

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA CONSTRUCCIÓN Y FINANZAS S.A.
DE C.V.Y BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI)**

La sociedad mercantil denominada **INMOBILIARIA CONSTRUCCIÓN Y FINANZAS, S. A. DE C. V.**, constituida originalmente como Inmobiliaria Campo Fresco, S. de R. L., el día dieciocho (18) de Diciembre de mil novecientos setenta y ocho (1978), mediante Instrumento Público número noventa y tres (93), autorizado por el Notario Roberto Avilés Flores, en esta ciudad de Tegucigalpa, M. D. C., e inscrita la Primera Copia del mismo bajo el número treinta y ocho (38) del Tomo ciento diecisiete (117) del Registro de Comerciantes Sociales de Francisco Morazán; modificada a su actual denominación mediante Instrumento Público número treinta y siete (37) de fecha veintinueve (29) de marzo del dos mil (2000), autorizada ante los oficios del Notario Luís Fernando Láinez Z. e inscrita en el asiento número sesenta y uno (61) del tomo cuatrocientos cincuenta y ocho (458) del Registro de Comerciantes Sociales del departamento de Francisco Morazán; y transformada su modalidad de Sociedad de Responsabilidad Limitada (S. de R. L.) a Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A. de C.V.) mediante Instrumento Público número veinticuatro (24) de fecha veintidós (22) de Mayo del dos mil dos (2002) autorizada por el Notario Luís Fernando Láinez e inscrita bajo el número setenta y ocho (78) del tomo quinientos nueve (509); Representada en este acto por el señor **RICARDO ANTONIO NASSER**, mayor de edad, casado, Ingeniero, hondureño, con Documento Nacional de Identificación número 0801-1949-03627 y de este domicilio actuando en su condición de Representante Legal y quien acredita su condición con el testimonio de la Escritura Pública cuarenta y ocho (48), de fecha dieciocho de diciembre del año 2020 e inscrita con el número 63340 de la Matricula 69729 del Registro Mercantil departamento de Francisco Morazán, Centro Asociado IP; quien de ahora en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **LA ARRENDADORA**; y por otra parte el y, por otra parte, **EDWIN ARAQUE BONILLA**, mayor de edad, casado, economista, hondureño y de este domicilio, con documento nacional de identificación No. 0319 1955 00179, Registro Tributario Nacional No. 03191955001795, actuando en su condición de Presidente Ejecutivo del **BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI)**, Registro Tributario Nacional número 08019998393944, entidad creada originalmente como **FONDO NACIONAL PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (FONAPROVI)**, según Decreto Legislativo No. 53-97, del ocho (08) de mayo de mil novecientos noventa y siete (1997), publicado en el Diario Oficial la Gaceta el treinta (30) de mayo de mil novecientos noventa y siete (1997) y transformado mediante Decreto Legislativo No.6-2005, del veintiséis (26) de enero de dos mil cinco (2005) que contiene la Ley del **"BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA"**, identificado también con la sigla **BANHPROVI**, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 30,659, el uno (1) de abril del año dos mil cinco (2005) y reformado mediante Decreto Legislativo No. 358-2014, del veinte (20) de enero de dos mil catorce (2014), publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 33,431, el veinte (20) de mayo de dos mil catorce (2014); decreto que fue rectificado a Decreto Legislativo No. 358-2013, mediante Fe de Errata publicada en el Diario Oficial La Gaceta No.33,530, el doce (12) de septiembre de dos mil catorce (2014) y reformada mediante Decreto Legislativo número ciento uno guion dos mil veinte (101-2020), del veinticinco (25) de agosto del año dos mil veinte (2020), publicado en el Diario Oficial La Gaceta número treinta y cinco mil trescientos cincuenta y tres (35,353); acredita su representación mediante Certificación del **Acuerdo Ejecutivo No. 52-2022** por nombramiento de la Presidenta de la República, el uno (01) de febrero de dos mil veintidós (2022) y conforme al Artículo 28, numeral 2, de la Ley constitutiva del **BANHPROVI**, EL

ARRENDATARIO, hemos convenido celebrar, como al efecto celebramos, el presente Contrato de Arrendamiento, conforme a las cláusulas que a continuación se expresan:

CLÁUSULA PRIMERA:

Manifiesta **LA ARRENDADORA** que es propietaria los siguientes inmuebles: **a)** del Lote de terreno número 21, del bloque 12, de la colonia Palmira, en el cual se encuentra edificado el Edificio conocido como Torre 214; y **b)** de la fracción de terreno identificado como Lote 21, bloque 12, ambos inmuebles ubicados en la colonia Palmira de esta ciudad Capital, debidamente inscritos a favor de **LA ARRENDADORA** tal como consta respectivamente, en el Testimonio de Escritura Publica número 65 de fecha 4 de diciembre del 1989, inscrito bajo el número 55 del Tomo 1394 y Testimonio de Escritura Publica número 62 de fecha 30 de agosto del 2004, inscrito bajo el número 38 del Tomo 4392, ambas inscripciones del Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas de Francisco Morazán; los cuales se encuentran libres de cualquier limitación o impedimento legal para su uso.

