

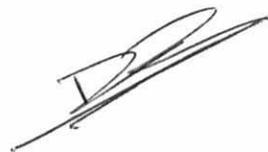
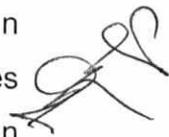
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste en el presente documento privado, que NOSOTROS **LIDIA ALVAREZ SAGASTUME**, mayor de edad, soltera, abogada, hondureña y de este domicilio, con Tarjeta de Identidad No. 0801-1972-00562, en su condición de Secretario Ejecutivo del **INSTITUTO DE LA PROPIEDAD**, nombrado mediante Resolución C.D.-IP No. 014- 2010 de fecha 25 de Marzo del 2010, en el que acordó hacer efectivo su nombramiento a partir del 26 de Marzo del año 2010, en adelante se denominará "**EL INSTITUTO**", por una parte y por la otra **LUIS FERNANDO RIVERA RIVAS**, mayor de edad, casado, Ingeniero Civil, hondureño y de éste domicilio, en su condición de Gerente General y Representante Legal de la **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES, S.A. DE C.V. (C.G.I.S.A.)**, Sociedad constituida mediante Instrumento Público No. 10, autorizado en esta ciudad, con fecha 20 de Marzo del año 2002, por el Notario ROBERTO AVILES FLORES, e inscrita bajo el No.92, Tomo 503, del Registro de Comerciantes Sociales del Departamento de Francisco Morazán, con facultades suficientes para este acto, según consta en el Testimonio de Escritura Pública No. 7 de Poder General de Administración, autorizada en esta ciudad por el Notario José Francisco Cardona Arguelles, en fecha 21 de Junio del año 2002, e inscrita bajo el No.71, Tomo 510 del Registro de Comerciantes Sociales de este Departamento, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **C.G.I.S.A.**, ó **EL ARRENDADOR**, hemos convenido en celebrar, como en efecto celebramos, el presente Contrato de Arrendamiento que libre y espontáneamente sujetamos a las declaraciones, condiciones y modalidades siguientes: **PRIMERA:** a) EL ARRENDADOR declara que es dueño y está en posesión de dos edificios denominados "**SAN JOSE**" Y "**SAN JOSE ANEXO**". El edificio denominado "**SAN JOSE ANEXO**", ubicado en el Boulevard Kuwait de esta ciudad, cuyo dominio está debidamente inscrito a su favor bajo el No. 3, Tomo 4958 del Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas de este Departamento de Francisco Morazán, de fecha 28 de Septiembre del 2007, detallándose a continuación sus metros cuadrados de construcción y su división interna: **Sótano 1** con Setecientos Sesenta y Tres punto Setenta Metros Cuadrados (763.70 M2), área común y dos (2) elevadores; **Sótano 2** con Setecientos Sesenta y Tres punto Setenta Metros Cuadrados (763.70 M2), área común y dos (2) elevadores; **I Nivel** con Setecientos Cuarenta y Nueve punto Cero Seis Metros Cuadrados (749.06 M2); **II Nivel** con Seiscientos Treinta y Nueve Punto Ochenta y Seis Metros Cuadrados (639.86 M2); **III Nivel** con Seiscientos Treinta y Nueve Punto Ochenta y Seis Metros Cuadrados (639.86 M2); **IV Nivel** con Seiscientos Treinta y Nueve Punto Ochenta y Seis Metros Cuadrados (639.86 M2); y **Piso Ejecutivo** con Cuatrocientos Cincuenta Metros Cuadrados Exactos

