

MEMORANDUM

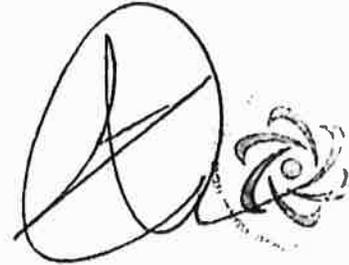
No. GA-456-2024

PARA: David Quevedo
Oficial de Información Pública

DE: MSc. Nelson Arriola Ávila
Gerente de Administración y Presupuesto

FECHA: 22 de noviembre 2024

ASUNTO: Remisión de Contrato de Arrendamiento.



Mediante la presente, en respuesta al memorando IHCIETI-OIP-099-2024 recibido en fecha viernes 22/11/2024 me permito remitir el **Contrato Privado de Arrendamiento** correspondiente al edificio ubicado en la colonia Florencia Norte, en la ciudad de Tegucigalpa, suscrito por Faviola del Carmen Lesage Quezada.

Sin más en particular, quedo a su disposición para cualquier consulta adicional.

Atentamente, G.A

Cc: Archivo

CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO

Conste que por el presente documento privado que nosotros, por una parte, **FAVIOLA DEL CARMEN LESAGE QUEZADA**, también conocida como **FABIOLA DEL CARMEN LESAGE QUEZADA**, mayor de edad, casada, técnica en turismo, hondureña, de este domicilio, portadora del Documento Nacional de Identificación número 1804 1976 03555 y con Registro Tributario Nacional número 18041976035550; actuando en mí condición personal; con oficinas localizadas en la Colonia Lomas Del Mayab, Avenida República de Costa Rica, Edificio Torre Mayab, suite número 605, en la ciudad de Tegucigalpa, municipio del Distrito Central (quien en lo sucesivo para los efectos del presente contrato será denominada sólo como "**EL ARRENDADOR**"); y por otra parte, el señor **LUTHER CLEOFES CASTILLO HARRY**, mayor de edad, soltero, hondureño, doctor en medicina familiar, portador del Documento Nacional de Identificación número 0203 1975 00060, actuando en mí condición de Director Ejecutivo del **INSTITUTO HONDUREÑO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN (IHCIETI)**, que cuenta con el Registro Tributario Nacional número **08019014655887**; condición que consta en el Acuerdo Ejecutivo número 051-2022 de fecha 01 de febrero de 2022, publicado en el ejemplar número 36,021 del Diario Oficial La Gaceta de fecha 06 de septiembre de 2022; documento donde consta su juramentación por la señora Presidenta Constitucional de la República de Honduras ante el Secretario de Estados en los Despachos de Gobernación, Justicia y Descentralización; y por tanto, derivado del referido nombramiento, conforme a lo establecido por mandato de Ley contenido en el artículo 15 de la Ley Para La Promoción y Fomento del Desarrollo Científico, Tecnológico y La Innovación (Decreto Legislativo número 276-2013), además Secretario de Estado en los Despachos de la **SECRETARÍA NACIONAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA Y LA INNOVACIÓN (SENACIT)**; ambos órganos de la administración general de país (quienes en adelante para todos los efectos de este contrato serán referidas conjuntamente sólo como "**EL INQUILINO**"); **EL ARRENDADOR** y **EL INQUILINO** colectivamente para todos los efectos de este contrato en lo conducente serán referidos como ("**LAS PARTES**"); hemos convenido celebrar, como en efecto así celebramos, el presente contrato de arrendamiento (en lo pertinente referido sólo como el "**Contrato**"), que libre y espontáneamente acordamos se registrá de acuerdo a las declaraciones, estipulaciones, condiciones y modalidades siguientes: **PRIMERA: INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.**- Declara **EL ARRENDADOR: (I.I.)** Que es usufructuaria legítima de un bien inmueble con mejoras edificadas sobre el mismo, ubicados en la Colonia Florencia Norte en la ciudad de Tegucigalpa, inmueble que se describen a continuación: "*Lote de terreno de la Urbanización Florencia, ubicado en la zona oriental de esta ciudad, sector Norte, que tiene los límites, medias y colindancias siguientes: AL NORTE: Con propiedad del Ingeniero Mario Rafael Alvarado Echeverría, una distancia de 28.98 metros y con rumbo N 85°49'4''E; AL SUR: Con edificio propiedad de L. J. MARE, una distancia de 30.78 metros, con rumbo N*

GOBERNACIÓN, JUSTICIA Y DESCENTRALIZACIÓN
Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI)
Registro: 1898-24IGU23/04/24
Sr. Arrendador en contrato vence el: 31/12/2024
Consta en la página del mismo

78°45'24'' O; **AL ESTE:** Calle de por medio, con el lote propiedad de la Iglesia Episcopal, una distancia de 23.12 metros, con rumbo N 54°10'11'' E; y **AL OESTE:** Con propiedad de L. J. MARE, una distancia de 12.89 metros, con rumbo N 3°35'43'' O.- El Lote tiene forma trapezoidal, y un área de quinientos veintidós punto cuarenta y tres metros cuadrados (**522.43 Mts.²**), o su equivalente a setecientos cuarenta y nueve punto treinta varas cuadradas (**749.30 Vrs.²**). Así mismo tiene edificado sobre el inmueble antes descrito, las mejoras que a continuación se describen: “Un edificio de cuatro pisos con la siguiente que cuenta con un área de construcción de **un mil trescientos ochenta y ocho puntos treinta y seis metros cuadrados (1,388.36 Mts.²)**, distribución en cada uno de sus niveles: **Planta Sótano**, con un área de cuatrocientos setenta y uno punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (**471.54 Mts.²**); compuesta por área destinada para cisterna para almacenamiento de agua potable de diez mil (10,000) galones y dos (02) bombas para el suministro de agua potable tipo dúplex y de sistema contra incendio, estacionamiento para dieciséis (16) vehículos, un (01) motor generador diésel de energía eléctrica marca Onan con una capacidad de doscientos kilo volt amperios (200kva), un (01) elevador marca Otis con capacidad para seis (06) personas contando su cabina con un área de un metro con veinticinco centímetros cuadrados (1.25 Mts.²), acometidas del sistema de mangueras contra incendios y gradas de emergencia y área de circulación. **Planta Baja**, con un área de cuatrocientos cuarenta punto ochenta y uno metros cuadrados (**440.81 Mts.²**), compuesta por área para oficinas, cinco (05) unidades de aire acondicionado todos de cinco toneladas con nivel de eficiencia SEER trece (13), dos (02) baterías de baños con dos (02) servicios sanitarios cada uno del tipo fluxómetro, un (01) urinario, tres (03) lavamanos en uno y dos (02) en el otro, acometidas del sistema de mangueras contra incendios y gradas de emergencia, acceso peatonal principal y área para el estacionamiento para seis (6) vehículo en la parte frontal del edificio, desnivel de acceso vehicular por la parte lateral del edificio directamente desde y hacia el Boulevard Suyapa hacia al sótano. **Segunda Planta**, con un área de cuatrocientos noventa y un punto setenta y nueve metros cuadrados (**491.79 Mts.²**), compuesta por área para oficinas, ocho (08) unidades de aire acondicionado todos con nivel de eficiencia SEER trece (13) de éstos seis (06) de cinco toneladas, uno de dos (02) toneladas y otro de una y media (1.5) toneladas, dos (02) baterías de baños con dos (02) servicios sanitarios cada uno del tipo fluxómetro, un (01) urinario, tres (03) lavamanos en uno y dos (02) en el otro, acometidas del sistema de mangueras contra incendios y gradas de emergencia. **Tercera Planta**, con un área de cuatrocientos quince punto treinta y cinco metros cuadrados (**415.35 Mts.²**), compuesta por área para oficinas, seis (06) unidades de aire acondicionado todos de cinco (05) toneladas y con nivel de eficiencia SEER trece (13), dos (02) baterías de baños con dos (02) baterías de baños con dos (02) servicios sanitarios cada uno del tipo fluxómetro, dos (02) urinario, dos (02) lavamanos en cada uno, acometidas del sistema de mangueras contra incendios y gradas de emergencia. **Cuarta Planta**, compuesto por área para bodega u oficina de cuarenta punto cuarenta y un metros cuadrados (**40.41 Mts.²**) y techo de losa de concreto.” El inmueble antes

