

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **LUIS FERNANDO RIVERA RIVAS**, mayor de edad, casado, Ingeniero Civil, hondureño, de este domicilio, portador de la tarjeta de identidad número **0801-1956-02367**, y Registro Tributario Nacional número **08011956023670**; actuando en mi condición de Gerente General de la sociedad mercantil **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. DE C.V. (C.G.I.S.A.)**, con Registro Tributario Nacional número **08019002270460**, sociedad legalmente constituida, mediante instrumento público número diez (10) de fecha 20 de Marzo del año 2002, otorgada ante los oficios del Notario Roberto Avilés Flores e inscrita bajo el asiento **número 92 del tomo 503**, con facultades suficientes para este acto, según consta en el Testimonio de Escritura Publica número 53 de protocolización de acta de Nombramiento de Gerente General de la Empresa Compañía General de Inversiones S.A. de C.V., autorizado en fecha 10 de diciembre de 2002 por el notario Roberto Avilés Flores, e inscrita bajo el **número 17 tomo 525** ambas de la matrícula número 72969 del Registro de Comerciantes Sociales de Francisco Morazán, ratificado mediante Protocolización Por Exhibición por de la Asamblea General Ordinaria de accionistas, celebrada el día 21 de Agosto de 2017 y autorizado en fecha 21 de Agosto de 2017 por el notario José J. Leonardo, e inscrita con el número 42458 Matrícula 72969 del mismo Registro Mercantil y a quien en lo sucesivo se le denominara **EL ARRENDADOR** por una parte y por otra **LIZZETH GUADALUPE VILLATORO FLORES**, quien es mayor de edad, casada, de nacionalidad hondureña, abogada, con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, con tarjeta de identidad número **0801-1979-04329** y Registro Tributario Nacional número **08011979043291**, quien actúa en su condición de *Delegado Fiduciario* de **BANCO LAFISE (HONDURAS), SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO LAFISE, S. A.)**, institución financiera que es **FIDUCIARIO** del Contrato de Fideicomiso para la Administración del Proyecto **“Centro Cívico Gubernamental”**, fideicomiso con Registro Tributario Nacional número **08019016840175**; facultades que resultan del Testimonio de la Escritura Pública de nombramiento de Delegado Fiduciario número ciento cuarenta y siete (147), autorizada en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, por la Notario Rosalinda Cruz Sequeira, en fecha quince (15) de Junio del año dos mil diecisiete (2017), e inscrito con el número cuatro cero nueve ocho cero (40980) de la Matrícula seis siete nueve cinco dos (67952) del Registro Mercantil del Departamento de Francisco Morazán, centro asociado IP, e fecha 20 de Marzo del año 2002, otorgada ante los oficios del Notario Roberto Avilés Flores e inscrita bajo el asiento **número 92 del tomo 503**, con facultades suficientes para este acto, según consta en el Testimonio de Escritura Publica número 53 de protocolización de acta de Nombramiento de Gerente General de la Empresa Compañía General de Inversiones S.A. de C.V., autorizado en fecha 10 de diciembre de 2002 por el notario Roberto Avilés Flores, e inscrita bajo el **número 17 tomo 525** ambas de la matrícula número 72969 del Registro de Comerciantes Sociales de Francisco Morazán, ratificado mediante Escritura Publica número 55 de protocolización de la Asamblea General Ordinaria de accionistas, celebrada el día 30 de Abril de 2007 autorizado en fecha 3 de Mayo de 2007 por el notario Roberto Avilés Flores, y a quien en lo sucesivo se le denominara **EL ARRENDADOR** por una parte y por otra, a quien en adelante se llamará **EL ARRENDATARIO**; hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el presente **Contrato de Arrendamiento** sujeto a las cláusulas y estipulaciones siguientes.- **PRIMERA. ANTECEDENTES: I.** Que el Poder Ejecutivo mediante Decreto Ejecutivo PCM-062-2013 del 19 de diciembre de 2013, publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 26 de diciembre de 2013, aprobó el Contrato de Fideicomiso para la Administración del Proyecto **“Centro Cívico Gubernamental”** celebrado entre el Estado de Honduras por medio de COALIANZA y BANCO LAFISE (HONDURAS), SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO LAFISE, S.A.).- **II.** Que el Congreso Nacional mediante Decreto Legislativo número 307-2013 del 13 de enero de 2014, publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 12 de mayo de 2014, aprobó el Contrato de Fideicomiso para la Administración del Proyecto **“Centro Cívico Gubernamental”** celebrado entre el Estado de Honduras por medio de COALIANZA y BANCO LAFISE (HONDURAS), SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO LAFISE, S.A.), ratificando y aprobando la instrucción dada por el Poder Ejecutivo para que las instituciones participantes y las que se adhieran al fideicomiso creado realicen las reservas presupuestarias correspondientes al pago de arrendamientos de



