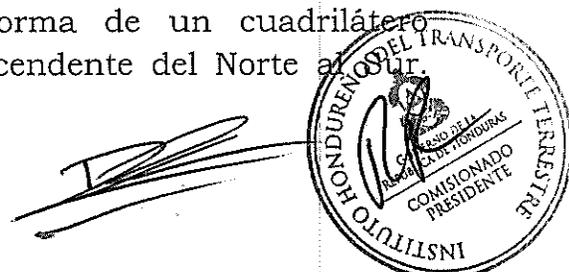


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE.-

Nosotros, **LUIS FERNANDO RIVERA RIVAS**, mayor de edad, casado, ingeniero civil, hondureño y de este domicilio, con Tarjeta de Identidad No. 0801-1956-02367 en su condición de Representante Legal de la **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES, S.A. DE C.V.** Sociedad constituida mediante Instrumento Público No. **10**, autorizado en esta ciudad, con fecha veinte de marzo del año dos mil dos, por el Notario ROBERTO AVILES FLORES, e inscrita bajo No. **92**, Tomo **503** del Registro de Comerciantes Sociales del Departamento de Francisco Morazán, Registro Tributario Nacional 08019002270460, con facultades suficientes para este acto, según consta en el Testimonio de Escritura Pública No.53 de Protocolización de Acta de Nombramiento de Gerente General de la Empresa Compañía General de Inversiones S.A. de C.V., autorizado en esta ciudad, con fecha diez de diciembre del dos mil dos, por el notario ROBERTO AVILES FLORES, e inscrita bajo el No.17 Tomo 525 del Registro de Comerciantes Sociales de este Departamento, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES, S.A. DE C.V.** o **“EL ARRENDADOR”**; por una parte y, **RAFAEL ENRIQUE RUIZ PAREDES**, mayor de edad, soltero, hondureño, Licenciado en Finanzas, con Tarjeta de Identidad Número 0801-1989-09703, actuando en su condición de Comisionado Presidente y Representante Legal del Instituto Hondureño de Transporte Terrestre (IHTT), nombrado mediante Acuerdo Ejecutivo No. 115-2021 de fecha diez y nueve de octubre de dos mil veintiuno, autorizado en legal y debida forma para suscribir este contrato, entre otros fundamentos, por lo expresamente establecido en el Artículo 2 y, Literal b) del numeral 1 del Artículo 11 de la Ley de Contratación del Estado contenida en el Decreto Legislativo No. 74-2001; quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **“EL ARRENDATARIO”** todo para la suscripción del presente contrato de arrendamiento una área del inmueble denominado Centro Ejecutivo Las Lomas Anexo (CELL Anexo), ubicado en el Boulevard Juan Pablo Segundo de esta ciudad Capital; así mismo hemos convenido en celebrar, como en efecto celebramos, el presente Contrato de Arrendamiento, que libre y espontáneamente sujetamos a las cláusulas, declaraciones, estipulaciones, condiciones y modalidades siguientes: **CLAUSULA PRIMERA: “EL ARRENDADOR” manifiesta que su representada Compañía General de Inversiones, S.A. de C.V., es dueña y está en posesión de un inmueble situado en el Boulevard “Juan Pablo II” de esta ciudad y que se denomina Centro Ejecutivo Las Lomas Anexo [CELL ANEXO] que se describe de la siguiente manera: “Una (1) parcela de terreno que se desmembra de un terreno de mayor extensión llamado “La Loma” y el cual se localiza en la esquina Sur Este del mencionado terreno mediante las siguientes referencias, distancias, rumbos y colindancias: Las referencias citadas así como su extensión superficial de QUINIENTOS VEINTE PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (520.55Mts.2) que equivalen a SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO SESENTA VARAS CUADRADAS (746.60 vrs.2), se obtuvieron del plano levantado por el Ingeniero José Luis Rodríguez, colegiado con el número 2582, resultando la parcela medida con forma de un cuadrilátero trapezoidal con su topografía inclinada y descendente del Norte al Sur.**



