CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **SERGIO ANTONIO BENDECK DIAZ**, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, hondureño, con tarjeta de identidad número 0801-1964-031106, de este domicilio, con Registro Tributario Nacional (RTN) numero 08011964031106O; actuando en mi condición de representante legal de la Sociedad **INMOBILIARIA COSTABECK S.A.**, con RTN 08019002274160, sociedad creada originalmente como Inmobiliaria Caribe S.A. mediante Escritura Pública numero cuarenta y dos (42), autorizada por el Notario Víctor M. Padilla, en fecha 3 de Septiembre de 1989, inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil bajo número 4 tomo 225, reformada la Denominación a INMOBILIARIA COSTABECK, S.A. mediante Escritura Publica número catorce (14) autorizada por el Notario José Armando Sarmiento, en fecha 2 de Junio de 2010 inscrita bajo número 10 tomo 737, del Registro Mercantil de Francisco Morazán, representación que acredita mediante Escritura Pública de Poder General de Administración número 10 autorizada por el Notario José Armando Sarmiento Montoya, en fecha 19 de Junio de 2012, inscrito bajo matricula número 68693, del Registro Mercantil de Francisco Morazán, con facultades suficientes para este tipo de actos, y a quien en lo sucesivo se le denominara **"EL ARRENDADOR";** por una parte y por otra **ALEJANDRO ALFONSO RAMÍREZ CALLEJAS,** mayor de edad, casado, de nacionalidad nicaragüense, Banquero, con carne de Residente número 01-2603-2015-00617 y con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, quien actúa en su condición de Delegado Fiduciario de **BANCO LAFISE (HONDURAS), SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO LAFISE, S.A.),** con Registro Tributario Nacional **No. 08019997377947,** en su carácter de **FIDUCIARIO** del Contrato de Fideicomiso para la Administración del Proyecto "*Centro Cívico Gubernamental*" facultades resultan del acta numero trescientos cincuenta y dos (352) punto número trece punto uno (13.1) de la sesión del Consejo de Administración, de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014), protocolizada en instrumento número cuatrocientos cuarenta **(440) de fecha dieciocho (18) de diciembre del dos mil catorce (2014),** ante los oficios del notario **ALEX JAVIER CARRANZA POLANCO,** con carnet de Colegiación Profesional número tres mil doscientos noventa y nueve (3299) del Colegio de Abogados de Honduras y numero mil trescientos cincuenta y ocho (1358) del registro de la Honorable Corte Suprema de Justicia, **inscrita bajo número veinticinco mil seiscientos dieciséis (25616) de la matricula sesenta y siete mil novecientos cincuenta y dos (67,952)** del Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil del Departamento de Francisco Morazán, en adelante **"EL ARRENDATARIO",** hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el siguiente **Contrato de Arrendamiento** sujeto a las cláusulas y estipulaciones siguientes.-

PRIMERA. ANTECEDENTES: Que el Poder Ejecutivo mediante Decreto Ejecutivo PCM-062-2013 del 19 de diciembre de 2013, publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 26 de diciembre de 2013, aprobó el Contrato de Fideicomiso para la Administración del Proyecto "*Centro Cívico Gubernamental*" celebrado entre el Estado de Honduras por medio de COALIANZA y BANCO LAFISE (HONDURAS), SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO LAFISE, S.A.).- Que el Congreso Nacional mediante Decreto Legislativo número 307-2013 del 13 de enero de 2014, publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 12 de mayo de 2014, aprobó el Contrato de Fideicomiso para la Administración del Proyecto "*Centro Cívico Gubernamental*" celebrado entre el Estado de Honduras por medio de COALIANZA y BANCO LAFISE (HONDURAS), SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO LAFISE, S.A.), ratificando y aprobando la instrucción dada por el Poder Ejecutivo para que las instituciones participantes y las que se adhieran al fideicomiso creado realicen las reservas presupuestarias correspondientes al pago de arrendamientos de los edificios y servicios conexos para que la Secretaría de Estado en el Despacho de Finanzas efectúe las transferencias de las partidas presupuestarias, presentes y futuras, de los gastos de arrendamiento, gastos