los edificios y servicios conexos para que la Secretaría de Estado en el Despacho de Finanzas efectúe las transferencias de las partidas presupuestarias, presentes y futuras, de los gastos de arrendamiento, gastos de operación, seguridad, limpieza, mantenimiento, servicios conexos y otros, al Fideicomiso aprobado.-

III. Que el Poder Ejecutivo mediante Decreto Ejecutivo PCM-044-2014 del 4 de agosto de 2014, publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 24 de septiembre de 2014, instruyó para que **1.** La Secretaría de Estado en el Despacho de Finanzas traspasara los flujos de partidas presupuestarias destinadas al pago de alquileres, seguridad, servicios públicos de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, internet, telefonía, pago de estacionamientos, gastos de remodelación, mantenimiento y cualquier otro servicio periférico de las Instituciones cuyas oficinas se construyan en el “Centro Cívico Gubernamental”; **2.** todas las instituciones centralizadas, desconcentradas y descentralizadas que actualmente alquilan inmuebles localizados en el Municipio del Distrito Central, registrarán a más tardar el 15 de agosto del año 2014, los contratos de arrendamiento de inmuebles en la Secretaría de Estado en el Despacho de Finanzas (SEFIN), absteniéndose de suscribir contratos de arrendamiento más allá del 31 de diciembre de 2014, igualmente con todo lo relacionado a los gastos referidos en el numeral anterior.-

IV. Que mediante Decreto Ejecutivo PCM 001-2015 del 5 de enero de 2015, publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 7 de enero de 2015, **1.** debido a que en la fecha de aprobación del Decreto Ejecutivo PCM-044-2014 no fue posible realizar las incorporaciones de las partidas presupuestarias al Fiduciario, *se autoriza el traslado y transferencia de los fondos presupuestarios aprobados para el ejercicio fiscal 2015* y contenidos en los presupuestos de las instituciones enunciadas en el artículo 1 del presente Decreto Ejecutivo, en las partidas y objetos del gasto de energía; agua potable; telefonía fija; alquiler de edificios, viviendas y locales; mantenimiento y reparaciones; limpieza, aseo y fumigación; internet; otros servicios básicos; otros alquileres; primas y gastos de seguros; y, servicios de vigilancia; así como cualquier otro servicio periférico de las oficinas que actualmente operan las instituciones enunciadas en el Municipio del Distrito Central y otros que servirán para los propósitos del desarrollo del Proyecto denominado “Centro Cívico Gubernamental”; **2.** Se instruye a los titulares y gerentes administrativos de todas las instituciones centralizadas, desconcentradas y descentralizadas que forman parte del proyecto, de tal manera que el Fideicomiso sea la institución que suscriba los nuevos contratos para el año 2015, o en caso de estar suscritos, efectúe las cesiones de derechos que correspondan; de igual forma se prohíbe a los titulares de las instituciones para que suscriban contratos y otros compromisos de gasto relacionados con las partidas presupuestarias incorporadas al patrimonio del Fideicomiso denominado “Centro Cívico Gubernamental”, quedando facultado para tales fines, únicamente el Fiduciario.-

