

# Formulas y Marcas, S. A.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **DIANA ELIZABETH ASFURA MAHOMAR**, mayor de edad, casada, con tarjeta de identidad # 0801-1968-02834, Licenciada en Administración de Empresas y de este domicilio, actuando en representación de la Empresa **FORMAR, S.A.**, inscrita bajo el número 25 tomo713 del Registro de Comerciantes Sociales del departamento de Francisco Morazán, en delante **EL ARRENDADOR,** y **La Señora ZOILA PATRICIA CRUZ CERRATO** mayor de edad, casada, Ingeniera Agrónomo y de este domicilio, con Tarjeta de Identidad No. 0801-1967-01886, actuando en mi condición de Sub Secretaria de Integración Social, Encargada y Representante Legal del Programa de Asignación Familiar, nombrada mediante Acuerdos Ejecutivos Número 51-2014 y 51-A-2014 de fecha 10 de febrero del 2014, entidad desconcentrada adscrita a la Presidencia de la República creada por Acuerdo No. 1208-A del 17 de julio de 1990, que ahora fue fusionada bajo la Secretaría de Estado en el Despacho de Desarrollo e Inclusión Social, mediante Decreto Ejecutivo PCM-03-2014 del 28 de febrero de 2014, quien se denomina de ahora en adelante “ **EL ARRENDATARIO**”, hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos el presente Contrato de Arrendamiento de conformidad con las cláusulas siguientes:

**CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente Contrato es el Arrendamiento de una local situado en la colonia Palmira de esta Ciudad Capital. La Arrendadora da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, un Inmueble el cual tiene un área de cuatrocientas cincuenta varas cuadradas con setenta y nueve centésimas (450.79), Fracción de terreno que se encuentra construida una casa con paredes de piedra y de cemento armado, de dos pisos teniendo en el primer piso: una sala comedor, cocina, 2 servicios sanitarios, Porch, Garaje, y Jardín al Frente y patio en el interior, y en el segundo piso: 4 dormitorios, dos servicios sanitarios, Azotea de cemento armado que le sirve de techo, con sus servicios de aguas Negras, agua potable y luz eléctrica completos, **EL ARRENDATARIO** lo utilizará para el funcionamiento de una oficina de la Sub Secretaría de Integración Social/ Programa de Asignación Familiar, destinado específicamente para ello por lo tanto no podrá destinar el área arrendada para un fin distinto, ni subarrendarlo total o parcialmente, ni ceder a ningún título de explotación del negocio a terceras personas sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora. **CLAUSULA SEGUNDA: PRECIO Y CONDICIONES DEL CONTRATO:** a) El precio mensual del arrendamiento es de OCHOCIENTOS VEINTICINCO DOLARES CON 90/100 (**\$ 825.90**) en efectivo, más el 15% de impuesto sobre ventas, haciendo un total de **NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON 79/100 DOLARES AMERICANOS (\$ 949.79)** o su equivalente conforme a la tasa de cambio que prevalece para la venta del dólar Norte Americano en el sistema Bancario Hondureño; pagaderos mensualmente en forma anticipada y continúa, los días PRIMERO de cada mes comprendidos dentro del plazo o de la prórroga de este contrato, dichos pagos los harán en las oficinas principales del Edificio Karnel, Barrio la Granja 26 calle # 301, atrás de la Toyota, Comayagüela, D.C. – El precio estipulado se consigna en dólar de los Estados Unidos de América; b) **EL ARRENDATARIO** Se compromete a entregar un deposito equivalente a un mes de renta, el que **FORMAR, S.A.** manifiesta haber recibido la cantidad de L. 15,714.72 (**QUINCE MIL SETECIENTOS CATORCE LPS. CON 72/100**), el que una vez finalizado el Contrato de Arrendamiento será devuelto al **ARRENDATARIO**, siempre y cuando