Dicho inmueble lo hubo su representada Compañía General de Inversiones S.A. de C.V. (C.G.I.S.A) según los términos y condiciones del contrato de compra venta que se contiene en el Instrumento Público No.162 de fecha nueve de abril del dos mil siete, autorizado en esta ciudad ante los oficios del Notario Pablo Antonio Valladares Ávila e inscrito bajo asiento número 54 del Tomo 4897 del Registro de la Propiedad de Francisco Morazán. Sobre dicho terreno se encuentra construido un edificio, con un área total de CUATRO MIL CINCUENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (4,051.53 Mts.2). Cuenta con dos Sótanos, Siete Pisos Superiores que para su utilización específica han sido convenientemente distribuidos de la siguiente manera: Un primer sótano en donde funciona un estacionamiento, un segundo sótano a nivel de calle, parte del mismo destinado a estacionamiento y contiguo a este un área de recepción, gradas y dos elevadores o ascensores que permiten el acceso a los pisos superiores y sótanos del edificio. Y seis (6) pisos consecutivos Segundo Piso, tercer piso, cuarto piso, quinto piso, sexto piso y séptimo piso; asimismo cuenta con 26 estacionamientos para uso de El Arrendatario. **CLAUSULA SEGUNDA: "EL ARRENDADOR"**, por tenerlo así convenido por este acto da en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"**, en su carácter con que actúa relacionado en la cláusula anterior, el área que se describe a continuación, bajo las siguientes condiciones: **a) Recepción**, área principal de acceso al edificio, desde la cual se accesa a las gradas y dos elevadores o ascensores que permiten el acceso a los pisos superiores y sótanos del edificio y, que cuenta con un área específica de **cuarenta y un metros cuadrados (41.0 M2)**; **b) El Nivel Segundo** con un área de Quinientos Setenta y Ocho Metros Cuadrados con Setenta y Nueve Centésimas (578.79 M2) **c) El Nivel Tercero** con un área de Quinientos Setenta y Ocho Metros Cuadrados con Setenta y Nueve Centésimas (578.79 M2); **d) El Nivel Cuatro** con un área de Quinientos Setenta y Ocho Metros Cuadrados con Setenta y Nueve Centésimas (578.79 M2); **e) el Nivel Cinco** con un área de Quinientos Setenta y Ocho Metros Cuadrados con Setenta y Nueve Centésimas (578.79 M2); **f) el Nivel Seis** con un área de Quinientos Setenta y Ocho Metros Cuadrados con Setenta y Nueve Centésimas (578.79 M2); **g) el Nivel Siete** con un área de Quinientos Setenta y Ocho Metros Cuadrados con Setenta y Nueve Centésimas (578.79 M2); el área total a pagar de arrendamiento en 2022 por **EL ARRENDATARIO** es de **TRES MIL QUINIENTOS TRECE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CUATRO CENTÉSIMAS (3,513.74 M2)**; espacio comprendido desde la recepción, el segundo, tercer, cuarto, quinto, sexto y séptimo piso. **b) Se acuerda un pago mensual de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NUEVE LEMPIRAS CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS (L. 855,509.52)**, valor que incluye el Impuesto Sobre Ventas y, que se distribuye así, por arrendamiento específicamente la cantidad de SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN LEMPIRAS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (L. 743,921.32) y, por Impuesto Sobre Venta de CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO LEMPIRAS CON VEINTE CENTAVOS (L. 111,588.20), valores que se retendrán en concepto de impuesto sobre ventas correspondiente, teniendo de esta forma un contrato por el valor total **DIEZ MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO CATORCE LEMPIRAS CON VEINTE CENTAVOS (L. 10,266,114.20).**- El valor



