

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL

NOSOTROS, **ANTONIO FRANCISCO GUILLEN GOMEZ**, mayor de edad, casado, Ingeniero Agrónomo, con Tarjeta de Identidad No. 0501-1948-01694 y de este domicilio, accionando en representación de la Empresa **MOLINO HARINERO SULA, S.A.**, mediante Poder General de Administración No.366 otorgado el 15 de Abril de 2010 e inscrito bajo No. 27 del Tomo 632 del Registro Mercantil de San Pedro Sula, que en lo sucesivo se denominará "EL ARRENDADOR" por una parte y por otra el Señor **MARIO RENE PINEDA VALLE** mayor de edad, casado, Hondureño, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de Tegucigalpa, M. D. C., con Tarjeta de Identidad No. 1401-1969-00019, actuando en su condición de Secretario Asesor del "PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE (PRONADERS)", mediante Acuerdo No.83-2010 de fecha 03 de Febrero del 2010 y Acuerdo No. 138-2010 de fecha 10 de Febrero de 2010, modificado mediante Acuerdo No. 2230-2011 de fecha 20 de Diciembre de 2011, quien en adelante se llamará "EL ARRENDATARIO", por medio del presente documento hemos convenido en celebrar como al efecto lo hacemos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL**, bajo las cláusulas y condiciones que a continuación se detallan:

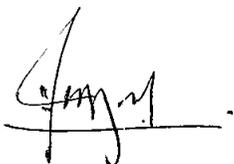
PRIMERA: "EL ARRENDADOR" declara: Que es dueño y legítimo propietario de un inmueble ubicado en esta ciudad conocido como **EDIFICIO "LA PLAZA"**, situado en la Segunda Calle N. O. entre Primera y Segunda Avenida N. E., costado Este de la Estación del Ferrocarril Nacional de Honduras; dicho inmueble consta entre otras características principales de dos plantas, sótano, sistemas e instalaciones propias y necesarias para su normal funcionamiento tales como eléctricos, agua, servicios sanitarios, aire acondicionado individual y otras facilidades conexas y anexas; que la finalidad a que está destinado el inmueble es para uso de oficinas y actividades comerciales autorizadas por "EL ARRENDADOR" y sujetas a las instrucciones y reglamentos emitidos y los que en el futuro se emitan sobre el particular, a efecto de garantizar el correcto funcionamiento, seguridad, conservación, mantenimiento y el uso adecuado y ordenado del mismo.- Dicho inmueble se encuentra inscrito a favor de "EL ARRENDADOR" bajo Número 165 del Tomo 79 del Registro de la Propiedad de esta Sección Judicial.

SEGUNDA: Continúa manifestando "EL ARRENDADOR" que por tenerlo así convenido con el otro compareciente, en este acto le da en arrendamiento el local **NUMERO 24-A DE LA PRIMERA PLANTA** del inmueble a que se ha hecho referencia en la Cláusula anterior, cuya área de extensión es de 52 metros, arrendamiento que se concede de conformidad con las condiciones siguientes: a) **PLAZO:** El presente Contrato de Arrendamiento tendrá una vigencia de **OCHO (8) MESES** que se contarán a partir del día **PRIMERO DE MAYO DE DOS MIL TRECE** y vencerá el día **TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE**; dicho plazo podrá ser prorrogado a voluntad de "EL ARRENDADOR", efectuándose las modificaciones que estime convenientes, así como el incremento en el precio del arrendamiento, el cual será revisado anualmente; b) **PRECIO:** El precio o renta del presente Contrato será de **CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO LEMPIRAS EXACTOS (L 5,998.00)** mensuales, más el 12% de Impuesto Sobre Ventas. Es entendido y aceptado por las partes que el precio o renta de arrendamiento será pagado puntualmente y en forma anticipada el día **PRIMERO** de cada mes, por medio del **SIAFI**, debiendo efectuar el primer pago el día **PRIMERO DE MAYO DE DOS MIL TRECE**. c) Todos los gastos relativos a reparaciones locativas relacionadas con el local arrendado estarán a cargo de "EL ARRENDATARIO", el que no podrá en ningún momento reducir, rebajar y retener la renta o parte de ella bajo pretexto de reembolsarse dichos gastos; tales reparaciones serán iguales en calidad y apariencia a las que tenía el inmueble originalmente; d) Excepto el Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles, todos los servicios, tasas que sean de utilidad directa de "EL ARRENDATARIO" como tren de aseo, energía eléctrica, teléfono, agua, serán a cargo de "EL ARRENDATARIO"; e) "El Arrendatario" hará uso del local anexos, edificaciones y mejoras para la instalación de **OFICINAS**; tendrá además el mayor



