

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El presente contrato es celebrado el día treinta (30) de diciembre el año 2022 entre **RAFAEL VIRGILIO PADILLA PAZ**, mayor de edad, soltero, hondureño, Abogado y Notario, con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, con DNI número 0501-1973-04466, en su condición de comisionado presidente de la **COMISION REGULADORA DE ENERGIA ELECTRICA (CREE)**, facultado para realizar este acto mediante Acuerdo Ejecutivo No. 375-A-2022 de fecha 01 de julio de 2022, emitido por la Secretaría de Estado en los Despachos de Derechos Humanos, Justicia, Gobernación y Descentralización y Acuerdo CREE-44-2022 emitido en fecha 09 de septiembre de 2022, quien en adelante se identificará como "**CREE**" o "**EL ARRENDATARIO**"; y **STEPHANIE KAWAS AMADOR**, Licenciada en Administración de Empresas, hondureña, mayor de edad, casada y de este domicilio, actuando en su condición de Gerente General y Representante Legal de **INMOBILIARIA INTERAMERICANA, S.A.**, sociedad constituida el veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco, ante los oficios del Notario José Ramón Paz, e inscrita bajo el No. 76, tomo 346 del Registro de Comerciantes Sociales del Departamento de Francisco Morazán, representación que acredita con el Testimonio de Escritura Pública de Poder número doce (12), de fecha trece (13) de marzo de dos mil quince (2015), otorgada ante los oficios del Notario Arturo H. Medrano C., otorgado por el señor Juan B. Kawas, en su condición de Apoderado de la Sociedad, y el cual se encuentra inscrito bajo el número veintiséis mil novecientos veintisiete (26,927), del Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado, quien en adelante se identificará como "**EL ARRENDADOR**"; hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que estará sujeto a las cláusulas y estipulaciones siguientes:

PRIMERA: El objeto del presente contrato es el arrendamiento de varios locales comerciales, ubicados en el Bulevar Morazan, Tegucigalpa, Francisco Morazan, los que se detallan a continuación: Piso Numero 1, ubicado en el Anexo del Edificio Interamericana con un área de 1,227.00 MTRS². Precio por metro Cuadrado US\$13.00, precio por mantenimiento US\$2.00 total sin impuestos US\$18,405.00 mensuales.

SEGUNDA: El plazo del arrendamiento es de **un (1) año** contados a **partir del 01 de enero del 2023**.

TERCERA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR:

EL ARRENDADOR se compromete a lo siguiente:

1. Asignar a EL ARRENDATARIO 25 parqueos en el sótano de dicha torre.
2. Autorizar a EL ARRENDATARIO para que pueda realizar las respectivas rotulaciones internas y externas de su negocio en los espacios arrendados. Asimismo, se compromete a no promover marcas de tercero, comercios ambulantes, o publicidad distinta a la impulsada por EL ARRENDATARIO en ningún espacio arrendado.
3. EL ARRENDADOR se compromete a no incrementar el valor de las rentas de los locales comerciales y áreas de estacionamiento durante el plazo del presente Contrato.
4. **EL ARRENDADOR** será responsable de entregar en buenas condiciones los locales arrendados, que incluye:
 - a) Los respectivos llavines de las puertas y que las mismas se encuentren en buen estado. EL ARRENDATARIO recibirá las llaves originales correspondientes a la puerta de acceso e interiores del inmueble de manos de **EL ARRENDADOR**, las mismas deberán ser

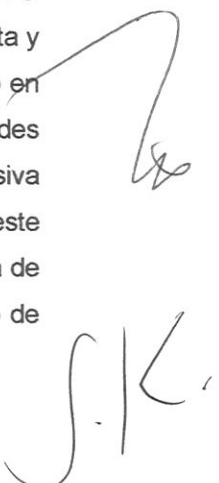
entregadas a **EL ARRENDADOR** al término del presente Contrato. **EL ARRENDATARIO** también deberá entregar las llaves de acceso al edificio y elevadores y control del portón vehicular.

