

**PRORROGA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO**  
**FAMME**

Nosotros, **PEDRO ALEJANDRO DACCARETT GIRON**, mayor de edad, casado, hondureño, Licenciado en Administración de Empresas, Empresario y de este domicilio, con tarjeta de identidad No.0501-1981-10871, con RTN 0501-1981-108710, actuando en mi condición de Gerente General de la Sociedad Mercantil denominada **Fábrica de Muebles Metálicos (FAMME) S. de R.L.**, con RTN 08019995319530, Sociedad constituida mediante Escritura No. 38, autorizada por el Notario José H. Burgos, en fecha 28 de Agosto de 1978e inscrita en el Asiento No. 864, Folio 215 del Tomo 20 del Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Francisco Morazán; modificada mediante compra-venta de partes sociales en Testimonio de Escritura No. 10, autorizada por el Notario Roberto Avilés Flores en fecha 29 de Marzo del 2005e inscrita con No. 71 del Tomo 583 del Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Francisco Morazán; y con las facultades suficientes para celebrar este acto en conformidad al punto único del numeral 4 del Acta de Asamblea General Ordinaria de Socios de nombramiento de Gerente General protocolizada en escritura No. 51 autorizada por el Notario **Roberto Avilés Flores**, en fecha 15 de Agosto del año 2005 e inscrita con No. 51 del Tomo 616, del Registro Mercantil, del Departamento de Francisco Morazán, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR** y **JOSE MIGUEL VILLEDA VILLELA**, mayor de edad, casado, Abogado, hondureño y de este domicilio, con tarjeta de identidad No.0801-1966-04034, actuando en mi condición de Director del **REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS (RNP)**, electo mediante el Punto No.29 del Acta No.61 de la sesión celebrada por el Congreso Nacional el día Lunes 20 de Enero del 2014 y consecuentemente Representante Legal de la Institución, quien en adelante se denominará como **EL ARRENDATARIO**, ambos debidamente facultados para celebrar este contrato, el uno por el Directorio del Registro Nacional de las Personas y el otro en virtud del pacto societario; hemos convenido en celebrar como al efecto celebramos el presente prorroga de contrato privado de arrendamiento de un inmueble, sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes.

**PRIMERA:** **EL ARRENDADOR** manifiesta: Que su representada tiene la facultad administrativa de arrendar parcial o totalmente un inmueble conocido como **Edificio FAMME**, ubicado en la Colonia Jacaleapa, de la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central.- **SEGUNDA:** **EL ARRENDADOR**, continúa manifestando que ha convenido con **EL ARRENDATARIO** darle en arrendamiento el área total del Edificio **FAMME** que comprende el primer piso a nivel de calle con distribución interna (**DOS MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS DE AREA**), el entrepiso o mezzanine ubicado en el primer piso (**SETECIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS DE AREA**), el estacionamiento a nivel de calle (**UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS**

