

LOS CASTAÑOS

ARRENDATARIO: ROBERTO ANTONIO CANAHUATI

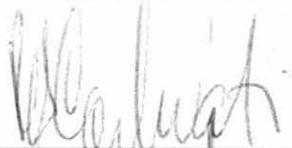
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NOSOTROS, **ROBERTO ANTONIO CANAHUATI PELLMAN**, mayor de edad, hondureño, casado, Licenciado en Administración de Empresas y del domicilio, de San Pedro Sula, Departamento de Cortes, con tarjeta de identidad número 0501-1977-08528, actuando en mi condición de representante legal de la Sociedad Mercantil denominada **CENTRO COMERCIAL LOS CASTAÑOS, S.A. de C.V.**, constituida como tal el día veinticuatro (24) de Abril del año dos mil seis (2006), ante los oficios del notario Carlos Augusto Hernández Alvarado, según instrumento publico número doscientos treinta y dos (232), e inscrita bajo el número noventa y cuatro (94) del tomo cuatrocientos cincuenta y cuatro (454) del Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad y Mercantil, ahora Instituto de la Propiedad de la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, acredita el compareciente la calidad con que actúa, otorgado ante los oficios del Notario Carlos Augusto Hernández Alvarado, el día veinte de septiembre del 2008, e inscrita bajo el numero NOVENTA Y CUATRO (94) del tomo CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (454) del Registro de Comerciales Sociales del Registro de la Propiedad y Mercantil, ahora Instituto de la Propiedad de la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, a quien en lo sucesivo se denominará "**LA ARRENDADORA**"; y por la otra parte lo hace la señora **LIDIA ALVAREZ SAGASTUME**, mayor de edad, casada, hondureña, Abogada de este domicilio, con tarjeta de identidad No. 1808-1972-00562, actuando en su condición de Secretaria Ejecutiva del **INSTITUTO DE LA PROPIEDAD**, institución desconcentrada de la presidencia de la república, creada mediante decreto legislativo 82-2004 de fecha veintiocho de mayo del dos mil cuatro, nombrada mediante acuerdo ejecutivo CDIP-014-2010, emitido por el consejo Directivo del Instituto de la Propiedad, efectivo a partir del día veintiséis de marzo del año dos mil diez, nombramiento en el que se le otorgan amplias y suficientes facultades para celebrar actos y contratos de esta clase de conformidad a lo establecido en el artículo cuarenta y tres (43), párrafo segundo de la Ley General de la Administración Pública, reformado mediante Decreto ley número 218-96, artículo 31 literal B del "Reglamento de Organización, Funcionamiento y Competencias del Poder Ejecutivo", consignado en el Decreto Ejecutivo número PCM-008-97 y Artículo 11 numeral 7 de la Ley de Propiedad, creada mediante Decreto Legislativo número 82-2004 del 28 de mayo de 2004, quien en adelante se designará "**EL ARRENDATARIO**", ambos comparecientes asegurando encontrarse en el pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles, y con facultades suficientes para otorgar actos y contratos como el presente, hemos convenido en celebrar, como al efecto así lo hacemos, un **CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO** de un inmueble, el cual sujetamos a las cláusulas y condiciones siguientes: **PRIMERA: LA ARRENDADORA**, es dueña y legítima propietaria de un inmueble situado en Kilómetro 5, Colonia Los Castaños, Boulevard del Norte, San Pedro Sula; el cual tiene una extensión superficial de Veinte y Un Mil Varas Cuadradas (21,000 Vrs²).