

CONTRATO DE MANTENIMIENTO DE ÁREAS COMUNES

Nosotros, **JUAN CARLOS SIKAFFY CANAHUATI**, mayor de edad, casado, hondureño, Ingeniero Industrial, portador de la tarjeta de identidad N° 0801-1960-05080, y de este domicilio con Registro Tributario Nacional N° 08011960050803 ; actuando en la condición de Gerente General y por ende representante legal de la sociedad Mercantil denominada **INVERSIONES S D, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. ("INVERSIONES S D")**, con Registro Tributario Nacional (RTN) número 08019015739235, sociedad legalmente constituida en este domicilio mediante Escritura Publica numero Treinta y Ocho (38) de fecha veinticuatro(24) de Abril del año 2015, ante los oficios del Notario Plutarco Rivera Castellanos, inscrita en el Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado I.P. bajo matricula 2542997 Inscrita con el número 27519 del Libro de Comerciantes Sociales, actuando en su condición de Administradora de la Sociedad Mercantil denominada **SIKAFFY & CIA., SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, con Registro Tributario Nacional (RTN) número 08019995392128, sociedad legalmente constituida en este domicilio mediante Escritura Publica número Cuarenta y Nueve (49) de fecha dos (02) de Abril del año 1996, ante los oficios del Notario Enrique Rodríguez Burchard, inscrita en el Registro de la Propiedad Mercantil de Francisco Morazán, Inscrita con el número 79 tomo 357 del Registro de Comerciantes Sociales, según Contrato de **SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN**, de fecha treinta (30) de Abril de 2015 a quien en adelante se llamará **"EL CONTRATISTA"** por una y por otra **BANCO LAFISE (HONDURAS), SOCIEDAD ANÓNIMA, BANCO LAFISE S.A.**, en su carácter de **FIDUCIARIO** del Contrato de Fideicomiso para la Administración del Proyecto **"Centro Cívico Gubernamental"**, representado por **ALEJANDRO ALFONSO RAMÍREZ CALLEJAS**, quien es mayor de edad, casado, de nacionalidad nicaragüense, Banquero, con carne de Residente número 01-2603-2015-00617 y con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, quien actúa en su condición de Delegado Fiduciario de **BANCO LAFISE (HONDURAS), SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO LAFISE, S.A.)**, con Registro Tributario Nacional No. 08019997377947, a quien en adelante se llamará **"EL CONTRATANTE"**, y que en su conjunto serán denominadas las **PARTES**, hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el siguiente **Contrato de Mantenimiento de Áreas Comunes** sujeto a las cláusulas y estipulaciones siguientes: **PRIMERA. DECLARACIONES: I Declaran LAS PARTES:** que en se firmó entre ellos un Contrato de **ARRENDAMIENTO**, de unos locales en un edificio propiedad de **EL CONTRATANTE**, para el uso y goce de las oficinas de la **SUPERINTENDENCIA DE ALIANZA PUBLICO PRIVADA (SAPP)** en dicho **LOCAL** y que es necesario el Mantenimiento de áreas comunes del edificio para el área arrendada. **SEGUNDA. OBJETO:** Por virtud del presente contrato **EL CONTRATANTE** se obliga con **EL CONTRATISTA** a brindar el mantenimiento de las áreas comunes en el Décimo Octavo Nivel, Torre Uno, del Condominio Centro Morazán, ubicado en Sabana Grande, hoy Barrio San Felipe para el área de las **Oficinas SUPERINTENDENCIA DE ALIANZA PUBLICO PRIVADA (SAPP)**. **TERCERA. PRECIO: EL CONTRATANTE** pagará a **EL CONTRATISTA** por concepto de renta mensual por mantenimiento la cantidad de **TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA LEMPIRAS CON VEINTE CENTAVOS (L. 34,430.20)** en Moneda Nacional valor que incluye el **Impuesto del 15% sobre venta**, equivalente a **CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA LEMPIRAS CON NOVENTA CENTAVOS (L. 4,490.90)** Moneda Nacional, el cual será retenido por **EL ARRENDATARIO** para ser entregado a La Tesorería General de la República, debiendo hacer entrega de la Constancia de pago de impuesto respectiva a favor de **EL CONTRATISTA** por Consiguiente el Valor a Pagar en Concepto de mantenimiento mensual es por la Cantidad de **VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE LEMPIRAS CON TREINTA CENTAVOS (L. 29,939.30)** Moneda Nacional, el Servicio de Mantenimiento de Áreas Comunes, que cubre la energía de áreas comunes, servicio de Agua para los baños del área arrendada, limpieza del Lobby del edificio y demás áreas comunes, seguridad en los accesos al edificio las 24 horas, mantenimientos de equipos comunes del edificio (elevadores, equipo hidroneumático, planta eléctrica, portón de acceso principal, etc.) personal en el lobby del edificio, personal de administración en sitio, y personal técnico en sitio para reparaciones menores. El pago se hará efectivo por mensualidades vencidas siempre y cuando la factura entregada reúna los requisitos fiscales

