE ARRENDATARIA hubiera dejado exceso de basura dentro de la bodega en el momento de su entrega, LA PARTE ARRENDANTE cargará un monto de veinticinco dólares de los Estados Unidos de América (\$25.00) para cubrir los gastos de limpieza de la bodega. SEPTIMA: DEL DESTINO DE LA BODEGA: La bodega objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente por LA ARRENDATARIA para almacenar mercancías DE LICITO COMERCIO, así como para comerciar las mismas, siendo responsable civil y penalmente LA PARTE ARRENDATARIA, por la contravención de esta norma. LA PARTE ARRENDANTE se reserva el derecho de inspeccionar la mercadería a almacenar y requerir documentación legítima y apropiada que acredite la propiedad de la misma, teniendo la facultad de denegar el almacenaje. 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 ARRENDATARIA desde ya se obliga por su cuenta y a su propio cargo a gestionar y obtener los mismos. OCTAVA: DEL REGLAMENTO DE USO DE LA BODEGA: LA 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 ARRENDATARIA informará por escrito 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 carnés 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 Documento Personal de Identificación (DPI), pasaporte o licencia. No se permitirá el acceso a la bodega a las personas que no porten su carné de identificación y no presenten documento de identificación válido. 11 LA PARTE ARRENDATARIA deberá informar a la PARTE ARRENDANTE cualquier cambio en el listado de las personas autorizadas a ingresar a las instalaciones. LA PARTE ARRENDANTE no será responsable de ingresos de personas previamente autorizadas a quienes el titular de la bodega no haya notificado a tiempo que ya no tiene permiso de ingresar. 111 No se permitirá el acceso a la bodega si LA ARRENDATARIA no está al día en sus pagos, en cualquiera de las bodegas y sucursales que tenga arrendadas con Operadora de Bodegas, Sociedad Anónima. V. El horario en que LA 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 ARRENDATARIA necesita acceder a la bodega fuera de este horario, deberá comunicarlo a la Oficina Administrativa de la PARTE ARRENDANTE previo a su ingreso y horario de atención de la administración. No se permitirá ningún ingreso fuera del horario establecido sin que la Oficina Administrativa b haya autorizado previamente. Queda prohibida la desocupación de la bodega en días sábado y/o domingo, sin la previa autorización de LA PARTE ARRENDANTE. VI. 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). VI. LA ARRENDATARIA deberá colocar un Cándado en la persiana de su bodega en el momento que se retire, de no hacerlo, el personal de la Oficina Administrativa de la PARTE ARRENDANTE lo colocará y se le cargará a la factura del mes correspondiente, entregándole las llaves del mismo en su próxima visita. En ningún momento se entenderá que LA PARTE ARRENDANTE es responsable por daños o pérdidas de LA ARRENDATARIA, y en ningún momento LA PARTE ARRENDANTE podrá dejar su bodega sin candado. VII. En caso de pérdida o extravío de la llave, LA PARTE ARRENDATARIA podrá romper el o los candados o en su caso autorizar por escrito al tercero que pueda hacerlo en su nombre, siempre y cuando LA PARTE ARRENDATARIA haya solicitado la autorización por escrito al administrador(a). VIII. En caso LA PARTE ARRENDATARIA se encontraría en mora o incumpliere alguna de las obligaciones contractuales o legales, tendrá LA PARTE ARRENDANTE la facultad expresa de colocar un candado que impida el ingreso a la bodega y/o en su caso negarle el acceso al complejo en donde se encuentra ubicada la bodega objeto de este contrato y a cualquier otra bodega en otro de los complejos o localidades de LA PARTE ARRENDANTE, liberándola de cualquier responsabilidad por tal extremo. IX. LA ARRENDATARIA a deberá cumplir con las siguientes medidas mínimas de seguridad: 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; 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. X. LA PARTE ARRENDANTE tendrá a disposición de LA PARTE ARRENDATARIA trocets, carretillas y electricidad, las cuales podrá requerir en la Oficina Administrativa, previo depósito de un documento de identificación válido y contra el pago correspondiente por el suministro de electricidad, si fuera el caso. XI. LA ARRENDATARIA tendrá a su disposición extinguidores de fuego en caso de emergencia. XII. LA PARTE ARRENDANTE fumiga periódicamente, si fuera necesaria la presencia de LA ARRENDATARIA se le notificará con anticipación. NOVENA: DE LAS PROHIBICIONES: Sin perjuicio de otras prohibiciones establecidas o las que en el futuro se establezcan por LA PARTE ARRENDANTE, LA 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, así como almacenar mercadería ilegítima. 