SEGUNDA. DECLARACIONES: **I Declara EL ARRENDADOR:** a) que es legítimo representante del **Dueño del Inmueble** y por lo tanto goza de las facultades suficientes para concurrir a la firma del presente contrato en su representación, mismas que a la fecha, no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna; **b)** manifiesta que su representada es la legítima propietaria de los inmuebles que se describen a continuación: **I)** Lote de Terreno identificado con el número **TREINTA (30) DEL BLOQUE “B”** ubicado en la Colonia PÉREZ con una con un área de extensión total según remedida de **ochocientos cuarenta y seis punto noventa y seis metros cuadrado (846.96 Mts2)** tal y como consta en la Escritura de Remedida número 128, autorizada por el Abogado y Notario Roberto Avilés Flores el 18 de Septiembre de 2007, inscrito el dominio a su favor **bajo la Matricula número 722215 del Instituto de la Propiedad de Francisco Morazán.** Que sobre dicho Terreno se encuentra construido en calidad de mejoras un Edificio denominado **SAN JOSÉ ANEXO** que cuenta con un área de construcción total de **CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS (4,646.04 MTS2)**, con la siguiente división interna: **SÓTANO 1** con setecientos sesenta y tres punto metros cuadrados (763.70 Mts2), área común y dos (2) elevadores; **SÓTANO 2** con setecientos sesenta y tres punto setenta metros cuadrados (763.70 Mts2), área común y dos elevadores; **I Nivel** con setecientos cuarenta y nueve punto cero seis metros (749.06 Mts2); **II Nivel** con Seiscientos Treinta y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados (639.86 Mts2); **III Nivel** con Seiscientos Treinta y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados (639.86 Mts2); **IV Nivel** con Seiscientos Treinta y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados (639.86 Mts2); y **piso ejecutivo** con cuatrocientos cincuenta cuatro metros cuadrados exactos (450.00 Mts2), dichas mejoras serán Inscritas en el registro correspondiente. **II)** Terreno en Lotificación autorizada por el Consejo del Distrito Central, bajo el nombre de **LOTIFICACIÓN PÉREZ**, según acuerdo número doscientos



cuarenta y dos (242) de fecha 15 de Diciembre 1959, individualizado como el lote número **TREINTA Y CUATRO (34) DEL LOTE "B"** que tiene un área de mil cuatrocientos sesenta y cinco varas cuadradas, cinco centésimas de vara cuadrada (1,465.05 vrs.2), equivalentes a mil veintiún metros cuadrados, cuarenta y siete centímetros de metro cuadrado (1,021.47 mts.2), **III) LOTE NUMERO TREINTA Y DOS (32) BLOQUE "B"** de la Lotificación Pérez con una extensión superficial de seiscientos cincuenta y cinco metros cuadrados (655.00Mts2), equivalente a novecientas treinta y nueve varas cuadradas con cuarenta y cuatro centésimas de vara cuadrada (939.44 Vrs2), Estando contruidos en calidad de mejoras en los inmuebles descritos en los numerales **II) y III)**: El **EDIFICIO SAN JOSÉ**, mismo que consta de (6) niveles (pisos), con un área techada de 5,010.16 mts2; construida de estructuras de concreto reforzado, paredes de ladrillo rañón, repelladas, pulidas y pintadas, piso de granito terrazo hasta el cuarto nivel, el quinto nivel y sexto nivel con piso de cerámica, aire acondicionado central en todos los niveles, módulo de escaleras y elevador con capacidad para 10 personas y acceso a cada nivel cisterna de agua con capacidad de 10,000 galones y tanque elevado de concreto para 15,000 galones.-en el primer nivel o planta baja con un área de 959.16 mts2 se encuentra el estacionamiento bajo techo de 540.00 metros vestíbulos ,bodegas, oficinas (419.16 mts);segundo nivel (964mts) área para oficina (685.69 mts2) vestíbulo, escaleras, elevador, servicios sanitarios-hombres mujeres y bodegas 103 mts2; cuarto nivel (902 mts2) área para oficinas 799.00 mts2, vestíbulo, escaleras, elevador, baños hombres y mujeres y bodega 103 mts2.-quinto nivel. 1026.00 mts2 área para oficinas 680 mts2., área para salón de usos múltiples 323.00 mts2 y área para baños hombres y mujeres, vestíbulo, elevador, y bodegas 103.00 mts2.-sexto nivel o azotea: 352.00 mts, área para oficinas construidas de paredes de panelit y tabla yeso, estructura metálica de techo y piso cerámica de 256.00 mts2 y área para baños hombres y mujeres, bodegas 86.00 mts2, **con un área total de construcción de CINCO MIL CIENTO DIEZ SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (5,110.72 MTS2)**, Inscrito el dominio a su favor bajo el **asiento 1 de las matriculas número 306626 y 306637** respectivamente, del Instituto de la Propiedad de Francisco Morazán, y que cuenta con toda la documentación pública o privada para acreditar la legitima propiedad del inmueble; c) Manifiesta su libre voluntad de dar en arrendamiento a) **CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS (4,646.04 MTS2)**, del edificio **SAN JOSÉ ANEXO** y b) **QUINIENTAS SESENTA PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (560.50 MTS2)** del edificio San José, inmuebles propiedad de su representada; d) Que cuenta con todas y cada una de las autorizaciones, permisos, licencias y registros necesarios otorgados por autoridad competente para llevar a cabo el legal funcionamiento del **INMUEBLE** tal y como viene haciéndolo. Así mismo, declara que dichas autorizaciones, permisos, licencias y registros están vigentes y al corriente en cuanto el pago en sus derechos y contribuciones; e) Que con la celebración y el consecuente cumplimiento del presente contrato, no se viola normatividad alguna, ni impacta negativamente contrato o convenio vigente celebrado con anterioridad del que sea parte o conforme al cual se encuentre obligado, ni contraviene disposición legal, mandato o resolución judicial o prohibición existente a la que esté sujeto conforme a la legislación que le sea aplicable, y por lo tanto no está comprendido dentro de ninguna de las causales de inhabilitación para contratar con fondos de las arcas nacionales, así mismo que no tiene ni juicio, ni proceso ni investigación pendiente, por corrupción, fraude u otro similar.- **II Declara el representante de EL ARRENDATARIO:** a) goza de las facultades suficientes para concurrir a la firma del presente contrato en representación de **EL ARRENDATARIO**, mismas que a la fecha, no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna, b) Es su deseo que **EL ARRENDADOR** le conceda el uso y goce durante la vigencia del presente contrato del **INMUEBLE**, mediante la celebración del presente contrato, con el objeto primordial de establecer sus oficinas o dependencias en dicho **INMUEBLE** o las oficinas de cualquier institución estatal que formen parte del proyecto Centro Cívico Gubernamental si así lo estimas conveniente para sus intereses para lo cual se deberá contar con la aprobación previa de **EL ARRENDADOR** , debiendo documentar en debida forma el nuevo **ARRENDATARIO** y la fuente de pago, c) **EL ARRENDADOR** acepta y declara que **EL ARRENDATARIO**, está actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso denominado Proyecto "Centro Cívico Gubernamental", y por lo tanto solo puede realizar los pagos correspondientes por el 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 de Honduras o pagos que deben hacerse a **EL**