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio Guillen Gomez".

cuidado en su conservación y mantenimiento evitando todo daño o deterioro del inmueble, resultante del maltrato o negligencia de su parte o por terceros que utilice, no permitirá que el inmueble (local) o parte de ellos sea usado para propósitos ilegales o actividades que pongan en peligro el inmueble o en violación de las normas u ordenanzas de las Autoridades Gubernamentales o Municipales o por personas de notoria mala conducta.- Así mismo, "EL ARRENDATARIO" evitará toda acumulación de tierra, basura o desperdicios de materiales de cualquier clase dentro o frente al local arrendado, especialmente tóxicas o explosivas; **f)** Sin permiso expreso por escrito de "EL ARRENDADOR" no podrá "EL ARRENDATARIO" efectuar ninguna modificación en el local arrendado en cuanto a instalaciones, equipos, accesorios y demás bienes que formen parte o pertenezcan al mismo.- En caso de remoción, separación o cambio aún con permiso de "EL ARRENDADOR" el objeto removido, separado o cambiado, deberá ser reemplazado por otro de igual o mejor calidad o servicio; **g)** "EL ARRENDATARIO" deberá cumplir bajo su propia responsabilidad las Leyes, Reglamentos, Acuerdos, Ordenanzas o cualquier otra disposición del Gobierno de la República o de la Autoridad Departamental Municipal que conciernen al inmueble arrendado en lo que se refiere a higiene, seguridad, ornato, funcionamiento, responsabilidad laboral y demás resultantes de la ocupación del inmueble; **h)** Previamente a la introducción de cualquier cambio o alteración en el local arrendado ya fuere estructural o no, "EL ARRENDATARIO" deberá obtener el consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR" y sujetarse a las modalidades que él establezca; tales cambios o mejoras en su caso, quedarán en beneficio del inmueble sin obligación para "EL ARRENDADOR" de reembolsar su costo.- Por otra parte, cuando sea necesario, "EL ARRENDATARIO" deberá comprobar ante "EL ARRENDADOR" que cuenta con los recursos económicos suficientes para la terminación de las obras y "EL ARRENDATARIO" queda obligado a permitir que "EL ARRENDADOR", sus Representantes o delegados practiquen inspecciones periódicas al inmueble y anexos arrendados, en horas razonables y adecuadas, sin entorpecer la marcha de actividades o del negocio de "EL ARRENDATARIO"; **i)** "EL ARRENDATARIO" no podrá bajo ningún concepto subarrendar todo o parte del inmueble (local) objeto de este Contrato, sin previo consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR"; en el entendido que si "EL ARRENDADOR" otorga tal consentimiento, "EL ARRENDATARIO" será responsable del pago de la renta total y de los daños que causaren al inmueble, así como de los perjuicios resultantes para "EL ARRENDADOR" si uno o más subarrendatarios no desocupara el inmueble una vez extinguido el presente Contrato; **j)** El presente Contrato de Arrendamiento terminará: 1) Por vencimiento del plazo o vigencia pactado; 2) Por mutuo acuerdo de las partes; 3) Por falta de pago de dos mensualidades consecutivas sin necesidad de reconvencción; 4) Por falta de cumplimiento de las obligaciones o violaciones de las normas y estipulaciones establecidas en el presente Contrato; 5) Por las causas contenidas en la Ley del Inquilinato y demás relativas sobre la materia; 6) Por destrucción total o parcial de los inmuebles que haga imposible el uso y utilización del local arrendado o no ofreciere atractivo o seguridad; 7) Por comunicación de "EL ARRENDADOR" con sesenta (60) días de anticipación a la fecha de solicitud del local; **k)** "EL ARRENDATARIO" queda obligado a dejar en poder de "EL ARRENDADOR" un depósito de **CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO LEMPIRAS EXACTOS (L 5,998.00)** para garantizar los valores que pudieran dejar pendientes de pago en concepto de energía eléctrica, agua, teléfono, tren de aseo o cualquier pequeño desperfecto causado al inmueble arrendado, dicho depósito deberá ser entregado a la firma del presente Contrato; **l)** En caso de reclamación judicial "EL ARRENDATARIO" renuncia al fuero de su domicilio y se somete a la Jurisdicción o competencia del Juzgado de Letras de Inquilinato de esta Sección Judicial; **m)** "EL ARRENDATARIO" recibe llaves originales correspondientes a las puertas de acceso del inmueble arrendado, en caso de extravío de las mismas será responsable de su restitución, no podrá elaborar copias de las llaves que se le entreguen, salvo con autorización por escrito de "EL ARRENDADOR"; **n)** "EL ARRENDADOR" no cubre ni asume ninguna clase de responsabilidad por daños, pérdidas o deterioros de cualquier naturaleza, sean por causas naturales, técnicas de funcionamiento, accidentales y de siniestros a cosas y personas, excitando a "EL ARRENDATARIO" a tomar por su propia cuenta el o los seguros que estime necesarios para su adecuada protección; **ñ)** "EL ARRENDADOR" proporcionará en forma general al edificio directa o indirectamente una razonable vigilancia, especialmente nocturna, mediante control de acceso y otras prácticas de seguridad, sin asumir por ello ningún tipo de responsabilidad con "EL ARRENDATARIO" ni con terceros.- "EL ARRENDATARIO" deberá tener el