11 Llevar o mantener en la bodega armas, sustancias explosivas, inflamables, salitrosas y cualesquiera otras que por sus elementos naturales o aplicados puedan poner en peligro mediato 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. LA PARTE ARRENDANTE tendrá el derecho de exigir la inmediata desocupación de tales sustancias en la bodega y en caso de incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA, se podrá dar por terminado el contrato sin responsabilidad de LA PARTE ARRENDANTE. Cualquier gasto en que se incurra por no cumplir esta prohibición LA PARTE ARRENDATARIA se compromete desde ya hacerse cargo de los daños y perjuicios tanto para LA PARTE ARRENDANTE como para cualquier otra persona afectada. 111 Modificar sin la autorización correspondiente los elementos arquitectónicos exteriores de la bodega ubicada en el bien inmueble



relacionado. N. 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 ARRENDATARIA. V. Colocar fuera de la bodega, en exhibición o para cualquier otro propósito, muebles, mostradores, anaqueles, mercancías u otros enseres; Los pasillos y áreas comunes no pueden permanecer obstaculizados para evitar incomodar a otros ocupantes. 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 ARRENDATARIA molesten a los vecinos, visitantes o cualquier persona. En consecuencia, deberá velar LA PARTE ARRENDATARIA por el uso razonable y discreto con respecto a 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 domésticos o no, en la bodega objeto del presente contrato. IX. Celebrar fiestas, recepciones o cualquier tipo de reunión, salvo autorización previa y por escrito de LA PARTE ARRENDATARIA en cualquier área de la bodega. X. Utilizar la bodega para vivienda de cualquier persona. 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 ARRENDATARIA 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. DECIMA 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 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 que 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 ARRENDATARIA de toda responsabilidad por cualquier concepto. DECIMA PRIMERA DE LAS VISITAS DE LA PARTE ARRENDATARIA: 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 ARRENDATARIA, 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 ARRENDATARIA o cualquier gestor autorizado, podrán visitar la bodega haciéndose acompañar de personas que tengan interés en arrendarla. DECIMA SEGUNDA DE LOS DAÑOS Y SEGURO DE LOS BIENES: En ningún caso LA PARTE ARRENDATARIA será responsable por daños, pérdidas o perjuicios que sufra LA PARTE ARRENDATARIA, sin importar el origen de los mismos, para ello desde ya la PARTE ARRENDATARIA exime de forma voluntaria e irrevocable a la PARTE ARRENDATARIA de cualquier responsabilidad al respecto, quedando bajo su responsabilidad la contratación de seguro para protección de sus bienes dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de suscrito éste contrato, quedando obligada a entregar copia de su póliza a la administración, dentro del referido plazo. ALTERNATIVAMENTE: I. Al efecto LA PARTE ARRENDATARIA por éste medio y mediante el pago mensual del plan que se selecciona a continuación, contrata seguro de incendio y líneas aliadas "RIESGO NOMBRADO" según póliza colectiva con declaración mensual respaldada por proporcionada a Davivienda Seguros, S.A., para 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, calda 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, bajo las siguientes condiciones establecidas según el Plan Básico escogido, el cual cuenta con una cobertura máxima de (\$1,500.00) MIL QUINIENTOS