ARRENDADOR, entendiendo que **EL ARRENDATARIO** 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 **ARRENDATARIO** de cualquier responsabilidad por el no traslado de estos fondos al Fideicomiso, reservándose **EL ARRENDADOR** el derecho de interponer las acciones legales correspondientes en contra de la institución que ocupa el INMUEBLE por incumplimiento en pago.- **III.- Declaran ambas partes:** a) Que habiendo leído todas y cada una de las partes que integran el presente contrato de arrendamiento, es su voluntad celebrar el mismo, encontrándose libres de cualquier impedimento legal al momento de su firma, b) Que la manifestación de su voluntad se ha constituido de manera libre y voluntaria, sin que existiese error, dolo, mala fe o violencia, cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar la validez del contrato que en este acto se celebra, ni alegar ignorancia de la ley en lo que concierne a las obligaciones que se asumen respecto de este contrato, c) Que en razón de lo declarado y estipulado en el presente contrato, el mismo cumple con todos y cada uno de los requisitos que la ley establece para la legal existencia y cumplimiento de aquellos actos que tengan como fin la creación y transmisión de obligaciones. Vistas las Declaraciones que anteceden, las cuales se consideran formando parte integrante del presente Contrato para todos los efectos legales a que haya lugar, las Partes están de acuerdo en obligarse recíprocamente.- **TERCERO. OBJETO:** Por virtud del presente contrato **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO** el uso y goce durante la vigencia del presente contrato de: a) **CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS (4,646.04 MTS²)**, del edificio **SAN JOSÉ ANEXO** y b) **QUINIENTOS SESENTA PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (560.50 MTS²)**, para un total de área arrendada de **CINCO MIL DOSCIENTOS SEIS PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (5,206.54 MTS²)**, con el objeto primordial que el arrendatario establezca las oficinas de **INSTITUTO DE LA PROPIEDAD**, institución que para efectos del presente contrato será **EL BENEFICIARIO**.- **CUARTA. RENTA:** **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** por concepto de renta del período comprendido del 27 de enero al 31 de diciembre 2018, una renta mensual de **OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y DOS LEMPIRAS EXACTOS (L 878,172.00)**, valor que incluye el *Impuesto del 15% sobre venta* equivalentes a la cantidad de **CIENTO CATORCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO LEMPIRAS CON DIECISIETE CENTAVOS (L.114,544.17)**, impuesto que será retenido por **EL ARRENDATARIO** de conformidad con el Acuerdo DEI 215-2010, quien desde ya se compromete con **EL ARRENDADOR** para extenderle el correspondiente comprobante de retención de impuesto; por consiguiente el valor a pagar es la cantidad de **SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE LEMPIRAS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS (L. 763,627.83)**. El pago se hará efectivo mediante depósito o transferencia a la cuenta de cheques número 901951801 a nombre de **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. de C.V.**- que **EL ARRENDADOR** mantiene en **BAC**. por mensualidades vencidas siempre que el documento fiscal entregado reúna los requisitos por la legislación tributaria vigente.- Si **EL ARRENDADOR** cuenta con constancia vigente extendida por la autoridad competente de estar sujeto a Régimen de Pago a Cuenta, éste deberá proporcionarle una copia vigente a **EL ARRENDATARIO**, de lo contrario este último aplicara la retención del 1% en concepto de anticipo al impuesto sobre renta o activo neto, de conformidad con el Acuerdo DEI 217-2010.- **EL ARRENDADOR** acepta y declara que **EL ARRENDATARIO**, está actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso denominado Proyecto "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 ARRENDADOR**, si **EL ARRENDADOR** 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 ARRENDATARIO** 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 **ARRENDATARIO** de cualquier responsabilidad por el no traslado de estos Fondos al Fideicomiso, reservándose **EL ARRENDADOR** el derecho de interponer las acciones legales correspondientes en contra de la institución que ocupa el INMUEBLE por