*[Handwritten signature]*

madera ubicados en el costado de la calle de acceso al sótano. Además, se incluyen dos lámpara de alumbrado eléctrico instaladas en las columnas de las torres metálicas en la calle de acceso y cerca del tercer portón desde la entrada de la calle para un total de cuatro (4) lámparas en la calle de acceso al sótano.- h). Cuatro portones de seguridad estando el primero a nivel de calle, el segundo ubicado a la par de la caseta de seguridad en la calle de acceso al sótano y colindando con las gradas que conectan al estacionamiento del primer piso y colindando con una pila para agua. El tercer portón ubicado previo al ingreso oficial de la bodega del sótano y conteniendo un área de quinientos cuarenta y siete metros cuadrados (547 mts2) debidamente techada con lamina de aluzinc, soportes con Joists de Acero y columnas de viga H en el costado Oeste. Un cuarto y último portón que divide el sector principal del sótano con área de dos mil dos cientos metros cuadrados (2,200 mts2).- i). Dos inodoros ubicados en el segundo piso de la oficina principal descrita en el inciso (e) y además una ducha, contando los inodoros y la ducha con puertas metálicas.- j). Llave de agua potable ubicada en el costado este de la oficina principal del sótano. Llave de agua potable ubicada en el interior del tercer portón de seguridad y en el costado sur oeste del sótano.- k). Tanque elevado de agua ubicado en el sótano del edificio en el sector noroeste, con sus columnas de concreto y capacidad de almacenamiento de 9,300 galones de agua. El agua entra por gravedad al tanque y se suministra por gravedad. Se incluye escotilla metálica para efectos de seguridad que controla ingreso de personal a tanque de agua y techo de laminas del sector acordonado de quinientos cuarenta y siete metros cuadrados (547 mts2).- l). Elevador industrial de carga que se encuentra inhabilitado.-m).Calle de acceso desde el nivel de la calle hasta llegar al tercer portón de seguridad en donde comienza el área en alquiler. En el Primer Piso a Nivel de Calle se ubica lo siguiente: a) Estacionamiento a nivel de calle con un área de mil dos cientos cuarenta y tres metros cuadrados (1,243 mts2) con su portón de doble hoja con apertura manual y corrediza. En el costado Norte del estacionamiento 25.56 metros lineales de serpentina. En el costado Este del estacionamiento y paralelo a la calle del boulevard centro América 36.79 metros lineales de serpentina. En el costado Sur del edificio y paralelo a la calle de acceso al sótano del edificio 37.92 metros lineales de serpentina. Cuatro lámparas para iluminación con postes de tubo cuadrado de acero, dos en el costado Norte del estacionamiento y dos en el costado Sur.- b) construcción de bodega con paredes de bloque y vigas H de acero y techo de aluzinc soportado porjoists de ángulo de acero, bodega con 55 metros de largo y 40 metros de ancho para un área total de 2,200 metros cuadrados con losa de concreto prefabricada con capacidad de carga de **UN MIL TRES CIENTOS SESENTA Y TRES CON 50/100 LIBRAS POR METRO CUADRADO (1,363.50 lbs/mts2).**- c) En el interior del primer piso se encuentran oficinas construidas de pared de tabla yeso con 29 metros de largo por 25 metros de ancho con los siguientes ambientes: Oficina número uno con medidas 12.92 metros por 4 metros con un cielo falso a una altura de 2.95 metros, seis lámparas rectangulares empotradas en el cielo falso con doble candela y con su respectivo protector, la oficina incluye seis ventanas de

*[Handwritten signature]*

vidrio con marco de aluminio con medidas de 200 centímetros por 100 centímetros de alto. Cuatro ventanas se ubican de Este a Oeste y dos ventanas están ubicadas de Norte a Sur; dos puertas de acceso de Este a Oeste. Dicho ambiente tiene 25 conectores dobles y 8 tomas de red UTP CAT 6 certificada, un sensor de movimiento, una luz LED, cuatro cajas de conexión para teléfono, un interruptor y una instalación para aire acondicionado. Una segunda oficina con medidas 4.92 metros por 4.2 metros con un cielo falso a la altura de 2.95 metros, dos lámparas rectangulares empotradas en el cielo falso con doble candela y con su respectivo protector. Dicho ambiente incluye dos ventanas de vidrio con marco de aluminio, una al Este con medidas de 150 centímetros por 100 centímetros de alto y otra al Oeste con medidas de 148 centímetros por 99 centímetros de alto, una instalación para aire acondicionado, siete conectores dobles, 6 tomas de red UTP CAT 6 certificada, un interruptor y una puerta de acceso ubicada al Oeste del ambiente mencionado. Una tercera oficina con medidas de 5 metros por 4.91 metros con un cielo falso a la altura de 2.95 metros, dos lámparas rectangulares empotradas en el cielo falso con doble candela y con su respectivo protector, un interruptor, una luz LED y una puerta de acceso al Oeste. Las tres oficinas descritas anteriormente cubiertas por un cielo falso incluyente de 705 metros cuadrados que además incluye un salón con medidas de 24.15 metros por 26 metros. Dicho espacio incluye un corredor ubicado al Este en medio de la oficina uno y la oficina dos con medidas 5.10 metros por 3 metros, también consta de dos portones de madera y metal corredizos con llavines de seguridad cada uno, el primero está ubicado en el corredor del salón al Este y el segundo está ubicado al Sur del salón, al Oeste se encuentra una cortina que es la entrada al ascensor industrial que está inhabilitado. Toda el área del salón tiene un cielo falso a la altura de 2.95 metros cuadrados en el cual están instaladas 41 bases dobles de tubo fluorescente, este ambiente cuenta con 73 conectores dobles, 4 luces LED, un interruptor triple ubicado al norte del salón y uno doble ubicado al Sur al lado de la puerta corrediza de madera y metal con llavín de seguridad, 12 columnas de metal, 4 interruptores sencillos distribuidos en las columnas de metal, 2 interruptores sencillos en el Norte ubicados en la pared del salón, 8 instalaciones para aire acondicionado, 4 tomas de red UTP CAT 6 certificada, un conector para teléfono ubicado al Este del salón, dos centros de carga uno ubicado al Sur con 36 breakers y otro al Norte con 28 breakers.- d) El primer piso además cuenta con un área de 195 metros cuadrados de instalación de verja de malla ciclón con tres metros de altura y que estructuralmente su marco esta soldada con pines de acero a la losa del primer piso, la cual tiene dos portones, uno de los portones es corredizo. Esta área cuenta con ocho columnas de metal, 10 conectores dobles, estos están ubicados alrededor del área y dos ellos están en las columnas de metal, dos conectores para teléfono ubicados en las columnas de metal al este, 28 bases dobles de tubo fluorescente, 2 luces LED.- e) En el costado Oeste del primer piso se encuentra un entrepiso de 18 metros de largo por 40 metros de ancho para totalizar un área de 720 metros cuadrados. Construcción realizada con columnas de vigas H y Joists de ángulo de acero. No se cuenta con una losa para hacer uso de