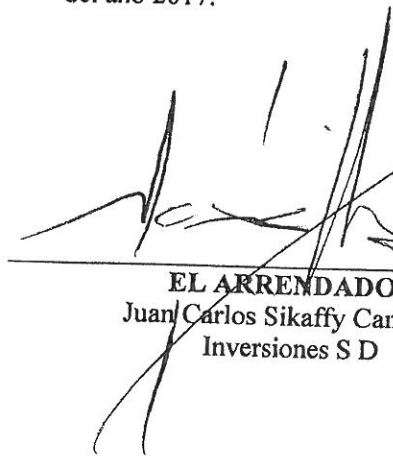

vigentes y esté debidamente respaldado por EL CONTRATISTA.- Así mismo, EL CONTRATISTA se obliga a abrir una cuenta de cheques con EL CONTRATANTE para lo cual EL CONTRATISTA, deberá indicar a EL CONTRATANTE el número de su cuenta para que le sean depositados los pagos mensuales en la misma, de lo contrario, el pago mensual se pagará con cheque de caja y se cobrará a EL CONTRATISTA el importe de la comisión por la expedición de dicho cheque de caja como a cualquier cliente, comisión que desde este momento EL CONTRATISTA se obliga a pagar en caso de no abrir una cuenta con EL CONTRATANTE para el pago de la renta.- EL CONTRATISTA acepta y declara que EL CONTRATANTE, está actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso denominado Centro Cívico Gubernamental, y por lo tanto solo puede realizar los pagos de los arrendamiento si el Gobierno de la Republica de Honduras le ha efectuado el traslado de Fondos, razón por la cual no es responsable de pagos anteriores no efectuados por el Gobierno a EL CONTRATISTA, si EL CONTRATISTA tuviese pagos pendientes de contratos anteriores deberá de exigir su pago a la Dependencia del Estado con quien suscribió el contrato anterior de arrendamiento, Entendiendo que EL CONTRATANTE solo será responsable de los pagos por la vigencia del presente contrato siempre y cuando el Gobierno de la Republica de Honduras le haya efectuado el traslado de Fondos necesarios, razón por la cual desde ya exonera al CONTRATANTE de cualquier responsabilidad por el no traslado de estos Fondos al Fideicomiso.- Queda entendido por las partes, que en la eventualidad de que se produzca un deslizamiento de la moneda con respecto al dólar mayor al 5% en los próximos seis meses a partir del Primero de Enero del presente año según datos oficiales publicados por el Banco Central de Honduras, se procederá a realizar el ajuste de la renta para los siguientes seis meses.- **CUARTA. DEPOSITO:** EL CONTRATANTE manifiesta que entrego a EL CONTRATISTA un pago en concepto de depósito por la cantidad VEINTISIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO LEMPIRAS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (L. 27,738.68) valor que NO incluye el *Impuesto del 15% sobre venta* según el primer contrato de arrendamiento firmado en fecha 27 de agosto del dos mil quince; quedando entendido que EL CONTRATANTE deberá cancelar en concepto de depósito la cantidad de DOS MIL DOSCIENTOS LEMPIRAS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS (L. 2,200.62) con lo que se completa el valor de un mes de arrendamiento SIN impuesto según el presente contrato.- **QUINTA. PLAZO:** Las partes convienen expresamente en que el presente contrato tendrá una duración de Doce (12) meses contados a partir del 01 de enero del año 2017 al 31 de diciembre del año 2017, El contrato podrá ser prorrogado a voluntad de ambas partes si persisten las mismas condiciones mediante la suscripción de un nuevo contrato. El Contratante Podrá dar por terminado en cualquier tiempo el presente contrato sin necesidad de declaración judicial alguna, previo aviso que se dé EL CONTRATISTA con al menos 60 días de anticipación. **SEXTA. IMPUESTOS:** EL CONTRATANTE, en apego a la Legislación Tributaria Vigente, actuará como agente retenedor en lo relacionado al Impuesto Sobre Ventas, según el Acuerdo DEI 215-2010 y en caso que EL CONTRATISTA no presente constancia de estar sujeto al régimen de pagos a cuenta, también procederá con la retención del Anticipo de Impuesto Sobre la Renta o Activo Neto a que se refiere el Acuerdo DEI 217-2010, a retener del valor de la renta mensual, impuestos que serán enterados oportunamente a la Administración Tributaria, por lo que EL CONTRATANTE en calidad de agente retenedor, desde ya se compromete con EL CONTRATISTA para extender a su favor, el comprobante de retención de impuesto conforme al régimen de facturación la que será entregada a EL ARRENDADOR según el Artículo 32 Numeral 2 del Código Tributario Vigente que literalmente dice "La retención se debe efectuar en el momento que se realice el pago o devengo del tributo, lo que se realice primero;" **SÉPTIMA. NO CESIÓN:** Las partes están de acuerdo, en que ninguna de ellas tendrá la facultad de transmitir o ceder en forma alguna sus derechos y obligaciones derivados del presente contrato, a no ser que se cuente con el consentimiento previo y por escrito de la otra parte. No obstante lo anterior, las partes acuerdan en que cualquiera de ellas podrá ceder y/o transmitir sus obligaciones y derechos derivados del presente contrato, con el consentimiento por escrito de la otra parte, siempre y cuando dicha cesión o transmisión se haga a alguna empresa filial o subsidiaria. De acuerdo con lo anterior, este contrato será obligatorio e irá en beneficio de las partes y de sus respectivos sucesores y causahabientes.- **OCTAVA. INTEGRIDAD:** Las partes, en cumplimiento a lo Establecido en el artículo 7 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública (LTAIP) y con la convicción de que evitando las prácticas de corrupción podemos apoyar la consolidación de una cultura