incumplimiento en pago.- **QUINTA. DEPOSITO:** EL ARRENDATARIO manifiesta que NO ha recibido de EL ARRENDADOR ningún pago en concepto de depósito.- **SEXTA. AUMENTO EN EL PRECIO DEL ALQUILER:** Queda entendido entre las Partes, que el precio de la Renta, no podrá ser incrementado durante la vigencia del contrato, queda entendido entre las partes que en caso de existir alguna reforma que incremente el valor del **Impuesto Sobre Venta** que gravan el presente contrato, será cancelado por EL ARRENDATARIO.- **SÉPTIMA. DOCUMENTACIÓN:** EL ARRENDADOR se obliga a proporcionar a EL ARRENDATARIO toda aquella documentación que se requiera para poder operar debidamente las oficinas en el INMUEBLE así como cualquier otra que se necesite para la celebración de este Contrato.- Ambas partes convienen en que si EL ARRENDATARIO no recibe de EL ARRENDADOR toda la documentación descrita, o aquella documentación que se requiera para poder operar las oficinas debidamente en el INMUEBLE, EL ARRENDATARIO podrá retener los pagos de la renta hasta que se cumpla con dicha obligación, por lo que EL ARRENDATARIO podrá seguir haciendo uso y disfrute del INMUEBLE durante todo el plazo de vigencia del presente contrato, no reservándose EL ARRENDADOR derecho o ejercicio legal alguno en contra de EL ARRENDATARIO por este concepto. Asimismo EL ARRENDADOR se obliga a que, en caso de clausura o cierre del INMUEBLE por falta de dichos documentos o la ausencia de los permisos, autorizaciones o licencias expresados dentro del cuerpo de declaraciones del presente contrato, éste será el único responsable y deberá cubrir el importe que corresponda ante las autoridades competentes por las sanciones impuestas, así como por aquellas multas que sean obligatorias. Sin perjuicio para EL ARRENDATARIO de poder exigir el pago de daños y el resarcimiento de perjuicios que dicho cierre o clausura le ocasiono.- **OCTAVA. AUTORIZACIÓN:** por este acto EL ARRENDADOR autoriza a EL ARRENDATARIO para: 1. Colocar anuncios luminosos de paleta, auto soportado en marquesinas o fachadas o bien en el lugar que EL ARRENDATARIO decida dentro o fuera del INMUEBLE, si estas no afectan la estructura del inmueble, entendiéndose que cualquier daño que los cambios causen al INMUEBLE como a terceros por fallas o alteraciones, será responsabilidad exclusiva de EL ARRENDATARIO. Además, si la instalación de dichos anuncios o rótulos requiere autorización de la Municipalidad del Distrito Central o tiene un costo, en ambos casos será absorbido por EL ARRENDATARIO. 2. Instalar antena de radio-tele comunicaciones generadores eléctricos, divisiones de tabla yeso o material similar, instalaciones de cubículos modulares en el INMUEBLE; en el entendido que tales instalación, según sea el caso, son propiedad de EL BENEFICIARIO, por lo que éste último se compromete a retirarlas; las instalaciones u obras realizadas que no se hayan adherido o incorporado al inmueble así como las que por su naturaleza sean inamovibles, quedarán en beneficio de EL ARRENDADOR.- Cualquier modificación, acondicionamiento o remodelaciones mayores, que EL BENEFICIARIO desee realizar deberá solicitar la autorización de EL ARRENDADOR.- **NOVENA. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, TELEFONÍA:** EL ARRENDADOR manifiesta a EL ARRENDATARIO que el inmueble cuenta con todas y cada una de las instalaciones necesarias para los servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillados sanitarios y pluviales, y telefonía y por lo tanto el suministro de estos servicios es responsabilidad exclusiva de las instituciones pública que brinde dicho servicio.- **DECIMA. OBLIGACIONES:** LAS PARTES 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 limitativa EL ARRENDATARIO todos los Acuerdos y Decretos relacionados en el presente contrato o que entren en vigencia con posterioridad a la fecha de firma del presente contrato y que de alguna forma se relacione con el presente contrato.- Situación por la que las partes podrán exigir mutuamente 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, omisión tardía, o realización defectuosa dolosa de dichas obligaciones. Por lo que de manera enunciativa más no se obliga a conservar y mantener el INMUEBLE arrendado en óptimas condiciones de uso, desde el momento de la firma de este contrato hasta su vencimiento. EL ARRENDADOR por su parte se obliga a efectuar todas las reparaciones mayores necesarias (daños estructurales, filtraciones en la loza o instalaciones hidro-sanitarias, etc.,) originadas por movimientos telúricos, daños causados por



