

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NOSOTROS: ÁNGEL ARMANDO LANZA SABILLÓN mayor de edad, casado, Ingeniero en Sistemas y de este domicilio quien actúa en su condición de Apoderado General de Administración de la sociedad **INTERNATIONAL TECHNOLOGY GROUP, SOCIEDAD ANÓNIMA (ITG)**, con **RTN 08019000211884**, sociedad constituida y domiciliada en esta ciudad, nombrado como tal mediante Instrumento número nueve (9) del 2 de enero del 2016, autorizado ante los oficios del Notario **DOUGLAS MOISÈS RAMÍREZ AVILEZ** e inscrito bajo número 32049 y matrícula número 69809 del Registro Mercantil de Francisco Morazán Centro Asociado del Instituto de la Propiedad y que en lo sucesivo y para los efectos de este contrato en adelante se llamará "**LA ARRENDADORA**". y **ROBERTO ANTONIO ORDÓÑEZ WOLFOVICH**, mayor de edad, hondureño, casado, Ingeniero Civil, con número de identidad 0801-1959-05180, de este domicilio, actuando en mi condición de Secretario de Estado en el Despacho de Energía "SEN" nombrado mediante acuerdo No. 43-2018 de fecha 31 de enero del 2018 como titular de dicha Secretaria de Estado, misma que fue creada mediante Decreto PCM-048.2017 del siete de agosto del año dos mil diecisiete, publicado en el Diario Oficial la Gaceta No.34,410 de la misma fecha, quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se denominará como "**EL ARRENDATARIO**"; y quienes asegurándonos encontrarnos en el pleno goce y ejercicio de nuestros derechos civiles libre y espontáneamente hemos convenido por medio del presente documento en celebrar como en efecto así lo hacemos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se regirá por las cláusulas y disposiciones legales siguientes: **PRIMERA: TITULO DE PROPIEDAD:** El señor **ÁNGEL ARMANDO LANZA SABILLÓN** en la condición en que actúa declara: Que su representada la Sociedad **INTERNATIONAL TECHNOLOGY GROUP, SOCIEDAD ANÓNIMA (ITG)** es propietaria legítima de un Edificio de Tres Niveles situado en la Colonia Tepeyac Avenida Gracias a Dios No. 1326, Tegucigalpa MDC, Francisco Morazán, inscrito su dominio bajo matrícula 91501, del Libro de Registro de Propiedad Inmueble y Mercantil del Instituto de la Propiedad de Francisco Morazán.- **SEGUNDA: OBJETO Y FINALIDAD DEL ARRENDAMIENTO:** "**LA ARRENDADORA**" por medio de su representante legal da en arrendamiento a "**EL ARRENDATARIO**" dentro del Edificio el Tercer (3er.) Nivel que consta de una área de ciento catorce metros cuadrados (114m²) que incluye: 4 áreas de trabajo, área de recepción, cocineta, 2 baños. Previamente ha sido establecido que **EL ARRENDATARIO** lo utilizará para operaciones de oficina de la Secretaria de Energía, y no podrá destinar el área arrendada por un fin distinto al aquí establecido ni subarrendarlo total o parcialmente, ni ceder a ningún título

Colonia Tepeyac, Calle Yoro, Bloque Q, S1, contiguo a Farmacia Kielsa
Tegucigalpa M.D.C., Honduras Tel: +(504) 2232-8500 al 8529