relacionado cuenta con los servicios públicos energía eléctrica con código de cliente o número de medidor de la Empresa Nacional de Energía Eléctrica número 1312767; y, con el servicio de agua potable y alcantarillo, con código comercial o medidor de la Unidad Municipal de Agua Potable y Saneamiento (UMAPS) número 330-018-0852.- Que **EL ARRENDADOR** ha convenido en arrendar, como al efecto así lo hace, a **EL INQUILINO** el inmueble relacionado en esta cláusula.- **(1.2.)** Que goza de las facultades suficientes para concurrir a la firma del **Contrato** en condición de **EL ARRENDADOR**, mismas que a la fecha, no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna, **(1.3.)** Es su deseo conceder el uso y goce a **EL INQUILINO** del inmueble mediante la celebración del **Contrato**, con el objeto primordial de establecer las oficinas de la **SECRETARÍA NACIONAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN, SENACIT** y del **INSTITUTO HONDUREÑO DE CIENCIA TECNOLOGÍA Y LA INNOVACIÓN (IHCIETI)**; **(1.4.)** Se compromete a entregar el inmueble en buen estado y funcionamiento.- **SEGUNDA: DECLARACIONES DEL INQUILINO.**- Sigue declarando **EL INQUILINO**: **(2.1.)** Que goza de las facultades suficientes para concurrir a la firma del **Contrato** en condición de **EL INQUILINO**, mismas que a la fecha, no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna, **(2.2.)** Es su deseo que **EL ARRENDADOR** le conceda el uso y goce durante la vigencia y mediante la celebración del **Contrato**, con el objeto primordial de establecer las oficinas de la **SECRETARÍA NACIONAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN (SENACIT)** y del **INSTITUTO HONDUREÑO DE CIENCIA TECNOLOGÍA Y LA INNOVACIÓN (IHCIETI)**; **(2.3.)** Que los pagos por arrendamiento se harán siempre y cuando se encuentre en el goce y uso del inmueble objeto del **Contrato**, y; **(2.4.)** Se compromete a entregar el inmueble en iguales condiciones como lo recibió; en buen estado y funcionamiento, de ser posible podrá mejorarlo en todo caso, previa autorización de **EL ARRENDADOR.**- **TERCERA: PLAZO.**- Declaran **LAS PARTES**: Que han convenido que el arrendamiento del inmueble antes descrito se registrará especialmente por las declaraciones, estipulaciones, condiciones y modalidades contenidas en esta y la sucesivas cláusulas del **Contrato**. El término de vigencia del **Contrato** es de **SIETE (07) MESES**, contado **a partir del primero (01) de junio de dos mil veinticuatro (2024) y con vencimiento el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)**; por tanto, en caso que **EL INQUILINO** ponga término por cualquier causa al arrendamiento deberá pagar la indemnización prevista por el artículo 1711 y demás aplicables del Código Civil aplicable al **Contrato**. El **Contrato** puede ser prorrogado, en cuyo caso los nuevos términos y renta se harán constar por **LAS PARTES** mediante la suscripción de otro contrato de arrendamiento. Es aceptado conforme al plazo pactado por **LAS PARTES** para la vigencia del **Contrato**, que **EL INQUILINO** en fecha **primero (01) de enero de dos mil veinticinco (2025)** deberá restituir el inmueble arrendado en el buen estado en que fue entregado, salvo el deterioro inevitable por su uso normal, no considerándose que habrá cumplido con esta obligación, sino hasta que dicho

inmueble sea recibido por **EL ARRENDADOR** o su representante, mediante la firma de un acta de recepción que deberá ser suscrita por **LAS PARTES** o representantes que detenten poderes de administración suficientes para obligarlas legalmente, así como con la presentación de los últimos recibos debidamente pagados de los servicios públicos como ser, pero no limitándose a: agua y energía eléctrica, de no cumplir esta condición por parte del **INQUILINO** invalidará la entrega del inmueble; por tanto, se aplicará la cantidad mensual pactada en la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA**, sección (17.7.) del **Contrato**.- **CUARTA: RENTA A PAGAR**.- Continúan declarando **LAS PARTES**: (4.1.) El monto de la renta por concepto del arrendamiento pactado se conviene en un alquiler mensual total de **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS LEMPIRAS CON VEINTINUEVE CENTAVOS DE LEMPIRA (L361,396.29)**, más el Impuesto Sobre Ventas, que con base a la tarifa vigente a la fecha de firma del **Contrato**, que es del quince por ciento (15%), arroja una cantidad de **CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NUEVE LEMPIRAS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS DE LEMPIRA (L54,209.44)**, causando una cantidad total a pagar mensualmente de **CUATROCIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS CINCO LEMPIRAS CON SETENTA Y TRES CENTAVOS DE LEMPIRA (L415,605.73)**, el cobro del alquiler mensual constará un documento fiscal que reúna los requisitos por establecidos la legislación tributaria vigente.- (4.2.) El alquiler mensual no podrá ser incrementado por **EL ARRENDADOR** durante el plazo pactado para la vigencia del **Contrato** convenida en la cláusula **TERCERA** precedente por **LAS PARTES**. (4.3.) **Para los efectos del pago de la renta, todo mes comenzado será considerando vencido.**- (4.4.) En caso que nuevas cargas, tasas, contribuciones o impuestos sean estatales o municipales que graven directa o indirectamente el inmueble arrendado o la renta pactada, diferentes a los existentes al momento de la celebración del **Contrato**, el precio del arrendamiento será aumentado directamente en la proporción de dichos tributos; la creación de dichas cargas, tasas, contribuciones o impuestos no afectarán la vigencia del **Contrato**, pero si permitirán la posibilidad que **LAS PARTES** de mutuo acuerdo puedan convenir una modificación y/o terminación anticipada del **Contrato** en caso que **EL INQUILINO** demuestre que presupuestariamente le es imposible continuar arrendando el inmueble.- (4.5.) El monto de la renta pactada afectará la partida presupuestaria de alquiler de edificios, viviendas y locales número “22100ALQUILER DE EDIFICIOS, VIVIENDAS Y LOCALES”, asignado para tal fin los cuales se harán vía Sistema de Administración Financiera Integrada (SIAFI) y se tramitará cada mes.- (4.6.) **LAS PARTES** acuerdan que la operación de su institución y los demás fines para los cuales **EL INQUILINO** alquila el inmueble arrendado son de su entero riesgo, asumiendo a su sola costa todas las contingencias y riesgos que puedan afectar su normal operación; por tanto, la falta de operación de su negocio o actividad administrativa no será causal para pretender relevarse en su obligación de pagar el valor del arrendamiento pactado y las demás obligaciones que corren a su cargo derivadas del **Contrato**.- (4.7.) Las