construcciones aledañas; y responderá igualmente de todos los vicios ocultos que impidan el uso y goce del mismo, por lo que, cuando se haga necesaria una reparación de las mencionadas, anteriormente, **EL ARRENDATARIO** le dará aviso por escrito a **EL ARRENDADOR**, quien se obliga a llevar a cabo dichas reparaciones dentro de los primeros diez días calendario posteriores a la realización del aviso. **EL ARRENDATARIO** por su parte se obliga a realizar las reparaciones originadas por el simple transcurso del tiempo o por uso normal del inmueble, debiendo sustituir por su cuenta, los accesorios y equipos que dañe su personal.- **DECIMA PRIMERA. SUBARRENDAMIENTO:** **EL ARRENDADOR** deberá autorizar expresamente a **EL ARRENDATARIO** a subarrendar todo o parte el **INMUEBLE** a cualquier entidad o empresas al que pertenece, caso por el cual, el subarrendatario se subrogará en los derechos y obligaciones de **EL ARRENDATARIO** que deriven del presente contrato.- **DECIMA SEGUNDA. PLAZO:** Las partes convienen expresamente en que el presente contrato tendrá una duración en el período comprendido del **27 de enero al 31 de diciembre 2018**, el contrato podrá ser prorrogado a voluntad de ambas partes **si persisten las mismas condiciones** mediante intercambio de simples cartas proponiendo y aceptando la prorrogación sin necesidad de nuevo contrato. Las partes podrán dar por terminado en cualquier tiempo el presente contrato sin necesidad de declaración judicial alguna, previo aviso que se dé a la otra parte con al menos 60 días de anticipación de conformidad con el artículo 38 de la Ley de Inquilinato.- **DÉCIMA TERCERA. ANUNCIOS:** **EL ARRENDADOR** faculta a **EL ARRENDATARIO** para que pinte o coloque en la fachada o en cualquier parte del **INMUEBLE**, anuncios propios de las oficinas instaladas, de acuerdo a la Cláusula OCTAVA del presente contrato, sin más restricción que la de no afectar derechos de sus vecinos o pongan en riesgo la estructura del inmueble o a terceros. **EL ARRENDATARIO** deberá retirar los anuncios y repintar las áreas de los mismos de manera que el inmueble quede como fue recibido. Por su parte **EL ARRENDADOR** queda obligado a no colocar ni pintar, ni permitir que terceros coloquen o pinten anuncios en las instalaciones materia del presente contrato.- **DÉCIMA CUARTA. SERVICIOS:** **EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener en condiciones funcionales el **INMUEBLE** y sus instalaciones, así como, a pagar las cuotas o derechos que se causen por los consumos en los servicios de Luz, Teléfono y agua, siendo por cuenta exclusiva de **EL ARRENDADOR** el pago de los impuestos de Bienes Inmuebles, sobre la renta, pago de derechos por mejoras municipales y cualquier otra contribución local o municipal que corresponda y sea obligatoria para el **INMUEBLE**.- **DÉCIMA QUINTA. TERMINACIÓN:** **EL ARRENDADOR** conviene en que, procederá la terminación del presente contrato sin más obligación para **EL ARRENDATARIO**, que el pago correspondiente al tiempo del arrendamiento brindado, cuando exista recorte de presupuesto o suspensión de fondos Nacionales, tal como lo establece el artículo 69 de las Disposiciones Generales Para la Ejecución del Presupuesto de Ingresos y Egresos para el año 2018, debiendo dejar las rentas y servicios pagados al momento de entregar el **INMUEBLE**, y obligándose a restablecer el **INMUEBLE**, retirar los anuncios y rótulos y pintar las áreas afectadas, entregando el **INMUEBLE** tal como le fue entregado. Así mismo podrá dar por terminado el contrato por cualquier incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** de las obligaciones contenidas en el presente contrato o por darse las situaciones estipuladas conforme a lo expresado en el Capítulo IV de la Expiración del Arrendamiento Art.51 Ley de Inquilinato de vigente en la Republica de Honduras, será causa de la terminación del mismo, sin necesidad de que medie declaración judicial, situación por la cual, la parte afectada estará en aptitud de hacer valer sus derechos en la forma que más les favorezca. Por lo que la solicitante deberá notificar por escrito dicha terminación, cuando menos con 30 días hábiles antes del evento, situaciones que de manera enunciativa más no limitativa para el caso de **EL ARRENDADOR** se señalan: 1) Por la pérdida total o parcial del **INMUEBLE**, 2) Por la existencia de defectos o vicios ocultos en el **INMUEBLE**, anteriores al arrendamiento y desconocidos por **EL ARRENDATARIO** que impidan el uso y disfrute del mismo, posterior a la firma del presente instrumento contractual, 3) Por la falta de entrega del **INMUEBLE**, 4) Por la falta de higiene y seguridad del **INMUEBLE**, 5) Por la falta de conservación del **INMUEBLE**, 6) Por la falta de reparaciones necesarias, así como por la falta de las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del **INMUEBLE**, 7) Por la falta del uso o disfrute del **INMUEBLE** de manera pacífica, por causa de tercero que alegue derechos primarios de titularidad de dicho inmueble.- **EL ARRENDADOR** también podrá dar por terminado el contrato por falta de pago de las rentas mensuales.- **DÉCIMA SEXTA. NO PROCEDENCIA DE LA TERMINACIÓN:** **EL**