(450.00 M2); totalizando Cuatro Mil Seiscientos Cuarenta y Seis Punto Cero Cuatro Metros Cuadrados (4,646.04 M2).- b) **EL ARRENDADOR** estipula el arrendamiento del edificio a **EL INSTITUTO** en las áreas anteriormente detalladas bajo las siguientes condiciones: i).- El edificio será destinado por "**EL INSTITUTO**" para el uso exclusivo de sus diferentes dependencias, ii).-El precio del arrendamiento se establece en L. 681,450.00 (SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA LEMPIRAS EXACTOS), más el 12% de Impuesto sobre Ventas por L. 81,774.00 (OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO LEMPIRAS EXACTOS), resultando un valor total de alquiler de este edificio para los 4,646.04 M2 de L. 763,224.00 (SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO LEMPIRAS EXACTOS); c) **EL ARRENDADOR** declara además que es dueño y está en posesión de un edificio denominado "**SAN JOSE**", ubicado en el Boulevard Kuwait de esta ciudad, cuyo dominio está debidamente inscrito a su favor bajo el No. 55, Tomo 3830 del Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas de este Departamento de Francisco Morazán, detallándose a continuación sus metros cuadrados de construcción y su división interna: Sótano: con Novecientos Sesenta y Un Metros Cuadrados (961.00 M2), área común y dos (2) elevadores; I Nivel con Novecientos Sesenta y Cinco punto Setenta y Cinco Metros Cuadrados (965.75 M2); II Nivel con Ochocientos Diecisiete punto Noventa Metros Cuadrados (817.90 M2); III Nivel con Novecientos Tres punto Cuarenta Metros Cuadrados (903.40 M2); IV Nivel con Un Mil Treinta punto Noventa Metros Cuadrados (1030.90 M2); y V Nivel con Cuatrocientos Treinta y Un punto Setenta y Siete Metros Cuadrados (431.77 M2); totalizando Cinco Mil Ciento Diez punto Setenta y Dos Metros Cuadrados (5,110.72 M2); d) de este edificio "**SAN JOSE**", **EL ARRENDADOR** estipula el arrendamiento a "**EL INSTITUTO**" de un área de Quinientos Sesenta punto Cincuenta Metros Cuadrados (560.50 M2) en el **Primer Nivel** del edificio específicamente el ala "norte" bajo las siguientes condiciones: i).- El edificio será destinado por "**EL INSTITUTO**" para el uso exclusivo de sus diferentes dependencias, ii).-El precio del arrendamiento de esta área se establece en L. 82,177.71 (OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y SIETE LEMPIRAS CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE LEMPIRA), más el 12% de Impuesto sobre Ventas por LPS. 9,861.33 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN LEMPIRAS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS DE LEMPIRA) resultando un área total rentada en ambos edificios de 5,206.54 metros cuadrados y un valor total de alquiler para todas estas áreas de **L. 763,627.71 (SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE LEMPIRAS CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE LEMPIRA)**, más el 12% de Impuesto sobre



Ventas por L. 91,635.33 (NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO LEMPIRAS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS DE LEMPIRA), resultando un valor total de alquiler por ambos el edificio "SAN JOSE ANEXO" y el área especificada anteriormente del edificio "SAN JOSE" para los 5,206.54 M2 de L. 855,263.04 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES LEMPIRAS CON CUATRO CENTAVOS DE LEMPIRA). Este pago deberá realizarse en forma mensual. **EL INSTITUTO** retendrá de este pago, el valor del Impuesto Sobre Venta y emitirá mensualmente una "constancia de retención. e).- La fecha límite de pago de cada mensualidad es dentro de los primeros diez (10) de la fecha de facturación o a más tardar el día hábil siguiente, f).- "**EL INSTITUTO**" hará desembolsos mediante Orden de Pago por medio de transferencia de la Tesorería General de la República a la cuenta bancaria designada por El Arrendador, imputando el gasto al objeto 222 alquiler de edificios y locales del programa 01, Actividades Centrales, Actividad/obra 03, Servicios Administrativos Contables, pagos que se harán sin necesidad de cobro.- g).- En caso que la Secretaria de Finanzas no efectuó el pago del arrendamiento por existir mora de **EL ARRENDADOR**, ante la Dirección Ejecutiva de Ingresos, **EL INSTITUTO** no se hará responsable del incumplimiento del pago, hasta que **EL ARRENDADOR** cumpla con el pago o resuelva el impasse con la Dirección Ejecutiva de Ingresos.- h).- Para el efecto del pago de la renta, todo mes comenzado será considerado vencido.- i).- En caso de mora en el pago de tres (3) mensualidades consecutivas, **EL ARRENDADOR** podrá poner fin de inmediato al Contrato de Arrendamiento, exigiendo el pago de la totalidad adeudada, la devolución del inmueble, notificando por escrito a **EL INSTITUTO** con la debida antelación y detallando cualquier otro derecho que le pudiera corresponder.- j).- La vigencia de este Contrato es a partir del primero de julio hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil trece, siendo renovable a voluntad de las partes por un período igual o mayor, el que deberá negociarse con un período de 60 días antes de la fecha de su vencimiento, acordándose que la renta podrá incrementarse en un máximo de un cinco por ciento (5%) anual.- **SEGUNDA.-** Se establece un depósito de garantía equivalente a un mes de renta, esto es SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE LEMPIRAS CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE LEMPIRA (LPS.763,627.71), depósito que será actualizado si la renta sufre modificaciones. Este depósito será devuelto a **EL INSTITUTO** cuando el contrato venza, y si el mismo es renovado, este depósito también se renovará bajo el procedimiento legal correspondiente. **TERCERA.-**"**EL INSTITUTO**" retendrá para ser entregado a la Tesorería General de la República, el 12% de Impuesto sobre Ventas o el tanto por ciento (%) del Impuesto sobre