*car rust*

esta área para lo cual **EL ARRENDATARIO** deberá realizar una inversión como mejora al edificio para poder utilizar dicha área, la cual no representara un costo adicional en renta para **EL ARRENDATARIO** si decidiera habilitarla. Se deberá consultar con **EL ARRENDADOR** para solicitar autorización a realizar esta mejora y determinar un proveedor adecuado y con experiencia para la instalación de losa acero y concreto. Para la habilitación del área del entrepiso se sugiere la contratación de la empresa Honduacero quien construyo el entrepiso (mezzanine) pero no se limita la ejecución de esta mejora a dicha empresa. La capacidad de carga para el área de entrepiso (mezzanine) es de 484lb por metro cuadrado tomando en cuenta lamina aluzinc y topping de concreto de 6 cm.- f) El primero piso cuenta en el área Sur con un espacio abierto de medidas de 55 metros por 13.88 metros, dentro de esta área hay una parte de cerámica con medidas 12.4 metros por 9.88 metros, en este espacio de cerámica hay 4 centros de carga, el primero tiene 9 breakers, el segundo es un Mainbrakerelectric, el tercero tiene 10 breakers y el cuarto es un CircuitBraker de planta eléctrica, tiene 9 bases dobles de tubo fluorescente, una luz LED, en el resto del área hay 15 bases dobles de tubo fluorescente, 4 luces LED, hay 5 baños todos con su lavamanos e inodoros y una pila estas áreas todas van con puerta de madera incluida el área de la pila, distribuidos en este espacio hay 3 interruptores sencillo y siete conectores dobles. El área de entrada al local tiene dos puertas de vidrio cada una de 4 metros de ancho y cada una cuenta con dos cortinas metálicas de seguridad. En esta área de pared de fachada Este interna hay 6 tomas dobles, un interruptor doble, un toma sencillo de red UTP CAT 6 certificada y uno doble, un conector de teléfono, una caja de alarma.- g) Dos ventiladores de pared para extracción de aire instalados en los vidrios de la fachada Este del Edificio **FAMME** en el primer piso, cada uno con su interruptor independientes.- h) El área del estacionamiento cuenta con losa de concreto y puede ser techado por **EL ARRENDATARIO** como mejora al Edificio **FAMME**.-i) En el área de estacionamiento hay un ambiente externo de 3.5 metros por 4.5 metros con pared de durock y techo de canaleta metálica y láminas de aluzinc y dos ventanas de vidrio con marco de aluminio corredizas, puerta de tambor.-j) En el área de estacionamiento hay una Caseta exterior con medidas de 1.95 metros por 2.21 metros, con una altura de 2.3 metros, hecho de durock y techo de metal con aluzinc, una roseta para foco y un interruptor sencillo, y puerta de tambor.- k) En el área de estacionamiento hay una caseta de vigilancia con medidas 1.68 metros por 1.74 metros con altura de 2.25 metros, con ventana de vidrio y marco de aluminio corredizo y techo de metal y aluzinc con puerta de tambor.-**TERCERA:** **EL ARRENDADOR** sigue diciendo, que habiendo pactado dar en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, el área antes mencionada, se la da, bajo las condiciones que a continuación se expresan: a).El plazo del arrendamiento es de doce meses (12 meses ) contados a partir del primero de Enero de dos mil quince (01-01-2015) y con vencimiento al treinta y uno de Diciembre del dos mil quince (31-12-2015).-b). **PAGO:** **EL ARRENDATARIO** pagará, por adelantado una renta mensual de **VEINTICUATRO MIL CINCO CINCUENTA DOLARES AMERICANOS**