CLÁUSULA SEGUNDA: Objeto del Contrato:

El objeto de este contrato es el otorgar en arrendamiento por parte de **LA ARRENDADORA**, a favor de **EL ARRENDATARIO** los inmuebles descritos en la cláusula precedente y que comprenden de las siguientes áreas:

Nivel	Área M2
1	349.62
2	302.06
2 (Terraza Comedor)	47.00
3	302.06
4	283.03
Bodegas varias en Sótano	137.50
TOTAL AREA ARRENDABLE M2	1,421.27
ESTACIONAMIENTOS	31 Estacionamientos Exteriores 9 Interiores en Sótano.

para efectos del presente contrato dichos inmuebles y/o áreas se denominarán como **"El inmueble"**, el cual será destinado por **EL ARRENDATARIO** única y exclusivamente para: **manejo de departamento de atención al usuario, así como dependencias administrativas del Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI)**, bajo sus propias marcas y denominaciones comerciales. Para estos efectos, **LA ARRENDATARIA** declara que ostenta la representación y es titular de las

licencias, permiso de operación y autorizaciones necesarias para el desarrollo del objeto del presente contrato, entendiendo que deberá solicitar todo permiso que sea necesario para la operación del mismo.

CLÁUSULA TERCERA: Plazo del Contrato:

Para todos los efectos legales, el plazo del presente contrato de Arrendamiento será de **22 meses contados a partir del uno (01) de marzo del 2024 al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veinticinco (2025)**, prorrogable a voluntad de ambas partes quienes deberán librar con sesenta (60) días de anticipación como mínimo al vencimiento del plazo del presente contrato, una nota en la que deberán expresar su voluntad de prorrogar el contrato, dicha prorroga se hará mediante Adendum firmado por ambas partes, siempre y cuando **EL ARRENDATARIO** se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones bajo el presente Contrato.

A) **ACERCA DE LA NO RENOVACIÓN:** EL ARRENDATARIO, previo a la llegada de la fecha de terminación del presente contrato, en caso que exista intención de no renovar el presente contrato, deberá notificar por escrito a LA ARRENDADORA con **sesenta (60)** días calendario de anticipación, autorizando a LA ARRENDADORA a mostrar a terceros interesados El Inmueble para su eventual y posterior arrendamiento.

En caso de que LA ARRENDADORA recibiere una o más de las rentas correspondientes a uno o más de los meses subsiguientes al vencimiento del contrato, sin haberse renovado por escrito el mismo, este no se entenderá prorrogado o renovado automáticamente, se entenderá renovado únicamente por cada mes cancelado y transcurrido.

B) **ACERCA DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA – PREAVISO:** En caso de que cualquiera de las partes pretenda dar por terminado este contrato antes de la fecha de su vencimiento, deberá de notificarlo a la otra parte por escrito con **sesenta (60) días de anticipación** tiempo en el cual este contrato permanecerá vigente y EL ARRENDATARIO ocupara El Inmueble.

C) **ACERCA DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA – SIN PREAVISO:** En el caso de que EL ARRENDATARIO desee dar por terminado este contrato y no comunique a LA ARRENDADORA de su intención dentro del plazo de sesenta (60) días que indica el literal B podrá hacerlo siempre notificándolo por escrito a LA ARRENDADORA y pagando a esta el equivalente a los dos (2) meses de renta en concepto de penalización autorizando a LA ARRENDADORA a mostrar a terceros interesados El Inmueble para eventual y posterior arrendamiento.

En caso de que LA ARRENDADORA recibiere una o más de las rentas correspondientes a uno o más de los meses subsiguientes al vencimiento del contrato, sin haberse renovado por escrito el mismo, este no se entenderá prorrogado o renovado automáticamente, se entenderá renovado únicamente por cada mes cancelado y transcurrido.

CLÁUSULA CUARTA: Precio y Forma de Pago del Arrendamiento

EL ARRENDATARIO pagará la renta mensual de la siguiente manera:

Manera



- a) A partir del uno (01) de marzo al treinta y uno (31) de diciembre 2024, pagara la suma TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE LEMPIRAS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS (L 355,797.53) valor que incluye el 15% de ISV.
- b) A partir del uno (01) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del 2025, pagara la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO LEMPIRAS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS (L 363,855.42) valor que incluye el 15% de ISV.

Los pagos deben realizarse en forma completa, sin admitirse pagos parciales, debiendo EL ARRENDATARIO notificar de cada pago realizado a LA ARRENDADORA al correo rentas@terra-inmob.com en un plazo no mayor de cinco (5) días calendarios posteriores a la fecha en que se realizó el pago.

La renta será pagada mediante depósito directo a la cuenta o transferencia bancaria a la cuenta designada por LA ARRENDADORA dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes sin necesidad de cobrador, No se aceptarán pagos en efectivo ni pagos realizados por personas naturales o jurídicas distintas a EL ARRENDATARIO. Además, EL ARRENDATARIO acepta pagar el 3.5% mensual de las facturas que, en concepto de Renta, Servicios públicos o cualquier otra obligación de pago que se encuentre vencida, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven por el incumplimiento respectivo de conformidad con lo que se establece en el presente Contrato.

Queda convenido que, en caso de renovación o prórroga del presente contrato, se aplicara un incremento anual del 3% al monto de la Renta mensual calculado sobre el valor de la renta del año anterior, aplicable a partir del mes de enero 2026 y así sucesivamente hasta la finalización del contrato y de sus prorrogas.

Queda expresamente convenido que, si EL ARRENDATARIO no cumpliera la obligación de pago en la fecha estipulada, LA ARRENDADORA utilizará los servicios de cobranza que tendrá derecho a exigir y percibir la suma adicional del veinte por ciento (20%) sobre las cantidades adeudadas, como retribución al servicio de cobro extrajudicial. Es entendido y convenido entre las partes que, si el cobro se hiciera a través de cobrador o Abogado, por la vía judicial o directa, EL ARRENDATARIO pagará todos los gastos, costas y honorarios aplicables.