- **SEGUNDA:** Continúa manifestando **LA ARRENDADORA**, que en dicho inmueble se encuentra el "**CENTRO COMERCIAL LOS CASTAÑOS**", que consta de TREINTA Y DOS (32) locales comerciales modulares, DOCE (12) semi-locales o cocinas, SEIS (6) anclas y toda la infraestructura necesaria y pertinente para la correcta operación de una plaza comercial; el referido Centro Comercial está destinado para el uso de actividades comerciales autorizadas por **LA ARRENDADORA** y sujetas a los instructivos y reglamentos emitidos y que se emitan por el mismo al respecto; a efecto de garantizar el correcto funcionamiento, seguridad, conservación, mantenimiento, utilización adecuada y ordenada de los espacios y servicios, tanto de uso común, como en las áreas especialmente arrendadas; y para los propósitos de arrendamiento, el citado inmueble está dividido e identificado en diversos niveles y áreas, o locales con su numeración correspondiente.- **TERCERA: LA ARRENDADORA** manifiesta que por tenerlo así convenido por este acto le da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** Los siguientes Locales Comerciales divididos así: Local No. 16 (37.05mts²), No 17. (36.50mts²), No.18 (46.87mts²), No.19 (64mts²), No.20 (28.44mts²), No.21 (28.12mts²), No.22 (28.40mts²), No.23 (28.28mts²), No.24 (52.67mts²), No.25 (95.82mts²), No.26 (55.09mts²), No.27 (54.45mts²), No.28 (54.28mts²), No.29 (54.44mts²), No.30 (74.65mts²) y una área de mezzanine No. A-5 (257.01mts²); siendo un total de Novecientos Noventa y Seis Punto Cero Siete Metros Cuadrados (996.07mts²).- Los locales constan de: paredes repelladas y pulidas, piso de cerámica, tubería de agua potable, instalaciones y cableado eléctrico, alambrado telefónico, canalización en la paredes perimetrales para tomacorrientes, cielo falso, respectiva ventanería y puertas dos unidades de aires acondicionados una tipo paquete de 20 toneladas marca lenox y otra de 48,000 BTU marca confort Star y cualquier modificación que se haga en dichos locales correrá por cuenta del arrendatario, pudiendo llevárselas al concluir este contrato o llegar a un arreglo con **LA ARRENDADORA** para que se queden en el edificio.- **CUARTA:** Continua manifestando **LA ARRENDADORA**, que este Contrato de Arrendamiento se regirá por las siguientes estipulaciones: **A) OBJETO DEL CONTRATO: LA ARRENDADORA**, por este mismo acto da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** los locales descritos en las cláusula que antecede. **B) DEL PLAZO:** El plazo del presente tiene una duración de Un Año (1) , mismo que tiene vigencia a partir del 01 de Enero del 2013 y finaliza el 31 de Diciembre