de operación, seguridad, limpieza, mantenimiento, servicios conexos y otros, al Fideicomiso aprobado. Que el Poder Ejecutivo mediante Decreto Ejecutivo PCM-044-2014 del 4 de agosto de 2014, publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 24 de septiembre de 2014, en atención a las normas ejecutivas y legales descritas en los considerandos anteriores, instruyó para que: 1) Se hicieran los traslados de los inmuebles correspondientes; 2) La Secretaría de Estado en el Despacho de Finanzas traspasara los flujos de partidas presupuestarias destinadas al **pago de alquileres**, seguridad, servicios públicos de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, internet, telefonía, pago de estacionamientos, gastos de remodelación, mantenimiento y cualquier otro servicio periférico de las oficinas cuyas oficinas se construyan en el "Centro Cívico Gubernamental"; 3) Todas las instituciones centralizadas, desconcentradas y descentralizadas que actualmente alquilan inmuebles localizados en el Municipio del Distrito Central, registrarán a más tardar el 15 de agosto del año 2015, los contratos de arrendamiento de inmuebles en la Secretaría de Estado en el Despacho de Finanzas (SEFIN), absteniéndose de suscribir contratos de arrendamiento más allá del 31 de diciembre de 2014, igualmente con todo lo relacionado a los gastos referidos en el numeral anterior, quedando facultado únicamente para tales fines el Fiduciario.- **SEGUNDA. DECLARACIONES: I. Declara EL ARRENDADOR: a)** que goza de las facultades suficientes para concurrir a la firma del presente contrato en representación de **EL ARRENDADOR,** mismas que a la fecha, no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna; **b)** manifiesta que su representada es legítima propietaria y está en posesión de un bien inmuebles que se describe de la siguiente manera: un bien inmueble ubicado en la Avenida Principal de la Colonia Lomas del Guijarro en Tegucigalpa M.D.C. Francisco Morazán, en el cual se encuentra en el bloque "A" los siguientes tres (3) LOTES: Número Nueve (9) con un área de Quinientos Once metros con veintidós centésimas de metro cuadrado, (511.22 m^2) equivalente a Setecientas Treinta y Tres varas cuadradas veintidós centésimas de vara cuadrada (733.22 v^2) Número Diez (10) con un área de Setecientos Cincuenta y un metros con cincuenta y ocho centésimas de metro cuadrado, (751.58 m^2) equivalente a Un Mil Setenta y Siete varas cuadradas Noventa y Seis centésimas de vara cuadrada (1.077.96 v^2) Número Once (11); con un área de Seiscientos Sesenta metros con sesenta y ocho centésimas de metro cuadrado, (660.68 m^2) equivalente a Novecientos Cuarenta y Siete varas cuadradas con Cincuenta y Nueva centésimas de vara cuadrada (947.59 v^2), sumando los tres referidos Lotes una extensión superficial de Un Mil Novecientos Vientres Metros con Cuarenta y Ocho centésimas de metro cuadrado (1,923.48 m^2), equivalente a Dos Mil Setecientas Cincuenta y Ocho varas cuadradas con Setenta y Siete centésimas de vara cuadrada (2,758.77 v^2), según Escritura Publica número Quince (15), autorizada por el Abogado Y Notario José Arturo Chavarría Sierra de fecha once (11) de Marzo de 1993, inscrito el dominio a su favor bajo registro número 31 del tomo 1860, trasladados los lotes al sistema de Matricula números 149771, 149772 y 149773, del Registro de la Propiedad y Mercantil de Francisco Morazán ahora Instituto de la Propiedad; que sobre dichos lotes se encuentra construido un edificio el cual consta de cinco pisos comerciales y dos estacionamientos, y que cuenta con toda la documentación pública o privada para acreditar la legitima propiedad del inmueble; **c)** Manifiesta su libre voluntad de dar en arrendamiento del bien descrito en el inciso b) un local que suma un área de dos mil cuatrocientos metros cuadrados (2,400 Mts2) que corresponden al quinto y sexto piso del inmueble de su propiedad por este acto al **ARRENDATARIO**; **d)** Que cuenta con todas y cada una de las autorizaciones, permisos, licencias y registros necesarios otorgados por autoridad competente para llevar a cabo el legal funcionamiento del **LOCAL,** tal y como viene haciéndolo. Así mismo, declara que dichas autorizaciones, permisos, licencias y registros están vigentes y al corriente en cuanto el pago en sus derechos y contribuciones; **e)** Que con la celebración y el consecuente cumplimiento del presente contrato, no se viola normatividad alguna, ni impacta negativamente contrato o convenio vigente celebrado con anterioridad del que sea parte o conforme al cual se encuentre obligado, ni contraviene disposición legal, mandato o resolución judicial o prohibición