de transparencia, equidad y rendición de cuentas en los procesos de contratación y adquisiciones del Estado, para 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 PUBLICAS SOBRE LA MISMA,
2. Asumir una estricta observancia y aplicación de los principios fundamentales bajo los cuales se rigen los procesos de contratación y adquisiciones 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, realizara a) Practicas Corruptivas: entendiendolas 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) Practicas Colusorias: entendiendolas como aquellas en las que denoten, sugieran o demuestren que existen un acuerdo malicioso entre dos o más partes o entre una de las partes y uno o varios terceros, realizando 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 asumirán la responsabilidad por el suministro de información inconsciente, imprecisa o que no corresponda a la realidad para efectos de este contrato.
- 5) Mantener la debida confidencialidad sobre la información a la que se tenga acceso por razón del Contrato y no proporcionarla, ni divulgarla a terceros y a su vez, abstenernos de utilizarla para fines distintos,
- 6) Aceptar las consecuencias a que hubiere lugar, en caso declararse el incumplimiento de alguno de los Compromisos de esta Clausula por Tribunal Competente, y sin perjuicios de la responsabilidad civil o penal, en que incurra.
- 7) Denunciar en forma oportuna ante las autoridades correspondientes cualquier hecho o acto irregular cometido por nuestros empleados o trabajadores, socios asociados de cual se tenga un indicio razonable y que pudiese ser consecutivo de responsabilidad civil y/o penal. Lo anterior se extiende al sub-Contratista con los cuales el contratista o consultor contrate así como a los socios, asociados, ejecutivos y trabajadores de aquellos. El incumplimiento de cualquiera de los enunciados de esta cláusula dará lugar a: de parte de **EL CONTRATISTA**: i A la inhabilitación para contratar con el Estado, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran deducirse. I 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, en su caso entablar las acciones legales que correspondan. b. De parte del **EL CONTRATANTE**: I. A la eliminación definitiva de **EL CONTRATANTE** responsable o que pudiendo hacerlo no denunciaron la irregularidad de su registro de Proveedores y contratistas que al efecto llevaré para no ser sujeto de elegibilidad futura en procesos de contratación.- ii. A la aplicación del empleado o funcionario infractor, de las sanciones que correspondan según Código de Conducta Ética del Servidor Público, sin perjuicio de exigir la responsabilidad administrativa, civil y/o penal a las que hubiere lugar. En fe de lo anterior, las partes manifiestan la aceptación de los compromisos adoptados en el presente documento, bajo el entendido que estas declaración forma parte integral del contrato, firmando voluntariamente para constancia y aceptan el contenido de todas y cada una de las cláusulas que integran el presente contrato.- **NOVENA CONVENIOS MODIFICATORIOS**: El presente contrato únicamente podrá ser novado, mutado o adicionado en su contenido original, a través convenio modificatorio, formalmente emitido y firmado por las partes o por aquellas personas que acrediten plenamente estar facultadas para tal efecto. **DECIMA. NOTIFICACIONES**: Cualquier comunicación y notificación permitidas o requeridas conforme a los términos del presente contrato, deberán constar por escrito y serán eficaces el día hábil inmediato siguiente a la fecha en la que hayan sido recibidas por la parte correspondiente, las notificaciones realizadas de conformidad con lo dispuesto en la presente cláusula podrán ser entregadas personalmente, correo electrónico, mensajería o correo certificado de primera clase que deberán acusarse de recibido para que surta sus efectos legales correspondientes, y dirigido en los