cantidades a pagar por **EL INQUILINO** no tendrán deducciones de ninguna naturaleza; por tanto por ninguna causa **EL INQUILINO** podrá retener parte o el total de la renta, sino es por orden judicial o del **ARRENDADOR**; la renta será pagada por adelantado dentro de los primeros diez (10) días calendarios de cada mes, mediante depósito o transferencia a la cuenta de ahorro en **Banco Lafise (Honduras), S.A** en Lempiras número 106504001084 o en cualquier otro lugar o persona que **EL ARRENDADOR** designe y notifique para tal efecto por escrito, quedando expresamente convenido que si **EL INQUILINO** no cumple la obligación en la fecha estipulada deberá pagar en concepto de mora, el cinco por ciento (5%) de interés mensual, calculados sobre la cantidad adeudada, para los efectos del **Contrato** se considerará retraso a partir del día once (11) de cada mes. **(4.8.)** Luego y con motivo de su retraso **EL INQUILINO** deberá pagar adicionalmente a la renta e intereses moratorios pactados, un recargo equivalente al diez por ciento (10%) de las cantidades atrasadas, en caso que **EL ARRENDADOR** hubiese optado por trasladar las gestiones de cobro a una persona o compañía dedicada a tal fin o a un profesional del derecho en forma extrajudicial; en caso de tener que recurrirse a la vía arbitral y posteriormente a la ejecución judicial para el cobro de las cantidades adeudadas por **EL INQUILINO**, éste deberá pagar todos los gastos y honorarios en que se incurran por parte de **EL ARRENDADOR**.- **QUINTA: RETENCIONES TRIBUTARIAS.**- Siguen declarando **LAS PARTES: (5.1.)** En caso que **EL INQUILINO** sea responsable de la retención y pago del Impuesto Sobre Ventas establecido en el artículo seis (6) de la Ley del Impuesto Sobre Ventas, reformado mediante Decreto Legislativo número 278-2013, Capítulo III, párrafo primero, que establece, que “*La tasa general del impuesto es del quince por ciento (15%) sobre el valor de la base imponible de las importaciones o de la venta de bienes y servicios sujetos al mismo.*”- En ese caso el Impuesto Sobre Ventas sea retenido por **EL INQUILINO**, según lo establecido en el acuerdo DEI 215-2010 o en las normas tributarias emitidas en el futuro por autoridad competente, quien desde ya, se compromete con **EL ARRENDADOR** extenderle el correspondiente comprobante de retención de impuesto que cumpla con todos los requisitos establecidos en el Reglamento del Régimen de Facturación, Otros Documentos Fiscales y Registro Fiscal de Imprentas inmediatamente después de haber erogado el pago, presentar las declaraciones de retenciones ante las autoridades y realizar el pago de la cantidad retenida.- **(5.2.)** En caso de que el Impuesto Sobre Ventas fuere modificado por el Estado, este será absorbido por **EL INQUILINO** hasta la terminación del **Contrato** y lo estipulado en el Artículo uno (1) del Decreto Legislativo número 5-2001, el cual establece que dicho valor será retenido en cada orden de pago o documento equivalente y lo recaudado deberá ser enterado a la Administración Tributaria (SAR).- **(5.3.)** En este acto, **EL ARRENDADOR** se compromete a presentar a **EL INQUILINO**, constancia de estar sujeto al Régimen de Pago a Cuenta extendida por la entidad de administración y recaudación tributaria; queda entendido que de no hacerlo, **EL INQUILINO** entenderá que no posee tal constancia, y procederá a realizar la retención del uno por ciento (1%) del Impuesto Sobre la Renta o el Activo Neto, según lo establecido por el acuerdo DEI 217-2010 o en las normas tributarias emitidas en el futuro por

autoridad competente; es convenido que en caso de haberse presentado tal constancia, y por cualquier motivo ésta fuera extraviada o la retención fuera operada, será obligación de **EL INQUILINO** pagar el importe neto a **EL ARRENDADOR** y por su cuenta y riesgo, lograr la devolución por parte de la autoridad tributaria de esas cantidades.- **SEXTA: DESTINO Y USO DEL INMUEBLE POR EL INQUILINO.**- Declaran **LAS PARTES:** (6.1.) El inmueble arrendado será utilizado exclusivamente para la instalación y operación del **INSTITUTO HONDUREÑO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN (IHCIETI)** y la **SECRETARÍA NACIONAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN (SENACIT)** bajo la entera responsabilidad directa del **INQUILINO**. (6.2.) El inmueble se contrata para operar oficinas destinadas a la administración y funcionamiento de sus propias dependencias; operación de espacio para laboratorios de ingeniería mecánica; laboratorios tecnológicos, talleres de tecnología, incluyendo, dentro de ellos impresiones 3D, realidad virtual, entre otras actividades de la innovación científica y tecnológica propias de lo descrito en esta sección y, por tanto, queda prohibido que **EL INQUILINO** los use para otros fines distintos a los aquí especificados sin previa autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**. (6.3.) También queda prohibido ejercer en el inmueble o permitir que se ejerzan actos de comercio ilícito, como ser, pero no limitándose a: trasiego de drogas alucinógenas, estupefacientes, psicotrópicos u otras de igual o similar naturaleza, centros de prostitución abiertos o clandestinos u otros análogos, aunque sean tolerados por la ley o autoridad, y en general aquellos similares que atenten contra la moral y las buenas costumbres. Queda prohibido el uso del inmueble para la instalación de discoteca, bar, centro de baile, uso de vivienda o de cualquier otro distinto a lo especificado en este inciso; de igual forma queda prohibido al **INQUILINO** el almacenamiento de armas, productos tóxicos, dañinos a la salud, inflamables, explosivos, peligrosos. El incumplimiento de esta cláusula dará potestad exclusiva al **ARRENDADOR** de dar por terminado sin ningún tipo de responsabilidad de su parte el **Contrato**, aunque esté vigente el plazo y aún sí las mensualidades del arrendamiento estén pagadas oportunamente, quedando facultado para reclamar los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de **EL INQUILINO**, sin perjuicio de las demás acciones arbitrales, judiciales o administrativas que procedan.- (6.4.) **EL INQUILINO**, sus empleados, clientes, visitantes y dependientes deberán observar la mejor conducta personal para con sus vecinos; se prohíbe al **INQUILINO** instalar propaganda adherida o colocada sobre cualquier parte del inmueble, objetos en pasillos y parqueos que impidan la libre y normal circulación, sistemas de sonido, rótulos luminosos o en cualquier otra forma que cause molestias a los vecinos o que estén prohibidos por la Ley Policía y Convivencia Ciudadana. (6.5.) De igual forma, asumirá **EL INQUILINO** la seguridad de sus oficinas, de la de sus vehículos y de sus clientes, empleados y funcionarios; así mismo, salvo lo autorizado expresamente por escrito por **EL ARRENDADOR** para uso del inmueble, queda prohibido al **INQUILINO** realizar o permitir que se realicen en el inmueble arrendado actos, que perjudiquen, agraven,