EL ARRENDATARIO, 1 día antes de suscribir el presente contrato, deberá de entregar los comprobantes de los siguientes pagos (transferencia bancaria o depósito directo a la cuenta):

1. Depósito en Garantía: por el valor total de TRESCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON DIECISEIS CENTAVOS DE LEMPIRAS (L. 309,389.16).
2. Primer mes de renta pagado por anticipado: por el valor total de TRESCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON DIECISEIS CENTAVOS DE LEMPIRAS (L. 309,389.16) más impuesto sobre ventas es decir la cantidad de L.355,797.53

CLÁUSULA QUINTA: Depósito en Garantía:

El Depósito en Garantía establecido en la cláusula precedente y que asciende a la cantidad de TRESCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON DIECISEIS CENTAVOS DE LEMPIRAS (L. 309,389.16), es entregado por EL

ARRENDATARIO como garantía del cumplimiento de las obligaciones que asume en este contrato y que se derivan del mismo; los cuales servirán para aplicar al pago de cualquier saldo pendiente que quedase al concluir el arrendamiento o cualquier otra obligación, deterioro o daño que haya sufrido el inmueble, por culpa o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus empleados, clientes o proveedores, suma que no habiendo nada que reclamar por parte de **LA ARRENDADORA** será devuelta a **EL ARRENDATARIO** dentro de los siguientes 30 días a la fecha en que se firma el **ACTA DE RECEPCIÓN** del inmueble, previo entrega de copia del recibo emitido por **LA ARRENDADORA** a **EL ARRENDATARIO** donde se constate que el Depósito en Garantía le fue entregado a **LA ARRENDADORA**.

EL ARRENDATARIO no podrá bajo ningún término, considerar que el depósito se aplique al pago del último mes de renta al finalizar el contrato, para lo cual se responsabiliza de los daños y perjuicios que ocasione a **LA ARRENDADORA**.

Desde ya **LA ARRENDADORA** queda expresamente facultada por **EL ARRENDATARIO**, para hacer efectiva dicha garantía, por cualquier incumplimiento de las obligaciones que por el presente instrumento o por otra causa asume **EL ARRENDATARIO**. Asimismo, **EL ARRENDATARIO** renuncia a ejercer o invocar cualquier derecho o acción tendiente a entorpecer o dificultar la aplicación de dicha garantía.

CLÁUSULA SEXTA: Alocación de Pagos: Las Partes expresamente acuerdan que no se permitirán pagos o abonos parciales o selectivos señalados de cualquier monto u obligación señalada bajo el presente Contrato. Todos los pagos realizados para cubrir los costos o montos indicados en el presente Contrato deberán hacerse por el monto completo.

CLÁUSULA SEPTIMA: Entrega y Habilitación de los Inmuebles

El Inmueble fue entregado a **EL ARRENDATARIO** el 01 de Marzo del 2024, en perfectas condiciones y con su mantenimiento interior efectuado, condiciones que se harán constar en el **ACTA DE ENTREGA ANEXO 2** que a ese efecto firmarán ambas partes, así como en el **ANEXO 1** que forma parte de este contrato.

Como parte de los compromisos efectuados por **LA ARRENDADORA** esta efectuara la Compra del generador que han solicitado **EL ARRENDATARIO** la cual se podrá realizara una vez que **EL ARRENDATARIO** haya firmado el presente contrato, así como realizado los dos pagos detallados en la cláusula cuarta (depósito en garantía y primer mes de alquiler pagado por anticipado) y le confirmará a **LA ARRENDADORA** la fecha en La cual podrá estar instalado y operando el mismo.

En el Inmueble **EL ARRENDATARIO** diseñará y habilitará por su cuenta y a su cargo las obras que considere necesarias para el desarrollo de su negocio previa aprobación escrita de los planos conteniendo las especificaciones del proyecto por parte de **LA ARRENDADORA**.

EL ARRENDATARIO se compromete a devolver El Inmueble en perfectas condiciones; asimismo, tendrá cuidado de su conservación y mantenimiento evitando todo daño o deterioro del mismo, resultante del maltrato o negligencia. También hará por su cuenta y sin dilación alguna las reparaciones necesarias para mantener la integridad de las paredes, pintura general, techos, pisos, reposición de cristales quebrados en ventanas y puertas, manteniendo en buen estado las cerraduras y demás reparaciones que por ley le correspondan a **EL ARRENDATARIO**; debiendo hacer tales reparaciones iguales en calidad y apariencia a los que tiene originalmente El Inmueble, sin tener **LA ARRENDADORA** ninguna obligación de reembolsar el costo

de dichas Reparaciones. Las referidas reparaciones deberán de efectuarse dentro del plazo que se señale por escrito, sino se efectúan las reparaciones y mantenimientos podrá hacerlo **LA ARRENDADORA** y sus costos deberán de ser reembolsados dentro de los 5 días siguientes a la prestación del estado de cuenta. Una vez finalizado el presente contrato, **EL ARRENDATARIO** acepta que cualquier mejora que realice en El Inmueble, quedará a favor de **LA ARRENDADORA**, sin necesidad que ésta le reembolse ningún valor. No obstante, si **LA ARRENDADORA** optare por no conservar para si dichas mejoras, **EL ARRENDATARIO** deberá removerlas previo a la devolución formal del Inmueble, y si no lo hiciera, **LA ARRENDADORA** procederá a ello por cuenta y costo de **EL ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA OCTAVA: Servicios Excluidos

