



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **NIVIA A. RIVERA DE SORTO**, mayor de edad, casada, actuando en su condición de Gerente Administrativo y apoderado de la Sociedad **CORPORACION DE INMUEBLES, INDUSTRIA Y COMERCIO, S.A. DE C. V.**, que en lo sucesivo se denominará "**EL PROPIETARIO**" y el Señor **EMILIO CABRERA CABRERA**, mayor de edad, casado, hondureño, Abogado; actuando en su condición de Superintendente de la **SUPERINTENDENCIA DE CONCESIONES Y LICENCIAS**, institución creada mediante Decreto No. 283-98 de fecha 20 de Noviembre de 1998, en su Artículo No. 25, condición que se encuentra acreditada mediante Constancia extendida por el Congreso Nacional, con fecha 5 de Octubre del 2009, con R.T.N. No. 08019001228944 y que en lo sucesivo se denominará "**LA ARRENDATARIA**", libre y espontáneamente convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento en la forma y condiciones siguientes: **PRIMERA: "EL PROPIETARIO"** declara que es dueño y legítimo propietario de un edificio de seis (6) plantas denominado **EDIFICIO CIICSA**, situado en la Ave. República de Panamá, colonia Palmira, de la ciudad de Tegucigalpa, que el referido inmueble consta entre otras características principales de los sistemas propios y necesarios para su normal funcionamiento, tales como eléctricos, de agua y servicios sanitarios, aire acondicionado, ascensores, pozo de agua, cisterna, planta eléctrica de emergencia y otras mejoras y facilidades conexas y anexas; que la finalidad principal a que está destinado el citado inmueble es para el uso de oficinas y actividades autorizadas por "**EL PROPIETARIO**" y sujeta a los instructivos y reglamentos emitidos y que se emitan por el mismo al respecto, y los cuales forman parte del presente contrato de arrendamiento, a efecto de garantizar el correcto funcionamiento, seguridad, conservación, mantenimiento y utilización adecuada y ordenada de los espacios y servicios tanto de uso común como de las áreas especialmente arrendadas y para los propósitos de

Edificio CIICSA, Col. Palmira, Paseo República de Panamá, No. 1702, Tegucigalpa, Honduras
Apartado Postal No. 2188, Teléfonos: 235-5903, 235-5906, 235-5907, Fax: 235-5938

Correo electrónico: inbiesa@yahoo.com



Corporación de Inmuebles, Industria y
Comercio, S. A. de C. V.



arrendamiento el multicitado inmueble está dividido e
identificado en diversos pisos y locales.- **SEGUNDA: "EL**

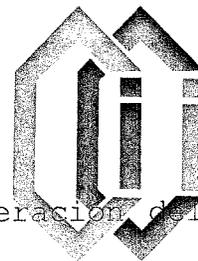
PROPIETARIO" declara, que por tenerlo así convenido da en
arrendamiento a **"LA ARRENDATARIA"** en perfecto estado una área de
DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y TRES CENTESIMAS DE
METRO CUADRADO (288.33 MTS.²), localizados en el **SEGUNDO PISO** del
edificio antes mencionado, que ha sido dividido en cubículos
particionados con paredes de tabla yeso o panelit, con sus
instalaciones eléctricas, telefónicas, luminarias y de aire
acondicionado, con servicios sanitarios para varones y mujeres en
cada planta, debidamente equipados con sus muebles de cerámica
que incluye inodoro y lavamanos marca Incesa Standard, en
perfecto estado de funcionamiento, el cual destinará
exclusivamente para instalar las oficinas de **"LA ARRENDATARIA"**.-

TERCERA: Manifiesta **"EL PROPIETARIO"** que por tenerlo así
convenido da en arrendamiento a **"LA ARRENDATARIA"** **"EL LOCAL"**
descrito en la cláusula anterior, arrendamiento que se registrá
bajo las estipulaciones siguientes: a) El Arrendamiento tendrá la
duración de **UN (01) AÑO** iniciando el **1 de Enero del año 2011** y
finalizando **el 31 de Diciembre del año 2011**, salvo que
anticipadamente se le pusiere fin al mismo en cualquiera de los
casos previstos en el presente contrato y podrá ser renovado
mediante intercambio de cartas, fijando las condiciones de la
prórroga, la cual deberá ser solicitada por el inquilino con dos
meses de anticipación al vencimiento del contrato; b) El precio
del arrendamiento es la cantidad de **LPS. 45,000.00 (CUARENTA Y**
DOS MIL LEMPIRAS EXACTOS) mensuales.- Los pagos se efectuarán
mensualmente por adelantado dentro de los primeros cinco días del
mes a que corresponde la renta, más el pago del impuesto sobre
ventas (12%), en las oficinas de **"EL PROPIETARIO"** sita en el
Edificio Ciicsa, Colonia Palmira, Ave. República de Chile No.
1702, Tegucigalpa, Honduras; c) La renta estipulada en el literal