disminuyan, la integridad o seguridad del mismo en forma alguna o que obstruya o interfiera en los derechos de otros, incrementen las cuotas de las pólizas de seguro contratadas por **EL ARRENDADOR** sobre el inmueble; así como causar daños contravenir disposiciones emitidas o que puedan emitir **EL ARRENDADOR**, las autoridades del Estado de Honduras y/o la Municipalidad del Distrito Central.- La instalación de rótulos, dibujos, pinturas, cuadros, póster, diseños, vallas y en general cualquier material de publicidad fuera del inmueble arrendado, ya sea en áreas de pasillos, en la fachada del edificio, en corredores, parqueos y/o en la estructura del edificio deberá ser exclusivamente previa y expresamente autorizados por escrito por **EL ARRENDADOR**.- **SÉPTIMA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL INQUILINO.**- Declara **EL INQUILINO**: (7.1.) Que se obliga **EL INQUILINO** a reparar por su cuenta y dentro de un plazo de treinta (30) días calendario después de haber sido notificado para tal efecto, todos los desperfectos que se produzcan en sus dependientes, agentes, empleados, funcionarios, clientes, visitas o personas extrañas: en el caso de incumplirse la ejecución de las reparaciones notificadas, **EL ARRENDADOR** queda facultado para que a su opción, pueda optar por repararlo por sí pero a costa del **INQUILINO**, quien deberá reembolsar todos los costos incurridos contra presentación del recibo o factura vinculados con dicha reparación, siendo el incumplimiento de dicho pago causal suficiente para la terminación del **Contrato** sin responsabilidad alguna para **EL ARRENDADOR**. En todo, si el daño acaeciere en los días precedentes al vencimiento del **Contrato** o cualquier renovación, **EL INQUILINO** deberá reparar de inmediato y a su costa dichos daños.- (7.2.) **EL INQUILINO** se compromete a mantener el inmueble arrendado en buen estado, pintado y limpio, siendo responsable por todo daño o deterioro de los mismos, que no sea debido al uso y goce legítimo o al paso normal del tiempo. Todos los trabajos y materiales usados en reparar desperfectos y/u obstrucción de acueductos, partes eléctricas, estructuras, etc. causados por **EL INQUILINO**, serán de su cargo y costo.- (7.3.) **EL INQUILINO** por este acto confiere autorización irrevocable al **ARRENDADOR**, sus empleados o agentes para que puedan ingresar al inmueble a realizar inspecciones de cualquier tipo, proteger en todo tiempo la integridad del mismo, o para ordenar cualquier reparación u obra que se estime necesaria con el mismo propósito, sin interrumpir la normal operación de las oficinas instaladas, salvo en aquellos casos cuya naturaleza sea urgente para salvaguardar el inmueble y sus equipos y/o realizar reparaciones y mantenimientos correctivos, **EL ARRENDADOR** notificará con tres (03) días calendario de antelación para que sus empleados o agentes para que puedan ingresar al inmueble a realizar inspecciones; éstas notificaciones se harán utilizando para este fin las direcciones de correo electrónico y números de teléfono designados más adelante en este contrato para el domicilio del **INQUILINO**.- (7.4.) Asimismo, **EL ARRENDADOR** está plenamente autorizado para mostrar el inmueble a posibles clientes, durante los últimos seis (06) meses previos a la expiración de este **Contrato**.- (7.5.) **EL INQUILINO no podrá** ceder, subarrendar total o parcialmente el inmueble o transferir el derecho de uso a ninguna otra persona natural o

jurídica, sin mediar la aprobación previa y expresa por escrito del **ARRENDADOR** y en caso de ser dada dicha autorización, no será considerada como una revelación, novación o expiración de las obligaciones a cargo del **INQUILINO**, aún y cuando se haya autorizado que el alquiler mensual fuese pagado por el subarrendatario directamente al **ARRENDADOR**; en todo caso **EL INQUILINO** será solidariamente responsable de todas las obligaciones, daños y perjuicios que cause el Sub-Arrendatario a **EL ARRENDADOR**. Todas las alteraciones, instalaciones, cambios, adiciones o mejoras que se deseen realizar o introducir al inmueble arrendado serán con la previa y expresa autorización por escrito por parte del **ARRENDADOR**. Cualquier alteración, instalación, cambios, adiciones o mejoras que hiciere, con o sin el consentimiento del **ARRENDADOR**, pasarán a ser propiedad de éste, sin costo alguno, al expirar el **Contrato**. En caso de que **EL ARRENDADOR** optase por no aceptar tales obras, serán removidas o demolidas por **EL INQUILINO** a su costa, no antes de la expiración de este **Contrato**, o **EL ARRENDADOR** podrá proceder a removerla o demolerla por cuenta del **INQUILINO**, quien deberá reintegrarle los costos incurridos más un interés del cuatro por ciento mensual (4%), adicionalmente **EL ARRENDADOR** podrá disponer de los materiales a su conveniencia.- (7.6.) **EL ARRENDADOR** no será responsable por robos, incendios y daños de cualquier índole que sucedan en el inmueble a las personas y/o a las pertenencias propiedad del **INQUILINO** tales como a automóviles, comestibles, muebles, mobiliario y objetos varios.- (7.7.) Serán por cuenta del **INQUILINO** las reparaciones locativas según lo estipulado en los artículos 1706, 1736 y 1737 del Código Civil, así como los gastos de limpieza interna del inmueble, pintura, el consumo de energía eléctrica cargado al código de cliente o número de medidor de la Empresa Nacional de Energía Eléctrica número 1312767, o bien al que en el futuro esa empresa o sus concesionarios asignen al inmueble, agua potable y alcantarillo cargado al código comercial o medidor de la Unidad Municipal de Agua Potable y Saneamiento (UMAPS) número 330-018-0852, o bien al que en el futuro esa entidad o sus concesionarios asignen al inmueble, servicios de vigilancia, impuestos fiscales y municipales generados por las oficinas instaladas y/o cualquier otro servicio que en conexión con el inmueble arrendado tenga que ser pagado.- (7.8.) Es también convenido que el arrendamiento no perjudicara el derecho que tiene **EL ARRENDADOR** para hacer nuevas edificaciones o modificar las existentes.- (7.9.) **EL INQUILINO** acuerda y conviene que durante el plazo del **Contrato** y su prórroga, si la hubiere, mantendrá aquellos seguros necesarios para amparar la responsabilidad derivada o causados por lesiones, muerte, daños, incendio y de robo, en éstos últimos casos por una cantidad que cubra totalmente las sumas de dinero invertidas en automóviles, equipos, muebles y demás, asimismo **EL INQUILINO** pagará las primas sobre dicha póliza oportunamente a su vencimiento. La fotocopia de las pólizas de seguros que documente los seguros que **EL INQUILINO** debe de mantener serán entregadas a **EL ARRENDADOR** previa solicitud por escrito.- (7.10.) Cualquier daño producido por **EL INQUILINO**, sus ejecutivos, personal a su servicio, dependientes, agentes suyos, clientes, visitantes o

