

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre **LOTES MODERNOS, S.A.** en adelante referida como "**EL ARRENDADOR**", representada en este acto por la Licenciada **GINA KAFATI DE LARACH**, Mayor de edad, Casada, Ejecutiva de Negocios y de este domicilio, con cédula de identidad No. 0501-1957-03042, con suficiente poder para actuar según instrumento número 91, autorizado por el Notario Raúl López Castro el 27 de mayo de 1981, e inscrito con el número 100, tomo 135 del Registro de Comerciante Sociales, Derechos Registrables de este Departamento de Francisco Morazán, en su condición de Gerente General y apoderada de la misma, de una Parte, y por otra parte **JUAN RAMÓN MOLINA RODRIGUEZ**, Mayor de edad, casado, empresario, hondureño con cédula de identidad No. 0801-1965-03809 en su condición de representante del "**COMITÉ TÉCNICO DE FIDEICOMISO DE TASA DE SEGURIDAD POBLACIONAL**" y en adelante llamado como **EL INQUILINO o EL ARRENDATARIO**, quienes se sujetan a las declaraciones, términos, condiciones y modalidades siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA: DESCRIPCION DEL INMUEBLE Y OBJETO DEL CONTRATO.- EL ARRENDADOR** es propietario de un inmueble denominado Centro Comercial Los Castaños y áreas de estacionamiento adyacentes (en adelante "el Centro Comercial"), situado sobre el Boulevard Morazán, esto conforme Escritura número 135, autorizada por el Notario Raúl López Castro el 29 de agosto de 1981, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Departamento de Francisco Morazán con el número 16, Folio 517; y que para efectos de este contrato ha convenido en arrendar, como en efecto por este acto arrienda al **ARRENDATARIO**, la parte de dicho complejo que se identifica así: **UNLOCAL Ubicado en EL EDIFICIO EN CONDOMINIOS LOS CASTAÑOS, Segundo Nivel**, con un área de **349.27 metros cuadrados de Enero a Mayo y 460.50 metros cuadrados de Junio a Diciembre**. El local descrito en esta cláusula será entregado en "obra gris" al **ARRENDATARIO**. (Según Inventario). **CLÁUSULA SEGUNDA: TERMINO Y CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO.-** El presente contrato queda sometido a los pactos siguientes: **Inciso A.-PLAZO Y VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO.** El plazo de vigencia del arriendo es de 12 meses exactos, empezando el día **01 de Enero del 2014** y venciendo el día **31 de Diciembre del 2014. En caso que el día de vencimiento sea un día inhábil, el plazo de vigencia se correrá al día siguiente hábil. Inciso B.- SOLICITUD DE PRÓRROGA DEL PLAZO.** El plazo de arrendamiento puede ser prorrogado por otros 12 meses contados a partir de la fecha de vencimiento, siempre y cuando se siga el procedimiento estipulado en este inciso. El procedimiento para solicitar la prórroga será el siguiente: La solicitud de prórroga debe de notificarse por escrito a el **ARRENDADOR** por lo menos con 30 días de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo del presente contrato. Al recibir la solicitud de prórroga, el **ARRENDADOR** se reserva el derecho de aprobar o rechazar dicha solicitud. En caso que el **ARRENDADOR** apruebe la prórroga, el **ARRENDADOR** podrá modificar las condiciones del contrato e incrementar el precio de la renta y otros recargos, los cuales serán notificados por medio de una propuesta al **ARRENDATARIO** dentro de los 10 días después de haber recibido la solicitud de prórroga. El **ARRENDATARIO** podrá aceptar o rechazar por escrito la propuesta de modificación del contrato en un plazo no mayor a 5 días de haber recibido la propuesta del **ARRENDADOR**. En caso de que el **ARRENDATARIO** acepte las nuevas condiciones, renta y recargos, se procederá a firmar el documento respectivo, el cual se incorporará como anexo a este contrato formando parte del mismo y derogando cualquier estipulación que le contravenga. Las notas elaboradas y firmadas por las partes contratantes rechazando la solicitud de prórroga o la propuesta de modificación de condiciones, renta y recargos darán por terminado la relación contractual; en este caso el Contrato de Arrendamiento quedará vigente únicamente hasta la fecha de vencimiento establecida en el inciso A de esta Cláusula Segunda: **Inciso C.-El ARRENDADOR** se reserva el derecho de que si el **ARRENDATARIO** tiene atraso en el pago de las mensualidades pactadas incurre en mora, el