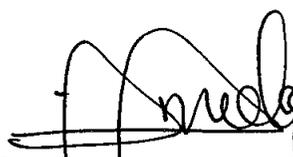
cuidado de su seguridad y propio control interno, por su cuenta, cooperando con "EL ARRENDADOR" y con los otros arrendatarios, en la observancia de instructivos y reglamentos tendientes a lograr una mejor seguridad común.

TERCERA: "EL ARRENDATARIO" declara: Que acepta los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato, que se obliga a cumplir con los mismos y se da por recibido el inmueble (local) objeto del presente Contrato, junto con los anexos, instalaciones y equipos que forman parte de este Contrato y ha comprobado que se encuentran en perfecto estado de servicio.- Se obliga así mismo a: 1) A liberar a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad o reclamos que pudieran surgir como consecuencia de la utilización del inmueble por "EL ARRENDATARIO" o los subarrendatarios, por el incumplimiento de sus obligaciones por Impuestos o servicios o por incumplimiento o violación de las leyes, normas u ordenanzas de las autoridades; 2) A restituir el inmueble a "EL ARRENDADOR" en los casos previstos en este Contrato, en buen estado de servicio, salvo los efectos que en dicho inmueble haya causado el tiempo y uso legítimo del mismo; 3) A dar aviso escrito a "EL ARRENDADOR" por lo menos con sesenta (60) días de anticipación, cuando por causas atribuibles única y exclusivamente a "EL ARRENDATARIO" se ponga fin al presente Contrato de Arrendamiento, antes del vencimiento del plazo estipulado; caso contrario, "EL ARRENDATARIO" queda obligado a enterar el importe del valor de las rentas mensuales hasta la terminación del Contrato por concepto de daños y perjuicios

CUARTA: "EL ARRENDADOR" por su parte se obliga: A liberar a "EL ARRENDATARIO" de toda turbación o embarazo en el uso del inmueble arrendado, con las excepciones previstas en el presente Contrato.

En fe de lo cual, ambas partes ratifican y firman el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, en la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, el día Primero del mes de Mayo del Año Dos Mil Trece.


ANTONIO FRANCISCO GUILLEN GOMEZ
MOLINO HARINERO SULA, S.A.
"EL ARRENDADOR"


MARIO RENE PINEDA VALLE
PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE (PRONADERS)
"EL ARRENDATARIO"