cualquier persona extraña en el inmueble arrendado o en las instalaciones o sistemas con que cuentan serán de su responsabilidad, cuenta y cargo, obligándose a repararlos a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes de presentarse el hecho o el requerimiento de reparación, pudiendo en su defecto **EL ARRENDADOR** ejecutar las obras a costa del **INQUILINO** responsable, utilizando total, inicial o parcialmente, el depósito que en concepto de garantía de cumplimiento ha hecho **EL INQUILINO**, en el entendido que este queda obligado a reconstituir dicho depósito inmediatamente que sea requerido o en un lapso no mayor del que falte para hacer el pago del mes más próximo de arrendamiento; en caso de hacerlo dentro de dicho plazo, la mora en la reconstitución y pago de esas cantidades será sujeta a los mismos recargos y procedimiento de cobro pactados para el caso del retraso en la renta pactada. Si el monto del depósito fuese insuficiente para cubrir dichas reparaciones **EL INQUILINO** se obliga a cancelar dichos montos de reparación al **ARRENDADOR** bajo su propia cuenta y riesgo.- (6.10.) La falta de entrega del inmueble arrendado en la fecha prevista para el vencimiento del **Contrato**, no se entenderá como prórroga del arrendamiento aceptando **EL INQUILINO** para este caso, que se aplicará la cantidad mensual pactada en la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA**, sección (17.7.) de **Contrato**.- (7.11.) Se obliga por su cuenta y riesgo, a incurrir en todos los costos, honorarios y realizar todas las gestiones para obtener por las autorizaciones y compatibilidades necesarias para obtener los permisos, autorizaciones y/o licencias para poder instalar y operar sus oficinas y negocio dentro del inmueble objeto del **Contrato**.- (7.12.) **EL INQUILINO** previa autorización escrita del **ARRENDADOR** podrá efectuar las remodelaciones o instalaciones necesarias al inmueble arrendado para el funcionamiento de su negocio sin responsabilidad alguna del **ARRENDADOR**, dichas remodelaciones no podrán poner en riesgo la estructura y seguridad de los edificios o causar molestias a edificios y viviendas adyacentes, caso contrario **EL INQUILINO** asume toda la responsabilidad civil y de toda índole que pudiera derivarse de las mismas.- Derivado de lo convenido por **LAS PARTES** para suscribir el **Contrato**, **EL ARRENDADOR** autoriza a **EL INQUILINO** para efectuar las siguientes alteraciones, instalaciones y mejoras: (7.12.1.) Pintar, colocar anuncios luminosos de paleta, auto soportado en marquesinas o fachadas en los lugares autorizados expresamente por **EL ARRENDADOR** a **EL INQUILINO**; (7.12.2.) Instalar una antena de radiotelecomunicaciones en la terraza del inmueble; en este caso **EL INQUILINO** instalará las bases y soportes de la antena sobre bases de concreto fundidas sobre la loza existente de la terraza, además, asume todos los riesgos, daños y posibles perjuicios causados por goteras u otras afectaciones derivadas de su instalación y operación; (7.12.3.) Instalaciones de cubículos modulares en el inmueble; (7.13.) **EL INQUILINO** autoriza de forma irrevocable a **EL ARRENDADOR** para obtener y actualizar de o hacia terceros, cualquier información vinculada con su capacidad, situación e historial pagos; encontrándose **EL ARRENDADOR** en este sentido facultado para revelar o compartir la información suministrada por éste con centrales de riesgos, buró de créditos, instituciones financieras, entre otras; para determinar

el manejo de sus finanzas y la posibilidad para el cumplimiento de sus obligaciones.- (7.14.) **EL INQUILINO** deberá adquirir enteramente de su patrimonio, por lo tanto, sin ninguna aportación de **EL ARRENDADOR**, el combustible para la operación del motor generador de respaldo de energía eléctrica y el agua potable para su almacenamiento en las cisternas y contar con ese servicio cuando no sea suministrado por la Unidad Municipal de Agua Potable y Saneamiento (UMAPS) o la persona o ente que le pudiera sustituir en la prestación de esos servicios.- (7.15.) **EL INQUILINO** declara y garantiza a **EL ARRENDADOR**, que las manifestaciones expresadas en el rubro de las declaraciones contenidas en el **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. Por otra parte, reconoce que dichas declaraciones son determinantes para que **EL ARRENDADOR** celebre el **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 ARRENDADOR**, éste, quedará desligado 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 **Contrato**.- Asimismo, **EL INQUILINO**, ratifica en todo el acápite de la cláusula **SEGUNDA** del **Contrato**.- (7.16.) **EL INQUILINO** se obliga a cumplir fielmente todo lo dispuesto en la Ley de Inquilinato y Código Civil vigentes, los cuales forman parte integral de este **Contrato**.- **OCTAVA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDADOR**.- Declara **EL ARRENDADOR**: (8.1.) Que se obliga para con **EL INQUILINO** en inscribir el **Contrato** ante el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) o en la autoridad administrativa que le suceda en esa atribución; (8.2.) Pagar a la autoridad municipal correspondiente, o bien a quien ella designe, el Impuesto de Bienes Inmuebles establecido por la Ley de Municipalidades; (8.3.) Salvo incumplimiento o hechos imputables a la Secretaría de Estado en el Despacho de Finanzas, a contar con un registro de beneficiario ante el Sistema de Administración Financiera Integrada (SIAFI), o bien, ante la dependencia que pudiera sucederle en tales funciones; (8.4.) **EL ARRENDADOR** dentro de la renta mensual convenida se obliga a brindar por sí o por medios de terceros, el mantenimiento preventivo de los equipos de aire acondicionado, motor generador de respaldo de energía eléctrica, bombas de agua y elevador; prestaciones que se ejecutará sólo de encontrarse solvente **EL INQUILINO** en su obligación de pago de la renta mensual pactada. Por otra parte, esta obligación no incluye mantenimientos correctivos, también conocidos como reparaciones, que dichos equipos requieran por daños que sufran a raíz de su uso inadecuado, manipulaciones, daños, acciones u omisiones causadas por **EL INQUILINO** sus dependientes, agentes, empleados, funcionarios, clientes, visitas o personas extrañas; por lo tanto, los mantenimientos correctivos o daños causados a tales equipos deberán ser pagados íntegramente por **EL INQUILINO**. Para permitir el cumplimiento de esta obligación de **EL**

ARRENDADOR, EL INQUILINO deberá permitir el acceso al inmueble dentro y fuera de sus horarios de trabajo, ello con el fin de permitir la ejecución de los mantenimientos. Es entendido que la prestación de mantenimientos estará sujeta a la disponibilidad en la ciudad del personal, los repuestos y demás insumos necesarios para prestarlos. Debido a lo anterior, en caso de no haber personal disponible y/o inventario de repuestos en la ciudad para su prestación, las reparaciones que pudieran requerirse se prestarán dentro del plazo que su disponibilidad y/o importación de los repuestos y demás bienes necesarios lo permita.- **(8.5.) EL ARRENDADOR** responderá igualmente de todos los vicios ocultos siempre que le sean imputables, que impidan el uso y goce del mismo por parte de **EL INQUILINO**, por lo que, cuando se haga necesaria una reparación de las mencionadas anteriormente.- **(8.6.) EL ARRENDADOR** reconoce que el **Contrato** tendrá plena validez en cuanto a lo preceptuado en la totalidad de sus cláusulas y plena vigencia en cuanto al plazo acordado por **LAS PARTES** y no operará la terminación del mismo en caso de presentarse por cualquier causa la inesperada defunción del **ARRENDADOR** o del nudo propietario, que en su momento sea solicitada o promovida por él o los sucesores de ellos en calidad de 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 inmueble, conforme a lo establecido en los artículos 1728 del Código Civil y 55 y 56 de la Ley de Inquilinato, por lo dispuesto por tales normas el **Contrato** subsistirá plenamente en favor de **EL INQUILINO** en los términos, condiciones, derechos y obligaciones acordadas respecto del nuevo propietario.- **(8.7.) EL ARRENDADOR** declara y garantiza a **EL INQUILINO** que las manifestaciones expresadas en el rubro de individualización del inmueble arrendado del **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. Por otra parte, reconoce que dichas declaraciones y el derecho para conceder el uso y goce pacífico del inmueble son determinantes para que **EL INQUILINO** celebre el **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 INQUILINO**, éste, quedará desligado 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 **Contrato**.- Asimismo, **EL ARRENDADOR**, ratifica en todo el acápite de la cláusula **PRIMERA** del **Contrato**.- **(8.8.) EL ARRENDADOR** se obliga a cumplir fielmente todo lo dispuesto en la Ley de Inquilinato y Código Civil vigentes, los cuales forman parte íntegra de este **Contrato**.- **NOVENA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.**- Declaran **LAS PARTES:** **(9.1.)** Que **EL ARRENDADOR** entrega el inmueble con el tanque de combustible diésel del motor generador de respaldo de energía lleno, las cisternas para almacenamiento de agua potable llenas de agua; razones por las cuales, al momento que **EL INQUILINO** pretenda restituir el