estar conforme con el REGLAMENTO DE DISEÑO vigente o cualquier otro documento que para tales propósitos haya sido emitido por el ARRENDADOR. El hecho de que se hagan las mejoras sin cumplir con lo estipulado en este contrato dará derecho al **ARRENDADOR** para solicitar la remoción de las mejoras, la falta de ejercicio de este derecho no implica la aceptación tácita de las mejoras. **Inciso B.-** Es entendido y convenido que las mejoras antes referidas, y cualesquiera otras que introduzca el **ARRENDATARIO**, quedarán a beneficio del Centro Comercial al término normal o anticipado del arriendo, sin que el **ARRENDADOR** deba abonar cantidad alguna por ellas; No obstante, si el **ARRENDADOR** optare por no conservar para sí dichas mejoras, el **ARRENDATARIO** deberá removerlas tan pronto como este contrato termine normal o anticipadamente, debiendo devolver el local tal como se le entregó y si no lo hiciere, el **ARRENDADOR** procederá a ello por cuenta del **ARRENDATARIO**. **Inciso C.-** Las partes voluntariamente aceptan, que el **ARRENDADOR** pueda dar por terminado anticipadamente este contrato, en todo o en parte cuando el inmueble arrendado necesite de reparaciones que en todo o en parte impidan el goce del bien arrendado. El **ARRENDADOR** tiene la obligación de notificar al **ARRENDATARIO** con 90 días de anticipación al comienzo de la obra para que el **ARRENDATARIO** pueda desocupar el inmueble. El **ARRENDATARIO** estará obligado en este plazo a desocupar y entregar el inmueble arrendado en la forma establecida en este contrato. El **ARRENDATARIO** acepta, que los planos y/o el permiso de construcción extendido por la Alcaldía Municipal se considerarán prueba suficiente para rescindir el presente contrato en la forma establecida en este inciso. **Inciso D.-** Es convenido entre las partes que el **ARRENDADOR** no tendrá responsabilidad alguna por daños o pérdidas que por cualquier causa sufra la **ARRENDATARIA**, sus clientes, representantes, auxiliares o empleados, ni aun en casos como huelgas, cierres y otros disturbios laborales, conmoción civil, actos de Dios, robos, fechorías, interrupción de los servicios de energía eléctrica y cambios de voltaje de estos, pérdidas o daños a la propiedad, mercaderías o ventas causados por lluvias, inundaciones o cualquier otra clase de fenómeno natural, ni por roturas de cañerías o tuberías u otros. **Inciso E.-Del Estacionamiento:** El **ARRENDATARIO** tendrá derecho de manera gratuita a un (13) espacios por local para trece (13) vehículos por el plazo de vigencia de este contrato y el de sus prórrogas. El **ARRENDATARIO** tendrá derecho a espacios de estacionamiento adicionales, los cuales tendrán que pagarse en la forma y de acuerdo a la tarifa vigente establecida por la Administración del Centro Comercial. El **ARRENDATARIO** deberá de presentar una solicitud por escrito y el **ARRENDADOR** deberá de aprobar o rechazar la solicitud por escrito. En caso que el **ARRENDADOR** acepte la solicitud, ambas partes deberán de firmar un documento que establezca las condiciones de uso del estacionamiento y la tarifa a pagar. Dicho documento se incorporará a este contrato y formará parte de las obligaciones del **ARRENDATARIO**. El **ARRENDATARIO** como adquirente de los derechos y obligaciones establecidos en este inciso, por este acto, acepta que el **ARRENDADOR** no se hace responsable civilmente por ningún daño ya sea por fuerza mayor o caso fortuito que sufra (n) los vehículos, los bienes que forman parte del vehículo o de los bienes que se encuentren dentro del mismo. **CLÁUSULA QUINTA: GRAVÁMENES IMPOSITIVOS.-** Son por cuenta del **ARRENDATARIO** los gravámenes fiscales o municipales que afecten la renta pactada; tanto vigentes a esta fecha como los que se establezcan en el futuro, de tal manera que el **ARRENDADOR** reciba los pagos debidos por el valor nominal fijado en este contrato: **Inciso A.-** Con todo, si el **ARRENDADOR** se viera obligado a asumir el pago de dichos gravámenes, la renta pactada será incrementada en el monto que corresponda, de tal forma que el **ARRENDADOR** se resarza completa o proporcionalmente, según corresponda, de la disminución experimentada en el ingreso esperado y proyectado conforme a lo aquí pactado. **CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.-** Son obligaciones del **ARRENDADOR: Inciso A.-** Librar al **ARRENDATARIO** de toda perturbación de derecho que pudiere afectarle en el goce del bien arrendado. **Inciso B.-** Mantener el inmueble arrendado en estado de servir para la finalidad aquí establecida, y para estos efectos, se entenderán por reparaciones necesarias las que tendrá que hacer el **ARRENDADOR** y que se