la explotación del negocio a terceras personas sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ARRENDADORA. EL ARRENDATARIO** podrá remodelar, bajo su costo, el interior del local y de acuerdo con los estándares de una oficina de primera categoría, utilizando para ello materiales de primera calidad y mano de obra calificada y sobre todo en concordancia con la arquitectura del inmueble. En ningún momento las áreas comunes y fachadas podrán ser afectadas por estas remodelaciones. Por su parte **EL ARRENDATARIO** manifiesta que ha procedido a inspeccionar debidamente el local arrendado, por lo que en este acto lo reciba a su entera satisfacción, obligándose a entregarlo en las mismas condiciones en que lo recibe, a mantener, cuidar, reparar, respondiendo hasta por la culpa leve, obligándose a notificar a **LA ARRENDADORA** de cualquier daño estructural, eléctrico o mecánico que se produzca en el local, pues reitera que el mismo ha sido acondicionado a su solicitud, por **LA ARRENDADORA** para la operación de la oficina. **TERCERA PLAZO:** El plazo de este arrendamiento ha sido pactado por **CINCO (5) MESES**, contados a partir del primero (01) de agosto del año dos mil veintiuno (2021) y vence el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), **CUARTA: PRECIO DE ARRENDAMIENTO:** El precio del arrendamiento mensual ha sido convenido por la suma de **Cuarenta Mil Cuatrocientos Lempiras con 00/100 (L. 40,400.00) Impuesto Sobre Ventas Incluido. EL ARRENDATARIO** pagara a **LA ARRENDADORA** por medio de cuotas mensuales anticipadas, fijas, continuas e ininterrumpidamente, mediante transferencia bancaria o emisión de cheque a favor de **LA ARRENDADORA**, en los primeros cinco días de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo o prórroga del contrato. En caso que **EL ARRENDATARIO** no pague la cuota mensual de arrendamiento en forma anticipada antes del cinco de cada mes incurrirá en la aplicación de interés moratorio del Tres Punto Cinco (3.5%) mensual, sobre la renta retrasada. **PAGO DEPOSITO:** para garantizar el cumplimiento del presente Contrato de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** deja un depósito del Contrato anterior por valor de **Cuarenta Mil Cuatrocientos Lempiras con 00/100 (L. 40,400.00) Impuesto Sobre Ventas Incluido**, conjuntamente con un mes de renta de anticipación, al momento que este contrato sea firmado por **LA ARRENDADORA**. Depósito que eventualmente será aplicado para cubrir cualquier responsabilidad a cargo de **EL ARRENDATARIO** por daños y perjuicios causados por acciones directas o indirectas, o mal uso que haga del local arrendado o de sus instalaciones. Este depósito o su remanente será devuelto a **EL ARRENDATARIO** un mes después de haber sido recibido a entera satisfacción de **LA ARRENDADORA** y contra la evidencia de pago de todas las obligaciones económicas a cargo de **EL ARRENDATARIO** relacionado con el local arrendado, dicho depósito bajo ninguna circunstancia podrá ser considerado para el pago de alquileres vencidos o como abono a intereses moratorios, que se adeuden al momento en que este contrato sea resuelto. En caso de que **EL ARRENDATARIO**, deseara dar por terminado este

contrato antes de la fecha de vencimiento tendrá que pagar en concepto de penalización por daños y perjuicios e indemnización el valor de la renta correspondiente hasta completar la vigencia de este contrato **QUINTA SERVICIOS INCLUIDOS:** a) Servicio de Energía Eléctrica con un valor promedio de L3,300.00 mensuales; b) Servicio de agua del SANAA; c) Veintiún (21) tarjetas de control de acceso; d) el servicio de internet residencial provisto por TIGO de valores máximos de 21MB de bajada 2MB de subida; e) el pago de mantenimiento y reparación de aire acondicionado del local contratado, f) servicio de vigilancia del bien inmueble; **SEXTA SERVICIOS EXCLUIDOS:** El precio del arrendamiento no comprende a) el pago de los servicios de teléfono del local arrendado; c) los servicios de mantenimiento, aseo o limpieza del local estipulado; d) agua adicional más allá de la provista por el SANAA; g) Puntos de red y gabinete del local arrendado; **SEPTIMA CONTROL DE ACCESO: EL ARRENDATARIO** está obligado a proveer a **LA ARRENDADORA** un registro de las tarjetas de control de acceso, y reportar inmediatamente a **LA ARRENDADORA** cualquier pérdida o extravío para su inmediata activación pudiendo tener acceso a su reposición por un valor de L100.00 + ISV. Todas las tarjetas de control de acceso deben ser retornadas a la **ARRENDADORA** al finalizar el contrato. **OCTAVA ESTACIONAMIENTO: EL ARRENDATARIO** tendrá acceso gratuito a Tres (3) espacios para estacionamiento debidamente marcado en la parte trasera del local arrendado. Cabe mencionar que no es responsabilidad de **LA ARRENDADORA** de cualquier daño que sufran los vehículos estacionados en dicho predio, igualmente nos es responsabilidad de **LA ARRENDADORA** el robo de los mismos. **NOVENA PROHIBICIONES A EL ARRENDATARIO:** el personal laborante a su cargo no podrá: a) Transferir la explotación del negocio establecido en el local a terceras personas, bajo ninguna figura legal como ser fusión, cesión de derechos u administración o cualquier otra, sin permiso previo y por escrito de **LA ARRENDADORA**; b) Obstruir o usar para otro propósito las área de estacionamiento, aceras, entradas y escaleras, fuera del área arrendada que se ha asignado o se le asigne a futuro, esta prohibición se extiende a las área comunes de circulación del local; c) Almacenar o tener en el local artículos que puedan aumenta el riesgo de fuego y/o la tarifa del seguro contra incendio que suscriba **LA ARRENDADORA** o que puedan contravenir leyes, reglamentos, ordenanzas, o cláusulas de pólizas de seguro del local; d) Colocar rótulos, propaganda o papeles fuera del área autorizada, para estos fines antes de su instalación sin previo permiso y aprobación por escrito de **LA ARRENDADORA**; e) Causar ruidos escandalosos o impropios; f) Ejecutar cambios o mejoras en la arquitectura del local sin previa autorización por escrito de **LA ARRENDADORA**, mejoras que de ser autorizadas quedaran en beneficio del inmueble, siempre y cuando no serán removibles, si causar daños alguno, sin que **LA ARRENDADORA** tenga que pagar ningún precio por las mismas; g) Ocasionar desordenes, pleitos o escándalos dentro del local; **DECIMA OBLIGACIONES: EL**