inmueble, para que la restitución pueda materializarse deberá entregar el tanque de combustible del motor generador de respaldo de energía también lleno y las cisternas para almacenamiento de agua potable completamente llenas de agua.- (9.2.) En los términos pactados en el **Contrato** a firmar por medio de sus representantes el acta de recepción para entregar el inmueble arrendado.- (9.3.) Acuerdan que el área de la terraza del inmueble **no está comprendida dentro del arrendamiento objeto de este Contrato**, primordialmente por razones de seguridad de sus ocupantes; por tanto, **EL INQUILINO**, sus dependientes, agentes, empleados, ejecutivos, clientes, visitas o personas extrañas no tendrán derecho al acceso, goce ni uso de la misma; además, será obligación del **INQUILINO** asegurarse que ninguna persona intente lograr tener acceso al área de la terraza.- (9.4.) 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, Disposiciones Generales para la Ejecución del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República vigentes y todos los acuerdos y decretos relacionados en el **Contrato** o que entren en vigencia con posterioridad a la fecha de firma del **Contrato** y que se relacionen con el, así como cualquier modificación de dichos instrumentos legales que puedan sufrir.- (9.5.) **LAS PARTES** podrán exigir el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que de ellas se desprendan; sin perjuicio de exigir el pago de daños y resarcimiento de los perjuicios que se le cause por la omisión tardía o realización defectuosa dolosa de dichas obligaciones.- (9.6.) **LAS PARTES** pactan que cada una deberá pagar sus honorarios y gastos ocasionados con motivo de la celebración del presente **Contrato**; así como que, en caso que una parte lo requiera sufragará sin contribución de la otra la elevación a escritura pública de este **Contrato**, sin que su elevación deba ser inscrita en el asiento de propiedad del inmueble arrendado.- (9.7.) Con excepción de los términos, estipulaciones, contraprestaciones y obligaciones del **Contrato**, este reemplaza todas aquellas negociaciones orales y escritas, compromisos y comunicaciones efectuadas sobre el arrendamiento del inmueble.- **DÉCIMA: COMUNICACIÓN DE LAS PARTES.**- Siguen declarando **LAS PARTES**: Que toda comunicación derivada del **Contrato** de una de **LAS PARTES** contratantes a la otra, será hecha por escrito, procediendo a fijar la dirección física que se empleará para los actos de comunicación entre **LAS PARTES** y las autoridades arbitrales y judiciales, como ser notificaciones, emplazamientos, citaciones y requerimientos, fijando con precisión su domicilio de la manera siguiente: **DOMICILIO DEL INQUILINO**: Edificio Lesage Anexo, Boulevard Suyapa, frente a la Iglesia Episcopal, calle de por medio, de esta ciudad de Tegucigalpa. Señalando para efectos de comunicación contractual o procesal por su orden: los correos electrónicos sandra.green@senacit.gob.hn y gerson.mancia@senacit.gob.hn los números 9869-3307 y 3178-9396 o en su defecto el domicilio físico aquí señalado.- **DOMICILIO DE ARRENDADOR**: Colonia Lomas Del Mayab, Avenida República de Costa Rica, Edificio Torre Mayab, suite seiscientos cinco (605), de esta ciudad de Tegucigalpa. Señalando para efectos de comunicación contractual o

procesal simultáneamente a: correos electrónicos edwinlesage@gmail.com, fabiola.lesage@gmail.com y Leonidas.Padilla@intercorplaw.com; los números 9969-8249, 9990-3130 y 8990-4340 o en su defecto el domicilio físico aquí señalado. **EL INQUILINO** podrá cambiar el domicilio inicialmente fijado, informando al **ARRENDADOR** de dicha circunstancia y siempre que dicho cambio de la dirección declarada en el **Contrato** esté corroborado por **EL ARRENDADOR**, para lo cual deberá notificarlo por escrito al **ARRENDADOR**, quien deberá consentir en forma expresa y por escrito dicho cambio de domicilio para que sea válido, acreditando la dirección actualizada. No obstante lo anterior, serán válidos los requerimientos y notificaciones que se practiquen en el domicilio en el que pueda ser hallado **EL INQUILINO**, siempre que se haya intentado primero en este por una sola vez y que esa posibilidad no se traduzca en indefensión.- **DÉCIMA PRIMERA: ARBITRAJE.**- Continúan declarando **LAS PARTES**: Que convienen expresamente que en caso de surgir cualquier controversia en relación a su naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución o terminación del **Contrato** y cualesquiera de sus regulaciones supletorias, cualquiera que fuere la causa alegada, se someterán a un arbitraje institucional ante la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa de conformidad a su reglamento aplicable y a la Ley de Conciliación y Arbitraje. **LAS PARTES** de común acuerdo fijan el número de árbitros en tres (03) y su nombramiento se hará por la Comisión de Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje, adscrito a la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, tomando en cuenta su especialidad entre los inscritos en el libro oficial de árbitros. Cada una de **LAS PARTES** correrá con sus gastos de arbitraje, debiendo cada una de las mismas cubrir con un cincuenta por ciento (50%) de los honorarios del árbitro nombrado en los términos de este **Contrato** y demás gastos de arbitraje en partes iguales. El arbitraje será de derecho y su idioma oficial será el español. De suceder que una de las partes para lograr el avance en la sustanciación del proceso arbitral o de ejecución del laudo deba pagar, depositar o de cualquier forma sufragar los honorarios y gastos que devenía obligada en pagar la otra parte; el laudo deberá además contener todos los cálculos matemáticos, para que el capital de esos costos incurridos por la parte le sean acreditados y reembolsados íntegramente; más un interés igual a la tasa activa bancaria más alta prevaleciente en el Sistema Financiero Nacional, intereses que serán calculados desde la fecha en que debieron pagarse cada una de tales cantidades; adicionalmente, al monto resultante de capital e intereses, deberá aplicarse un dos por ciento (2%) mensual de recargo por mora. El laudo para su validez deberá dictarse en estricto apego a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley de Conciliación y Arbitraje; por tanto, el laudo deberá contener todas las condenas y liquidaciones que fuesen necesarias para resolver definitivamente la controversia, incluyendo pero no limitándose a la condena en costas que deberá ser resuelta en los términos establecidos por el Código Procesal Civil, incluyéndose como mínimo en tales costas los gastos del arbitraje, honorarios de los árbitros, honorarios del apoderado legal y cualquier otro gasto incurrido por la parte para el funcionamiento del tribunal arbitral, la