existente a la que esté sujeto conforme a la legislación que le sea aplicable, y por lo tanto no está comprendido dentro de ninguna de las causales de inhabilitación para contratar con fondos de las arcas nacionales, así mismo que no tiene ni juicio, ni proceso ni investigación pendiente, por corrupción, fraude u otro similar.- **II Declara el representante de "EL ARRENDATARIO": a)** goza de las facultades suficientes para concurrir a la firma del presente contrato en representación de **EL ARRENDATARIO**, mismas que a la fecha, no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna, **b)** Es su deseo que **EL ARRENDADOR** le conceda el uso y goce durante la vigencia del presente contrato del **LOCAL**, mediante la celebración del presente contrato, con el objeto primordial de establecer las oficinas del **Oficinas del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).- III.- Declaran ambas partes: a)** Que habiendo leído todas y cada una de las partes que integran el presente contrato de arrendamiento, es su voluntad celebrar el mismo, encontrándose libres de cualquier impedimento legal al momento de su firma, **b)** Que la manifestación de su voluntad se ha constituido de manera libre y voluntaria, sin que existiese error, dolo, mala fe o violencia, cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar la validez del contrato que en este acto se celebra, ni alegar ignorancia de la ley en lo que concierne a las obligaciones que se asumen respecto de este contrato, **c)** Que en razón de lo declarado y estipulado en el presente contrato, el mismo cumple con todos y cada uno de los requisitos que la ley establece para la legal existencia y cumplimiento de aquellos actos que tengan como fin la creación y transmisión de obligaciones. Vistas las Declaraciones que anteceden, las cuales se consideran formando parte integrante del presente Contrato para todos los efectos legales a que haya lugar, las Partes están de acuerdo en obligarse recíprocamente.- **TERCERA. OBJETO:** Por virtud del presente contrato **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO** el uso y goce durante la vigencia del presente contrato del **LOCAL** descrito en el literal b) de la parte I de la Cláusula que antecede, con el objeto primordial de establecer las oficinas del **Oficinas del Instituto Nacional de Estadísticas (INE),** institución que para efectos del presente contrato será **EL BENEFICIARIO.- CUARTA. RENTA: EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** por concepto de renta mensual la cantidad de **DOSCEINTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUARTOCIENTOS LEMPIRAS ECXACTOS (L 248,400.00)**, valor que incluye el ***Impuesto del 15% sobre venta,*** igual a **TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS LEMPIRAS EXACTOS (L 32,400.00**impuesto que será retenido por **EL ARRENDATARIO,** según acuerdo DEI 215-2010, quien desde ya se compromete con **EL ARRENDADOR** para extenderle el correspondiente comprobante de retención.- Por consiguiente el valor neto del arrendamiento en por la cantidad equivalente **DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MIL LEMPIRAS EXACTOS (L 216,000.00).-** El pago se hará efectivo por mensualidades vencidas siempre y cuando el recibo entregado reúna los requisitos fiscales vigentes y esté debidamente respaldado por **EL ARRENDADOR;** cantidad que será pagada mediante depósito a la cuenta bancaria en Banco Lafise (Honduras) S.A. con el número 129504000005 a nombre de Inmobiliaria Costabeck, S.A..