- b) Las ventanas o puertas corredizas deberán estar en perfecto funcionamiento y con sus telas metálicas (Si las hubiere). Se deberá remover todas las persianas y/o ventanas anticuadas de los Edificios y deberán ser reemplazadas con ventanas modernas de aluminio o PVC.
- c) Todas las puertas deberán estar en perfecto estado, sin roturas ni raspaduras y con sus respectivas bisagras.
- d) Los servicios sanitarios al igual que los lavamanos y sus muebles deberán estar en perfecto estado, sin roturas o grietas, permitiendo a **EL ARRENDATARIO** la construcción de baños adicionales de conformidad a su necesidad.
- e) Entregar todas las lámparas y sus respectivos focos en buen estado.
- f) Los aires acondicionados y sus controles deberán ser entregados en buen estado.
- g) El sistema de alarma y seguridad al igual que detectores de humo en perfecto estado.
- h) Los pisos deberán ser de cerámica y el cielo falso deberá contar con luces led. La entrega del local se realizará mediante Acta que demuestre el estado y condiciones actuales de los elementos que contienen el inmueble objeto del presente contrato, siendo por cuenta de **EL ARRENDADOR** las reparaciones estructurales que requieran durante el tiempo que dure el arrendamiento. **EL ARRENDADOR** podrá hacer observaciones y exigir la reparación o reposición de partes del local y sus áreas circundantes que hayan sido destruidas, dañadas o se encuentren en mal estado o estén próximas al deterioro por causas imputables al **EL ARRENDATARIO**. Todo daño al inmueble que se atribuya por mal uso de las instalaciones será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**.
- i) **EL ARRENDATARIO** no podrá reducir, bajar o retener la renta o parte de ella bajo el pretexto de reembolsarse los gastos indicados anteriormente.
- j) Las reparaciones de tipo estructural serán responsabilidad de **EL ARRENDADOR**, así como la remoción de las construcciones internas.
- k) **EL ARRENDADOR** se compromete a contratar por su propia cuenta los respectivos Seguros de Daños, Seguro contra Incendio y líneas aisladas sobre los locales arrendados objeto del presente Contrato.

CUARTA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO:

EL ARRENDATARIO se compromete a lo siguiente:

1. **EL ARRENDATARIO** se compromete a devolver los locales al final del plazo, en las mismas condiciones en que lo recibió. -
2. Pagar a **EL ARRENDADOR** la cantidad de **DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCO DOLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$18,405.00)** mensuales por concepto de renta y mantenimiento más impuesto. Los pagos serán efectuados mensualmente en dólares o en lempiras a la tasa de cambio del día (venta). El pago deberá ser efectivo por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes; serán por cuenta exclusiva de **EL ARRENDATARIO** el pago de los impuestos que graven o lleguen a gravar este contrato de arrendamiento o el arrendamiento mismo. El valor de la renta incluye la cuota de mantenimiento que se paga a la Administración del edificio y que cubre: mantenimiento de

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

áreas comunes del edificio, pintura de los Locales, luces, puertas, espejos, pisos, paredes y todos los detalles para asegurar que las áreas comunes se mantengan en perfectas condiciones, servicio de vigilancia, mantenimiento e iluminación de áreas comunes, planta eléctrica, consumo de agua de pozo. - Es entendido por EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO que los pagos por arrendamiento de cada uno de los locales comerciales y respectivos estacionamientos se realizarán conforme a la fecha de su entrega.