El precio del arrendamiento aquí estipulado incluye únicamente lo estipulado en la cláusula Tercera, por ser el edificio un Stand Alone el alquiler no incluye los servicios detallados a continuación:

- a) Vigilancia
- b) Energía Eléctrica: pago según la lectura de medidores privados exclusivos para cada área arrendada
- c) Agua Potable: pago según la lectura del medidor privado exclusivo para cada área arrendada
- d) Abastecimiento de Agua Privada (cisterna)
- e) Mantenimiento Interior y Exterior del Edificio en general posterior a la entrega del mismo.
- f) Mantenimiento Preventivo y las reparaciones por uso y desgaste diario de las instalaciones
- g) Servicio de: Jardinería, Limpieza interior y exterior, recolección de basura, Línea telefónica, Servicio de Datos o Internet.
- h) Compra de Combustible para el Generador Eléctrico.
- i) Mantenimiento de equipos de Aire acondicionado
- j) Mantenimiento de generador el cual por temas de garantía deberá de ser realizado con el proveedor y según la frecuencia que designe **LA ARRENDADORA**.

CLÁUSULA NOVENA: Obligaciones Del ARRENDATARIO

Sin perjuicio de las demás obligaciones contenidas en el presente contrato, serán obligaciones del **ARRENDATARIO** las siguientes:

- 1) **EL ARRENDATARIO** no podrá transferir, ceder en arrendamiento o sub-arrendamiento los espacios otorgados para el cumplimiento de sus obligaciones bajo este Contrato sin previa autorización por escrito por parte de **LA ARRENDADORA**.
- 2) Cumplir fielmente con el presente contrato, sin perjudicar de manera alguna las instalaciones de El Inmueble arrendado.
- 3) **EL ARRENDATARIO** deberá consultar con **LA ARRENDADORA** y obtener su aprobación escrita antes de iniciar cualquier acción que eventualmente pueda afectar El Inmueble arrendados e inmuebles aledaños propiedad de **LA ARRENDADORA** o de terceros. Sin perjuicio de lo anterior, será responsabilidad y costo de **EL ARRENDATARIO**, resarcir todo daño o perjuicio que cause a los bienes e instalaciones de El Inmueble antes mencionados, con motivo y ocasión de la ejecución culpable o negligente de los servicios.

- 4) El riesgo por todos los bienes localizados en El Inmueble objeto del presente contrato será responsabilidad exclusiva de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá tomar sus propias medidas de seguridad tendientes a garantizar la custodia de sus bienes localizados en El Inmueble, de igual manera, **LA ARRENDADORA** no es responsable por pérdida, daños o extravíos ocasionados por cualquier siniestro o actos dolosos, de los bienes, materiales, equipos y demás objetos que **EL ARRENDATARIO** tenga dentro del inmueble.
- 5) Pagar con puntualidad las cuotas que resulten de la prestación y suministro de los Servicios Públicos, servicios de teléfono, y otros servicios contratados por **EL ARRENDATARIO** para que sean provistos en El Inmueble.
- 6) **LA ARRENDADORA** no será responsable de daño alguno causado por **EL ARRENDATARIO**. En caso que **LA ARRENDADORA** sea obligada al pago de cualquier tipo de indemnización derivada del incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de normas ambientales o de cualesquiera otra índole, **EL ARRENDATARIO** estará obligada a rembolsar a **LA ARRENDADORA** todo pago que hubiere realizado por este concepto, comprendiéndose entre ellos, sin que la presente enumeración tenga el carácter de taxativa, los gastos originados en multas, sanciones, defensa, representación, honorarios, impuestos, reajustes e intereses penales, así como todo otro gasto derivado del incumplimiento de una norma por parte de **EL ARRENDATARIO**.
- 7) **EL ARRENDATARIO** No podrá realizar mejoras, cambios estructurales, cambios al sistema hidrosanitario o eléctrico en el inmueble **sin la previa aprobación por escrito** por parte de **LA ARRENDADORA**. Para lo cual deberá de someter a aprobación previo a su ejecución los planos con su Propuesta de diseño interior y a su salida del local deberá de entregar el edificio en las mismas condiciones en que lo recibió.
- 8) Destinar El Inmueble entregado a raíz del presente contrato, única y exclusivamente para las actividades objeto de este contrato y sus actividades conexas, lo que ha sido considerado por **LA ARRENDADORA** para su entrega como de su esencia, por lo que le está prohibido a **EL ARRENDATARIO**, sin la previa autorización de **LA ARRENDADORA**:
- Cualquier cambio de destino o giro en El Inmueble arrendados;
 - La realización de actividades distintas a las señaladas en el presente contrato.
- 9) **EL ARRENDATARIO** será responsable del mantenimiento de todos los sistemas y equipos que hayan sido instalados por ellos como parte de la habilitación de El Inmueble arrendado, instalación eléctrica, aire acondicionado, sistema hidrosanitario (aguas y desagües), extracción de humos, programa de higienización y control de plagas, mantenimiento que deberá ejecutarse con la periodicidad que el instalador autorizado o el suministrador de los equipos especifique, la que deberá ser informada a **LA ARRENDADORA**. En el cumplimiento de esta obligación, **EL ARRENDATARIO** deberá velar por el cuidado de las instalaciones, respondiendo hasta de la culpa leve y grave
- 10) Mantener El Inmueble y sus instalaciones en perfecto estado de conservación y limpieza, dando estricto cumplimiento a las normas sanitarias y municipales en el caso que lo amerite. En el cumplimiento de esta obligación, **EL ARRENDATARIO** deberá velar por el cuidado de las instalaciones, respondiendo hasta de la culpa leve y grave.
- 11) Restituir El Inmueble arrendado en perfecto estado de conservación al término del presente contrato, cualquiera que sea su causa.