sustanciación del proceso, pagos de peritos, preparación y evacuación de las pruebas y demás; al igual que los daños y perjuicios que se hubiesen causado, reclamado y surgido del proceso. **LAS PARTES** pactan que en caso que alguna de ellas interponga un recurso de nulidad contra el laudo arbitral proferido por el tribunal arbitral constituido con motivo de lo pactado en esta cláusula, este recurso se tramitará y decidirá ante un nuevo tribunal arbitral que se nombrará e instalará de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa y la Ley de Conciliación y Arbitraje. El tribunal de alzada se constituirá únicamente para conocer del recurso de nulidad interpuesto.- En caso de declararse por la vía arbitral la resolución del **Contrato**, por falta de pago de alquileres o cualquier otra causa imputable a **EL INQUILINO**, éste quedará obligado al pago de las rentas hasta la fecha en que quede finalizado arbitrariamente el conflicto o al pago de las rentas vencidas a la fecha de entrega del inmueble arrendado más los intereses pactados en la cláusula **CUARTA** y costas personales y procesales en que incurra **EL ARRENDADOR**.- **DÉCIMA SEGUNDA: DEPÓSITO**.- Declara **EL INQUILINO**: (12.1.) Que hace entrega en este acto a **EL ARRENDADOR** de la cantidad de **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS LEMPIRAS CON VEINTINUEVE CENTAVOS DE LEMPIRA (L361,396.29)** sin necesidad de requerir garantía por anticipo de acuerdo las Disposiciones Generales para la Ejecución del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República; en calidad de depósito, para responder por el pago de todos los servicios públicos con que cuenta el inmueble arrendado y a la vez responderá total o parcialmente a las obligaciones que se deriven del **Contrato**, especialmente la renta aquellas de carácter indemnizable o por daños, sin perjuicio de que si dicha suma fuere insuficiente para el último propósito, **EL INQUILINO** aportará la diferencia, o reembolsará al **ARRENDADOR** su importe, si este optará por repararlos; para lo cual **LAS PARTES** han determinado un promedio conforme a las oficinas que se instalarán y operarán en el inmueble arrendado por parte de **EL INQUILINO**; atendiendo tal circunstancia, dicho depósito deberá ser ajustado cada tres (3) meses, a fin que su monto cubra el promedio resultante del monto total de los servicios públicos calculado con base a las facturas de los últimos tres (3) meses. (12.2.) **LAS PARTES** acuerden que en caso que **EL INQUILINO** entregue o transfiera el depósito en moneda nacional, tal depósito será ajustado anualmente para que siempre equivalga a un mes de renta; de igual forma, de haber sido entregado en moneda nacional – Lempira – **EL ARRENDADOR** entregará la misma cantidad constituida como depósito en Lempiras. Es entendido que, para los efectos anteriores, **EL ARRENDADOR** queda plenamente autorizado para disponer total o parcialmente del depósito constituido a su favor. (12.3.) Igualmente se conviene que este depósito solo será devuelto a **EL INQUILINO**, o bien imputado para el pago de la renta del último mes en caso de resolución del Contrato, si al finalizar el arriendo no hubiere mora por pago de renta, consumo de energía eléctrica, agua potable y otros servicios públicos o cualquier otra obligación a cargo del **INQUILINO** y si

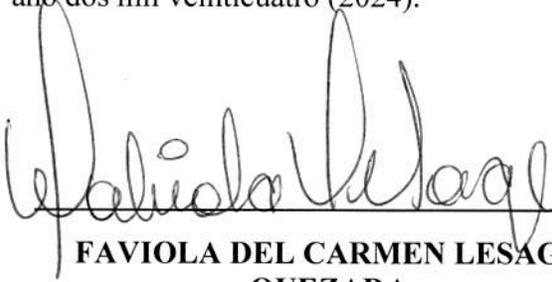
el inmueble está siendo devuelto pintado y en las mismas condiciones que le fue entregado, salvo el deterioro normal por su uso y el transcurso del tiempo.- **DÉCIMA TERCERA: PACTOS SOBRE LA TRANSFERENCIA O CESIÓN.**- Continúan declarando **LAS PARTES**: Que es entendido y aceptado por **EL INQUILINO**, que los derechos y obligaciones derivados del **Contrato** a su favor, no podrán ser cedidos o enajenados a cualquier título, siendo la contravención de esta disposición causal suficiente para la terminación del **Contrato** sin responsabilidad de ninguna naturaleza para **EL ARRENDADOR**. Por otra parte, **EL INQUILINO** declara y acepta la facultad de **EL ARRENDADOR** para enajenar a cualquier título ceder sus derechos sobre el inmueble objeto del **Contrato**, o bien, aportarlo como especie en la constitución de compañías o sociedades mercantiles de cualquier tipo y que en el caso que **EL ARRENDADOR** hiciera uso de esta facultad, y mientras este en vigencia el **Contrato**, serán los cesionarios o terceros adquirentes los que asumirán los derechos y obligaciones derivados del **Contrato**, y demás obligaciones que por la ley o por el **Contrato** fueren precedentes al arrendador.- **DÉCIMA CUARTA: MODIFICACIONES.**- Declaran **LAS PARTES**: Que el **Contrato** únicamente podrá ser novado, mutado o adicionado en su contenido original, a través convenio modificatorio, formalmente emitido y firmado por apoderados o representantes con facultades suficientes para representar a **LAS PARTES**.- **DÉCIMA QUINTA: IRRENUNCIABILIDAD.**- Siguen declarando **LAS PARTES**: Que la omisión, incapacidad o ineficiencia de cualquiera de **LAS PARTES** para exigir el estricto cumplimiento de las convenciones derivadas del **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.- **DÉCIMA SEXTA: DIVISIBILIDAD.**- Declaran **LAS PARTES**: Que acuerdan que en caso de que alguno de los términos o condiciones que le dan forma y contenido al **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.- **DÉCIMA SÉPTIMA: CAUSAS DE RESCISIÓN, RESOLUCIÓN O TERMINACIÓN:** Declaran **LAS PARTES**: Que convienen que el **Contrato** sólo podrá ser rescindido, resuelto o terminando exclusivamente sin responsabilidad alguna para **EL ARRENDADOR** por las causas siguientes: (17.1.) Por mora en el pago de dos (02) meses de renta, entendiéndose que hayan transcurrido dos (02) meses y ocho (08) días, bastando en este caso una simple notificación de parte del **ARRENDADOR**, en donde se le notifica a **EL INQUILINO** la decisión de resolver el **Contrato**; (17.2.) Por el incumplimiento por parte del **INQUILINO**

de cualquiera de las obligaciones o condiciones pactadas en el **Contrato**; (17.3.) Por la infracción a cualesquiera de las prohibiciones aquí establecidas; (17.4.) Si transcurridos quince días (15) calendario de haber sido requerido **EL INQUILINO** no cumpliera o enmendará cualquier infracción al **Contrato** será motivo suficiente y potestad única por parte del **ARRENDADOR** para rescindir el **Contrato** sin responsabilidad de su parte; (17.5.) Por vencimiento del plazo de arrendamiento por el cual se constituye este **Contrato**; (17.6.) Por cualquier causa que de una u otra manera cause daño a la moral o las buenas costumbres, así como a la fama mercantil y buen nombre de los inmuebles propiedad del **ARRENDADOR**; (17.7.) Por la falta de pago a **EL ARRENDADOR** una vez vencido el plazo convenido en la cláusula **TERCERA** de la cantidad mensual de **TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCO LEMPIRAS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS DE LEMPIRA (L378,605.63)**, más el Impuesto Sobre Ventas, que con base a la tarifa vigente a la fecha de firma del **Contrato**, que es del quince por ciento (15%), arroja una cantidad de **CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA LEMPIRAS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS DE LEMPIRA (L56,790.84)**, causando una cantidad total a pagar mensualmente de **CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS LEMPIRAS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS DE LEMPIRA (L435,396.47)** en sustitución del alquiler mensual convenido, en el supuesto que **EL INQUILINO** al término de vigencia del **Contrato**, continúe ocupando total o parcialmente, el inmueble descrito en la cláusula primera del **Contrato**; cantidad que deberá ser pagada mensualmente, sin medir requerimiento alguno por **EL ARRENDADOR**, hasta concretarse la completa desocupación y entrega a satisfacción del inmueble en los términos convenidos en el **Contrato**; (17.8.) En caso de estar solvente **EL INQUILINO** en los términos establecidos por la cláusula **OCTAVA, sección (8.4)** se le faculta para resolver el **Contrato** por la falta de las obras para el mantenimiento preventivo destinadas a la conservación y funcionalidad inmueble; (17.9) Por caso fortuito o fuerza mayor que imposibilite la perfección del **Contrato**, notificando con un tiempo máximo de treinta (30) días calendario después de tener conocimiento del suceso que lo ocasiono; (17.20.) Por el descuido manifiesto de la infraestructura que sea responsabilidad de **EL INQUILINO**; (17.21.) Por utilizar el inmueble para otros fines no legales, para el que fue perfeccionado el **Contrato**; (17.22) Por el mutuo acuerdo de **LAS PARTES** que lo suscriben; y, (17.23) Por las demás causas establecidas en la Ley de Inquilinato, el Código Civil u otras leyes que resultaren en el futuro aplicables al **Contrato**.- **DÉCIMA OCTAVA: CLÁUSULA DE INTEGRIDAD**.- Manifiestan **LAS PARTES**: Que en cumplimiento a los establecido en el artículo siete (7) de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública (LTAIP), y con la convicción de que evitando las prácticas de corrupción podremos apoyar la consolidación de una cultura de transparencia, equidad y rendición de cuentas en los procesos de contratación y adquisiciones del Estado, para así fortalecer las bases del Estado de Derecho, nos comprometemos libre y voluntariamente a: 1. Mantener el más alto nivel de conducta ética, moral y de respeto a las Leyes de la República así como los valores de: **INTEGRIDAD**,