Edificio CIICSA, Col. Palmira, Paseo República de Panamá, No. 1702, Tegucigalpa, Honduras
Apartado Postal No. 2188, Teléfonos: 235-5903, 235-5906, 235-5907, Fax: 235-5938
Correo electrónico: inbiesa@yahoo.com



Corporación de Inmuebles, Industria y Comercio, S. A. de C. V.



anterior no incluye consumo de energía eléctrica, operación del equipo de aire acondicionado, servicio de teléfono, seguridad dentro de **"EL LOCAL"** objeto del presente contrato de arrendamiento, y el mantenimiento incluyendo el cambio de luminarias y focos dentro de **"EL LOCAL"** o el que sea necesario como resultado de los abusos por parte de **"LA ARRENDATARIA"**, sus empleados y visitas, reparaciones necesarias como resultado de los abusos y mala conducta por parte de **"LA ARRENDATARIA"**, sus empleados y visitas, el aseo dentro de **"EL LOCAL"**, estacionamiento de vehículos; d) El consumo eléctrico será pagado por **"LA ARRENDATARIA"** según la lectura y cobro presentado por la Empresa Nacional de Energía Eléctrica (ENEE).- En caso que **"EL LOCAL"** esté localizado en una planta del edificio compartida con otros inquilinos, el consumo eléctrico correspondiente a esta planta, será compartido por todos los inquilinos domiciliados en esa planta en forma proporcional al total del área arrendada en esa planta; e) **"LA ARRENDATARIA"** dejará en poder de **"EL PROPIETARIO"** un depósito por la cantidad de **U.S.\$ 2,306.64 (DOS MIL TRESCIENTOS SEIS DOLARES CON 64/100)** (LPS.33,145.26), para garantizar los valores que pudiera dejar pendientes por concepto de servicios de energía eléctrica, agua, teléfono o cualquier desperfecto en **"EL LOCAL"** que se le arrienda; f) Durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento, **"LA ARRENDATARIA"** pagará el servicio telefónico.- Las cuentas relacionadas serán registradas con las entidades correspondientes bajo el nombre y razón social de **"LA ARRENDATARIA"**; al dejar **"EL LOCAL"**, **"LA ARRENDATARIA"** se compromete a presentar a **"EL PROPIETARIO"** copia del último recibo pagado, quedando entendido que **"LA ARRENDATARIA"** será responsable por la cancelación de la renta y de cualquier valor pendiente hasta la fecha de entrega de **"EL LOCAL"** y la terminación del servicio; g) **"LA ARRENDATARIA"** hará uso del inmueble, anexos, edificaciones y mejoras para las



Corporación de Inmuebles, Industria y
Comercio, S. A. de C. V.



actividades propias de su negocio, tendrá el mayor cuidado de su conservación y mantenimiento evitando todo daño o deterioro del inmueble resultantes del maltrato o negligencia, no permitirá que el local o parte de él sea usado para propósitos ilegales o actividades peligrosas o nocivas o en violación de las normas u ordenanzas de las autoridades, o por personas de notoria mala conducta.- **"LA ARRENDATARIA"** hará por su cuenta y sin dilación las reparaciones necesarias para mantener la integridad de las paredes, cielos, ventanas, reponer los cristales rotos en puertas y ventanas, manteniendo en buen estado las cerraduras y los servicios sanitarios dentro de **"EL LOCAL"**; **"EL PROPIETARIO"** no tendrá obligación de reembolsar a **"LA ARRENDATARIA"** el costo de tales reparaciones; asimismo, **"LA ARRENDATARIA"** no permitirá la acumulación de basura y otros materiales en las áreas públicas; h) **"LA ARRENDATARIA"** colocará la basura en bolsas plásticas, debidamente selladas y será responsable por su entrega al servicio de tren de aseo público; i) **"LA ARRENDATARIA"** tomará las medidas necesarias para evitar que los circuitos eléctricos sean sobrecargados y designará áreas específicas dentro de **"EL LOCAL"** para el uso de utensilios de calentamiento y cocina, los cuales hará del conocimiento de **"EL PROPIETARIO"**; j) **"LA ARRENDATARIA"** no introducirá, ni almacenará en **"EL LOCAL"** objeto del presente contrato de arrendamiento, áreas de acceso, áreas públicas, y gradas materiales venenosos, explosivos o cualesquiera otros que comprometan la seguridad del edificio, sus ocupantes y áreas circunvecinas; k) **"LA ARRENDATARIA"** tomará las medidas necesarias para garantizar el bienestar de las personas que se encuentren en **"EL LOCAL"**, el resto del edificio y las áreas vecinas; será responsable por el comportamiento de sus empleados y visitas; l) **"LA ARRENDATARIA"** será responsable por las medidas de seguridad dentro de **"EL LOCAL"**; en ningún caso podrá responsabilizarse a **"EL PROPIETARIO"** por los daños que pueda sufrir **"LA**



Corporación de Inmuebles, Industria y Comercio, S. A. de C. V.



