



## AGROATIRRO R.L

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA LA PISTA

Entre, nosotros AGROATIRRO R.L, cédula jurídica 3-004-355276, representada por su Gerente General el señor Ricardo Rodríguez Bonilla, cédula de identidad tres-doscientos veinticuatro – doscientos setenta y cuatro, casado, vecino de Azul de Turrialba en adelante denominada AGROATIRRO, quien será la ARRENDATARIA y la Compañía Inversiones Arguedas Parra Sociedad Anónima, cedula jurídica 3-101-239-665, representada por su presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma la señora Noemy Arguedas Parra, mayor, divorciada, ama de casa, vecina de San Jerónimo de Moravia con cedula, uno cuatrocientos sesenta y siete – quinientos uno, en adelante denominado arrendante.

Convenimos en celebrar al amparo de lo establecido en el artículo 1157 siguientes y concordantes del Código Civil el siguiente CONTRATO de arrendamiento de Finca de acuerdo a los términos y cláusulas que a continuación se enumeran.

#### CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

En este acto, el arrendante da en arrendamiento la finca de su propiedad situada en Atirro de Turrialba a excepción del terreno en que se ubica el campo de aterrizaje, incluyendo en el arrendamiento el hangar y bajo el plano Catastrado C-48607-1992 terreno que acepta y manifiesta conocer el representante de AGROATIRRO R.L para que esta ultima continúe con el cultivo de caña de azúcar, la cual tiene un área de veinte hectáreas aproximadamente. Este lote es conocido como La Pista.

#### CLAUSULA SEGUNDA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO

El precio anual del arrendamiento de la finca es de ₡3.800.000 (tres millones ochocientos mil colones exactos) Pagaderos por adelantado por la totalidad del área alquilada. En caso de prórroga del presente contrato por un periodo o varios sucesivos, el precio del arriendo será incrementado anualmente según el índice de precios al consumidor (IPC) de la suma pagada en el año.

*cb  
excluye-*

\_\_\_\_\_  
11



### CLAUSULA TERCERA: POSESIÓN DE LA FINCA

AGROATIRRO R.L. tomará posesión de la finca una vez firmado este contrato.

### CLAUSULA CUARTA: PLAZO DE ARRENDAMIENTO

7 El plazo de duración de este contrato es de siete años a partir de la fecha de su firma, hasta que alguna de las partes lo denuncie para su rescisión, con solo aviso escrito con no menos de seis meses de antelación.

VENTA En el caso que, la arrendante necesita vender la finca, podrá hacerlo antes de la finalización del plazo, pero deberá indemnizar a AGROATIRRO R.L. de la siguiente manera:

Año	Monto en colones costarricenses
1	18.000.000
2	15.428.571
3	12.857.143
4	10.285.714
5	7.714.286
6	5.142.857
7	2.571.429

Este monto corresponde al cultivo y se deberá pagar también el monto del arrendamiento que se hubiese pagado ese año, así como el valor sobre la cosecha, que será valorado por un perito avalado, de inmediato, por ambas partes.

Es de conocimiento de AGROATIRRO R.L. que la finca en su totalidad se encuentra en venta o en proyecto de desarrollo y en caso que esto llegara a ocurrir, este contrato se podrá ceder en todas sus partes a esos nuevos propietarios y éstos así lo consideren o al nuevo proyecto de desarrollo.

### CLAUSULA QUINTA: DESTINO DE LA FINCA

La finca se arrienda para que AGROATIRRO R.L. la destine al cultivo y producción de caña de azúcar. Para tal efecto, AGROATIRRO R.L. podrá tener y utilizar en la finca toda la maquinaria y o equipos que considere necesarios para el desarrollo de dichas actividades en la finca. Se ocupará del cuidado normal de la finca, del mantenimiento de ceras y en general así como evitar la invasión de precaristas.



Asimismo, AGROATIRRO R.L. tendrá derecho irrestricto para que el personal, funcionarios o representantes ingresen a la finca en cualesquiera horas y días que consideren pertinentes.

La arrendante no asume ningún tipo de responsabilidad de índole laboral con el personal que va a laborar en la Finca y también no asumen ninguna responsabilidad por la maquinaria y o equipos que se dejen en la Finca así como tampoco asumen responsabilidad alguna por las personas que ingresen a la Finca y los daños que esas personas o los empleados de la inquilina causen. De igual manera la propietaria no asuma ninguna responsabilidad por demandas ambientales producto de dicha explotación.

### CLAUSULA SEXTA: RESPONSABILIDAD

AGROATIRRO R.L, no será responsable de los daños causados por desastres naturales, guerras, huelgas, casos fortuitos o situaciones ajenas a la operación del Ingenio.