Ventas que esté vigente al momento de realizar el pago y entregara a **EL ARRENDADOR**, el detalle de las retenciones mensuales ya sea en cada mes de pago o al final del periodo.- **CUARTA.-** Los pagos de los servicios públicos, como ser agua potable, teléfono, energía eléctrica, tren de aseo y cualquier otro servicio que establezcan los poderes públicos serán por cuenta de "**EL INSTITUTO**", debiendo para seguridad de **EL ARRENDADOR** enviarle mensualmente fotocopia de los avisos de pago correspondientes, debidamente cancelados.- **QUINTA.-EL ARRENDADOR** no se responsabiliza por pérdida y/o daño que pudiera tener el menaje, equipo de oficina o instalaciones de cualquier índole propiedad de "**EL INSTITUTO**", que se encuentre dentro o fuera del local arrendado.- **SEXTA.-** Queda prohibido a "**EL INSTITUTO**" toda acción u omisión, así como cualquier hecho que perjudique, agrave o disminuya el buen estado, integridad o seguridad del bien arrendado, o que cause aumentos en las primas de seguros del inmueble, así como causar daños y contravenir disposiciones de las autoridades, conducentes a salvaguardar la integridad de las personas o cosas.- **SEPTIMA.-EL ARRENDADOR** se compromete a mantener el inmueble en estado de servir para la finalidad del arriendo y a librar a "**EL INSTITUTO**" de toda turbación en el goce del local arrendado.- **OCTAVA.- EL ARRENDADOR** o la persona que autorice podrá supervisar el inmueble cuando lo crea conveniente.- **NOVENA.- EL INSTITUTO** habiendo recibido el inmueble arrendado en perfecto estado y en las condiciones requeridas para el uso a que será destinado, siendo responsable de todo deterioro del mismo, que no sea debido al uso y goce legítimo, **DECIMA.-** Queda así mismo convenido que todos los desperfectos y obstrucciones causados en el edificio por culpa o negligencia de **EL INSTITUTO**, sus visitantes, dependientes, empleados o clientes, deberán ser reparados por su cuenta dentro de un plazo de 30 (TREINTA) días después de haber sido requerido para tal efecto y en caso de incumplimiento, **EL ARRENDADOR** podrá proceder a repararlos a costa de **EL INSTITUTO**, quien deberá rembolsar el gasto inmediatamente que le sea cobrado.- **DECIMA PRIMERA.-EL INSTITUTO** realizará las reparaciones locativas tales como la reparación o sustitución de llavines, servicios, lavados, grifos, desperfectos en los repellos, ventanas, puertas, sistema de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, teléfono y desperfectos en pisos, siempre y cuando estos hayan sido causados por **EL INSTITUTO**, así como el mantenimiento del sistema de aire acondicionado.- En general **EL INSTITUTO** será el encargado por su cuenta y riesgo del cuidado del inmueble y de velar por su mantenimiento como si fuera el propietario, respondiendo como un comerciante en negocio propio.- **DECIMA SEGUNDA.- EL INSTITUTO** autoriza a **EL ARRENDADOR** para mostrar el bien a posibles