- 12) EL ARRENDATARIO mantendrá extintores de fuego apropiados en las áreas otorgadas para la realización de las actividades objeto del presente Contrato, de acuerdo a las características que indique el Jefe del Servicio de Salvamento y Extinción de Incendios del Cuerpo de Bomberos y será directamente responsable de su costo, control y manejo, así como de obtener el permiso o constancia que sea necesario para su operación.
- 13) EL ARRENDATARIO es la única responsable de obtener las autorizaciones, permisos de operación, funcionamiento, Registro Ambiental, Sanitario, Permisos y las Licencias que sean necesarias para operar su negocio y queda obligado a entregar copia de los mismos a LA ARRENDADORA cuando esta se lo solicite. Los efectos que se ocasionen a causa de incumplimiento a esta disposición, no eximen a EL ARRENDATARIO del pago de la renta que debe cancelar.
- 14) EL ARRENDATARIO es responsable de asegurar que sus empleados cumplan con las medidas de seguridad legales establecidas por las autoridades.
- 15) EL ARRENDATARIO, autoriza a LA ARRENDADORA para que, en caso de un mes de mora o más, en el pago de la renta, intereses u otra obligación, pueda vedar, limitar o restringir el uso y goce de El Inmueble.
- 16) EL ARRENDATARIO igualmente autoriza a LA ARRENDADORA para que ésta pueda consultar y reportar en cualquier tiempo en las centrales de riesgo y los burós de crédito u otra institución u organización de similar naturaleza, sean estas privadas o no privadas.
- 17) A dar cumplimiento a las normas legales que regulan las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD's), entregando la información requerida para tal efecto.
- 18) EL ARRENDATARIO será responsable porque el personal que contrate y labore en las instalaciones que se encuentran en El Inmueble arrendados, sean personas honorables, carentes de antecedentes penales y policíacos.
- 19) Asumir toda responsabilidad derivada de sus relaciones con trabajadores, dependientes u administradores a su servicio, obligándose a mantener a LA ARRENDADORA libre de cualquier reclamación por este concepto que se le hiciere. Por lo tanto, EL ARRENDATARIO será la única responsable del pago de las prestaciones laborales, de seguridad social y de cualquier otra índole, que correspondan a los trabajadores y personas que ésta contrate directamente para laborar dentro de El Inmueble; consecuentemente, EL ARRENDATARIO será la única responsable de la contratación de su propio personal, y en su calidad de patrono será la responsable del debido cumplimiento y pago de todas las obligaciones de índole laboral.
- 20) Desechar o disponer de la basura, de acuerdo a las normas de limpieza y recolección de basura que emita la entidad de la Alcaldía Municipal encargada de prestar dichos servicios.
- 21) EL ARRENDATARIO estará obligada a hacer del conocimiento de LA ARRENDADORA, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al momento en que se presente, todo hecho o acto por el cual se prive a EL ARRENDATARIO o se le pretenda privar total o parcialmente, del uso o de la posesión de El Inmueble. EL ARRENDATARIO será responsable por los daños y perjuicios que cause a LA ARRENDADORA por la omisión respecto de las obligaciones que a cargo de la primera se deriven de este numeral.
- 22) EL ARRENDATARIO será responsable de todo daño, pérdida o menoscabo que El Inmueble sufran durante todo el plazo del presente contrato, a menos que dicho daño, pérdida o menoscabo sea por causas de fuerza mayor o caso fortuito como lo contempla la cláusula Décimo Tercera.

- 23) Realizar por su cuenta y costo las reparaciones locativas entendiéndose estas como las que se encaminen a reparar cualquier desperfecto causado por el uso normal y desgaste ordinario del inmueble objeto del arrendamiento; sin que dichas reparaciones se entiendan por cuenta de **LA ARRENDADORA**.
- 24) **EL ARRENDATARIO** al finalizar el plazo del presente contrato de arrendamiento, deberá devolver el inmueble arrendado en buen estado de conservación, esto incluye volver a pintar el interior y exterior del edificio para restituir la pintura del mismo a su estado original, restablecer el cielo falso a fin que no esté manchado, cortado o perforado, reponer focos quemados, retirar cualquier instalación eléctrica que este en canaletas superficiales así como efectuar por su cuenta y costo cualquier trabajo necesario para retornar el local a sus condiciones originales de entrega.
- 25) Notificar a **LA ARRENDADORA** cualquier cambio de denominación social, fusión, transformación, liquidación o cambio que afecte su personalidad jurídica, en cuyo caso **LA ARRENDADORA** se reserva el derecho de dar por terminado el presente contrato si dichos cambios conllevan cambio de accionistas, de Representantes Legales, Consejos de Administración y/o Junta Directivas. Esta notificación deberá realizarla **EL ARRENDATARIO** por escrito, dentro de los treinta (30) días posteriores a dicho cambio, a fin de que **LA ARRENDADORA**, en cumplimiento de lo establecido tanto en la Ley como en el Reglamento que regulan las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD), pueda realizar la debida diligencia de **LA ARRENDATARIA**.
- 26) Notificar de cualquier intervención, embargo o medida judicial decretada en contra del **BANHPROVI** notificación que deberá realizar **EL ARRENDATARIO** por escrito, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la fecha en que recibió la orden judicial, ya que de lo contrario la falta de notificación dará derecho a **LA ARRENDADORA** a dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad de su parte.
- 27) Pagar los recargos moratorios por el retraso en el pago de Renta.
- 28) Durante toda la vigencia del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** se obliga a permitir a **LA ARRENDADORA** o a la persona que esta última designe, la práctica de las inspecciones que **LA ARRENDADORA** juzgue convenientes, a efecto de verificar el estado, funcionamiento, conservación y mantenimiento de El Inmueble. Se avisará por lo menos con 24 horas de anticipación para efectuar la revisión
- 29) **EL ARRENDATARIO** tendrá prohibido tener en el Inmueble sustancias, artículos, productos y objetos corrosivos, salitrosos, inflamables, explosivos, que produzcan malos olores, que sean perjudiciales a la salud y seguridad de los otros inquilinos o del público en general o de naturaleza semejante (además de los prohibidos por la ley), o que a juicio de **LA ARRENDADORA** sean perjudiciales para las instalaciones, seguridad e higiene de El Inmueble o sus usuarios. Se exceptúan los productos en forma de aerosol siempre y cuando la arrendataria cuente con un plan de contingencia que sea aprobada por el cuerpo de bomberos.
- 30) A dar cumplimiento a las normas legales que regulan las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD), entregando la información requerida para tal efecto, así como a cumplir a cabalidad con todas las leyes, normas y regulaciones del país y todas las obligaciones y disposiciones establecidas en el presente Contrato.