el inmueble sea entregado en óptimas condiciones y los servicios de agua, luz, teléfono y alquiler sean finiquitados en su totalidad. e) EL ARRENDATARIO se compromete a entregar dicho inmueble en iguales condiciones físicas como lo recibió, EL ARRENDATARIO no estará obligado a las reparaciones causadas por el deterioro normal del inmueble; d) En general EL ARRENDATARIO se obliga a mantener dicho local en buen estado; para efectos de pago de la renta del inmueble queda expresamente convenido que mes comenzado será considerado mes vencido; e) El local arrendado será destinado para el funcionamiento del almacenaje y oficina de la Sub Secretaría de Integración Social/Programa de Asignación Familiar, ubicados en este Departamento de Francisco Morazán; **CLAUSULA TERCERA: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.** El plazo de este arrendamiento será a partir del 02 de Enero del 2014 al 31 de Diciembre 2014, fecha en que EL ARRENDATARIO queda obligada a restituir el local en el mismo estado en que le fue entregado, no considerando que ha cumplido con esta obligación hasta tanto no Entregue y sean recibidas las llaves por LA ARRENDADORA.- **CLAUSULA CUARTA: SERVICIOS PUBLICOS:** El pago de los servicios públicos como ser Agua, luz, y Teléfono serán efectuadas por cuenta de EL ARRENDATARIO, dichos pagos se harán directamente a la empresa proveedora del servicio mencionado. **CLAUSULA QUINTA: PRORROGA:** la falta de entrega del inmueble arrendado en la fecha indicada, no se entenderá como prórroga de este Contrato, no obstante este podrá ser prorrogado por voluntad de ambas partes por igual o diferentes plazos y en iguales condiciones, de la misma manera podrá resolverse por cualquiera de las partes previa comunicación por escrita con treinta (30) días de anticipación.- **CLAUSULA SEXTA: SOLUCION DE CONFLICTOS:** las partes contratantes quedan entendidas de establecer un arreglo directo dentro de un término de treinta (30) días, a través de un cruce de notas mediante sus representantes legales; de no ser posible dicho acuerdo las controversias que surjan de la aplicación de este contrato, las partes se someterán a la jurisdicción del Juzgado Competente del lugar respectivo. **CLAUSULA SEPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.-** 1) Queda expresamente convenido el mantenimiento, cuidado y reposición de ventanas, vidrios, puertas exteriores e interiores e instalación y mantenimiento del equipo de aire acondicionada correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO.- 2) Observar de forma irrestricta las normas de ornato, higiene, salubridad y seguridad aplicables.- 3) Las demás comprendidas en las disposiciones vigentes, y las que sean comunicadas oportunamente mediante cartas las que serán consideradas como parte integrante de este contrato.- **SERVICIOS EXCLUIDOS.-** El precio del arrendamiento no comprende: a) El pago de los servicios de agua potable; b) El servicio de energía eléctrica; c) El servicio del teléfono – La falta de pago de las facturas por los servicios de energía eléctrica, teléfono y agua potable producirá la inmediata suspensión de tales servicios, sin que en ningún momento se considere esto una violación de la ley de Inquilinato, por lo que deberán mensualmente acreditar el pago de los mismos remitiendo copia del recibo.- **CLAUSULA OCTAVA:** Durante la vigencia de este contrato EL ARRENDATARIO se obliga además de todas las disposiciones establecidas por FORMAR, S. A., a ofrecer todos los servicios correspondientes al negocio que instale y colocar los mecanismos para proteger sus mercaderías, productos, clientela, empleados.- **CLAUSULA NOVENA: PROHIBICIONES A EL ARRENDATARIO:-** EL ARRENDATARIO a) El personal laborante a su cargo no podrá a) Transferir la explotación del