económico del Impuesto Sobre Ventas será retenido por **“EL ARRENDATARIO”** y enterado al organismo estatal correspondiente, obligándose a extender a **“EL ARRENDADOR”** una constancia de éste extremo para los efectos de la declaración de dicho impuesto que establece la Ley y que esté vigente. Si el Porcentaje del Impuesto Sobre Ventas es modificado por el Estado de Honduras, así se modificará en este contrato de manera tal que **“EL ARRENDADOR”** recibirá la cantidad neta correspondiente por concepto específico de arrendamiento descrita en este contrato. Para todos los efectos, las oficinas principales de **“EL ARRENDADOR”** están ubicadas en el Edificio Torre Mayab, Tercer Nivel, Local 302, Colonia Lomas del Mayab, Tegucigalpa M. D. C.- El pago se efectuará a través del Sistema Integrado de Administración Financiera (SIAFI) mediante el cual se administra y ejecuta el presupuesto de las instituciones públicas; entendiéndose para efectos de pago, que todo mes iniciado es considerado mes vencido, esto es, los pagos se deberán realizar en forma anticipada; **c) Manifiesta “EL ARRENDATARIO” que para el pago de dicho precio se utilizarán fondos específicamente asignados en su cuantía necesaria y disponibles en el Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República del presente Ejercicio Fiscal Dos Mil Veintidós, asignados al INSTITUTO HONDUREÑO DE TRANSPORTE TERRESTRE (IHTT) para este fin, en la Estructura Presupuestaria siguiente: INSTITUCIÓN 123 INSTITUTO HONDUREÑO DE TRANSPORTE TERRESTRE. GERENCIA 01. UNIDAD EJECUTORA 01. ACTIVIDAD OBRA 02. OBJETO DEL GASTO 22100 ALQUILER DE EDIFICIOS, VIVIENDAS Y LOCALES;** **d) Las partes acuerdan renovar en este acto, el anticipo otorgado por “EL ARRENDATARIO” a “EL ARRENDADOR” desde el contrato originalmente suscrito por las partes por un valor de Cuatrocientos Sesenta y dos Mil setecientos veintinueve Lempiras con tres centavos (L. 462,729.03) valor que será devuelto después de comprobar que al término definitivo del presente arrendamiento del bien inmueble objeto del presente contrato, el mismo es entregado a “EL ARRENDADOR” sin más daños que aquellos producidos por su uso normal y desgaste natural por ocupación y uso del mismo y, sin deudas acumuladas por servicios públicos acreditables o imputables específicamente al tiempo de arrendamiento y ocupación del bien inmueble por parte de “EL ARRENDATARIO” y, en caso de haber daños imputables solo a “EL ARRENDATARIO” o deudas acumuladas por servicios públicos acreditables o imputables específicamente al tiempo de arrendamiento y ocupación del bien inmueble por parte de “EL ARRENDATARIO”, se deducirán de este valor de anticipo y, de haber diferencia a su favor, se le devolverá a “EL ARRENDATARIO”;** **e) En caso de mora se desarrollará de conformidad a lo establecido en el artículo 51, literal 1: Por 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;** **f) LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO ES DE UN PERÍODO DESDE EL DÍA UNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS HASTA EL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS** fecha en que, de no producirse una renovación del presente contrato, **“EL ARRENDATARIO”** queda obligado a restituir el local arrendado en el mismo estado que le fue entregado.