presente contrato y sus prórrogas, una póliza de seguro de responsabilidad por daños con una Aseguradora domiciliada en Honduras, que cubra totalmente la suma de dinero invertidas en mercadería, equipos, muebles y demás propiedad del ARRENDATARIO. **PROHIBIONES AL ARRENDATARIO: Inciso A.-** Realizar acciones o incurrir en omisiones o hechos que perjudiquen, agrave o disminuya el buen estado, fama comercial, seguridad del inmueble arrendado o del complejo de que el mismo forma parte, o que causen aumentos en la prima de seguro del mismo, así como causar daños y contravenir disposiciones de autoridad competente dirigidas a salvaguardar la integridad de las personas o las cosas. **Inciso B.-** sub-arrendar el inmueble objeto de este contrato o ceder sus derechos en el mismo, salvo que el **ARRENDADOR** lo autorice previamente y por escrito; es entendido y convenido, que la autorización por el **ARRENDATARIO** del subarrendamiento o la cesión, no implica la liberación tácita del **ARRENDATARIO** respecto a las obligaciones pendientes al tiempo en que tales transferencias entren en vigencia, la cual solo se verificará cuando el **ARRENDADOR** extienda expresamente tal liberación. **Inciso C.-** Hacer alteraciones, instalaciones, cambios, adiciones o mejoras, contrario a lo señalado en el REGLAMENTO DE DISEÑO vigente y sin el previo consentimiento por escrito del **ARRENDADOR. Inciso D.-** Desalojar el inventario, los muebles, el equipo y cualquier otro similar que se encuentre dentro del bien arrendado en cualquiera de los casos de resolución, terminación anticipada o rescisión, del contrato sin antes haber realizado los procedimientos u haber obtenido los documentos mencionados en este contrato para dar por terminada la relación contractual. El ARRENDATARIO deberá mostrar a la Seguridad del Complejo para efectos de poder desalojar el inmueble arrendado, el contrato de arrendamiento que demuestre que ya caducó el plazo del arrendamiento o cualquier otro documento debidamente firmado por la ARRENDADORA que sirva de finiquito. El ARRENDATARIO en este acto, queda expresamente informado que para los casos previstos en este inciso, la Seguridad del Complejo tiene órdenes de no permitir el desalojo ni retiro de los bienes sin previamente haber obtenido la debida documentación que prueba que la relación contractual ha terminado. **Inciso E.-** Los demás señalados por la Ley de Inquilinato y demás leyes vigentes en la República. **CLÁUSULA OCTAVA: RESOLUCIÓN, TERMINACION ANTICIPADA.- Inciso A.-** El presente contrato podrá darse por terminado anticipadamente al plazo estipulado, por cualesquiera de las razones contempladas en la ley aplicable, y por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones contenidas en el presente contrato, circunstancia esta que dará derecho a la parte no culpable del incumplimiento a dar por resuelto el contrato y exigir de inmediato el cumplimiento de las obligaciones pendientes y de las sujetas a plazo, si transcurridos quince (15) días después de requerida la parte que incumple, no procede a remediar la situación. **Inciso B.-** La resolución producirá efectos tan pronto como se comunique a la parte que hubiere incumplido. **Inciso C.-** La falta de restitución oportuna del local dará derecho al **ARRENDADOR** para aplicar las penalidades siguientes: **Inciso C.1** Se pacta, entonces, expresamente, que por cada día calendario de retraso en la restitución o entrega del Inmueble arrendado objeto del arrendamiento extinguido, el ex **ARRENDATARIO** pagará a la propiedad del mismo, a título de penalidad, la cantidad de Quince Dólares de los Estados Unidos de América US\$ 15.00 en substitución de los daños causados por el incumplimiento de la obligación de restituir dicho inmueble en tiempo, de acuerdo a lo convenido en el contrato respectivo. **Inciso C.2.-** El deudor no podrá eximirse de cumplir esta obligación de restituir o entregar el inmueble arrendado, pagando el importe de la penalidad, por lo que correlativamente podrá el acreedor exigir la satisfacción de la pena, aun cuando el inmueble haya sido entregado obligada o voluntariamente **Inciso C.3.-** En caso de terminar el contrato unilateralmente por parte del inquilino ya sea por abandono del inmueble sin aviso, el inquilino estará obligado al pago de las mensualidades que resten hasta la fecha en que se cumpla el vencimiento del presente contrato. **Inciso C.4** Siendo el pago de la penalidad una obligación de carácter civil, ambas partes se someten expresamente, al procedimiento establecido en la CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA del presente

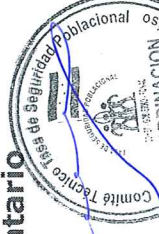
**DECIMOQUINTA: INCORPORACIÓN DE REGLAMENTOS.-** Formaran parte física y jurídica del presente contrato los reglamentos aprobados y que el **ARRENDADOR** para el Centro Comercial, del cual el **ARRENDATARIO** ha recibido copia en este acto o recibirá en su caso. **CLÁUSULA DECIMOSEXTA:** Las partes acuerdan en cualquier controversia o conflicto entre las partes relacionado directamente o indirectamente con este contrato, ya sea de su naturaleza interpretación, cumplimiento, ejecución o terminación del mismo, se resolverá mediante el procedimiento de Arbitraje, de conformidad con el reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa. **ACEPTACION.-** Las partes aceptan lo antes expuesto, en toda su extensión, por ser así lo convenido, y se obligan a cumplir con lo que les corresponde, y conforme a su naturaleza, a lo que igualmente se derive de las diferentes obligaciones contraídas. O porque la ley o la costumbre pertenezcan a estas. Suscrito en Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central a los Un días del mes de Enero del 2014.

**Por el Arrendador**



**GINA KAFATI DE LARACH  
LOTES MODERNOS S.A.**

**Por el Arrendatario**



**JUAN RAMÓN MOLINA RODRIGUEZ  
COMITÉ TÉCNICO DE FIDEICOMISO DE  
TASA DE SEGURIDAD POBLACIONAL**