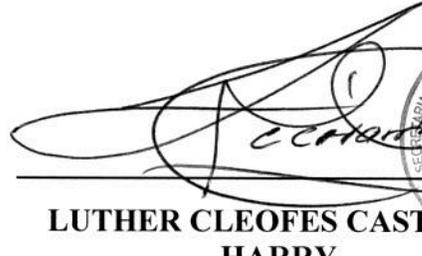
LEALTAD CONTRACTUAL, EQUIDAD, TOLERANCIA, IMPARCIALIDAD Y DISCRECIÓN CON LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL QUE MANEJAMOS, ABSTENIÉndonos DE DAR DECLARACIONES PÚBLICAS SOBRE LA MISMA.

2. Asumir una estricta observancia y aplicación de los principios fundamentales bajos los cuales se rigen los procesos de contratación y adquisiciones publicas establecidos en la Ley de Contratación del Estado, tales como: transparencia, igualdad y libre competencia. 3. Que durante la ejecución del contrato ninguna persona que actúe debidamente autorizada en nuestro nombre y representación y que ningún empleado o trabajador, socio o asociado, autorizado o no, realizará; a) Practicas Corruptivas: Entendiendo éstas como aquellas en la que se ofrece dar, recibir, o solicitar directa o indirectamente, cualquier cosa de valor para influenciar las acciones de la otra parte; b) Practica Colusorias: Entendiendo estas como aquellas en las que denoten, sugieran o demuestren que existe un acuerdo malicioso entre dos o más partes o entre una de las partes y uno o varios terceros, realizado con la intención de alcanzar un propósito inadecuado, incluyendo influenciar en forma inapropiada las acciones de la otra parte. 4. Revisar y verificar toda la información que deba ser presentada a través de terceros a la otra parte, para efectos del contrato y dejamos manifestado que durante el proceso de contratación o adquisición causa de este contrato, la información intercambiada fue debidamente revisada y verificada, por lo que ambas partes asumen y asumirán la responsabilidad por el suministro de información inconsistente, imprecisa o que no corresponda a la realidad, para efectos de este contrato. 5. Mantener la debida confidencialidad sobre toda la información a que se tenga acceso por razón del contrato, y no proporcionarla ni divulgarla a terceros y a su vez, abstenemos de utilizarla para fines distintos. 6. Aceptar las consecuencias a que hubiere lugar, en caso de declararse el incumplimiento de alguno de los compromisos de esta Cláusula por Tribunal competente y sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que se incurra. 7. Denunciar en forma oportuna ante las autoridades correspondientes cualquier hecho o acto irregular cometido por nuestros empleados o trabajadores, socios o asociados, del cual se tenga un indicio razonable y que pudiese ser constitutivo de responsabilidad civil y/o penal. Lo anterior se extiende a los subcontratistas de los cuales el Contratista o Consultor contrate así como los socios, asociados, ejecutivos y trabajadores de aquellos. El incumplimiento de cualquiera de los enunciados en esta cláusula dará lugar: a. De parte del Contratista o Consultor: i. A la inhabilitación para contratar con el Estado, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieren deducirse. ii. A la aplicación al trabajador, ejecutivo, representante, socio, asociado, o apoderado que haya incumplido esta Cláusula, de las sanciones o medidas disciplinarias derivadas del régimen laboral y, en caso entablar las acciones legales que corresponda. b. De parte del Contratante: i. A la eliminación definitiva del [contratista o consultor y a los subcontratistas responsables o que pudiendo hacerlo no denunciaron la irregularidad] de su Registro de Proveedores y Contratistas que al efecto llevare para no ser sujeto de elegibilidad futura en procesos de contratación. ii. A la aplicación al empleado o

funcionario infractor de las sanciones que correspondan según el Código de Conducta Ética del Servidor Público, sin perjuicio de exigir la responsabilidad administrativa, civil y/o penal a las que hubiere lugar.- **DÉCIMA NOVENA: ACEPTACIÓN DEL CONTRATO:** **LAS PARTES** declaran: Que es cierto lo manifestado por **LAS PARTES**, que aceptan todos y cada uno de los términos y condiciones contenidos en el **Contrato** en cada una de sus cláusulas, sub-cláusulas y secciones, obligándose **LAS PARTES** a cumplir fielmente todas las declaraciones, estipulaciones, condiciones y modalidades pactadas en el **Contrato**. De igual forma **LAS PARTES** aceptan que, si por cualquier razón, cualquiera de las disposiciones de este contrato fuera cuestionada, declarada no válida, nula o anulable por autoridad arbitral, así como cualquier otro tema que pudiera sobrevivir con relación al **Contrato** y sus derechos y obligaciones, dicha nulidad no implicará la nulidad de las restantes cláusulas, sub-cláusulas y secciones del **Contrato**; a su vez, el proceso para la declaratoria de nulidad necesariamente se ventilará, por voluntad expresa de **LAS PARTES**, conforme al procedimiento de arbitral pactado en el presente **Contrato**.- En fe de lo cual firmamos en duplicado el presente contrato privado de arrendamiento, en la ciudad de Tegucigalpa, municipio del Distrito Central, a los dieciocho (18) días del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).


FAVIOLA DEL CARMEN LESAGE
QUEZADA

EL ARRENDADOR


LUTHER CLEOFES CASTILLO
HARRY

IHCIETI/ SENACIT

EL INQUILINO



CERTIFICACION DAI TGU/1898/2024

EL Infrascrito director del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI), por medio de la presente CERTIFICA: Que el señor (a) **FAVIOLA DEL CARMEN LESAGE QUEZADA** su condición de arrendador celebró un contrato de arrendamiento con su inquilino (a) **LUTHER CLEOFES CASTILLO HARRY** de un inmueble de su propiedad ubicado: **COLONIA FLORENCIA NORTE, DEL DISTRITO CENTRAL, DEPARTAMENTO DE FRANCISCO MORAZAN**.-Dicho contrato se encuentran registrado bajo el número siguiente; **1898-2024** en el libro de Registro que para tal efecto lleva este Departamento, según recibo TGR-1 de pago **12594200** dicho contrato describe en sus cláusulas, las condiciones en que la arrendador alquila el inmueble, mismas que son aceptadas por su arrendatario, y las que no estén descritas en el mismo serán reglas por este Departamento conforme a la Ley de Inquilinato, esto con base en el Decreto número 866 de fecha 18 Diciembre del año 1979.

Y para los fines que al interesado convenga se le extiende la presente en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los veintitrés - (23) días del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).



DIRECTOR ADMINISTRATIVO