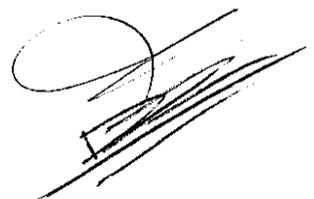
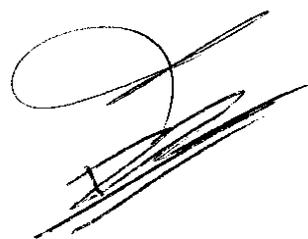


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste en el presente documento privado, que NOSOTROS **LUIS FERNANDO RIVERA RIVAS**, mayor de edad, casado, Ingeniero Civil, hondureño y de éste domicilio, en su condición de Gerente General y Representante Legal de la **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES, S.A. DE C.V. (C.G.I.S.A.)**, Sociedad constituida mediante Instrumento Público No. 10, autorizado en esta ciudad, con fecha 20 de Marzo del año 2002, por el Notario ROBERTO AVILES FLORES, e inscrita bajo el No.92, Tomo 503, del Registro de Comerciantes Sociales del Departamento de Francisco Morazán, con facultades suficientes para este acto, según consta en el Testimonio de Escritura Pública No. 7 de Poder General de Administración, autorizada en esta ciudad por el Notario José Francisco Cardona Arguelles, en fecha 21 de Junio del año 2002, e inscrita bajo el No.71, Tomo 510 del Registro de Comerciantes Sociales de este Departamento, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **C.G.I.S.A., ó EL ARRENDADOR**, por una parte y por la otra JOSE FRANCISCO ZELAYA, mayor de edad, Abogado, casado, hondureño y de este domicilio, con Tarjeta de Identidad No. 1501-1949-00334, en su condición de Secretario de Estado en los Despachos de Industria y Comercio, nombrado mediante Acuerdo No. 11-2011 de fecha 27 de enero de 2011, en adelante se denominará **"LA SECRETARIA"**, hemos convenido en celebrar, como en efecto celebramos, el presente Contrato de Arrendamiento que libre y espontáneamente sujetamos a las declaraciones, condiciones y modalidades siguientes: **PRIMERA: a) EL ARRENDADOR** declara que es dueño y está en posesión de un edificio denominado **"SAN JOSE"**, ubicado en el Boulevard Kuwait de esta ciudad, cuyo dominio está debidamente inscrito a su favor bajo el No. 55, Tomo 3830 del Registro de la Propiedad,



Hipotecas y Anotaciones Preventivas de este Departamento de Francisco Morazán, detallándose a continuación sus metros cuadrados de construcción y su división interna: **Sótano:** Área Total 961.00 M2 de construcción; **I Nivel:** 965.75 M2 de construcción; **II Nivel:** 817.90 M2 de construcción; **III Nivel:** 903.40 M2 de construcción; **IV Nivel:** 1030.90 M2 de construcción; **V Nivel:** 431.77 M2 de construcción; para un total de 5,110.72 M2, y que ha convenido en arrendar como al efecto da en arrendamiento a **LA SECRETARIA** las áreas antes descritas con excepción del Nivel 1, del cual solo se arrienda un área de 405.25 M2; siendo el área total dada en arrendamiento de CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA PUNTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS (4,550.22 M2).- **SEGUNDA:** Se estipula el arrendamiento del edificio a **LA SECRETARIA** en las áreas anteriormente detalladas bajo las siguientes condiciones: **1).** El edificio será destinado por "**LA SECRETARIA**" para el uso exclusivo de sus diferentes dependencias, **2).** El precio del arrendamiento se establece en **US\$ 30,888.38 (TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 38/100)**, más el 12% de Impuesto sobre Ventas para un total de **US\$ 34,594.98, TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 98/100**, en virtud de haberse rentado un área de 4,550.22 M2, valor que debe cancelarse dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional. Este pago deberá realizarse en forma mensual sin más deducciones de ninguna naturaleza. **3)** La fecha de pago de cada mensualidad, sin más deducciones de ninguna naturaleza, entendiéndose su equivalente, el valor de compra del dólar en el mercado financiero nacional, actualmente fijado en 19.0274 lempiras por dólar, pero que podrá variar de acuerdo a la política monetaria del ente regulador. **3).**- La fecha límite de pago de cada mensualidad es dentro de los