3. Realizar los pagos a **EL ARRENDADOR** por arrendamientos, directamente en la cuenta bancaria de cheques en **Lempiras No. 730073891** y/o de **Dólares No.100381991** a nombre de **INMOBILIARIA INTERAMERICANA SA** en BAC de Honduras, S.A. En caso de existir atraso en el pago de la renta, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar un interés de cinco por ciento (5%) anual sobre las rentas en mora por cada día de retraso.
4. Efectuar un solo pago al inicio de arrendamiento por la cantidad de **DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCO DOLARES AMERICANOS CON 00/100 (\$18,405.00)** en calidad de depósito. En ningún caso servirá este depósito para pago de alquiler del inmueble. Cabe resaltar que, una vez terminado el Contrato y entregado el inmueble a satisfacción de **EL ARRENDADOR**, y deducidos los gastos oportunos por reparaciones, pintura, y daños al local o cualquier mobiliario, etc., procederá a realizar la devolución del depósito (o de parte de el) a favor de **EL ARRENDATARIO**.
5. Serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, los pagos por servicios de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable del SANAA, cable, internet, alumbrado, teléfono, tren de aseo. Los gastos relacionados con su instalación y mantenimiento serán a cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien queda obligado al pago puntual de las tasas y derechos por tales servicios.
6. **EL ARRENDATARIO** se obliga a realizar las reparaciones y obras de mantenimiento que no sean de carácter estructural. Serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** quien empleará en tales trabajos materiales y mano de obra de la mejor calidad, siempre y cuando las mismas no impliquen modificación o daño estructural al inmueble. En caso de que **EL ARRENDATARIO** cause daños estructurales a consecuencia de reparaciones u obras realizadas, **EL ARRENDATARIO** deberá hacer las reparaciones necesarias para corregir los daños ocasionados. **EL ARRENDATARIO** estará facultado para, en cualquier momento en que desocupe el inmueble por cualquier motivo y en cualquier momento, a retirar aquellas mejoras que haya introducido por su cuenta y cuya remoción no implique daño alguno al inmueble sobre las mismas condiciones en que es entregado por **EL ARRENDADOR** en la firma de este contrato. Las mejoras llevadas a cabo por **EL ARRENDATARIO** que de ser autorizadas quedarán en beneficio de los inmuebles siempre y cuando no sean removibles, sin causar daño alguno y sin obligación alguna de parte de **EL ARRENDADOR** de reconocer su valor. Ambas Partes acuerdan que, luego de hecha la oportuna inspección sobre el inmueble con la presencia de **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO**, deberá enviarse previamente a **EL ARRENDATARIO** la respectiva cotización al menos 10 días calendario antes de la terminación del contrato. -
7. **EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener en cada uno de los locales arrendados por lo menos un extintor de incendio en buen estado de funcionamiento.
8. **EL ARRENDATARIO** se obliga a cumplir con el Reglamento Interno del Edificio.

QUINTA: CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente Contrato se dará por terminado de manera anticipada bajo las siguientes causas:

1. Cualquiera de las partes tendrá el derecho de resolver De pleno Derecho el presente contrato, en cualquier tiempo de su vigencia y bajo cualquier circunstancia cuya determinación quedará a discreción de cualquiera de las partes. Las partes convienen que **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado en cualquier momento el contrato de arrendamiento en forma anticipada dando un aviso por escrito con SESENTA (60) días de anticipación, a la fecha deseada para su terminación a **EL ARRENDADOR** en el entendido que **EL ARRENDATARIO** deberá pagar a **EL ARRENDADOR** una penalidad equivalente a DOS (2) meses de renta; siempre y cuando el periodo que falte para la conclusión del contrato no sea mayor a seis (6) meses, sin que ello acarree ningún tipo de responsabilidad adicional, sea esta de carácter civil o penal, para **EL ARRENDATARIO**.
2. La contravención de cualquiera de las cláusulas o estipulaciones establecidas en el presente Contrato serán causa suficiente para la terminación del mismo, sin que para ello haya necesidad de noticia alguna por parte de la parte afectada.

SEXTA: PROHIBICIONES POR PARTE DE EL ARRENDATARIO.

Es terminantemente prohibido para **EL ARRENDATARIO**:

- a) Ceder el Contrato o alguno de los derechos contenidos en él, sub-arrendar el inmueble o parte del mismo sin el consentimiento escrito de **EL ARRENDADOR**, en el que se harán constar las condiciones en que **EL ARRENDADOR** consiente en la cesión del Contrato o el sub-arrendamiento del inmueble, así como las regulaciones con el nuevo **ARRENDATARIO**;
- b) Hacer mejoras al local sin previo consentimiento escrito de **EL ARRENDADOR**;
- c) Almacenar en el local arrendado sustancias inflamables, explosivas o material que pueda dañarlo;
- d) Cambiar total o parcialmente el destino del local arrendado;
- e) Causar daños a las condiciones en que fue entregado el local arrendado, su estructura o fachada, abriendo hoyos en las paredes, puertas, ventanas, marcos de ventanas o material que las proteja; y,
- f) Ocasionar disturbios al vecindario con ruidos excesivos o escandalosos. El término **EL ARRENDATARIO**, usado en este contrato comprenderá a ésta, sus representantes, auxiliares y empleados, por lo tanto, todos los actos y hechos que realicen dichas personas dentro de los locales arrendados en contravención a las cláusulas estipuladas en este contrato se considerarán realizadas por **EL ARRENDATARIO**. -

SEPTIMA: EL ARRENDADOR no será responsable por pérdidas o daños sufridos por **EL ARRENDATARIO**, en sus propiedades depositadas o mantenidas en el local objeto del arrendamiento aún y cuando para seguridad del inmueble mantenga servicio de vigilancia; excepto por daños ocasionados por mal mantenimiento del edificio, incluyendo tuberías de agua, cortocircuitos y demás que puedan causar daños a los bienes de **EL ARRENDATARIO**.