- **EL ARRENDADOR** acepta y declara que **EL ARRENDATARIO**, está actuando en su condición de **Fiduciario del Fideicomiso denominado Centro Cívico Gubernamental**, y por lo tanto solo puede realizar los pagos de los arrendamiento si el Gobierno de la República de Honduras le ha efectuado el traslado de Fondos, razón por la cual no es responsable de pagos anteriores no efectuados por el Gobierno a **EL ARRENDADOR,** si **EL ARRENDADOR** tuviese pagos pendientes de contratos anteriores deberá de exigir su pago a la Dependencia del Estado con quien suscribió el contrato anterior de arrendamiento, entendiendo que **EL ARRENDATARIO** solo será responsable de los pagos por la vigencia del presente contrato siempre y cuando el Gobierno de la Republica de Honduras le haya efectuado el traslado de fondos necesarios, razón por la cual desde ya exonera a **EL ARRENDATARIO** de cualquier responsabilidad por el no traslado de estos fondos al fideicomiso.- **QUINTA. AUMENTO EN EL PRECIO DEL AQUILER:** Queda entendido entre las Partes, que el precio de la renta, no podrá ser incrementado durante la vigencia del contrato, y que en caso de existir alguna reforma que incremente

el valor de los impuestos que gravan el presente contrato, deberán ser absorbidos por **EL ARRENDATARIO.**- Quedando entendido que previo a la firma de un nuevo contrato las partes de común acuerdo realizaran una revisión al precio de arrendamiento para readecuarlo a los precios de mercado siempre que el precio sea consensuado y exista presupuesto. **SEXTA. DOCUMENTACIÓN: EL ARRENDADOR** se obliga a proporcionar a **EL ARRENDATARIO** toda aquella documentación que se requiera para poder operar debidamente las oficinas en el LOCAL así como cualquier otra que se necesite para la celebración de este Contrato.- Ambas partes convienen que si **EL ARRENDATARIO** no recibe de **EL ARRENDADOR** toda la documentación descrita, o aquella documentación que se requiera para poder operar las oficinas debidamente en el **LOCAL, EL ARRENDATARIO** podrá retener los pagos de la renta hasta que se cumpla con dicha obligación, por lo que **EL BENEFICIARIO** podrá seguir haciendo uso y disfrute del **LOCAL** durante todo el plazo de vigencia del presente contrato, no reservándose **EL ARRENDADOR** derecho o ejercicio legal alguno en contra de **EL ARRENDATARIO** o **EL BENEFICIARIO** por este concepto.- Asimismo **EL ARRENDADOR** se obliga a que, en caso de clausura o cierre del **LOCAL** por falta de dichos documentos o la ausencia de los permisos, autorizaciones o licencias expresados dentro del cuerpo de declaraciones del presente contrato, éste será el único responsable y deberá cubrir el importe que corresponda ante las autoridades competentes por las sanciones impuestas, así como por aquellas multas que sean obligatorias. Sin perjuicio para **EL ARRENDATARIO** de poder exigir el pago de daños y el resarcimiento perjuicios que dicho cierre o clausura le ocasiono. **SÉPTIMA. AUTORIZACIÓN:** por este acto **EL ARRENDADOR** autoriza a **EL ARRENDATARIO** para: **1.** Colocar anuncios o rótulos de cualquier tipo en fachadas o bien en el lugar que **EL ARRENDATARIO** decida dentro o fuera del **LOCAL; 2.** Instalar antena de radio-tele comunicaciones en el **LOCAL.** De igual forma, si el **LOCAL** se encuentra ubicado dentro de una plaza comercial **EL ARRENDADOR** se obliga en este acto a entregar una carta al administrador de la misma, concediendo la autorización a **EL ARRENDATARIO** para realizar los dos puntos anteriores, debiendo entregar posteriormente **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO** el original de la autorización correspondiente dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes a partir de la firma del presente contrato. **OCTAVA. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, TELEFONIA: EL ARRENDADOR** en este acto manifiesta a **EL ARRENDATARIO** que el **LOCAL** cuenta con todas las instalaciones necesarias, para los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía. Siendo obligación del arrendatario el pago del suministro de energía eléctrica, agua potable y telefonía, de acuerdo al consumo de los contadores que están instalados en el edificio. **NOVENA. OBLIGACIONES: EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** reconocen y aceptan que estarán obligados al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones consignadas en la Ley de Inquilinato, Código Civil y Leyes Tributarias Vigentes, así como cualquier otra aplicable, situación por la cual **EL ARRENDATARIO** estará facultado en cualquier momento de exigir a **EL ARRENDADOR** el estricto cumplimiento