Dólares Americanos. El deducible de este seguro será de (\$175.00) Ciento setenta y cinco Dólares Americanos. II. En virtud de lo anterior, LA PARTE ARRENDATARIA solicita a la PARTE ARRENDATARIA efectuar mensualmente el pago a favor de Operadora de Bodegas, S.A. de C.V., para lo cual pagará el valor acorde al plan seleccionado con anterioridad en forma mensual y en conjunto con la renta, facultando desde ya a la PARTE ARRENDATARIA para realizar un cobro administrativo por realizar esta gestión, ya incluido en el monto de la prima mensual de (\$4.43) CUATRO CON 43/100 Dólares Americanos, más el valor del IVA. III. En caso DAVIVIENDA SEGUROS, S.A. considere que debe de realizarse un ajuste en la tarifa del seguro, se notificará por escrito treinta (30) días antes de su aplicación para conocimiento de la ARRENDATARIA. Para ello la carta de incremento formara parte integral de este contrato. En caso la parte ARRENDATARIA no quisiera aceptar dicho incremento tendrá ese plazo de treinta (30) días para notificar a la PARTE ARRENDATARIA sobre la terminación de dicha cobertura. IV. Es importante reiterar que LA PARTE ARRENDATARIA ha declarado ser única y legítima propietaria de los bienes de lícito comercio y tenencia, objeto del contrato. V. En caso haber contratado algunos de los planes detallados anteriormente el ARRENDATARIA declara haber recibido un resumen de los términos y condiciones contenidos en la póliza de Riesgo Nombrado. Las condiciones de este seguro se encuentran detalladas en la póliza de Incendio y Líneas Aliadas contratada por Operadora de Bodegas S.A. de C.V. VI. Prima: a) Monto y Condiciones. - El monto y condiciones de pago de la prima, se establecen en el presente contrato. b) Período de Gracia. - El Asegurado tendrá un mes de gracia para el pago de la prima contado a partir de la fecha de iniciación del presente contrato. Si durante el período de gracia ocurre el siniestro, la prima vencida se deducirá de la indemnización. c) En caso que el ARRENDATARIA desee cancelar la cobertura de la póliza indicada en el presente contrato, deberá notificar al ARRENDATARIO por escrito con (15) días de anticipación. VII. Procedimiento en caso de reclamo: a) Para reclamar el pago de cualquier indemnización con cargo a esta póliza, el Contratante o Asegurado deberá remitir a la Aseguradora la documentación indicada en el extracto de la póliza entregada, 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. b) La indemnización será exigible treinta (30) días calendario después de la fecha en que la Aseguradora haya recibido los documentos completos o informaciones que le permitan conocer el fundamento de la reclamación. DECIMA TERCERA DEL INCUMPLIMIENTO: I. La falta de pago de una renta, en la forma y tiempo convenidos o el incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones que le impone el contrato de arrendamiento o la ley, en especial que como consecuencia de los bienes que se tengan almacenados en la bodega, el Ministerio Público ejecute una orden de allanamiento o equivalente, resuelta por juez o autoridad competente para abrir la bodega en cuestión, facultará a LA PARTE ARRENDATARIA a dar por terminado el contrato de arrendamiento sin necesidad de declaración judicial, exigir la inmediata desocupación de la bodega; ante cualquier incumplimiento contractual, el seguro contrato pierde vigencia. Asimismo, LA PARTE ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA. II. En caso exista incumplimiento en el pago de las rentas pactadas, LA PARTE ARRENDATARIA transcurridos ochenta y cinco (85) días de mora, podrá abrir la bodega y requerir la autorización de acta notarial de los bienes que se encuentren dentro de la bodega, identificándolos. Después de este proceso se procederá ya sea a su traslado al lugar donde a la PARTE ARRENDATARIA determine y luego a la venta de los mismos al precio que mejor le convenga a LA PARTE ARRENDATARIA. El precio obtenido servirá para darse en pago las rentas dejadas de cancelar, gastos legales, gastos de traslado y cubrir cualquier daño a la bodega que fuera necesario reparar. LA PARTE ARRENDATARIA acepta y autoriza de forma expresa e irrevocable desde ya dicha operación por parte de LA PARTE ARRENDATARIA y desde ya acepta el precio que mejor le convenga a LA PARTE ARRENDATARIA. Si el monto obtenido por la venta de los bienes excede a lo adeudado, este saldo será reintegrado a la PARTE ARRENDATARIA treinta (30) días después que éste lo solicite por escrito a LA PARTE ARRENDATARIA. III. 