### CLAUSULA SETIMA: ESTADO DE LA FINCA

Los arrendantes garantizan a AGROATIRRO R.L que la finca no tiene ninguna limitación legal y se encuentra en condiciones aptas para ser ocupada a partir de esta fecha y para ser utilizada para el desarrollo usual y normal del destino que señala la cláusula quinta anterior de este contrato, la cual será entregada al finalizar el contrato.

### CLAUSULA OCTAVA: IMPUESTOS SOBRE LA FINCA

La arrendante deberá pagar por su cuenta durante el plazo del presente CONTRATO de arrendamiento, cualquier impuesto que pese sobre la finca, tales como impuesto sobre bienes inmuebles, detalle de caminos e impuestos municipales.

### CLAUSULA NOVENA: INCUMPLIMIENTO

La falta de pago del alquiler a su debido tiempo, o la falta de cumplimiento de alguna de las obligaciones aquí estipuladas producirá la resolución de este CONTRATO de pleno derecho, debiendo la parte que incumpliere satisfacer a la otra los daños y perjuicios y las costas ocasionadas con su incumplimiento.





### CLAUSULA DECIMA: MODIFICACIONES

Las partes solamente podrán modificar los términos y condiciones de este CONTRATO, mediante acuerdo escrito entre ellas.

### CLAUSULA DECIMO PRIMERA: BENEFICIO MUTUO

Las partes dejan constancia expresa de que el presente CONTRATO, es el resultado de negociaciones y de concesiones mutuas entre ellas que a ambas beneficia y aprovecha.

### CLAUSULA DECIMO SEGUNDA: COMUNICACIONES

Toda comunicación relativa al presentarse al presente CONTRATO o que sea consecuencia de acciones legales, jurídicas o extrajudiciales, planteadas por una parte en contra de la otra, deberá hacerse por escrito, debidamente firmada por la persona o entidad de quien emane y dirigirse como sigue:

**EL ARRENDANTE:** En las oficinas del Licenciado Alejandro Fernández Carrillo, situadas en San José, Sabana Oeste del restaurante Princesa Marina 200 metros Oeste 50 metros Norte, casa número 104, fax 232-10-06.

**AGROATIRRO:** En las oficinas centrales de AGROATIRRO R.L situada en Atirro de la Suiza de Turrialba.

### CLAUSULA DECIMO TERCERA: NOTIFICACIONES

Para efectos del artículo ciento setenta y cuatro bis del Código Procesal Civil de la Ley de notificaciones, artículos uno, dos y cuatro AGROATIRRO señala para notificaciones judiciales y administrativas las instalaciones del Ingenio Atirro situadas en Atirro la Suiza de Turrialba y los arrendantes señalan para notificaciones el fax número 2232-1006. Esto es para todo lo relacionado con este contrato.

### CLAUSULA DECIMO CUARTA: ARBITRAJE

Cualquier controversia relacionada con la validez, eficacia, ejecución e interpretación del contrato será resuelta mediante un arbitraje de derecho obligatorio para las partes por un tribunal constituido por tres miembros nombrados uno por cada una de las partes más la persona que ocupe el puesto de Jefe del área legal del INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO (INFOCOOP), o quien su Director Ejecutivo o Junta Directiva señalen, quien tendrá a su cargo el llevar a cabo los procedimientos

*[Handwritten signature]*

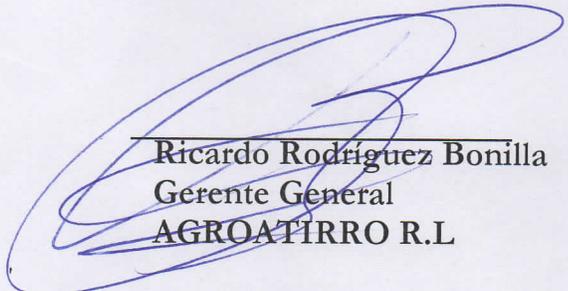


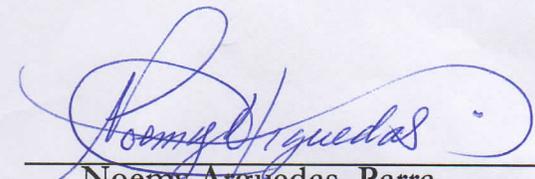


necesarios hasta dictar el fallo. Las partes nombraran su árbitro al momento de iniciar o contestar la demanda. El asunto será resuelto en un termino de dos semanas a contar de la fecha en que ya exista prueba alguna que evacuar y el laudo, que se tomara por mayoría simple del tribunal solo tendrá recurso de revisión ante la respectiva SALA CIVIL DE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

Será regla supletoria aquella del reglamento de arbitraje de la CAMARA DE COMERCIO COSTARRICENSE, LA LEY DE RESOLUCIÓN CONFLICTOS Y EL CODIGO PROCESAL CIVIL.