*[Handwritten signature]*

(US\$.24, 150.00) o su equivalente en Lempiras a la tasa de venta del cambio oficial del día, para el evento que el RNP sea exonerado del pago del Impuesto sobre ventas el anterior será el valor neto a pagar, a contrario sensu se agregará el valor respectivo. c). **EL ARRENDATARIO**, pagará por adelantado al momento de firmar el contrato un mes de renta por adelantado (Enero del 2015) y en concepto de depósito de seguridad, **EL ARRENDADOR** tiene en su poder un valor de **VEINTE Y TRES MIL DOLARES AMERICANOS (US\$23,000.00)**, para cubrir el costo de las reparaciones de los daños y perjuicios que pudiera sufrir el inmueble arrendado o en su caso aplicarlos al pago de los servicios públicos, suma que se le será rembolsada, al terminar el presente contrato si no hubiere daños que pagar o la proporción correspondiente. d). **EL ARRENDATARIO** entrará en mora en caso que no pague en la fecha acordada, en el presente contrato y se le aplicará un recargo **CINCO POR CIENTO MENSUAL (5%)**, sobre el monto adeudado en el entendido que después de un (1) mes de mora **EL ARRENDADOR** podrá ejercer acción judicial para recuperar lo no pagado y el bien arrendado.- e). **EL ARRENDATARIO** destinará y usará el inmueble arrendado exclusivamente para instalar oficinas y bodega de almacenamiento, en el marco de sus funciones, no pudiendo sub-arrendar o destinar el inmueble para fines diferentes de lo estipulado en este contrato.- f). **EL ARRENDATARIO**, a fin de mantener la uniformidad o contexto con el resto de las instalaciones no podrá pintar el área arrendada en su parte exterior, en colores distintos a lo que actualmente tiene.- g). Es responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**, efectuar el pago de los servicios públicos tales como: 1). Energía eléctrica para lo cual **EL ARRENDATARIO**, deberá solicitar a la ENEE la instalación de un contador a su nombre. 2). Servicio telefónico.- 3). Servicio de agua y 4). Tren de aseo, cuyos pagos se realizarán directamente a las empresas proveedoras de los servicios, quedando obligado **EL ARRENDATARIO**, a entregar a **EL ARRENDADOR** o su representante las copias de los recibos debidamente cancelados, al momento de hacer las inspecciones del inmueble arrendado.- h). **EL ARRENDATARIO** se obliga a permitir que **EL ARRENDADOR** o su representante puedan inspeccionar el interior del inmueble, en días y horas laborables.- i). **EL ARRENDATARIO** queda entendido que dentro del área del Sótano del Edificio FAMME, se encuentran las vigas de concreto que soportan la losa del primer piso, por lo que **EL ARRENDATARIO** debe tener cuidado en el momento de manipular carga en camiones, vehículos y/o montacargas dentro del sótano con el fin de no causar daños estructurales a las mismas. **EL ARRENDATARIO** además queda entendido que la losa de concreto dentro del primero piso del Edificio FAMME tiene una capacidad de carga máxima de **UN MIL TRES CIENTOS SESENTA Y TRES CON 50/100 LIBRAS POR METRO CUADRADO (1,363.50 lbs/mts<sup>2</sup>)** y que **EL ARRENDATARIO** deberá solicitar por escrito a **EL ARRENDADOR**, permiso para realizar mejoras en el primer piso. **EL ARRENDADOR** deberá verificar todas las mejoras a realizarse para constatar en cualquier momento durante la duración del contrato que lo descrito en este literal se está cumpliendo y **EL ARRENDATARIO** deberá permitir el

