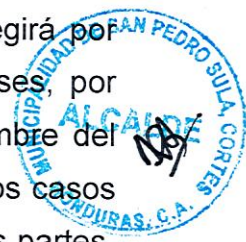


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **LUIS NAPOLEÓN LARACH LARACH**, mayor de edad, casado, hondureño, Licenciado en Administración de Empresas con Tarjeta de Identidad número 0501-1962-00054, quien comparece en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada **INVERSIONES CHALET, S.A. DE C.V.**, con Registro Tributario Nacional número 05019995128450 y quien en lo sucesivo se denominará EL ARRENDADOR, y el Señor (a) **ARMANDO CALIDONIO ALVARADO**, mayor de edad, casado, Ingeniero Agrónomo, Hondureño, de este domicilio, con Tarjeta de Identidad número 0801-1969-04723, actuando en su condición de Alcalde y en consecuencia representante legal de la **MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA**, con Registro Tributario Nacional Numero **05019000044717** y quien en lo sucesivo y para los efectos del presente Contrato se denominará EL ARRENDATARIO, libre y espontáneamente convenimos en celebrar el presente Contrato en la forma y condiciones siguientes: **PRIMERO:** El señor Luis Napoleón Larach Larach, en representación de Inversiones Chalet, S.A. de C.V. declara que su representada es dueña de un bien inmueble ubicado Barrio El Centro, 1 calle, 3 Avenida, de esta ciudad, registrado bajo la clave catastral municipal número 3191020002. Continúa diciendo el señor Luis Napoleón Larach Larach, que el local a dar en arrendamiento se denomina piso #08 con un área total de trescientos treinta metros cuadrados (330.00) metros cuadrados. Dicho local se describe en el anexo A y cuenta con lo estipulado en el inventario adjunto; Adicionalmente al área a arrendarse y como parte de este contrato EL ARRENDADOR proporcionara a EL ARRENDATARIO local para parqueo de diez vehículos, estacionamiento a ser empleados o funcionarios previamente autorizados durante horas y días hábiles. **SEGUNDO:** Manifiesta el señor Luis Napoleón Larach Larach, por tenerlo así convenido, que su representada da en arrendamiento al ARRENDATARIO el local descrito, arrendamiento que se regirá por las cláusulas siguientes: **A)** El arrendamiento tendrá una duración de 8 meses, por consiguiente la renta inicia a partir del 01 de mayo del 2018 al 31 de diciembre del 2018; salvo que anticipadamente se le pusiere fin al mismo en cualquiera de los casos previstos por las leyes que rigen sobre la materia, prorrogable a voluntad de las partes, en cuyo caso se formalizara con Addendum al presente contrato; se pacta que las partes deberá librar con sesenta (60) días de anticipación como mínimo al vencimiento del plazo del presente contrato, a través de cruce de notas en la que expresaran su voluntad de prorrogar o dar por terminado el presente contrato. Si por una omisión El Arrendatario no efectúa el aviso correspondiente para tal efecto, queda entendido que el contrato se prorroga por treinta días calendarios adicionales que permitirán a las partes formalizar la continuación o terminación de este conforme al párrafo anterior. **B)** El precio del arrendamiento será por la suma de **SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TRES LEMPIRAS CON 03/100 (L. 78,603.03)** incluido el Impuesto Sobre Venta, valor en el cual ya están incluidos los costos del mantenimiento de las áreas generales, aire acondicionado y servicio de planta de emergencia; correspondiente que serán pagaderos puntualmente durante los primeros diez días de cada mes a través de depósito en la cuenta de cheques en Banco del País lempiras