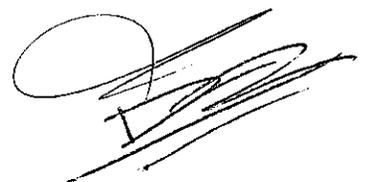


primeros diez (10) de la fecha de facturación o a más tardar el día hábil siguiente,

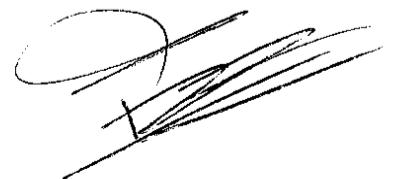
4).- "LA SECRETARIA" hará desembolsos mediante Orden de Pago por medio de transferencia de la Tesorería General de la República con cheques o transferencias bancarias a nombre de Compañía General de Inversiones S.A., imputando el gasto al objeto 22100 "Alquiler de Edificios y Locales" del Programa 0101, Servicios Administrativos y Contables, pagos que se harán sin necesidad de cobro.- **5).-** Para el efecto del pago de la renta, todo mes comenzado será considerado vencido.-

6).- En caso de mora en el pago de tres (3) mensualidades consecutivas, **EL ARRENDADOR** podrá poner fin de inmediato al Contrato de Arrendamiento, exigiendo el pago de la totalidad adeudada, la devolución del inmueble, notificando por escrito a **LA SECRETARIA** con la debida antelación y detallando cualquier otro derecho que le pudiera corresponder.- **7).-** La vigencia de este Contrato es a

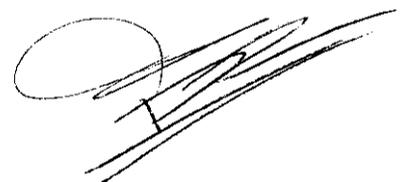
once, siendo renovable a voluntad de las partes por un período igual o mayor, el que deberá negociarse con un período de 60 días antes de la fecha de su vencimiento, acordándose que la renta podrá incrementarse en un máximo de un cinco por ciento (5%) anual. **8) "LA SECRETARIA"** pagara junto con la renta mensual como lo establece la ley, el 12% de Impuesto Sobre Venta o el tanto por ciento (%) del Impuesto Sobre Venta que esté vigente al momento de realizar el pago. **9)** Los pagos de los servicios públicos como ser teléfono, energía eléctrica, agua potable y tren de aseo también serán por cuenta de **LA SECRETARIA**, debiendo mandar copia de los recibos de dichos pagos a **EL ARRENDADOR**. **10) EL ARRENDADOR** no se responsabiliza por perdidas y/o danos que pudieran tener el menaje, equipo de oficina o instalaciones de cualquier índole propiedad de **LA SECRETARIA** que se encuentre afuera o adentro del local arrendado. **11)** Queda prohibido a **"LA SECRETARIA"** toda acción u omisión, así como cualquier



hecho que perjudique, agrave o disminuya el buen estado, integridad o seguridad del bien arrendado, o que cause aumentos en las primas de seguros del inmueble, así como causar daños y contravenir disposiciones de las autoridades, conducentes a salvaguardar la integridad de las personas o cosas.- **12) EL ARRENDADOR** se compromete a mantener el inmueble en estado de servir para la finalidad del arriendo y a librar a "**LA SECRETARIA**" de toda turbación en el goce del local arrendado.- **13) EL ARRENDADOR** o la persona que autorice podrá supervisar el inmueble cuando lo crea conveniente.- **14) "LA SECRETARIA"** habiendo recibido el inmueble arrendado en perfecto estado y en las condiciones requeridas para el uso a que será destinado, siendo responsable de todo deterioro del mismo, que no sea debido al uso y goce legítimo, **15)** Queda así mismo convenido que todos los desperfectos y obstrucciones causados en el edificio por culpa o negligencia de **LA SECRETARIA**, sus visitantes, dependientes, empleados o clientes, deberán ser reparados por su cuenta dentro de un plazo de 30 (TREINTA) días después de haber sido requerido para tal efecto y en caso de incumplimiento, **EL ARRENDADOR** podrá proceder a repararlos a costa de **LA SECRETARIA**, quien deberá rembolsar el gasto inmediatamente que le sea cobrado.- **16) LA SECRETARIA** realizará las reparaciones locativas tales como la reparación o sustitución de llavines, servicios, lavados, grifos, desperfectos en los repellos, ventanas, puertas, sistema de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, teléfono y desperfectos en pisos, siempre y cuando estos hayan sido causados por **LA SECRETARIA**, así como el mantenimiento del sistema de aire acondicionado.- En general **LA SECRETARIA** será el encargado por su cuenta y riesgo del cuidado del inmueble y de velar por su mantenimiento como si fuera el propietario, respondiendo como un comerciante en negocio propio.- **17) LA SECRETARIA** autoriza a **EL ARRENDADOR** para mostrar el bien a posibles