del 2013; el cual podrá ser prorrogado con el consentimiento expreso de ambas partes, por escrito con al menos dos meses de anticipación a la finalización del plazo estipulado, en la que se negociaran las condiciones de la renovación, debiendo ser conocidas previamente por el Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad para su aprobación.-

C) FORMA DE PAGO: 1) **EL ARRENDATARIO** pagara a **LA ARRENDADORA** mensualmente en concepto de arrendamiento **DOSCIENTOS DIEZ Y SIETE MIL DIEZ Y SEIS LEMPIRAS CON VEINTE Y NUEVE CENTAVOS (LPS. 217,016.29)** mensuales, menos el 12% de impuesto sobre ventas que será retenido por el Instituto de la Propiedad, para ser entregado a la Tesorería General de la República, pagaderos mensualmente a través del SIAFI, (Secretaria de Finanzas), Sin perjuicio de las acciones que en derecho otorga a **"EL ARRENDADOR"** el artículo 51 de la Ley de Inquilinato. 2) En caso que la Secretaria de Finanzas, no efectúe el pago del arrendamiento por existir mora del arrendador ante la Dirección Ejecutiva de Ingresos, el Arrendatario no se hará responsable del incumplimiento de pago hasta que el arrendador cumpla con el pago ante la DEI. 3) En ningún caso y por ningún motivo podrá **"EL ARRENDATARIO"** retener la renta o parte de la misma, si no que la pagara completa en la fecha estipulada y dentro de los primeros diez (10) días del mes. 4) Es decir del 01 de Enero del 2013 al 31 de Diciembre del 2013. En caso de haber prorroga en el arrendamiento, habrá un incremento del 10% anual en la renta; debiendo retenerse al momento del pago el 12% en concepto de impuesto sobre la venta que establece la ley o cualquier otro impuesto futuro que establezca o cambie la Ley. 5) Este pago no incluye los servicios de energía eléctrica, servicios de teléfono, consumo de agua potable, aseo, limpieza, seguridad de los locales arrendados, publicidad y demás derivados del arrendamiento, siendo **EL ARRENDATARIO**, el único responsable por el pago de estos servicios. 6) **EL ARRENDATARIO** deberá pagar sin requerimiento alguno puntualmente todos los servicios anteriormente descritos que consume a las compañías que suministren dichos servicios. 7) Es entendido que los pagos en cada mes son conforme al mes calendario, es decir del primero al último de cada mes. 8) Es entendido y aceptado por ambas partes, que el pago mensual en concepto de alquiler se realizará en forma anticipada, es decir que los primeros diez (10) días de cada mes, debiendo realizar el pago del primer mes de arrendamiento dentro del rango de fecha estipulada con anterioridad. 9) **EL ARRENDATARIO** será el responsable directo del pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica y teléfono que se generen por el uso del inmueble, ante las instituciones que presten tales servicios. Asimismo por medio del presente contrato y de esta cláusula **AUTORIZA**, 1) A la **Empresa Nacional de Energía Eléctrica (E.N.E.E.) y Aguas de San Pedro**, que cualquier saldo o cuenta pendiente ante sus instituciones, producto de este arrendamiento, sean transferidas o trasladadas a su nueva ubicación o medidor al que en este momento estuviere domiciliado y 2) Autoriza a **LA ARRENDADORA** para suspender los servicios públicos o cualesquiera mencionados como facultades que por ley confiere el artículo treinta y tres (33) de la Ley del Inquilinato vigente, por que a la firma del presente contrato se cuenta con la anuencia por escrito con este respecto de parte de **EL ARRENDATARIO**. **D) DEL DEPÓSITO:** **EL ARRENDATARIO** deberá rendir en concepto de depósito una garantía por la misma cantidad que ya tiene depositada en nuestra cuenta siendo de **SIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US \$7,000.00)**. Este valor responderá por cualquier daño causado a los inmuebles objeto de este Contrato, en ningún caso **EL ARRENDATARIO** deberá interpretar este depósito como pago de renta, el mismo será devuelto al **ARRENDATARIO**, quince (15) días después del vencimiento del presente Contrato, previa revisión y aceptación de los inmueble en el estado en que lo recibió por **LA ARRENDADORA**.- **QUINTA:** **EL ARRENDATARIO** usara los locales arrendados única y exclusivamente como **OFICINAS ADMINISTRATIVAS** y de **REGISTRO** del **INSTITUTO DE LA PROPIEDAD**, destino que no podrá ser variado sin la autorización previa y suscrita de **LA ARRENDADORA**; por ningún motivo podrá destinarla a un fin distinto o enfocarse a servicios que no sean el giro principal del arrendatario; asimismo queda establecido que no podrá subarrendar total ni parcialmente el inmueble objeto de este contrato, ni ceder, ni traspasar en modo alguno sus derechos, sin previo consentimiento por escrito de la Arrendadora; **SEXTA.- EL ARRENDATARIO** se hace responsable de los daños y perjuicios que sufra **LA ARRENDADORA** en caso de siniestros provocados por su culpa o negligencia o la de sus funcionarios, empleados, igualmente en las demás acciones en que incurra y que dañe ostensiblemente el estado de los otros arrendatarios, como ser inundaciones por descuido en el manejo de agua potable, etc.; tendrá responsabilidad civil y penal que corresponda en derecho.- El Arrendatario no es responsable por daños ocasionados por fuerza mayor o caso fortuito que no sea posible evitarlo, solo responderá por daños que ocasionen sus empleados.- **SEPTIMA:** Serán obligaciones y derechos de **EL ARRENDATARIO** las siguientes: **OBLIGACIONES:** a) En caso de incumplimiento en el pago en la fecha pactada el arrendatario Pagará el Tres Por Ciento (3%) mensual en concepto de interés por la mora o falta de pago en la fecha correspondiente; b) Adicionalmente deberá cuidar de los locales para conservarlos en el mismo estado en que se le entrega.- Al finalizar el Contrato de Arrendamiento, se obliga a devolver los locales arrendados en las mismas condiciones de uso que se encontraban cuando los recibió; c) No realizar ningún tipo de alteración o modificación al bien