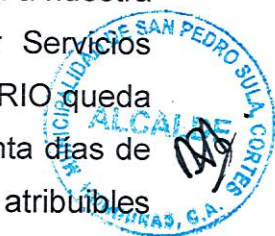
número 01-299-000015-3 o en las oficinas del ARRENDADOR. **C)** Para efectos de pago de renta mensual esta deberá cancelarse los primeros ocho días de cada mes. **D)** El presente contrato expirara por: **1)** Mora en el pago de la renta, entendiéndose que incurre en mora el inquilino que no paga la renta o no la deposita donde corresponde, dentro de los ocho días siguientes al de la fecha del vencimiento de dos mensualidades; **2)** Cuando **EL ARRENDATARIO** destinare el inmueble arrendado, en todo o en parte, a usos distintos de lo para que fue contratado, o lo dedique a fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres; **3)** Por almacenar en el inmueble arrendado, sin consentimiento escrito del arrendador, sustancias inflamables, explosivos o materiales que puedan dañar el inmueble; **4)** Por destrucción parcial, que haga inhabitable el inmueble o parte importante del mismo; **5)** Cuando el Arrendatario cause al local deterioros provenientes de su negligencia, o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios, distritales o municipales; exceptuándose únicamente el demérito normal debido al uso a que el bien arrendado de destino conforme al contrato; **6)** Cuando el arrendatario hiciere, sin permiso escrito del arrendador, modificaciones o alteraciones en el inmueble arrendado. **E)** EL ARRENDATARIO queda obligado a pagar además de todas las cuentas pendientes que tenga tanto con Inversiones Chalet, S.A. de C.V., como Servicios Públicos (agua, energía y teléfono etc.). El ARRENDATARIO no podrá reducir, rebajar la renta o parte de ella bajo pretexto de reembolsarse gastos o cumplimientos de obligaciones propias del inmueble arrendado. **F)** EL ARRENDATARIO podrá hacer las instalaciones de los servicios (línea telefónica, cable televisión, internet) que requiera para el funcionamiento del local, y estará obligado al pago de todos los cargos que se generen por el uso de las mismas, evitando en todo momento que entren en mora, para lo cual queda claro que la responsabilidad totalitaria para el pago de estos servicios es de El Arrendatario. **G)** Excepto el Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles, todos los servicios (agua y alcantarillado, tren de aseo, cuerpo de bomberos, energía eléctrica, teléfono etc.), que sean de utilidad directa del ARRENDATARIO, así mismo como cualquiera otros vigentes o que se establezcan en lo futuro, serán cubiertos en su debido tiempo por el ARRENDATARIO sin exponerse a multas, pago de intereses o cualesquiera otras sanciones por morosidad. Para el Servicio de Energía, este está registrado bajo el medidor interno número 62100775, el cual se factura mensualmente y se envía el documento correspondiente para ser cancelado en las oficinas del Arrendador o con depósito en la cuenta como se detalla en la cláusula B. Para el servicio del Agua, este se cobra en base a los metros cuadrados de cada piso y se factura mensualmente y se envía el documento correspondiente para ser cancelado en las oficinas del Arrendador o con depósito en la cuenta como se detalla en la cláusula B. **H)** El ARRENDATARIO entrega en este acto al Arrendador la cantidad de Lps.78,603.03 (setenta y ocho mil seiscientos tres lempiras con 03/100), en concepto de depósito en garantía con el que responderá totalmente a las obligaciones que se deriven del presente contrato y durante todo el tiempo de arrendamiento del inmueble objeto; especialmente las de carácter indemnizatorio por daños, sin perjuicio de que dicha suma fuere insuficiente para tal propósito, El arrendatario aportara la diferencia