AM

domicilios que se señalan en la Cláusula subsiguiente. **DECIMA PRIMERA. DOMICILIOS:** Las partes señalan como domicilios los siguientes: **EL CONTRATANTE:** Colonia San Carlos, Avenida los Próceres, Centro Corporativo Los Próceres, Bulevar Morazán, Tegucigalpa M.D.C. Teléfono (504) 2237-0000. **EL CONTRATISTA:** Colonia Inestroza, Calle principal, frente a bodega de marcas mundiales, Tegucigalpa M.D.C., Teléfono(504) 2234 0075 Mismo que señala para todos los fines y efectos legales a que haya lugar en relación con este contrato.- De igual manera, si alguna de las partes por cualquier causa necesita cambiar el lugar de su domicilio principal, deberá notificarlo a la otra parte con una anticipación mínima de 10 diez días hábiles a la fecha del cambio, de lo contrario las notificaciones hechas en el domicilio anterior se tendrán por válidas, surtiendo plenamente sus efectos legales.- **DECIMA SEGUNDA. IRRENUNCIABILIDAD:** La omisión, incapacidad o ineficiencia de cualquiera de las partes para exigir el estricto cumplimiento de las convenciones derivadas del presente contrato, de ninguna forma podrá ser considerada como una renuncia de cualquier derecho o liberación de obligaciones y penalidades impuestas, contenidas en el mismo, ni limitará la posibilidad de que la parte afectada exija eventualmente el estricto cumplimiento de las disposiciones contravenidas o de cualquier otro acuerdo entre las partes, con el ejercicio del correspondiente derecho de acción que proceda por concepto de daños generados y perjuicios ocasionados, aunado a la satisfacción de la pretensión punitiva que derive de los ilícitos penales originados. **DECIMA TERCERA. TÍTULOS:** Los títulos utilizados en cada una de las cláusulas de éste contrato, son exclusivamente para referencia por lo que no se consideran para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo. **DECIMA CUARTA. LEGALIDAD:** Ambas partes acuerdan que en caso de que alguno de los términos o condiciones que le dan forma y contenido al presente contrato sea declarado como nula, ilegal o inaplicable por autoridad competente, todas las demás condiciones y términos seguirán surtiendo plenos efectos para las partes, siempre y cuando el objeto substancial del contrato no se vea afectado. **DECIMA QUINTA. RESCISIÓN:** Las partes podrán rescindir el presente contrato por las siguientes causas: a) incumplimiento a alguna de las cláusulas del presente contrato, b) Por mutuo acuerdo entre las partes, c) por falta de pago de dos meses consecutivos, d) Por caso Fortuito o fuerza mayor, e) por voluntad de una de las Partes dando a la otra una notificación por escrito con al menos treinta días de anticipación. **DECIMA SEXTA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:** Toda controversia que surja entre las partes en relación a la validez, interpretación y/o ejecución de las presentes obligaciones y que no pudiere ser solucionada de mutuo acuerdo, se resolverá de acuerdo con los procedimientos de mediación y arbitraje del Reglamento de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, departamento de Francisco Morazán, los cuales se llevarán a cabo en esta misma institución. Enteradas las partes previa lectura y con pleno conocimiento de su contenido y alcance legal, el presente documento lo firman en triplicado de conformidad a los 19 días del mes de abril del año 2017.



EL ARRENDADOR
Juan Carlos Sikaffy Canahuati
Inversiones S D


EL ARRENDATARIO
Alejandro Alfonso Ramírez Callejas
Delegado Fiduciario
Banco Lafise (Honduras) Sociedad Anónima.