ARRENDADOR reconoce que el presente contrato tendrá plena validez en cuanto a lo preceptuado en el total de las Cláusulas y plena vigencia en cuanto al PLAZO acordado y no operará la terminación del mismo del mismo en caso de presentarse por cualquier causa la inesperada defunción de **EL ARRENDADOR**, que en su momento sea solicitada o promovida por sus 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 55 y 56 de la Ley de Inquilinato, el presente contrato subsistirá plenamente en favor de **EL ARRENDATARIO** en los términos, condiciones, derechos y obligaciones acordadas respecto del nuevo propietario.- **DÉCIMA SÉPTIMA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** **EL ARRENDADOR** acepta que, si por caso fortuito o de fuerza mayor o por situaciones totalmente atribuibles a su persona en virtud de existir en su contra mandato o resolución judicial, que lo limite o le prohíba el arrendamiento y por ende impidiera totalmente a **EL ARRENDATARIO** el uso del **INMUEBLE**, no se pagara la renta mientras dure dicho impedimento.- **DECIMA OCTAVA. NO ASOCIACIÓN:** En virtud del presente contrato, las partes no se convierten en socios o asociados, ni establecen relación alguna fuera de la contemplada en los términos y condiciones del presente contrato. En virtud de lo anterior, las partes no podrán reclamarse en ningún momento, pérdida o menoscabo en sus utilidades o ingresos, en el entendido de que ninguna de las partes se responsabiliza de la administración de las otras partes.- **DECIMA NOVENA. IMPUESTOS:** **EL ARRENDATARIO**, 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 ARRENDADOR** 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 ARRENDATARIO** en calidad de agente retenedor, desde ya se compromete con **EL ARRENDADOR** para extender a su favor, el comprobante de retención de impuesto de cada pago efectuado.- **VIGÉSIMA. 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.- **VIGÉSIMA PRIMERA. 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: entendiendo estas 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: entendiendo estas 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