de cualquiera de las obligaciones preceptuadas antes expresado. Sin perjuicio de exigir el pago de daños y resarcimiento de los perjuicios que se le cause por la omisión, omisión tardía, o realización defectuosa dolosa de dichas obligaciones. Por lo que de manera enunciativa más no limitativa, **EL ARRENDATARIO** se obliga a conservar y mantener el **LOCAL** arrendado en óptimas condiciones de uso, desde el momento de la firma de este contrato hasta su vencimiento, obligándose a efectuar todas las reparaciones mayores necesarias (daños estructurales, filtraciones en la loza o instalaciones hidro-sanitarias, etc.,) originadas por el demérito por el simple transcurso del tiempo o por el uso normal del **LOCAL.**- Por su parte **EL ARRENDADOR** responderá por los daños originadas por movimientos telúricos o cualquier desastre natural, daños causados por construcciones aledañas, así como por los vicios ocultos que impidan el uso y goce del **LOCAL**, por lo que cuando se haga necesaria una reparación de las mencionadas anteriormente, **EL ARRENDATARIO** le dará aviso por escrito a **EL ARRENDADOR,**

quien se obliga a llevar a cabo dichas reparaciones dentro de los primeros cinco días calendario posteriores a la realización del aviso. **DÉCIMA. OBRAS: EL ARRENDADOR** podrá previa autorización por escrito del **EL ARRENDATARIO** a realizar por su cuenta todas las modificaciones, adaptaciones e instalaciones que estime pertinentes efectuar en el **LOCAL** para su correcta operación en la prestación del servicio, quedando también autorizado para retirar, las obras realizadas que no se hayan adherido o incorporado al mismo y las que por su naturaleza sean inamovibles o cuyo retiro pueda afectar a la estructura o construcción del **LOCAL,** quedando estas en beneficio de **EL ARRENDADOR. DÉCIMA PRIMERA. SUBARRENDAMIENTO: EL ARRENDATARIO** destinará y usará el inmueble arrendado *exclusivamente* para instalar oficinas administrativas y para prestar servicios al público en el marco de las funciones, no pudiendo sub-arrendar o destinar el inmueble para fines diferentes de lo estipulado en este contrato. **DECIMA SEGUNDA. PLAZO:** Las partes convienen expresamente en que el presente contrato tendrá una duración de **doce meses (12) comprendidos del 01 de enero al 31 de diciembre del año 2016.- EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado en cualquier tiempo el presente contrato sin necesidad de declaración judicial alguna, previo aviso que se dé a **EL ARRENDADOR** con al menos 60 días de anticipación de conformidad con el artículo 38 de la Ley de Inquilinato. **DÉCIMA TERCERA. ANUNCIOS:** Para efectuar modificaciones o nuevos acondicionamientos en el exterior o interior del local así como para fijar rótulos en áreas de uso común, instalaciones de planta de energía eléctrica, motores y antenas y 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.- **DÉCIMA CUARTA. SERVICIOS: EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener en condiciones funcionales el **LOCAL** y sus instalaciones, así como, a pagar las cuotas o derechos que se causen por los consumos en los servicios de energía eléctrica, agua potable y telefonía, siendo por cuenta exclusiva de **EL ARRENDADOR** el pago de los impuestos de Bienes Inmuebles, sobre la renta, pago de derechos por mejoras municipales y cualquier otra contribución local o municipal que corresponda y sea obligatoria para el **LOCAL. DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES:** Serán obligaciones de **EL ARRENDATARIO: a)** Efectuar el mantenimiento y realizar las reparaciones locativas, daños y desperfectos de baños, servicios sanitarios, regaderas, lavamanos, llavines, puertas u obstrucciones de tuberías de aguas negras, cielo falso, daños en paredes (pulidos y pintura) a fin de mantener el local arrendado y las áreas comunes en buen estado. **b) EL ARRENDATARIO** se compromete a mantener y entregar el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que lo recibe. **c)** Es entendido y convenido que **EL ARRENDATARIO**, se compromete a mantener y entregar el equipo de aire acondicionado en buen estado de funcionamiento, designando **EL ARRENDADOR** a un técnico especializado para verificar tales extremos, en caso de determinarse mal funcionamiento del equipo mencionado. **d) EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con los gastos que ocasione la limpieza, reparación y mantenimiento de los aparatos de aire acondicionado.