CLÁUSULA DECIMA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA. Sin perjuicio de las demás obligaciones contenidas en el presente contrato, serán obligaciones de LA ARRENDADORA las siguientes:

- 1) A presentar las facturas en cumplimiento a los requisitos exigidos por la ley, dentro de los primeros 5 días de cada mes.
- 2) Cumplir a cabalidad con todas las leyes, normas y regulaciones aplicables del país, así como con todas las obligaciones y disposiciones establecidas en el presente Contrato.
- 3) A mantener al día el pago de los impuestos de bienes inmuebles.
- 4) Dar cumplimiento a las normas legales que regulan las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD's), entregando la información requerida para tal efecto.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor.

Ninguna de las partes será responsable del daño o perjuicio causado directa o indirectamente por alguna huelga, paro, mitin, conmoción civil, operación bélica, invasión, rebelión, acción militar o usurpación del poder, sabotaje, incendio, terremoto, inundación o por cualquier otro motivo derivado del caso fortuito y/o fuerza mayor, provocados por terceras personas. LA ARRENDADORA no será responsable de daños, pérdidas, robos en o los bienes de EL ARRENDATARIO o de terceros, independientemente de que se encuentren dentro de El Inmueble, pues EL ARRENDATARIO está obligada a contratar un seguro que cubra tales riesgos. Asimismo, ninguna de las partes será responsable del daño o perjuicio que sea causado directa o indirectamente por algún terremoto, incendio, huracán, inundación, y cualquier otro acto de la naturaleza, así como casos fortuitos, que afecten directa o indirectamente e irreversiblemente el cumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones establecidas en el presente contrato, a menos que EL ARRENDATARIO se encuentre constituida en mora.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: Relaciones Laborales.

EL ARRENDATARIO asume toda la responsabilidad derivada de sus relaciones con trabajadores, dependientes y administradores a su servicio que hagan uso de El Inmueble, obligándose a mantener a LA ARRENDADORA ajena e indemne de cualquier reclamación que por este concepto se le hiciere. En caso de existir algún conflicto obrero patronal de naturaleza individual o colectiva entre EL ARRENDATARIO y sus trabajadores, queda entendido que El Inmueble, por ser propiedad de LA ARRENDADORA, no podrá ser embargada, ni ser objeto de anotación de demanda y EL ARRENDATARIO hará sus mejores esfuerzos a fin de que no sea objeto de invasión, ni sea tomada en garantía por parte de los trabajadores de EL ARRENDATARIO, por concepto de las prestaciones que ésta les adeude.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: Modificaciones.

Toda modificación al presente contrato, deberá ser hecha en forma expresa y por escrito por Las Partes, suscribiendo el correspondiente Adendum.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. Seguro

EL ARRENDATARIO será responsable, por cualquier daño o deterioro, perjuicio o pérdida, causada o provocada a terceros en sus bienes y/o personas, por negligencia de sus empleados o en sus operaciones en las áreas comprendidas dentro del alcance de este Contrato.

Para efectos de asegurar la responsabilidad que le cabe a EL ARRENDATARIO, ésta último, se obliga a contratar por su cuenta y cargo, durante todo el período de duración del presente contrato y en la forma que considere más adecuada, los correspondientes seguros que cubran los eventos o accidentes causados al inmueble, a los bienes propiedad del ARRENDATARIO y daños a terceros, ya sean estos clientes o personal que se ubiquen en El Inmueble arrendado y que sufran lesiones como consecuencia del evento o accidente; seguros que comprendan entre otros, las siguientes coberturas:

- Seguro Contra incendios que ampare a los bienes localizados en El Inmueble subarrendado, con todos sus adicionales, con cobertura de riesgos de explosión y pérdida de bienes.
- Seguro de responsabilidad civil por daños a terceros contra todo evento, por un monto suficiente que cubra en forma integral los perjuicios ocasionados, incluyendo, pero sin limitarse a ello, responsabilidad civil general, patronal, por contaminación, daño moral y gastos de defensa.