ARRENDATARIA", sus empleados y sus visitas, en sus personas o bienes; m) **"EL PROPIETARIO"** no será responsable por fallas en el suministro de agua, energía eléctrica, servicio de elevadores, o cualesquiera otros servicios que sean necesarios para el buen funcionamiento del edificio y **"EL LOCAL"**, sin embargo, **"EL PROPIETARIO"** tomará todas las medidas necesarias para corregir dichas fallas en los sistemas eléctricos, agua, o como resultado de derrames de agua, o desprendimiento de materiales u objetos, sean estos parte de la estructura o no, salvo que se pruebe negligencia por parte de **"EL PROPIETARIO"**; n) **"LA ARRENDATARIA"** podrá por su cuenta llevar a cabo las modificaciones, alteraciones y acondicionamiento de **"EL LOCAL"** para atender sus necesidades y requisitos sin el consentimiento de **"EL PROPIETARIO"** cuando dichas modificaciones, alteraciones y acondicionamiento no afecten la estructura y diseño original de los sistemas eléctricos y de agua de **"EL LOCAL"** y el edificio.- Cualquier modificación, alteración o acondicionamiento de **"EL LOCAL"** que afecten la estructura o los sistemas arriba indicados no podrán realizarse sin el previo consentimiento por escrito de **"EL PROPIETARIO"** y para el cual será necesario presentar una descripción y presupuesto de los trabajos a realizarse.- Todos los gastos y erogaciones relacionados con los trabajos serán por cuenta y pagados por **"LA ARRENDATARIA"**.- También **"LA ARRENDATARIA"** solicitará autorización para fijar rótulos, astas, antenas; **"EL PROPIETARIO"** identificará prontamente el lugar donde podrán colocarse el rótulo, antenas, astas, siempre y cuando los mismos no perjudiquen o sean inconsistentes con los derechos de los otros inquilinos en el edificio.- Al terminar el presente contrato de arrendamiento, ya sea por la extinción del plazo pactado, o por las causales contempladas dentro de este mismo contrato, **"LA ARRENDATARIA"** removerá los rótulos, astas, antenas, que continuarán siendo de su propiedad y restaurará **"EL LOCAL"** y



Corporación de Inmuebles, Industria y
Comercio, S. A. de C. V.



el edificio a la condición en que se le entregó.- Igualmente, retirará por su cuenta todas las alteraciones, modificaciones y acondicionamientos y pondrá **"EL LOCAL"** en las mismas condiciones en que lo recibió, cancelando los gastos correspondientes; o) **"LA ARRENDATARIA"** no podrá traspasar, asignar o transferir el presente contrato de arrendamiento, ni subarrendar parcialmente o totalmente **"EL LOCAL"**; p) **"LA ARRENDATARIA"** permitirá a **"EL PROPIETARIO"**, sus representantes o delegados practicar inspecciones periódicas y efectuar reparaciones y obras de mantenimiento que sean necesarias, en horas razonables y normales de trabajo sin entorpecer su funcionamiento; q) Cualquier solicitud, pedimento requerimiento de reparaciones que corresponden a **"EL PROPIETARIO"**, habilitación del edificio en horas inhábiles, debe ser referida al administrador del edificio, quien tomará las acciones correspondientes para atender a **"LA ARRENDATARIA"**, solicitudes referidas directamente al personal de **"EL PROPIETARIO"** o de el administrador del edificio no serán atendidas.- Los gastos por concepto de horas extras incurridos en la habilitación del edificio, en horas inhábiles, correrán por cuenta de **"LA ARRENDATARIA"**, y para el cálculo de estas se utilizará la base salarial del personal que será asignado para atender el horario solicitado.- La solicitudes para la habilitación del edificio en horarios especiales, deben ser presentadas con cuarenta y ocho horas (48) de anticipación; r) **"LA ARRENDATARIA"** se compromete a cumplir todas las disposiciones contenidas en este contrato de arrendamiento con el reglamento de inquilinos, que forman parte integral de este contrato, adoptadas por **"EL PROPIETARIO"** para el buen funcionamiento del edificio y se compromete a informar a sus empleados de dichas disposiciones y reglamentos; s) **"EL PROPIETARIO"** no cubre ni asume ninguna responsabilidad por daños, pérdidas o deterioros de cualquier naturaleza, sean por causas naturales, técnicas de



Corporación de Inmuebles, Industria y Comercio, S. A. de C. V.