- **DÉCIMA SEXTA. RESCISIÓN: EL ARRENDADOR** conviene en que, procederá la rescisión sin más obligación para **EL ARRENDATARIO,** que el pago correspondiente al tiempo del arrendamiento brindado, cuando exista recorte de presupuesto o suspensión de fondos Nacionales, tal como lo establece el artículo 72 de las Disposiciones Generales Para la Ejecución del Presupuesto de Ingresos y Egresos para el año 2016; así mismo por cualquier incumplimiento de su parte de las obligaciones contenidas en el presente contrato o por darse las situaciones estipuladas conforme a lo expresado en el Capítulo IV de la Expiración del Arrendamiento Artículo 51 de la Ley de Inquilinato vigente en la Republica de Honduras, será causa de rescisión del mismo, sin necesidad de que medie declaración judicial, situación por la cual, la parte afectada estará en aptitud de hacer valer sus derechos en la forma que más les favorezca. Por lo que la solicitante deberá notificar por escrito dicha rescisión, cuando menos con 30 días hábiles antes del evento, situaciones que de manera enunciativa más no limitativa para el caso de **EL ARRENDADOR** se señalan: **1)** Por la pérdida total o parcial del LOCAL, **2)** Por la existencia de defectos o vicios ocultos en

el LOCAL, anteriores al arrendamiento y desconocidos por **EL ARRENDATARIO** que impidan el uso y disfrute del mismo, posterior a la firma del presente instrumento contractual, **3)** Por la falta de entrega del LOCAL, **4)** Por la falta de higiene y seguridad del LOCAL, **5)** Por la falta de conservación del LOCAL, **6)** Por la falta de reparaciones necesarias, así como por la falta de las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del LOCAL, **7)** Por la falta del uso o disfrute del LOCAL de manera pacífica, por causa de tercero que alegue derechos primarios de titularidad de dicho inmueble. **DÉCIMA SÉPTIMA. NO PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN: EL ARRENDADOR** reconoce que el presente contrato tendrá plena validez en cuanto a lo preceptuado en el total de las Cláusulas y plena vigencia en cuanto al PLAZO acordado y no operará la rescisión del mismo en caso de presentarse por cualquier causa la inesperada defunción de **EL ARRENDADOR,** que en su momento sea solicitada o promovida por sus legítimos herederos o legatarios, subsistiendo plenamente los derechos y obligaciones para las partes hasta el plazo convenido. Igualmente aplicará para el caso de que **EL ARRENDADOR** transmitiere la propiedad del **LOCAL**, conforme a lo establecido en los artículos 55 y 56 de la Ley de Inquilinato, el presente contrato subsistirá plenamente en favor de **EL ARRENDATARIO** en los términos, condiciones, derechos y obligaciones acordadas respecto del nuevo propietario. **DÉCIMA OCTAVA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. EL ARRENDADOR** acepta que, si por caso fortuito o de fuerza mayor o por situaciones totalmente atribuibles a su persona en virtud de existir en su contra mandato o resolución judicial, que lo limite o le prohíba el arrendamiento y por ende impidiera totalmente a **EL ARRENDATARIO** el uso del **LOCAL,** no se pagara la renta mientras dure dicho impedimento.- **DÉCIMA NOVENA. NO ASOCIACIÓN:** En virtud del presente contrato, las partes no se convierten en socios o asociados, ni establecen relación alguna fuera de la contemplada en los términos y condiciones del presente contrato. En virtud de lo anterior, las partes no podrán reclamarse en ningún momento, pérdida o menoscabo en sus utilidades o ingresos, en el entendido de que ninguna de las partes se responsabiliza de la administración de las otras partes. **VIGÉSIMA. IMPUESTOS: EL ARRENDATARIO** conforme la Ley Tributaria vigente está obligado como ente retenedor, a retener del valor de la renta mensual, el porcentaje respectivo en concepto de impuesto sobre la venta, quedando obligado a enterar a la Dirección Ejecutiva de Ingresos, los montos retenidos bajo este concepto, estando obligado a entregar en comprobante de retención de impuesto respectiva a favor de **EL ARRENDADOR,** conforme lo estipulado