Lo anterior es sin perjuicio de la responsabilidad de la Arrendataria, que se obliga a indemnizar los perjuicios no cubiertos por el seguro.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA: Causas para la Terminación del Contrato

Las partes acuerdan que las obligaciones contraídas por EL ARRENDATARIO en el presente contrato tienen el carácter de esenciales, por lo que su infracción facultará a LA ARRENDADORA para poner término inmediato al Contrato, sin derecho a indemnización alguna para EL ARRENDATARIO. - Lo anterior, sin perjuicio de facultad de LA ARRENDADORA para poder hacer efectiva las garantías, multas y demás sanciones establecidas en su favor.

LA ARRENDADORA podrá dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad de su parte entre otras y por las causas siguientes:

- I) Mora en el pago de DOS mensualidades vencidas.
- II) Mora en el pago de una mensualidad en los servicios públicos.
- III) Destinar los espacios para usos diferentes de los estipulados en este contrato.
- IV) Por cambios en el giro del negocio, la forma de operar el negocio, sus prácticas comerciales, su mercadería, su presentación, su mercado objetivo o cualquier otra circunstancia que no vaya de acuerdo a los objetivos comerciales y a los criterios de LA ARRENDADORA.
- V) Sub-arrendar parcial o totalmente los espacios objeto del presente contrato sin la autorización escrita de LA ARRENDADORA.
- VI) Por la expiración del plazo de este contrato.
- VII) Por el mutuo acuerdo de las partes, el que deberá constar por escrito.

- VIII) Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surjan del presente contrato, y
IX) Las demás que establezca la Ley en su caso.

Así mismo, LA ARRENDADORA podrá dar por finalizado el presente contrato sin responsabilidad de su parte y por cualquier causa, previa notificación a EL ARRENDATARIO con sesenta días de anticipación.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: PREVENCIÓN CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS:

En cumplimiento del deber legal que le asisten ambas partes en relación con la cooperación de la prevención y control sobre el lavado de activos, financiación del terrorismo y cualquier otro delito precedente contemplado en normas nacionales e internacionales las 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 o trata de personas, entre otras, razón por la cual, acepta que en el evento en que o alguno de sus, empleados, administradores o representantes legales estén o sean incluidos en de la lista OFAC (Office of Foreign Assets Control por sus siglas en inglés), o la lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas) o de alguna otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o haya sido sentenciado judicialmente por cualquier delito, 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 otra, para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en cualquier momento y sin previo aviso y sin responsabilidad alguna para dicha parte, por configurarse una causal objetiva de terminación del mismo."

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: Clausula anti-soborno y anticorrupción.

Las partes declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita. Así mismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida. En consideración de lo anterior, las partes se obligan a conocer y acatar las normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra dichas normas a nivel nacional o internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en la presente cláusula constituirá causal de terminación inmediata del presente acuerdo sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA: Resolución de Conflictos

Es entendido entre las partes que cualquier duda, discrepancia, controversia o conflicto entre las partes que pueda derivarse de este contrato ya sea de su interpretación, cumplimiento, ejecución o terminación, se resolverá según lo estipulado en las

Leyes de la República de Honduras y será competencia exclusiva la resolución de los conflictos los Juzgados de justicia del departamento de Francisco Morazán. Por lo que en este acto **LA ARRENDATARIA**, renuncia a su domicilio y se somete a dicha jurisdicción.

CLAUSULA DECIMA NOVENA: Disposiciones Generales

- a) Impuestos. Cada una de las partes tendrá la responsabilidad de pagar sus respectivos impuestos de acuerdo con las Leyes de la República de Honduras.
- b) **LA ARRENDADORA** podrá ceder sus derechos o sus obligaciones a cualquiera de sus empresas afiliadas, subsidiarias, parte relacionada o a cualquier otra sociedad, sin necesidad de previo consentimiento de la otra parte, situación en la cual se mantendrá vigente el presente contrato.
- c) Notificaciones a las partes. Todas las notificaciones u otras comunicaciones que fueran requeridas o permitidas al tenor de este Contrato serán consideradas como dadas en forma debida si fuesen entregadas a mano o enviadas vía correo postal o electrónico, certificado, franqueo pagado por anticipado, con acuse de recibo solicitado, o enviadas vía fax, si se dirigen en la forma siguiente:

A LA ARRENDADORA:

INMOBILIARIA CONSTRUCCIÓN Y FINANZAS

Inmueble Terra INMOBILIARIA, 2do. Nivel

Residencial Las Cumbres,

1ra Ave. 3ra. Calle, Bloque "E"

Tegucigalpa, Honduras

Tel. 2236-8788

Attn: Ricardo Nasser Selman, Representante Legal

Contactos Administrativos:

- Jefe de Bienes Raíces (Admon. contratos y facturación): Ing. Melissa Garcia, Email wgarcia@terra-inmob.com Tel. 3182-9167
- Jefe Administrativo Financiero: Lic. Miguel Mendez, Email mamendez@terra-inmob.com Tel. 3330-2478
- Jefe de Mantenimiento: Ing. Hector Flores, Email: hflores@terra-inmob.com Tel.3154-3291

A EL ARRENDATARIO:

BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI)

Dirección: Edificio BANHPROVI, final del Bulevar Centroamérica y prolongación del Boulevard Juan Pablo II.

Tel. 2291-0505

Contacto

- Jefe del Departamento de Servicios Generales: Lic. Carmen Geraldina Sandoval, Email: carmen.sandoval@banhprovi.gob.hn , Tel.33676442

- d) **LA ARRENDADORA** se reserva el derecho de inspeccionar El Inmueble, durante las horas operacionales, con el propósito de comprobar que **EL ARRENDATARIO** cumple con sus obligaciones bajo el presente Contrato.