deterioro por el uso locativo, pudiendo ser renovado, girando comunicación formal y procediéndose a elaborar y suscribir el nuevo contrato; **g)** Salvo que se haya suscrito una prórroga o una renovación del presente contrato, vencido el plazo del arrendamiento o si por cualquier motivo este se extingue, no se entenderá renovación tácita del contrato a la prórroga del mismo, por el hecho de que **“EL ARRENDATARIO”** continúe ocupando el edificio arrendado, aunque deposite las rentas o alquileres en el Juzgado competente, o en el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI). **h) Prórroga del Arrendamiento:** El Arrendamiento podrá ser prorrogado a voluntad de las partes, acto que se formalizará a la fecha de finalización del presente contrato; asimismo **“EL ARRENDADOR”** se compromete a enviar con dos meses de anticipación a la finalización del requerido contrato, una nota para la renovación del mismo en los términos previamente concertados; **i)** El edificio arrendado lo usará **“EL ARRENDATARIO”** para oficinas, no puede darle otro destino que no sea para el que fue contratado, por lo tanto, no lo podrá usar para actividades que vayan contra las buenas costumbres o contra disposiciones reguladoras del desarrollo y uso de los inmuebles cercanos en donde está situado el inmueble, o tales actos sean de alguna manera insalubres, perjudiciales o molestos para los vecinos, para la comunidad o para el medio ambiente, o que, en general, causen daños o deterioros al inmueble o perjuicios a **“EL ARRENDADOR”**.- Queda prohibido a **“EL ARRENDATARIO”** toda acción u omisión, así como cualquier hecho que perjudique, agrave o disminuya el buen estado, integridad o seguridad del bien arrendado, sus dependencias, instalaciones, sistemas, servicios o accesorios, o del edificio del cual forma parte, o que cause daños o perjuicios, riesgos, molestias o incomodidades a los demás inquilinos, vecinos o terceras personas, tanto en sus personas, como en sus bienes o derechos, o que deterioren o afecten el ambiente, o que sean causa de aumentos en las primas de seguros del inmueble, así como causar daños o perjuicios o contravenir disposiciones de las autoridades, conducentes a salvaguardar la integridad de las personas, bienes o del ambiente, salvo los casos de fuerza mayor o caso fortuito; **j) “EL ARRENDATARIO”** no podrá ceder o traspasar en modo alguno sus derechos, si no es con la autorización previa y por escrito de **“EL ARRENDADOR”**.- **k)** Queda expresamente convenido, para el caso de que en nueva Ley o Decreto se modifique o se establezca un nuevo impuesto que grave directamente la renta o el inmueble arrendado, que **“EL ARRENDADOR”** podrá modificar en la misma medida el precio del arrendamiento al momento de suscripción de la subsiguiente renovación, en su caso; **l) Pago de Impuestos de Bienes y/o Servicios:** Las partes convienen que el pago del impuesto de bienes inmuebles será por cuenta de **“EL ARRENDADOR”**, pero los demás pagos que afecten al inmueble, incluyendo los de servicio por agua, tren de aseo, energía eléctrica, teléfono y cualquier otro servicio que se establezca en el futuro por parte del Estado o los gobiernos locales serán cancelados en forma separada por el inquilino o arrendatario que ocupen cada piso, directamente en su condición de arrendatarios; quienes también tendrán a su cargo, el pago de los servicios de seguridad, limpieza y de mantenimiento de las áreas comunes del local. El mantenimiento preventivo y la reparación, en su caso, de los elevadores, será por cuenta de **“EL ARRENDADOR”**; el de los equipos de aires acondicionados será por cuenta de **“EL ARRENDATARIO”** a través