*EN FE DE PLENO ACUERDO AMBAS PARTES FIRMAMOS ESTE CONTRATO EN DOS TANTO DE UN MISMO ORIGINAL ASI: UNO PARA LOS ARRENDANTES Y OTRO PARA AGROATIRRO R.L, EN EL CUAL SE AGREGAN Y CANCELAN LOS TIMBRES DE LEY, EL DIA 01 DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL TRECE.*

  
Ricardo Rodríguez Bonilla  
Gerente General  
AGROATIRRO R.L

  
Noemy Arguedas Parra  
Presidente  
Inversiones Arguedas Parra S.A





## AGROATIRRO R.L.

ORGANISMO AUXILIAR COOPERATIVO AGROINDUSTRIAL ATIRRO R.L.

<http://www.agroatirro.com> e-mail: [ingenio.atirro@gmail.com](mailto:ingenio.atirro@gmail.com)

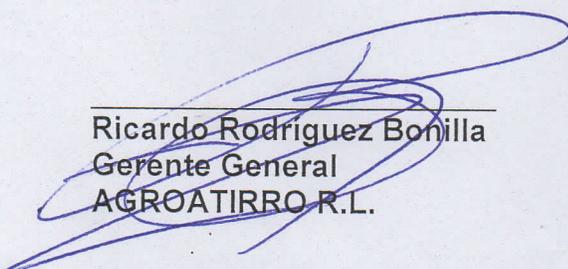
Tel. 2531-1212 / Fax. 2531-1346 Fb: <http://www.facebook.com/AgroatirroRL>

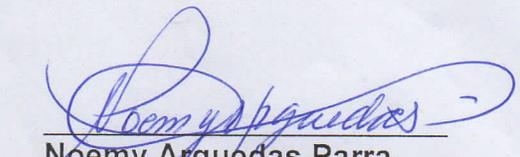


### ADENDA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA LA PISTA

*excluye*  
Entre nosotros, AGROATIRRO R.L. cédula jurídica 3-004-355276, representada por su Gerente General, el señor RICARDO RODRIGUEZ BONILLA, cédula de identidad 3-0224-0274 y la compañía INVERSIONES ARGUEDAS PARRA S.A. representada por su presidente, la señora NOEMY ARGUEDAS PARRA, mayor divorciada, ama de casa, vecina de San Jerónimo de Moravia, cédula de identidad 1-0467-0501, acordamos suscribir la siguiente adenda, al contrato que firmamos el 01 de junio de 2013, a fin de modificar lo dicho en la cláusula primera del mismo referente a la inclusión del hangar, a fin de que se entienda en dicha cláusula que dicho hangar queda excluido de dicho contrato. Por lo demás, las condiciones continúan de acuerdo a lo establecido.

EN FE DE LO ANTERIOR, FIRMAMOS EN ATIRRO DE TURRIALBA, EL DIA 02 DE JUNIO DE 2014

  
\_\_\_\_\_  
Ricardo Rodríguez Bonilla  
Gerente General  
AGROATIRRO R.L.

  
\_\_\_\_\_  
Noemy Arguedas Parra  
Presidente  
Inversiones Arguedas Parra S.A.

ORGANISMO AUXILIAR COOPERATIVO AGROINDUSTRIAL ATIRRO R.L. HA EMITIDO ESTE CHEQUE POR EL SIGUIENTE CONCEPTO: No. **0001542**

ARGUEDAS PARRA NOEMY  
PAGO POR ARRENDAMIENTO FINCA LA PISTA 01 JUNIO 2013 A 31 MAYO 2014

00001542

CHEQUE CUENTA: 025477  
11102002 3800000.00 CR  
41201005 3800000.00 DB



3.800<sup>00</sup> mil.  
38

HECHO POR <i>[Signature]</i> Carlos Cordero	REVISADO POR: <i>[Signature]</i> Randall Carroza	AUTORIZADO POR: <i>[Signature]</i> Alexander Cervantes	RECIBIDO CONFORME:	CEDULA:
---	--	--	--------------------	---------

FORMULARIOS STANDARD TEL.: 2240-0043 FAX: 2240-5885 No. 1277411 - 02 M - 12/2011 DEL No. 1,001 AL No. 3,000

20/5/2013 - 204