- e) EL ARRENDATARIO expresamente libera a LA ARRENDADORA y a su personal de cualquier obligación de indemnizar por cualquier daño o perjuicio en virtud de cualquier responsabilidad civil, comercial o de cualquier naturaleza, proveniente de acciones, omisiones, accidente, delito, caso fortuito o fuerza mayor, o todo tipo de situación que suceda dentro o fuera de las instalaciones de El Inmueble, en que intervenga el personal de EL ARRENDATARIO o un tercero.
- f) Ambas partes declaran dejar sin valor y efecto cualquier acuerdo verbal o escrito suscrito con anterioridad, que contravenga las disposiciones contenidas en el presente contrato, salvo el acta de entrega de El Inmueble cuando EL ARRENDATARIO inició el arrendamiento.

CLAUSULA VIGESIMA: Aceptación. Ambos comparecientes, en las calidades con que actúan manifiestan estar de acuerdo en todas y cada una de las cláusulas y condiciones bajo las cuales se regula el presente contrato, lo que es Ley entre ambas partes y lo no regulado por el presente contrato se sujetará a lo establecido en las Leyes de la República de Honduras.

En fe lo cual, ambas partes firmamos dos (2) ejemplares del contrato, ambos con calidad de originales, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central el cinco (05) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).


Ricardo Antonio Nasser Selman
RTN # 08011949036273
INMOBILIARIA CONSTRUCCIÓN Y FINANZAS, S. A. DE C. V.
LA ARRENDADORA

ICF
Instituto Registral y Catastral
Finanzas S.A. de C.V.


Edwin Araque B.
RTN # 08019998393944
PRESIDENTE EJECUTIVO DE BANHPROVI
EL ARRENDATARIO



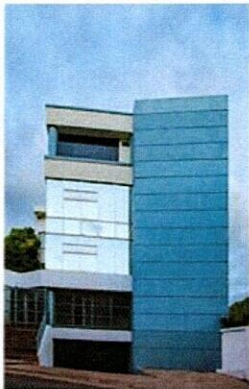
Anexo 1

GENERALES DEL EDIFICIO

- Ubicación céntrica a minutos del Blvd Morazán y Centro de Tegucigalpa y acceso a Transporte Público.
- Edificio de 4 niveles de Oficina y 1 Nivel de Sótano
- Cuenta con tres accesos uno peatonal desde gradas en calle principal, vehicular desde sótano y estacionamiento exterior
- Lobby de Acceso General.
- Acceso a cada nivel mediante núcleo de gradas.
- Piso de Porcelanato pulido en 1er y 4to nivel
- Piso de Granito en 2do y 3ero nivel
- Cielo falso de Fibra mineral y Tabla yeso (varía según sector)
- Batería de baños por nivel
- Área de servicio por Nivel
- Iluminación Fluorescente
- Ventaneria de Aluminio
- Divisiones interiores de tabla yeso (Ver planos)
- Ductos para cableado de datos (instalación a cuenta de arrendatario).
- Espacio para la colocación de condensadores y evaporadores por piso. (Instalación y aparatos a cargo de arrendatario).
- Contador de Energía Eléctrica independiente por Nivel.
- Cisterna de 7,000 galones.
- A solicitud del cliente se instalará un generador eléctrico.

IMÁGENES DEL EDIFICIO

IMAGEN EXTERIOR

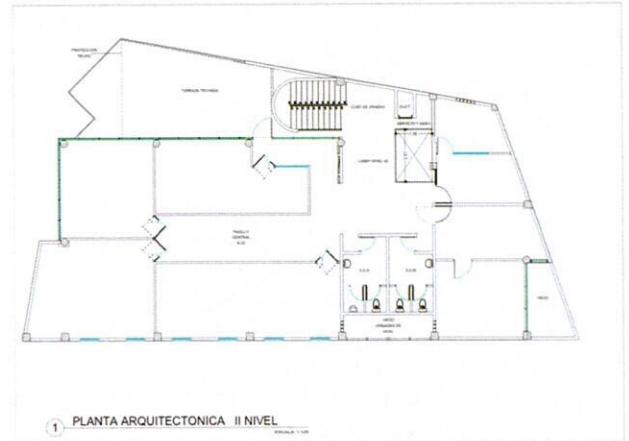


PLANOS DISTRIBUCION ACTUAL DEL EDIFICIO

Primer Nivel



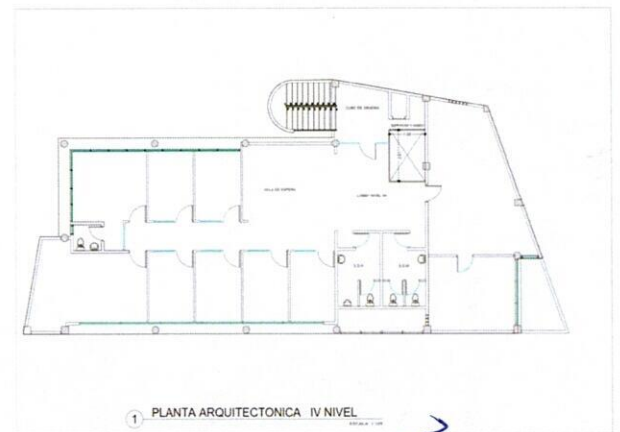
Segundo Nivel



Tercer Nivel



Cuarto Nivel



ANEXO No. 2
ACTA DE ENTREGA