en la tercera cláusula del presente contrato. **VIGÉSIMA PRIMERA. NO CESIÓN:** Las partes están de acuerdo, en que ninguna de ellas tendrá la facultad de transmitir o ceder en forma alguna sus derechos y obligaciones derivados del presente contrato, a no ser que se cuente con el consentimiento previo y por escrito de la otra parte. No obstante lo anterior, las partes acuerdan en que cualquiera de ellas podrá ceder y/o transmitir sus obligaciones y derechos derivados del presente contrato, con el consentimiento por escrito de la otra parte, siempre y cuando dicha cesión o transmisión se haga a alguna empresa filial o subsidiaria. De acuerdo con lo anterior, este contrato será obligatorio e irá en beneficio de las partes y de sus respectivos sucesores y causahabientes.- **VIGÉSIMA SEGUNDA. TRASPASO O GRAVAMEN DEL INMUEBLE:** En caso de que **EL ARRENDADOR**, desee traspasar, ceder, vender, gravar o enajenar el inmueble de forma alguna durante la vigencia de este contrato, este deberá de notificar a **EL ARRENDATARIO**, por escrito.- **EL ARRENDADOR** en dicho traspaso, cesión, venta , fideicomiso o gravamen se comprometerá frente a **EL ARRENDATARIO** a sustituir, como así lo establece la Ley a **EL ARRENDADOR** en su calidad como tal en el presente contrato de arrendamiento, respetando así todas y cada una de sus obligaciones como tal frente a **EL ARRENDATARIO**, pues este contrato afecta al Bien Inmueble como tal, con el cual el Contrato de Arrendamiento continua vigente y **EL ARRENDATARIO** tendrá la obligación de pagar al nuevo arrendante el precio de arrendamiento, una vez que sea notificado y se le entere una certificación registral o notarial que compruebe el traspaso efectuado. Adicionalmente, en el caso de que por alguna razón el Inmueble llegara a ser objeto

de ejecución judicial o extrajudicial **EL ARRENDADOR** asume la obligación de notificar a **EL ARRENDATARIO,** en forma inmediata y previo a la realización del respectivo remate o mecanismo similar así como de notificar al Juez Ejecutor de la existencia de este contrato y las obligaciones específicas que este conlleva y la indicación de las circunstancias de que el Inmueble se encuentra arrendado deberá ser comunicada a los posibles oferentes con anterioridad a la ejecución del remate. **VIGÉSIMA TERCERA. INTEGRIDAD:** Las Partes Acuerdan dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7 de la Ley de Trasparencia y Acceso a la Información Pública, (LTAIP), con la convicción de que evitando las prácticas de corrupción podremos apoyar las prácticas de consolidación de una cultura de trasparencia, equidad, y retención de cuentas en los procesos de contratación y adquisición del Estado, para así fortalecer, las bases del Estado de derecho, manteniendo los valores de integridad, lealtad contractual, equidad, tolerancia, imparcialidad, y discreción con la información confidencial que manejemos, absteniéndonos de dar declaraciones públicas sobre las mismas. **VIGESIMA CUARTA. VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES: EL ARRENDADOR** declara y garantiza a **EL ARRENDATARIO,** que las manifestaciones expresadas en el rubro de las declaraciones contenidas en éste contrato a la fecha de la firma son exactas, verdaderas, ciertas y que no se ha omitido información alguna que se requiera manifestar o informar. Y reconoce que dichas declaraciones son determinantes para que **EL ARRENDATARIO** celebre el presente contrato, en el entendido de que, en caso contrario y en el supuesto de que cualquier información o datos de los contenidos en el presente contrato sean falsos, incompletos o inexactos por cualquier causa que pueda tener un efecto negativo o de incumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL ARRENDATARIO,** éste, quedará deslindando de responsabilidad de cualquier índole y estará en facultad de exigir el pago de daños y el resarcimiento perjuicios que dichas omisiones le causen, así como el solicitar la rescisión del presente contrato. **VIGÉSIMA QUINTA. CONVENIOS MODIFICATORIOS:** El presente contrato únicamente podrá ser novado, mutado o adicionado en su contenido original, a través convenio modificatorio, formalmente emitido y firmado por las partes o por aquellas personas que acrediten plenamente estar facultadas