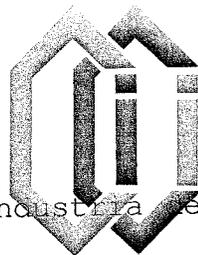


funcionamiento, accidentales y de siniestros que pudiera sufrir **"LA ARRENDATARIA"**, sus empleados y visitas en sus personas y o bienes, cada una de las partes podrá contratar por su cuenta, si lo estima conveniente y necesarios, los seguros en las condiciones y contra los riesgos que estime necesarios para proteger sus intereses; t) **"LA ARRENDATARIA"** no podrá retener, deducir, ajustar la renta mensual acordada por razones de mejoras y reparaciones después de la fecha del inicio del presente contrato de arrendamiento.- Tampoco podrá deducir o retener, parcialmente o totalmente la renta por razones de inconveniencias, pérdidas, incomodidades o cualesquiera otros motivos resultantes de reparaciones, mantenimiento de **"EL LOCAL"**, edificio o equipo; u) El presente contrato de arrendamiento terminará por cualquiera de los siguientes motivos: 1) Por vencimiento del período de duración pactado o extensión del mismo.- 2) Por acuerdo de las partes o por notificación escrita con dos meses de anticipación tanto del **PROPIETARIO** solicitando la entrega del local, como del **ARRENDATARIO** indicando la fecha en que entregará el mismo.- 3) Por falta de pago de dos mensualidades consecutivas sin necesidad de reconvención.- 4) Por falta de cumplimiento de obligaciones o violaciones de las estipulaciones establecidas en el presente contrato.- 5) Por destrucción total o parcial del inmueble, si en este último caso las partes que quedaren utilizables no fueren suficientes para los propósitos de **"LA ARRENDATARIA"** o no ofrecieren atractivo o seguridad.- 6) En caso de expropiación se atenderá lo dispuesto por el Código Civil; v) Las partes convienen en que, cualquier controversia o conflicto relacionado directa o indirectamente con este contrato ya sea de naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución o terminación del mismo que no pueda ser resuelta amigablemente, se resolverá mediante el procedimiento de Arbitraje de conformidad con el Reglamento del Centro de

Edificio CIICSA, Col. Palmira, Paseo República de Panamá, No. 1702, Tegucigalpa, Honduras
Apartado Postal No. 2188, Teléfonos: 235-5903, 235-5906, 235-5907, Fax: 235-5938
Correo electrónico: inbiesa@yahoo.com

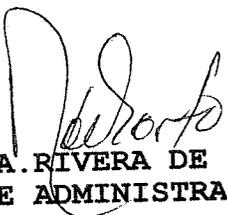


Corporación de Inmuebles, Industria y Comercio, S. A. de C. V.



Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa; w) **"LA ARRENDATARIA"** recibe llaves originales correspondientes a las puertas de acceso e interiores de **"EL LOCAL"**, en caso de extravío de las mismas, será responsable de su restitución, no podrá elaborar copias de las llaves que se le entreguen, salvo con autorización por escrito de **"EL PROPIETARIO"**.- **CUARTA: "LA ARRENDATARIA"** declara que acepta las estipulaciones establecidas en las cláusulas precedentes, se obliga a cumplirlas y se da por recibido **"EL LOCAL"**, junto con los anexos, instalaciones y equipo que forman parte de este contrato, ha comprobado que se encuentra en perfecto estado de servicio, se obliga asimismo a liberar a **"EL PROPIETARIO"** de toda responsabilidad por reclamos que pudieran surgir como consecuencia de la utilización por **"LA ARRENDATARIA"**, por el incumplimiento de sus obligaciones, violación de las leyes, normas u ordenanzas de las autoridades.- Se obliga asimismo a restituir el inmueble a **"EL PROPIETARIO"** en los casos previstos en este contrato, en buen estado de servicio, salvo los efectos que en dicho inmueble hayan causado el tiempo y el uso legítimo del mismo.- **QUINTA: "EL PROPIETARIO"** por su parte se obliga a liberar a **"LA ARRENDATARIA"** de toda turbación o embarazo en el uso de **"EL LOCAL"**, con las salvedades previstas en el presente contrato.- En todo este contrato cuando se refiere a **"EL LOCAL"** se entenderá extendido a sus instalaciones, equipo, maquinaria y demás aparatos, enseres o artefactos que forman parte de él.

En fe de lo anterior, firmamos el presente contrato en triplicado en la ciudad de Tegucigalpa, M. D. C., a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil diez


NIVIA A. RIVERA DE SORTO
GERENTE ADMINISTRATIVO
CIICSA




EMILIO CABRERA CABRERA
SUPERINTENDENTE