OCTAVA: EL ARRENDATARIO recibe en perfecto estado el local objeto de este Contrato, mismo en el que se obliga a restituirlo, salvo por los deterioros causados por caso fortuito, como ser: huelgas, motines, entre otros; o desastres naturales, como ser: huracanes, terremotos, inundaciones, entre otros.

NOVENA: Compromiso Anti-Lavado de dinero y financiamiento del terrorismo: LAS PARTES manifiestan que toda la información suministrada a la otra parte por cualquier medio y para cualquier trámite es verdadera y correcta. Ambas **PARTES** reconocen que se rigen bajo políticas de

Anti-Lavado de Dinero con el fin de prevenir, detectar y reportar los actos, omisiones u operaciones que pudieran favorecer, auxiliar o cooperar para la comisión de los delitos de terrorismo y lavado de dinero.

DECIMA - Cumplimiento Leyes: Es entendido y aceptado que ambas partes se comprometen a cumplir las leyes, normas y regulaciones aplicables a la materia.

DECIMA PRIMERA- Confidencialidad: Ambas partes guardarán completa confidencialidad y reserva los documentos y la información los que pueda tener acceso durante el desarrollo de la presente contratación, por lo que su divulgación, publicación, reproducción y difusión es absolutamente prohibida sin autorización expresa de la otra parte. De igual forma, se comprometen a seguir todas las normas, políticas, disposiciones, reglas y demás instrucciones que emitan cualquiera de las partes previo consentimiento con respecto a la reserva o confidencialidad de la información que maneje la Institución. Cualquier información o documentación que EL ARRENDADOR reciba de EL ARRENDATARIO durante la vigencia de este contrato, será tratada con absoluta discreción y no podrá ser revelada a otras personas naturales o jurídicas, salvo en los casos que lo indiquen las leyes y demás normas, políticas, reglas e instrucciones que emita EL ARRENDATARIO. En el caso que EL ARRENDADOR revelese o divulgase información o documentación en relación con los asuntos de la Institución o se aproveche de la misma para fines propios o en daño de la Institución, el Estado o terceros, dará lugar a la resolución del contrato sin responsabilidad de EL ARRENDATARIO y en los términos que los dispone este Contrato, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que corresponda reclamar.

DECIMA SEGUNDA: SARLAFT (SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO). En cumplimiento del deber legal que le asiste a las PARTES en relación con la cooperación para la prevención del lavado de activos, la financiación del terrorismo y cualquier otro delito conexo contemplado en normas nacionales e internacionales, ambas PARTES declaran que su patrimonio y las fuentes económicas que permiten desarrollar su objeto social no son fruto de actividades ilícitas, tales como narcotráfico, testaferrato, enriquecimiento ilícito, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y/o trata de personas, entre otros delitos conexos, razón por la cual, aceptan que en el evento en que cualquiera de las partes o alguno de sus socios o accionistas, sus proveedores, empleados, administradores y/o representantes legales, revisores fiscales y/o contadores hagan parte de la lista OFAC (Office of Foreign Assets Control), ONU FINCEN o de alguna otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o haya sido sentenciado judicialmente por cualquier delito o haya sido extraditado, será responsable por los daños y perjuicios que dicho reporte o sentencia le ocasione a la otra parte sin perjuicio de la responsabilidad penal que le asiste y, faculta a la parte afectada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en cualquier momento y sin previo aviso, por configurarse una causal objetiva de terminación del mismo.

DÉCIMA TERCERA. RESOLUCION DE CONFLICTOS: El presente contrato será regulado por lo dispuesto en la Ley de Inquilinato de Honduras. Cualquier conflicto derivado del mismo, se deberá de resolver por la vía amistosa; en caso de no se pueda solucionar, las partes deberán de avocarse al Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) y posteriormente al Juzgado de Inquilinato.