para tal efecto. **VIGESIMA SEXTA. NOTIFICACIONES:** Cualquier comunicación y notificación permitidas o requeridas conforme a los términos del presente contrato, deberán constar por escrito y serán eficaces el día hábil inmediato siguiente a la fecha en la que hayan sido recibidas por la parte correspondiente, las notificaciones realizadas de conformidad con lo dispuesto en la presente cláusula podrán ser entregadas personalmente, correo electrónico, , mensajería o correo certificado de primera clase que deberán acusarse de recibido para que surta sus efectos legales correspondientes, y dirigido en los domicilios que se señalan en la Cláusula subsiguiente. **VIGESIMA SÉPTIMA. DOMICILIOS.** Las partes señalan como domicilios los siguientes: **EL ARRENDADOR**: Colonia Lomas del Guijarro, Edificio Plaza Guijarros, primer nivel, teléfono 2221-2965, correo electrónico unimacindustrial@yahoo.com.- **EL ARRENDATARIO:** Colonia San Carlos, Avenida los Próceres, Centro Corporativo Los Próceres, Bulevar Morazán, Tegucigalpa M.D.C. Teléfono (504) 2237-4000, extensión 10444. Mismo que señalan para todos los fines y efectos legales a que haya lugar en relación con este contrato.- De igual manera, si alguna de las partes por cualquier causa necesita cambiar el lugar de su domicilio principal, deberá notificarlo a la otra parte con una anticipación mínima de 10 diez días hábiles a la fecha del cambio, de lo contrario las notificaciones hechas en el domicilio anterior se tendrán por válidas, surtiendo plenamente sus efectos legales.- **VIGESIMA OCTAVA. IRRENUNCIABILIDAD:** La omisión, incapacidad o ineficiencia de cualquiera de las partes para exigir el estricto cumplimiento de las convenciones derivadas del presente contrato, de ninguna forma podrá ser considerada como una renuncia de cualquier derecho o liberación de obligaciones y penalidades impuestas, contenidas en el mismo, ni limitará la posibilidad de que la parte afectada exija eventualmente el estricto cumplimiento de las disposiciones contravenidas o de cualquier otro acuerdo entre las partes, con el ejercicio del correspondiente derecho de acción que proceda por

concepto de daños generados y perjuicios ocasionados, aunado a la satisfacción de la pretensión punitiva que derive de los ilícitos penales originados. **VIGÉSIMA NOVENA. TITULOS:** Los títulos utilizados en cada una de las cláusulas de éste contrato, son exclusivamente para referencia por lo que no se consideran para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo. **TRIGÉSIMA. LEGALIDAD:** Ambas partes acuerdan que en caso de que alguno de los términos o condiciones que le dan forma y contenido al presente contrato sea declarado como nula, ilegal o inaplicable por autoridad competente, todas las demás condiciones y términos seguirán surtiendo plenos efectos para las partes, siempre y cuando el objeto substancial del contrato no se vea afectado. **TRIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE:** Las partes están conformes en obligarse de acuerdo al contenido de este contrato y en lo no previsto por el mismo se regirá por las disposiciones aplicables a la Ley del Inquilinato y sus reformas decreto No 50. Y el decreto No.866 del Departamento Administrativo del Inquilinato, y para todas las disposiciones correlativas en la que se suscriba. **TRIGÉSIMA SEGUNDA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:** Las partes acuerdan que someterán toda controversia derivada del presente contrato, que no pudiere ser solucionada de mutuo acuerdo, a los procedimientos de conciliación y arbitraje del Reglamento de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, departamento de Francisco Morazán, los cuales se llevarán a cabo en esta misma institución, el proceso deberá ser pagado en porcentajes iguales entre las partes. **TRIGÉSIMA TERCERA ACEPTACIÓN:** Enteradas las partes previa lectura y con pleno conocimiento de su contenido y alcance legal, el presente documento lo firman de conformidad a los 31 días del mes de marzo del año 2016.

EL ARRENDADOR
Sergio Antonio Bendeck Díaz
INMOBILIARIA COSTABECK S.A.

INMOBILIARIA COSTABECK S.A.

BANCO LAFISE, S.A.
DELEGADO FIDUCIARIO
Tegucigalpa, M.D.C.

EL ARRENDATARIO
Alejandro Alfonso Ramírez Callejas
Delegado Fiduciario
Banco Lafise (Honduras) S.A.