reembolsara a El Arrendador su importe, si este optase por repararlos, es entendido que para los efectos anteriores queda plenamente autorizado el arrendador para disponer del depósito con la sola obligación de notificarle a el Arrendatario, igualmente conviene que si al finalizar el arriendo no hubiera mora por pago de renta, consumo de energía eléctrica u otros servicios, se devolverá cuando este entregue el local en las mismas condiciones en que lo recibió, el cual se documentara mediante recibo. **I)** EL ARRENDATARIO podrá instalar los rótulos necesarios para la publicidad e identificación de su negocio, pero el diseño, ubicación e instalación de éstos se hará previa aprobación por escrito de EL ARRENDADOR, aun cuando haya obtenido el permiso municipal correspondiente. **J)** el ARRENDATARIO, recibe las llaves originales correspondientes a las puertas de acceso e interiores del inmueble arrendado, en caso de extravío de estas, será responsable de la restitución de los llavines con sus llaves. **K)** El ARRENDADOR no asume responsabilidad por pérdidas, deterioro o violación que EL ARRENDATARIO, empleados, clientes o visitantes de sufiere en sus bienes o pertenencias, por causa de fuerza mayor, caso fortuito, derrame de agua, robos, incendios por cualquier causa que ocurra en el inmueble. **L)** El ARRENDATARIO podrá hacer las instalaciones necesarias dentro del local arrendado y fuera del local contando con el consentimiento por escrito de EL ARRENDADOR. **M)** EL ARRENDATARIO queda obligado a mantener el local y enseres que en el se encuentran en el mismo buen estado que lo recibe, con el entendido de que no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso, de fuerza mayor o caso fortuito o de la calidad del inmueble, naturaleza del suelo o defectos de construcción. **N)** EL ARRENDATARIO en ningún momento podrá ejecutar trabajos de remodelación, ni reparaciones ni construcciones que afecten estructuralmente el edificio o su aspecto físico, quedando entendido que cualquiera reforma que se pretenda efectuar tendrá que ser previa aprobación y autorización por escrito de materiales e instalación por EL ARRENDADOR y en este caso, las mejoras necesarias o convenientes quedaran a beneficio de EL ARRENDADOR al terminar el contrato, sin costo alguno, si este así lo deseara. **O)** EL ARRENDATARIO se compromete al pago de mano de obra y materiales necesarios para reparar desperfectos en el inmueble y obstrucciones en los conductos de los Servicios Sanitarios, Cajas registradoras (aguas negras), agua potable y energía eléctrica, causados por culpa o negligencia de EL ARRENDATARIO, sus visitantes y empleados. Para lo cual queda entendido que por el tipo de negocio que desarrollara en este local, para evitar acumulaciones de materiales orgánicos y grasa que causen obstrucciones o desperfectos en el sistema, se obliga a estar realizando mantenimiento preventivo y correctivo. **P)** EL ARRENDATARIO hará uso del inmueble y de sus instalaciones para oficinas únicamente, asimismo tendrá el mejor cuidado de su conservación y mantenimiento, evitando todo daño o deterioro del inmueble resultantes del maltrato o negligencia; no permitirá que el local o parte de el sea usado para propósitos ilegales o actividades peligrosas, y de acuerdo con las regulaciones establecidas por las leyes de la República no mantendrá en el local arrendado materiales que por su naturaleza produzcan: 1) Aumento en el valor de la prima del seguro de incendio o de cualquier otro seguro sobre dicho edificio. 2) Limiten el derecho