*Handwritten signature*

ingreso de **EL ARRENDADOR** para cualquier inspección. Debido a la capacidad de la losa del primer piso del Edificio FAMME, no se pueden ingresar montacargas y/o vehículos de cualquier tipo a la losa.- j). En ningún caso y por ningún motivo podrá **EL ARRENDATARIO** retener la renta o parte de la misma.- k). Para efectuar modificaciones o nuevos acondicionamientos en el exterior e interior del local así como fijar rótulos en áreas de uso público, instalaciones de plantas de energía eléctrica, motores y antenas u otros **EL ARRENDATARIO**, deberá obtener la debida autorización por escrito de parte de **EL ARRENDADOR**, siempre y cuando no dañe la estructura física del edificio. En todo caso las mejoras, reparaciones, pintura, gastos de mantenimiento, reparaciones no estructurales o cualquier daño causado por culpa o negligencia de sus empleados, de sus clientes o de sus visitantes será por cuenta de **EL ARRENDATARIO** y al vencimiento del plazo de este contrato, las mejoras que no representen modificaciones a la estructura de losa(s), de piso(s), de techo(s), y/o de entrepiso(s) o mezzanine, podrán ser retiradas por **EL ARRENDATARIO** si así lo desea, sin costo para **EL ARRENDADOR**, pero en todo caso el edificio deberá ser devuelto en el estado en que se encuentra en la fecha de celebración del presente contrato, en el entendido que **EL ARRENDATARIO**, ha inspeccionado el inmueble y comprobado que se encuentre en buen estado.- l) **EL ARRENDATARIO** se obliga a liberar a **EL ARRENDADOR** de toda responsabilidad de reclamos que puedan surgir como consecuencia de la utilización del inmueble debiendo cumplir las leyes, normas u ordenanzas de las autoridades Municipales.- **CUARTA:** Serán obligaciones del **ARRENDATARIO**: a). Efectuar el mantenimiento, salvo las reparaciones de filtraciones en losa, goteras en techo y fallas del sistema eléctrico original del edificio y no así por modificaciones al sistema eléctrico realizadas por **EL ARRENDATARIO** y por defectos en su construcción que serán por cuenta de **EL ARRENDADOR** y realizar las reparaciones locativas y desperfectos en baños, servicios sanitarios, lavamanos, llavines y/o puertas que se encuentren presentes al momento de arrendar el bien inmueble objeto de este contrato, obstrucciones en tuberías de aguas negras o drenajes de agua lluvia, cielos falsos de la oficina principal del sótano descrita en la cláusula segunda literal (f) de este contrato, daños en paredes (pulidos y pintura) originales del edificio al momento de alquilar en inmueble y no así en modificaciones como ser paredes o divisiones nuevas realizadas por **EL ARRENDATARIO** sobre las cuales éste último será el único responsable, a fin de mantener el local arrendado y las áreas públicas en buen estado y limpio. b). **EL ARRENDATARIO**, se compromete a mantener y entregar el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que lo recibe. c). **EL ARRENDATARIO**, no podrá Sub-arrendar el inmueble salvo Adendum al contrato con mutuo consentimiento entre las partes objeto de este contrato.- **QUINTA:** El valor de renta tendrá un incremento anual del cinco por ciento (5%).- **SEXTA:** **EL ARRENDATARIO** es responsable: a). Por cualquier accidente o desgracia que se ocasionare al inmueble arrendado ya sea por su culpa, dolo, descuido o malicia de los empleados de **EL ARRENDATARIO**, así como los causados por terceras personas en las

*[Handwritten signature]*

instalaciones y otras similares que serán reparadas de inmediato por cuenta de **EL ARRENDATARIO**. b). **EL ARRENDATARIO** es responsable, de las áreas de estacionamiento que él mismo pudiera designara su propia conveniencia dentro del área total objeto de este contrato, incluyendo la calle de acceso al sótano y las aceras colindantes internas y externas, respetando lo estipulado en la clausula tercera literal (i) de este contrato por lo que **EL ARRENDADOR** no se responsabiliza por pérdidas o daños ocurridos a los vehículos en las áreas designadas para el estacionamiento.- **SEPTIMA:** Este contrato podrá darse por terminado por acuerdo mutuo entre las partes contratantes debiéndose dar aviso por lo menos sesenta (60) días de anticipación a la fecha en que se pretenda dar por terminado el contrato o por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en este contrato por parte de los contratantes. Asimismo, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato sin previo aviso en caso que **EL ARRENDATARIO**, incumpliese el pago de dos (2) mensualidades de la renta, por incumplimiento a lo establecido en la cláusula tercera literal i) de este contrato o cualquiera de las otras obligaciones aquí contraídas. **OCTAVA:** **EL ARRENDATARIO** declara: Que es cierto lo anteriormente expuesto y que acepta en todas sus partes el contenido de este contrato. Ambas partes se comprometen a cumplir con las obligaciones correspondientes y renuncian a su domicilio, sometiéndose a la jurisdicción y competencia del Juzgado de Letras de Inquilinato del Departamento de Francisco Morazán.

En fe de lo cual firmamos el presente contrato por duplicado de igual tenor y valor legal, en la Ciudad de Tegucigalpa Municipio del Distrito Central, a los cinco (05) días del mes de Enero del año dos mil Quince (2015).

  
PEDRO ALEJANDRO DACCARETT GIRON.  
EL ARRENDADOR.

  
JOSE MIGUEL VILLEDA VILLAL  
EL ARRENDATARIO