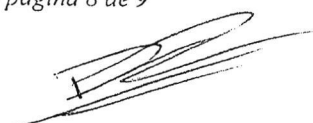
fue debidamente revisada y verificada, por lo que ambas partes asumirán la responsabilidad por el suministro de información inconsciente, imprecisa o que no corresponda a la realidad para efectos de este contrato. 5) Mantener la debida confidencialidad sobre la información a la que se tenga acceso por 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 Cláusula 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 ARRENDADOR**: i A la inhabilitación para contratar con el Estado, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran deducirle. 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 ARRENDATARIO: II. A la eliminación definitiva del Arrendador y a los Sub-Arendadores responsables 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.-

VIGÉSIMA SEGUNDA. VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES: **EL ARRENDADOR** declara y garantiza a **EL ARRENDATARIO**, que las manifestaciones expresadas en el rubro de las declaraciones contenidas en éste 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. Y reconoce que dichas declaraciones son determinantes para que **EL ARRENDATARIO** celebre el presente 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 ARRENDATARIO**, 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 presente contrato.- **VIGÉSIMA TERCERA. 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.- **VIGÉSIMA CUARTA.**

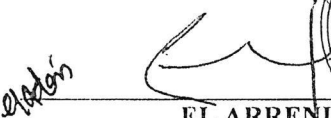
NOTIFICACIONES: Cualquier comunicación y notificación permitidas o requeridas conforme a los términos del presente contrato, deberán constar por escrito y serán eficaces el día hábil inmediato siguiente a la fecha en la que hayan sido recibidas por la parte correspondiente, las notificaciones realizadas 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 domicilios que se señalan en la Cláusula subsiguiente.- **VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS:** Las partes señalan como domicilios los siguientes: **EL ARRENDATARIO** Centro Corporativo Los Próceres, Colonia San Carlos, Avenida Los Próceres, Boulevard Morazán, Tegucigalpa M.D.C. Piso 12 área de Fideicomiso, Teléfono (504) 2237-40-00, extensión 10444, y **EL ARRENDADOR:** Boulevard Kuwait, colonia Humuya, Edificio San José Anexo teléfono 2221-6753 y correo electrónico lriviera490@gmail.com 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

Contrato de Arrendamiento No. CCG-072-2018 pagina 8 de 9



se tendrán por válidas, surtiendo plenamente sus efectos legales.- **VIGÉSIMA SEXTA. 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.- **VIGÉSIMA SÉPTIMA. 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.- **VIGÉSIMA OCTAVA. 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.- **VIGÉSIMA NOVENA. LEGISLACIÓN APLICABLE:** Las partes están conformes en obligarse de acuerdo al contenido de este contrato y en lo no previsto por el mismo se regirá por las disposiciones aplicables a la Ley del Inquilinato y sus reformas decreto No 50. Y el decreto No. 866 del Departamento Administrativo del Inquilinato, y para todas las disposiciones correlativas en la que se suscriba.- **TRIGÉSIMA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:** Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato las partes se someten Toda controversia que surja entre las partes en relación a la validez, interpretación y/o ejecución de las presentes obligaciones y que no pudiese 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,. Enteradas las partes previa lectura y con pleno conocimiento de su contenido y alcance legal, el presente documento lo firmaran en triplicado de conformidad a los 08 días del mes de Mayo del año 2018.


EL ARRENDADOR
Luis Fernando Rivera Rivas
Compañía General de Inversiones S.A. De C.V.



EL ARRENDATARIO
Lizzeth Guadalupe Villatoro Flores
Delegado Fiduciario
Banco Lafise (Honduras) Sociedad Anónima