ARRENDATARIO se obliga: a) Cumplir con las leyes, decretos o reglamentos de las autoridades civiles y municipales y a no ocupar o permitir que se ocupe el local arrendado para usos fuera de las leyes; b) contar con permisos de operación respectivos; c) Cumplir con las normas sanitarias exigidas por las autoridades competentes; d) Mantener el local en perfecto estado de funcionalidad, limpieza, y orden; f) Mantener en el local arrendado por lo menos un extinguidor de incendio en buen estado de funcionamiento. **DECIMA PRIMERA EL TERMINO: EL ARRENDATARIO** usado en este contrato comprenderá a esta, sus representantes, auxiliares y empleados, por lo tanto, todos los actos y hechos que realicen dichas personas dentro del local arrendado en contravención a las cláusulas estipuladas en este contrato se consideraran realizadas por el propio **ARRENDATARIO**. **DECIMA DAÑOS y PERDIDAS LA ARRENDADORA:** no tendrá ninguna responsabilidad por daños o perdidas que por cualquier causa, circunstancia, deterioro o cambio en la condición del local arrendado, sufra **EL ARRENDATARIO**, sus visitas, 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 o fuerza eléctrica y cambios de voltaje de estos, perdidas o daños a la propiedad por incendios u otros siniestros, mercaderías o ventas causados por lluvias, inundaciones o cualquier otra clase de fenómenos naturales, ni por roturas de cañerías o tuberías o instalaciones, así como filtraciones y obstrucciones de los desagües, daños ocasionados por aguas que provengan de techo o vengán a través del mismo en claraboyas, puertas, paredes, o cualquier otro lugar y otros. **DECIMA SEGUNDA GARANTIA: EL ARRENDATARIO** a fin de garantizar el cumplimiento de este contrato, autoriza a **LA ARRENDADORA** a retener los bienes propiedad de su representada y que se encuentren dentro del local arrendado, hasta que se haya cancelado la totalidad del contrato, de conformidad con este documento y no existan deudas pendientes de cancelación, debiendo en este caso obtener una solvencia o una constancia por escrito de parte de **LA ARRENDADORA**, caso contrario la vigilancia del local no permitirá el retiro. **DECIMA TERCERA IMPUESTOS:** Serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** todos los impuestos, tasas o contribuciones fiscales y municipales establecidos en las leyes y reglamentos que graven el negocio y la renta del mismo. **DECIMA CUARTA LEY APLICABLE:** En todo lo no previsto en el presente contrato las partes se regirán por las leyes de la Republica de Honduras, en especial la Ley de Inquilinato vigente y el Código Civil. **DECIMA QUINTA CONTROVERSIA :** Queda acordado que cualquier controversia o conflicto que surja entre las partes relacionado directa o indirectamente con este contrato, ya se de su naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución, validez o terminación del mismo, deberá intentarse un arreglo directo, de no ser posible, sea resuelto por un Tribunal de Arbitraje de conformidad con la Ley de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa y regido por la Legislación hondureña vigente. En fe de lo

Colonia Tepeyac, Calle Yoro, Bloque Q, S1, contiguo a Farmacia Kielsa
Tegucigalpa M.D.C., Honduras Tel: +(504) 2232-8500 al 8529





cual, firmamos el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, en duplicado, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central a los un (01) días del mes de agosto del dos mil veintiuno (2021).



LA ARRENDADORA
Angel Armando Lanza
Representante Legal
International Techonology, Group, S.A.




EL ARRENDATARIO
Roberto Antonio Ordóñez Wolfovich
Secretario de Estado
SECRETARIA DE ENERGIA
(SEN)