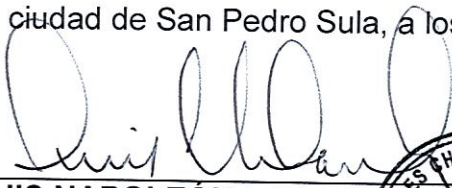


de otros arrendatarios o les causen lesión o molestia a ellos o a su clientela, debiendo mantener un estricto control de aseo dentro y fuera del local, controlando además higiénicamente los desechos que se produzcan. 3) Violan los términos de cualquier de las pólizas que aseguren el edificio o cualquier parte de él. 4) En general cualquier ley de la República El ARRENDATARIO tomará todas las medidas, necesarias para mantener la integridad de paredes, techos, puertas etc. manteniendo en buen estado cerraduras y los servicios de agua potable, drenajes y eléctricos. Asimismo, el ARRENDATARIO evitara acumulación de tierra, basura, desperdicios de materiales o de cualquier clase. **Q)** Queda entendido que, si un siniestro es producto de acciones provocadas por empleados, clientes, visitantes, y/o personas relacionadas al ARRENDATARIO; este será responsable de los daños ocasionados. **R)** El ARRENDATARIO no podrá bajo ningún concepto subarrendar todo o parte del inmueble objeto de este Contrato sin previo consentimiento por escrito del ARRENDADOR. Si el ARRENDADOR otorga tal consentimiento, EL ARRENDATARIO será responsable del pago de la renta total y de los daños que se causaren al inmueble, así como de los perjuicios resultantes para EL ARRENDADOR si uno o más subarrendatarios no desocuparen el inmueble una vez extinguido el presente contrato. **S)** El arrendatario no podrá retener la renta en ningún caso bajo ningún título Judicial o Extrajudicial, por falta de composturas o por reparaciones que el mismo hiciera, sino que la pagará integralmente en la fecha estipulada. **T)** El Arrendamiento se considerará terminado sin responsabilidad para ninguna de las partes, en el caso de que el local, objeto del mismo se destruyere o llegare a quedar inutilizado total o parcialmente por casos fortuitos o fuerza mayor. **U)** Antes de desocupar el local el ARRENDATARIO dará aviso escrito por lo menos con sesenta días de anticipación al vencimiento del período, no se considera recibido el local sino esta en las mismas condiciones que fue entregado y con el entendido que la renta continuara hasta no recibir las llaves y el local a nuestra entera satisfacción y haya cancelado todas las deudas pendientes por Servicios Públicos (agua, Energía Eléctrica, teléfono etc. y renta). **V)** EL ARRENDATARIO queda obligado a notificar por escrito a EL ARRENDADOR por lo menos con sesenta días de anticipación Si el ARRENDATARIO deseara desocupar, cuando por causas atribuibles única y exclusivamente a EL ARRENDATARIO se ponga fin al presente Contrato de Arrendamiento antes de la fecha del plazo estipulado; **W)** Es entendido y convenido, que al vencimiento de éste Contrato o las extensiones que de mutuo acuerdo se hayan convenido, el ARRENDATARIO entregará el local, objeto de éste Contrato, en el mismo o mejor estado en que lo recibe es decir, que al finalizar el contrato las reformas efectuadas deberán ser removidas para que el local quede en el estado en que se encontraba originalmente al momento de firmarse éste Contrato, a menos que el ARRENDADOR acepte por escrito que dichas reformas queden a su favor. **X)** El ARRENDATARIO cumplirá bajo su propia responsabilidad las leyes, reglamentos, acuerdos, ordenanzas o cualquiera otra disposición del Gobierno de la República o de la Autoridad Departamental o Municipal que conciernan al local arrendado, en lo que se refiere a higiene, seguridad, ornato, funcionamiento, responsabilidad laboral y demás resultantes de la ocupación del inmueble por el ARRENDATARIO.



ARRENDATARIO, permitirá que las personas autorizadas por EL ARRENDADOR practiquen inspecciones periódicas al inmueble y anexos, en horas razonables y usuales de trabajo, sin entorpecer los negocios de EL ARRENDATARIO. Z) La falta de cumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de los incisos arriba descritos pondrá fin a este Contrato, pudiendo el ARRENDADOR exigir todos los derechos que la Ley le confiere. **TERCERO: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.** EL ARRENDADOR Y/O ARRENDATARIO se obligan a implementar las medidas encaminadas a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento y consentimiento, como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado de manera unilateral e inmediata el contrato celebrado y suspender el que esté en proceso de serlo, en caso de que EL ARRENDADOR Y/O ARRENDATARIO llegaren a ser: 3 a) Vinculados por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, conspiración de lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con dichas actividades, b) Llegasen a ser incluidos en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo, y/o condenados por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. **CUARTO:** Las partes convienen expresadamente que en caso de controversia en relación con la ejecución y el cumplimiento del presente Contrato y cualquiera de sus regulaciones supletorias, cualquiera que fuere la causa alegada, se someterán en su defecto a la autoridad Judicial Competente. En todo lo no previsto en este Contrato, se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato vigente y en lo que ésta callare, a los principios de legislación común. **QUINTO:** Yo **ARMANDO CALIDONIO ALVARADO**, actuando en mi condición de Alcalde y en consecuencia representante Legal de la Municipalidad de San Pedro Sula, Declaro que acepto el presente Contrato de Arrendamiento en todas y cada una de sus partes obligándome a su cumplimiento.

En fe de lo cual firmamos éste documento en dos originales de igual calidad y valor, en la ciudad de San Pedro Sula, a los 30 días del mes de Abril del año dos mil dieciocho.


LUIS NAPOLEÓN LARACH
INVERSIONES CHALET, S.A. DE C.V.
EL ARRENDADOR




ARMANDO CALIDONIO ALVARADO
ALCALDE MUNICIPAL
EL ARRENDATARIO