# Formulas y Marcas, S. A.

negocio establecido a terceras personas, sin permiso previo y por escrito de **FORMAR, S. A.**, b) Obstruir o usar para otro propósito las áreas de estacionamiento, auras y entradas, así mismo fuera del área arrendada que se le ha asignado o se le asigne en el futuro; c) Almacenar o tener en el local artículos que puedan aumentar el riesgo de fuego y/o tanto del seguro contra incendio que suscriba **FORMAR, S. A.**, o que puedan contravenir leyes, reglamentos, ordenanzas o cláusulas de pólizas de seguro; d) Colocar rótulos, propaganda o papeles fuera del área autorizada para estos fines sin previo permiso escrito de **FORMAR, S. A.**, e) Causar ruidos escandalosos o impropios sin el consentimiento previo de **FORMAR, S. A.**, f) Efectuar cambios o adiciones de la arquitectura del local sin previa autorización por escrito de **FORMAR, S. A.**, mejoras que de ser autorizadas, quedarán a beneficio del inmueble siempre y cuando no sean removibles sin causar daño al inmueble, sin que **FORMAR, S. A.**, tenga que pagar ningún precio por los mismos; g) Hacer promociones o propagandas que ponga entredicho la buena reputación del inmueble; h) Ocasionar desordenes, pleitos o escándalos dentro del inmueble i) Manchar, marcar o romper, ventanas, paredes, puertas o cualquier otra parte del inmueble. j) Obstruir ventanas o ventanillas que refleja luz.- **CLAUSULA DECIMA: EL ARRENDATARIO** se obliga también; a) Cumplir las leyes, decretos, reglamentos de las autoridades locales y municipales, y a no ocupar o permitir que se ocupe el local arrendado para usos fuera de la ley; b) Contar con los permisos de operación respectivos; c) Cumplir con las normas sanitarias exigidas por las autoridades competentes d) Facilitar a **FORMAR, S. A.**, la inspección del inmueble arrendado con el fin de efectuar las reparaciones necesarias para la preservación y seguridad del mismo, siempre y cuando se coordine entre las partes tales inspecciones con el objeto de no perjudicar las labores rutinarias del local; e) Mantener el local en perfecto estado de funcionalidad, limpieza y orden; f) Mantener en el local arrendado por lo menos un extinguidor de incendios en buen estado de funcionamiento- **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: EL** término **ARRENDATARIO** usado en este contrato comprenderá a ésta, sus representantes auxiliares y empleados, por lo tanto todos los actos y hechos que realicen dichas personas dentro del local arrendado en contravención a las cláusulas estipuladas en este contrato se consideran realizadas por el propio **ARRENDATARIO**.- **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: DAÑOS Y PERDIDAS.**- **FORMAR, S. A.**, no tendrá ninguna responsabilidad por daños o pérdidas que por cualquier causa sufiere **EL ARRENDATARIO**, sus clientes, representantes, auxiliares o empleados, ni aun en casos como huelgas, cierres y otros disturbios laborales, conmoción civil, robos, asaltos a mano armada, fechorías, interrupción de energía eléctrica y cambio de voltaje en estos, pérdidas o daños a la propiedad, mercaderías, causados por lluvias, inundaciones o cualquier otra clase de fenómenos naturales, ni por roturas de cañerías o tuberías u otros, **EL ARRENDATARIO** será el único responsable de la seguridad y vigilancia del local arrendado, sus productos, empleados, clientela y demás. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: EL** **ARRENDATARIO** acuerda y conviene que durante el plazo de este contrato y su proroga, si la hubiere, mantendrá un seguro de responsabilidad por daños, por una cantidad que cubra totalmente las sumas de dinero invertidas en mercaderías, equipos, muebles y demás, así mismo, **EL ARRENDATARIO** pagará las primas sobre dicha póliza oportunamente a su vencimiento.- La copia de la póliza de seguros que documente el seguro, así como la copia del recibo por el pago de la prima del seguro que **EL ARRENDATARIO** debe mantener, serán periódicamente