DECIMA CUARTA. NOTIFICACIONES. Todas las notificaciones y demás comunicaciones indicadas en el presente contrato deberán efectuarse por escrito o correo electrónico y entregarse personalmente o mediante un servicio de mensajería de un día para otro, enviadas por correo certificado con constancia de recibo, o por mensajes de datos o correo electrónico de la manera como se indica a continuación:



EL ARRENDADOR:

Atención: Stephanie Kawas Amador
Dirección: Boulevard Morazán, Edificio Interamericana, Tercer Piso, Tegucigalpa
E-Mail: stephkawas@gmail.com
Teléfono: 2232-4270
Con copia a: Dilcia Cerrato
E-Mail: brizohn@yahoo.com

EL ARRENDATARIO

Atención: Rafael Virgilio Padilla o
Dirección: Colonia Matamoros, avenida Santander, casa 2716
E-Mail: rvmadilla@cree.gob.hn
Teléfono: 2222-1912
Con copia a: Omar Zuniga
E-Mail: ozuniga@cree.gob.hn

Cualquier parte podrá cambiar su dirección o correo electrónico para notificaciones y otras comunicaciones que deban enviarse conforme se indica en el presente contrato, mediante notificación a la otra parte. La totalidad de las notificaciones y otras comunicaciones entregadas a la otra parte, en concordancia con las disposiciones del mismo, se considerarán entregadas al día hábil siguiente a aquel en que se reciban.

DÉCIMA QUINTA. MODIFICACIONES Y PRORROGA. Toda modificación al contrato o de sus anexos, deberá constar por escrito, debidamente firmado y/o aceptado por las partes. De igual manera, el presente contrato se podrá prorrogar siempre y cuando ambas partes estén de acuerdo. Para que dicha prórroga surta efecto, se deberán de intercambiar notas o correos con un (1) mes de anticipación a la finalización del contrato, en la cual establezcan el consentimiento de prorrogar el contrato.

DECIMA SEXTA: En caso de recorte presupuestario de fondos nacionales que se efectúe por razón de la situación económica y financiera del país, la estimación de la percepción de ingresos menores a los gastos proyectados y en caso de necesidades imprevistas o de emergencia, podrá dar lugar a la rescisión o resolución del contrato, sin más obligación por parte del Estado, que al pago correspondiente a los bienes o servicios ya ejecutados a la fecha de vigencia de la rescisión o resolución del contrato.

DÉCIMA SEPTIMA: CASO FORTUITO Y DE FUERZA MAYOR: Cuando se presentan situaciones de caso fortuito o fuerza mayor (según se definan los respectivos conceptos en el ordenamiento jurídico correspondiente), que impidan o dificulten el cumplimiento de las obligaciones bajo este Contrato por cualquiera de las PARTES, la PARTE impedida para cumplir, se lo deberá notificar inmediatamente a la otra, a fin de que puedan tomarse los recaudos necesarios.

No se considerará que haya incumplimiento de este Contrato en razón del acaecimiento real de situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, que en efecto impidan la realización de obligaciones bajo Contrato, por cualquiera de las PARTES. La situación de caso fortuito o fuerza mayor que se utilice como excusa para no cumplir cualquier tipo de obligación contractual, deberá ser comprobada por quien la alega. No habrá suspensión de obligaciones, aún y cuando ocurra un evento de caso fortuito o fuerza mayor en caso de que la PARTE que las invoque las haya originado, haya causado dicho evento de manera intencional, haya provocado su agravación, o bien si la ley aplicable obliga a esta PARTE a cumplir con el Contrato, aún en caso de existir un evento de caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMA OCTAVA: EL ARRENDATARIO y EL ARRENDADOR, renuncian de forma expresa al fuero de su domicilio y se someten a la jurisdicción del Juzgado de Letras Civil del departamento Francisco Morazán. - Ambas partes afirman estar de acuerdo con todas y cada una de las

estipulaciones del presente Contrato y se obligan a su fiel cumplimiento.- En fe de lo cual firman el presente Contrato en la ciudad de Tegucigalpa, el treinta (30) de diciembre de dos mil veintidós (2022).



STEPHANIE KAWAS AMADOR

INMOBILIARIA INTERAMERICANA, S.A.,

RTN: 08011987045749

EL ARRENDADOR



RAFAEL VIRGILIO PADILLA

Comisión Reguladora de Energía Eléctrica

RTN: 05011973044669

EL ARRENDATARIO