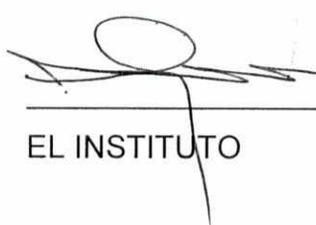


clientes, durante el último mes previo a la expiración de este contrato, derecho que ejercerá previa notificación.- **DECIMA TERCERA.- EL INSTITUTO** no podrá subarrendar total o parcialmente el bien.- **DECIMO CUARTO.-** Es por cuenta de **EL ARRENDADOR** el pago de los servicios de mantenimiento de los elevadores.- **DECIMA QUINTA.-** Es por cuenta de **EL INSTITUTO** el pago de los servicios de seguridad, limpieza y de mantenimiento de las áreas comunes de las zonas arrendadas. **DECIMA SEXTA.- EL INSTITUTO** no hará alteraciones, cambios, adiciones o mejoras estructurales ni de ninguna naturaleza, sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**. Cualquier alteración, instalación, cambios, adiciones o mejoras que hiciere y que fuesen necesarias para su funcionamiento sin menoscabo o deterioro de la estructura del inmueble objeto de este Contrato, las deberá realizar con el consentimiento de **EL ARRENDADOR** y al expirar este Contrato serán removidas por cuenta de **EL INSTITUTO**, debiendo entregar el edificio arrendado en las mismas condiciones en que lo recibe.- **DECIMA SEPTIMA.-** La falta de entrega del inmueble arrendado en la fecha prevista para el vencimiento de este contrato, no se entenderá como prórroga del arriendo – **DECIMA OCTAVA.-** Este contrato podrá ser prorrogado a voluntad de ambas partes o cancelado anticipadamente a requerimiento de cualquiera de las partes, siempre y cuando se dé un mes de preaviso.- **DECIMA NOVENA.-** Queda expresamente convenido para el caso de que en nueva Ley o Decreto se elevara la valoración actual de los bienes inmuebles ó que se estableciera un nuevo impuesto que grave directamente la renta o el inmueble arrendado, que **EL ARRENDADOR** podrá aumentar el precio del arrendamiento. El aumento empezará a correr a partir de la fecha en que tuviera vigencia el nuevo impuesto o el aumento de los impuestos establecidos.- **VIGESIMA.-** Toda comunicación derivada del arrendamiento que desee o esté obligada a hacer una de las partes contratantes a la otra, será hecha por escrito.- **VIGESIMA PRIMERA.-** Se conviene expresamente que cualquier diferencia que surgiere como consecuencia directa o indirecta de este Contrato, será resuelta conforme a lo establecido en las Leyes de Honduras y en los Juzgados competentes del domicilio de **EL ARRENDADOR.- VIGESIMA SEGUNDA.-** Cualquiera de las partes podrá elevar este contrato a escritura pública, corriendo por cuenta de quien así lo solicite, los gastos de otorgamiento.- 9).- En lo no previsto, se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil supletoriamente.-**VIGESIMA TERCERA:** Ambas partes aceptan el presente Contrato en todas sus partes, ser verdaderas las declaraciones, condiciones y modalidades que se establecen y se obligan a cumplir fielmente sus obligaciones. **VIGESIMA CUARTA:** El plazo será de **SEIS**



(06) MESES contados a partir del 01 de julio del 2013 al 31 de diciembre del 2013,
Prorrogable a voluntad de las partes.

En fe de lo cual se firma el presente Contrato en duplicado en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, el primero (01) de julio del año dos mil trece.


EL INSTITUTO




EL ARRENDADOR