clientes, durante el último mes previo a la expiración de este contrato, derecho que ejercerá previa notificación.- **18)** Es por cuenta de **EL ARRENDADOR**, el pago de los servicios de mantenimiento del elevador y aires acondicionados. **19)** **LA SECRETARIA** no podrá subarrendar total o parcialmente el bien.- **20)** Es por cuenta de **LA SECRETARIA** el pago de los servicios de seguridad, limpieza y de mantenimiento de las áreas comunes de las zonas arrendadas. **21)** **LA SECRETARIA** no hará alteraciones, cambios, adiciones o mejoras estructurales ni de ninguna naturaleza, sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**. Cualquier alteración, instalación, cambios, adiciones o mejoras que hiciere y que fuesen necesarias para su funcionamiento sin menoscabo o deterioro de la estructura del inmueble objeto de este Contrato, las deberá realizar con el consentimiento de **EL ARRENDADOR** y al expirar este Contrato serán removidas por cuenta de **LA SECRETARIA**, debiendo entregar el edificio arrendado en las mismas condiciones en que lo recibe. **22)** La falta de entrega del inmueble arrendado en la fecha prevista para el vencimiento de este contrato, no se entenderá como prórroga del arriendo. **23)** Este contrato podrá ser prorrogado a voluntad de ambas partes o cancelado anticipadamente a requerimiento de cualquiera de las partes, siempre y cuando se dé un mes de preaviso. **24)** Queda expresamente convenido para el caso de que en nueva Ley o Decreto se elevara la valoración actual de los bienes inmuebles ó que se estableciera un nuevo impuesto que grave directamente la renta o el inmueble arrendado, que **EL ARRENDADOR** podrá aumentar el precio del arrendamiento. El aumento empezará a correr a partir de la fecha en que tuviera vigencia el nuevo impuesto o el aumento de los impuestos establecidos.- **25)** Para la renovación de este contrato se acuerda que **EL ARRENDADOR** podrá modificar anualmente el precio de la renta mensual en un máximo de un cinco por ciento (5%). **26)** Toda comunicación derivada del

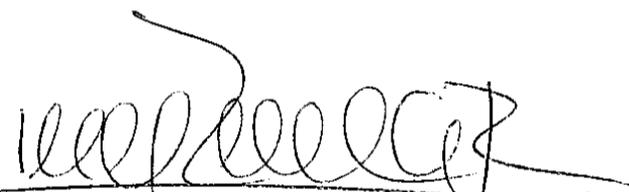
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by several horizontal and diagonal strokes.

arrendamiento que desee o esté obligada a hacer una de las partes contratantes a la otra, será hecha por escrito.- **27)** Se conviene expresamente que cualquier diferencia que surgiere como consecuencia directa o indirecta de este Contrato, será resuelta conforme a lo establecido en las Leyes de Honduras y en los Juzgados competentes del domicilio de **EL ARRENDADOR.** **28)** Cualquiera de las partes podrá elevar este contrato a escritura pública, corriendo por cuenta de quien así lo solicite, los gastos de otorgamiento.- **29)** En lo no previsto, se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil supletoriamente.-

TERCERA: Ambas partes aceptan el presente Contrato en todas sus partes, al ser verdaderas las declaraciones, condiciones y modalidades que se establecen y se obliga a cumplir fielmente sus obligaciones. En fe de lo cual se firma el presente Contrato en duplicado en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, al treinta y uno de enero del año dos mil once.



LA SECRETARIA


EL ARRENDADOR