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 e incontestable y LA PARTE ARRENDATARIA acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que formule LA PARTE ARRENDATARIA en relación con el presente contrato de arrendamiento. VI. Por otra parte, si llegare a promoverse acción judicial de cobro y/o desocupación de la bodega objeto del presente contrato, LA PARTE ARRENDATARIA queda exenta de prestar garantía alguna por la ejecución de cualquier providencia cautelar. 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. DECIMA CUARTA DE LOS EFECTOS PROCESALES: Para el caso de la sustanciación de cualquier acción judicial relativa al contrato de arrendamiento, YO, LA PARTE ARRENDATARIA me someto expresamente al domicilio de los Tribunales de esta ciudad y señalo como lugar para ser legalmente notificado, así como

cu&lquier comunicaci3n, aviso, o citaci3n la bodega objeto del presente contrato de arrendamiento. Las notificaciones personales se har3n a LA ARRENDATARIA por medio de esquelas entregadas a cualesquiera personas que se encuentren en la bodega arrendada. DECIMA QUINTA: INEXISTENCIA DE DERECHOS DE LLAVE: Ambas partes de com3n acuerdo declaran que el presente contrato de arrendamiento no confiere a LA PARTE ARRENDATARIA ning3n derecho de llave, ni similar que pueda ser negociado por 3sta a la terminaci3n de este contrato; por lo tanto, cualquier persona que ocupe la bodega arrendada con posterioridad a la terminaci3n del presente contrato, queda desde ya relevada y exonerada por LA PARTE ARRENDATARIA de hacer pago de cualquier cantidad en concepto de derecho de llave o similar. En consecuencia, LA ARRENDATARIA renuncia expresamente a cualquier derecho o compensaci3n por este concepto. DECIMA SEXTA: DE LA ACEPTACI3N: Manifestamos los comparecientes que aceptamos todas y cada una de las cl3usulas del presente contrato y las responsabilidades que del mismo se derivan en los t3rminos relacionados en el presente instrumento privado, y procedemos a leer el mismo y bien impuestos de su contenido, objeto, validez y efectos legales lo ratificamos, aceptamos y firmamos. En la ciudad de San Salvador a los ocho d3as del mes de noviembre de dos mil diecinueve Yo el suscrito Notario DOY FE: a) Que las firmas que calzan en el anterior contrato son AUTENTICAS, por haber sido puestas a m3 presencia de sus respectivos pu3os y letras por los comparecientes; b) de ser leg3tima y suficiente la personer3a con la que comparece, la Licenciada [REDACTED] por haber tenido a la vista: i) Testimonio de Poder Administrativo, otorgada a las quince horas del d3a veinte de mayo del a3o dos mil diecinueve, ante los oficios del notario [REDACTED], otorgado por el Licenciado [REDACTED] en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva, en consecuencia representante legal de dicha sociedad, en dicho poder consta que la Licenciada [REDACTED] tiene facultades para otorgar actos como el presente; c) de ser leg3tima y suficiente la personer3a con la que act3a el Representante de la Parte Arrendataria, se3or JULIO CESAR ALFARO CASTRO por haber tenido a la vista: el acuerdo del Ministerio de Hacienda No. 990, otorgado en San Salvador, el d3a 11 de julio del a3o dos mil diecinueve, por el Ministerio de Hacienda, Nelson Eduardo Fuentes Menjivar, en el cual consta, que la representaci3n legal de la Instituci3n y el uso de la firma social le corresponde al Presidente y Representante Legal, con amplia facultades para otorgar actos como el presente y d) que les expliqu3 a los comparecientes los efectos legales de la presente acta notarial, que consta de dos folios 3tiles y le3da que se las hube fr3o gamet. We e!! un solo acto sin interrupci3n, ratifican su contenido por estar redactada conforme a sus voluntades y para constancia firmamos. DOY FE 1♦ 1) t., u.

YJIE. & : oe,IP. VAJ.