arrendado, sin previa autorización por escrito de **LA ARRENDADORA**; **d)** No obstruir ni utilizar de ninguna forma las áreas de estacionamiento, aceras, entradas y pasajes para otro propósito que el de su naturaleza; **e)** No se le permitirá a **EL ARRENDATARIO** la acumulación de basura y desperdicios dentro del local o en áreas adyacentes; **f)** **EL ARRENDATARIO** cuidará la observancia irrestricta de las normas de ornato, higiene, salubridad y seguridad aplicables; **g)** **EL ARRENDATARIO** se obliga a no instalar sistemas de sonido dentro y fuera de sus locales; sin la autorización por escrito de **LA ARRENDADORA**. **h)** De igual manera se compromete de antemano a acatar todas las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal y convivencia del centro comercial. **i)** **LA ARRENDADORA** no tendrá ninguna responsabilidad por daños o pérdidas que por cualquier daño sufra **EL ARRENDATARIO** sus clientes, representantes, auxiliares o empleados, aun en casos como huelga, cierre y otros disturbios laborales, conmoción civil, robos, fechorías, interrupción de los servicios de energía eléctrica y cambios de voltaje de estos, falta de agua o servicios básicos, pérdidas o daños a la propiedad mercadería o ventas causadas por lluvias, inundaciones o cualquier otra clase de fenómeno natural, ni por roturas u obstrucción de cañerías, tuberías u otros. **DERECHOS:** **a)** Los clientes de **EL ARRENDATARIO** tendrán acceso gratuito al estacionamiento del Centro Comercial, pero **LA ARRENDADORA** cuando lo considere conveniente podrá establecer los controles indispensables en la zona de estacionamientos, (días de semana después de la 6:00 P.M., sábados y domingos), cualquier utilidad que pudiera producir el estacionamiento de vehículos pertenecerá a **LA ARRENDADORA**; **b)** Se destinará exclusivamente para uso de **EL ARRENDATARIO** un espacio por local arrendado para un vehículo en el área del sótano que indique previamente **LA ARRENDADORA**; **c)** **EL ARRENDATARIO** podrá colocar anuncios o rótulos externos, previa autorización por escrito de **LA ARRENDADORA**.- **OCTAVA: TERMINACION DEL CONTRATO.** **1)** **LA ARRENDADORA** dará por terminado el presente Contrato de Arrendamiento sin ninguna responsabilidad para la misma por las siguientes razones: **a)** Falta de pago de dos (2) mensualidades más ocho (08) días de alquiler mensuales de alquiler consecutivos, exigiendo el pago de la totalidad adeudada, la devolución del inmueble y cualquier otro derecho que corresponda, asimismo autoriza con anuencia previa, el cierre de local objeto de este contrato por la falta de pago o mora de mas de dos meses ocho días, como medida de seguridad tanto para el establecimiento comercial, como para el centro comercial. **b)** Por incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las cláusulas consignadas en este instrumento. **c)** Por violación por parte de **EL ARRENDATARIO** o sus representantes a las normas constitucionales o de cualquier otro orden vigente en el país; **d)** Por las demás cláusulas establecidas en la Ley de Inquilinato vigente; de presentarse cualquiera de las razones antes mencionadas, **EL ARRENDATARIO** tendrá que desocupar los locales, quedando entendido que el precio de alquiler correrá y será exigible hasta la completa desocupación del espacio arrendado. **2)** **EL ARRENDATARIO** dará por terminado el presente contrato de arrendamiento, con un simple preaviso de dos meses, informando a **LA ARRENDADORA** con una carta formal por escrito, quedando entendido que el precio de alquiler correrá y será exigible hasta la completa desocupación del espacio arrendado.- **EL ARRENDATARIO** durante la vigencia del presente contrato, responderá o indemnizará a **LA ARRENDADORA** por cualquier demanda o juicio contra él, por daños a terceras personas causados en el local objeto de este arrendamiento, asimismo por cualquier reclamo vinculado directa o indirectamente con la relación o contrato laboral existente entre **EL ARRENDATARIO** y sus empleados, exonerando anteladamente a **LA ARRENDADORA** de cualquier responsabilidad o reclamo de índole laboral, administrativo, tributario, civil o penal ante terceros por acciones originadas directa o indirectamente por **EL ARRENDATARIO**. **NOVENA: DISPOSICIONES FINALES.** Así mismo cualquiera de las partes podrá en cualquier momento elevar el presente contrato a escritura pública si así lo considera necesario, absorbiendo los gastos y costos que por esta acción se deriven.- **DECIMA:** Las partes acuerdan que en caso de controversia resolverán de manera conciliatoria o en su defecto se someterán a la jurisdicción y competencia del Juzgado de Letras de Inquilinato de Francisco Morazán **ONCEAVA** Por su parte, la señora **LIDIA ALVAREZ SAGASTUME** en la condición con que actúa manifiesta, que acepta y autoriza todas y cada una de las cláusulas anteriores, obligándose a su fiel cumplimiento, así como el reglamento interno para el uso de las instalaciones y regulaciones anexas. Y para seguridad jurídica de ambos contratantes, firmamos el presente contrato el cual constituye un compromiso contractual aceptado de buena fe, por duplicado en la ciudad de San Pedro Sula, Cortés, al 01 día del mes de Enero del año Dos Mil Trece.


ROBERTO ANTONIO CANAHUATI PELLMAN
CENTRO COMERCIAL LOS CASTAÑOS
LA ARRENDADORA


LIDIA ALVAREZ SAGASTUME
INSTITUTO DE LA PROPIEDAD
EL ARRENDATARIO