entregadas a **FORMAR, S. A.**, **CLAUSULA DECIMA CUARTA:** Durante la vigencia de este contrato **EL ARRENDATARIO** responderá e indemnizará a **FORMAR, S. A.**, por demandas o juicios seguidos contra ella por daños a terceras personas causados en el local estipulado, así mismo por cualquier reclamo vinculado directa o indirectamente con la relación o contrato laboral existente entre **EL ARRENDATARIO** y sus empleados.- **CLAUSULA DECIMA QUINTA:** **EL ARRENDATARIO** a afecto de retirar el inventario muebles y equipamiento del inmueble al vencimiento del plazo o la prórroga correspondiente, o cuando por cualquier otra causa terminare el contrato, deberá obtener una solvencia o constancia por escrito de parte de **FORMAR, S. A.**, **CLAUSULA DECIMA SEXTA:** No obstante lo establecido en la cláusula Segunda de este contrato, las partes acuerdan que si **FORMAR, S. A.**, contrae algún crédito con alguna persona natural o jurídica y constituye garantía con los derechos que por este contrato adquieren, **EL ARRENDATARIO**, a solicitud de **FORMAR, S. A.**, queda facultada para efectuar directamente a los acreedores los pagos mensuales del canon de arrendamiento para ser abonados a cuenta de **FORMAR, S. A.**, **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA:** Las notificaciones y avisos entre **FORMAR, S. A.**, y **EL ARRENDATARIO** se tomaran como válidas al ser entregadas en el local firmando su recibo o en las instalaciones principales de **FORMAR, S. A.**, en donde se hará constar su recibo.- **CLAUSULA DECIMA OCTAVA. TERMINACION DEL CONTRATO.**- **FORMAR, S. A.**, dará por terminado este contrato en los siguientes casos : a) Por mora en el pago de dos o más mensualidades del canon del arrendamiento o cuota de mantenimiento; b) Por incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones o pacto señalados en este contrato, particularmente por el incumplimiento en la suscripción del seguro por daños a la propiedad; c) Por infracción a cualquiera de las prohibiciones aquí establecidas.- La ocurrencia de cualquiera de las situaciones antes mencionadas, hará caducar el plazo y **FORMAR, S. A.**, tendrá derecho a exigir el efectivo e inmediato desalojo del local arrendado sin incurrir en ninguna responsabilidad legal y sin necesidad de diligencia judicial o administrativa alguna, por renunciar a todo ello **EL ARRENDATARIO**, así como también a exigir el pago inmediato y sin requerimiento de los cánones vencidos o por vencerse en razón del resto del plazo o prórroga que ya se hubiere iniciado, no obstante si **EL ARRENDATARIO** no hubiere retirado sus bienes y tampoco realizado el pago de los cánones establecidos, el reclamo de dichos cánones podrá verificarse por la vía ejecutiva, para lo cual es expresamente convenido por ambas partes que el presente contrato servirá de documento base de acción y en cuyo caso autoriza a **FORMAR, S. A.**, a tomar posesión del local y por ende a tenerlo por abandonado, procediendo a dar por vencido el plazo convenido en este contrato, sin ninguna responsabilidad para si, pudiendo proceder a contratar con terceras personas.- **CLAUSULA DECIMA NOVENA:** **VARIABILIDAD EN EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.**- **EL ARRENDATARIO** acepta expresamente que si durante la vigencia de este contrato se emiten leyes, decretos o reglamentos que establezcan nuevos impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales al Centro Comercial o locales arrendados que aumenten los ya existentes, **FORMAR, S. A.**, tendrá derecho a incrementar el precio del arrendamiento establecido en la cláusula Cuarta de este contrato, en una suma de dinero proporcional por los anteriores conceptos, tomando como base el área arrendada.- **CLAUSULA VIGESIMA:** **IMPUESTOS.**- Serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** todos

# Formulas y Marcas, S. A.

los impuestos, tasas o contribuciones fiscales y municipales establecidas en leyes y reglamentos que graven el negocio.-**CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA:** EL ARRENDATARIO para todos los efectos de las obligaciones que contrae por medio de este instrumento se somete a la competencia de los Tribunales de esta ciudad de Tegucigalpa, en caso de acción judicial renuncia al derecho de recurrir de cualquier resolución, providencia o sentencia que se pronunciare en el juicio o juicios que se promovieren en su contra, de sus incidentes y dependencias y específicamente si se promoviere juicio ejecutivo renuncia al derecho de apelar del decreto de embargo, y a todos los tramites del juicio ejecutivo, sentencia de remate y demás providencias alzables en el mismo, y será depositario de los bienes que se le embarguen, la persona que FORMAR, S. A., designe a quien releva de la obligación de rendir fianzas y cuentas. Los costos principales que ocasionare el juicio o juicios que en razón del presente contrato se promovieren, serán a cargo de EL ARREDATARIO, aunque conforme a las reglas generales no fuere condenada a ellos.- **CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA:** La Ingeniera ZOILA PATRICIA CRUZ CERRATO, en representación de la Sub Secretaría de Integración Social/Encargada del Programa de Asignación Familiar, actuando en el carácter que ostenta manifiesta, que por tenerlo así convenido con FORMAR, S. A., acepta todas y cada una de las partes aquí estipuladas obligándose a su fiel cumplimiento. En fe de lo anterior firman el presente contrato de arrendamiento, en la ciudad de Comayagüela Municipio del Distrito Central a los dos días del mes de Enero del año Dos Mil catorce.

  
DIANA ASFURA MAHOM  
GERENTE GENERAL  
ARRENDADOR



ZOILA PATRICIA CRUZ CERRATO  
SUB SECRETARIA DE INTEGRACION  
SOCIAL/ENCARGADA DEL PROGRAMA  
DE ASIGNACION FAMILIAR.  
ARRENDATARIO