de la compañía privada que éste designe. En el caso del Impuesto Sobre Ventas y el de Bienes y/o Servicios, este valor será retenido por el Arrendatario, entregándole a **“EL ARRENDADOR”** el debido comprobante de la retención correspondiente; **m) Terminación del Contrato:** Ambas partes acuerdan que serán causales de terminación de contrato, aquellas establecidas por la Ley de Inquilinato vigente y el incumplimiento por cualquiera de ellas de alguna de las cláusulas o condiciones establecidas en el presente contrato, asimismo se dará por terminado el contrato por el mutuo acuerdo entre las partes, **principalmente cuando por causa del Nuevo Período de Gobierno emanen de las nuevas autoridades del Poder Ejecutivo disposiciones de posible reubicación de las oficinas del arrendatario y, en este caso, las partes deberán alcanzar obligatoria y necesariamente un acuerdo por mutuo consentimiento en cuanto al plazo del preaviso y, en cuanto a los demás extremos pertinentes, previo al posible traslado de oficinas, disposición que se justifica para hacer valer y hacer prevalecer, por su interés público, las enormes inversiones locativas con cuenta el inmueble y hechas y ejecutadas por el arrendatario;** **n)** El pago de las obligaciones que se deriven del presente contrato tales como agua, energía eléctrica, teléfono, cable, seguridad y mantenimiento, serán responsabilidad de **“EL ARRENDATARIO”**. Al finalizar la relación contractual, **“EL ARRENDATARIO”** deberá acreditar a **“EL ARRENDADOR”**, con la copia de los recibos originales, que no existe mora por pago de renta, consumo de energía eléctrica u otros servicios, ni daños o perjuicios ocasionados por el incumplimiento de sus obligaciones. **CLAUSULA TERCERA:** **a)** En la medida que **“EL ARRENDATARIO”** vaya haciendo ocupación de los espacios físicos arrendados, por venirlos remodelando y adaptando progresivamente a sus necesidades y de conformidad a sus disponibilidades presupuestarias, **“EL ARRENDADOR”** realizará las reparaciones locativas que se encuentren pendientes y que le correspondan y, que para ese efecto **“EL ARRENDATARIO”** le vaya notificando, tales como la reparación o sustitución de llavines, servicios sanitarios, lavados, grifos, desperfectos en los repellos, ventanas, puertas, sistema de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica e iluminación en general de cada piso, Sistema de Aire Acondicionado, desperfectos en pisos y cielos falsos y otros que se requieran pero, **“EL ARRENDATARIO”** 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; **b)** **“EL ARRENDATARIO”** no hará alteraciones, instalaciones, cambios, adiciones o mejoras estructurales, ni de ninguna naturaleza, sin previa autorización escrita de **“EL ARRENDADOR”**; **c)** Se le autoriza a **“EL ARRENDATARIO”**, efectuar las mejoras locativas necesarias en cada piso para el mejor desempeño y funcionamiento de sus oficinas; asimismo, **“EL ARRENDATARIO”** podrá retirar al momento de terminación del contrato solamente aquellas mejoras autorizadas que sean removibles sin causar deterioro o daño alguno a la estructura física del edificio; **d)** **“EL ARRENDATARIO”** permitirá a **“EL ARRENDADOR”** o a la persona que este autorice, practicar inspecciones periódicas para conocer el estado del inmueble; siempre y cuando sea en días y horas laborables de **“EL ARRENDATARIO”** sin limitaciones de ingreso ni uso de la infraestructura

del edificio; e) Ambas partes contratantes convienen expresamente que cualquier diferencia que surgiera como consecuencia directa o indirecta de este contrato de arrendamiento, será resuelta conforme a lo establecido en las leyes de Honduras y en los juzgados y autoridades competentes del Municipio del Distrito Central y, en lo no previsto, se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato y Código Civil, supletoriamente; f) Que ambas partes se someten a la Jurisdicción del Juzgado de Letras de Inquilinato de Francisco Morazán; **CLAUSULA CUARTA : CLAUSULA DE INTEGRIDAD.** Las Partes, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 7 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública (LTAIP), y con la convicción de que evitando las prácticas de corrupción podremos apoyar la consolidación de una cultura de transparencia, equidad y rendición de cuentas en los procesos de contratación y adquisiciones del Estado, para así fortalecer las bases del Estado de Derecho, nos comprometemos libre y voluntariamente a:

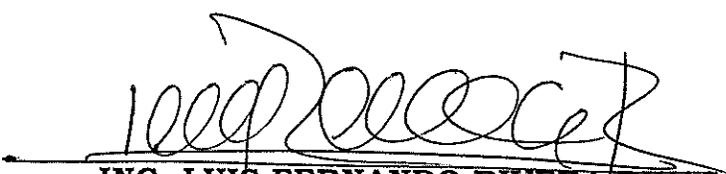
1. Mantener el más alto nivel de conducta ética, moral y de respeto a las leyes de la República, así como los valores de: INTEGRIDAD, LEALTAD CONTRACTUAL, EQUIDAD, TOLERANCIA, IMPARCIALIDAD Y DISCRECION CON LA INFORMACION CONFIDENCIAL QUE MANEJAMOS, ABSTENIENDONOS DE DAR DECLARACIONES PUBLICAS SOBRE LA MISMA.
2. Asumir una estricta observancia y aplicación de los principios fundamentales bajo los cuales se rigen los procesos de contratación y adquisiciones públicas establecidos en la Ley de Contratación del Estado, tales como: transparencia, igualdad y libre competencia.
3. Que durante la ejecución del Contrato ninguna persona que actúe debidamente autorizada en nuestro nombre y representación que ningún empleado o trabajador, socio o asociado, autorizado o no, realizará: a) Prácticas Corruptivas: entendiendo estas como aquellas en la que se ofrece dar, recibir, o solicitar directa o indirectamente, cualquier cosa de valor para influenciar las acciones de la otra parte; b) Prácticas Colusorias: entendiendo estas como aquellas en las que denoten, sugieran o demuestren que existe un acuerdo malicioso entre dos o más partes o entre una de las partes y propósito inadecuado, incluyendo influenciar en forma inapropiada las acciones de la otra parte.
4. Revisar y verificar toda la información que deba ser presentada a través de terceros a la otra parte, para efectos del Contrato y dejamos manifestado que durante el proceso de contratación o adquisición causa de este contrato, la información intercambiada fue debidamente revisada y verificada, por lo que ambas partes asumen y asumirán la responsabilidad por el suministro de información inconsistente, imprecisa o que no corresponda a la realidad, para efectos de este Contrato.
5. Mantener la debida confidencialidad sobre toda la información a que se tengan acceso por razón del Contrato, y no proporcionarla ni divulgarla a terceros y a su vez, abstenernos de utilizarla para fines distintos.
6. Aceptar las consecuencias a que hubiera lugar, en caso de declararse el incumplimiento de alguno de los compromisos de esta Cláusula por el Tribunal Competente, y sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en la que se incurra.
7. Denunciar en forma oportuna ante las autoridades correspondientes cualquier hecho o acto irregular cometido por nuestros empleados o trabajadores, socios o asociados, del cual se tenga un indicio razonable y que pudiese ser constitutivo de responsabilidad civil y/o penal.

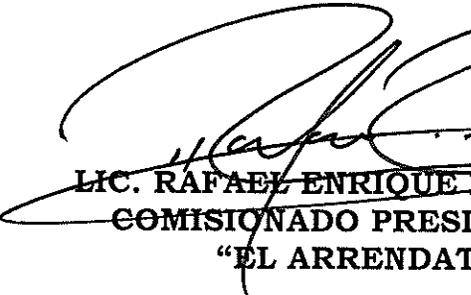
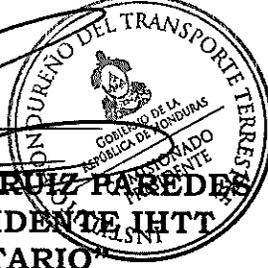
CLAUSULA QUINTA "EL ARRENDATARIO", manifiesta que es cierto y convenido todo



lo estipulado en el presente contrato, y que en consecuencia acepta para el Instituto Hondureño del Transporte Terrestre, el arrendamiento del inmueble descrito en la cláusula primera de este documento, mismo que en la condición bajo la que actúa, se obliga a cumplir fielmente con los deberes y cargas que le correspondan, especialmente al trámite para el pago puntual de la renta y al cuidado, protección o mantenimiento del local comercial, sus instalaciones, sistemas, servicios y accesorios.

En fe de lo cual, firmamos el presente Contrato de Arrendamiento por duplicado para constancia, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los tres días del mes de enero del año dos mil veintidós.


ING. LUIS FERNANDO RIVERA RIVAS
REPRESENTANTE LEGAL
COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES, S.A. DE C.V.
"EL ARRENDADOR"



LIC. RAFAEL ENRIQUE RUIZ PAREDES
COMISIONADO PRESIDENTE IHTT
"EL ARRENDATARIO"

