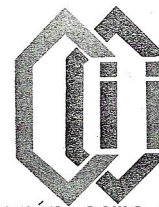


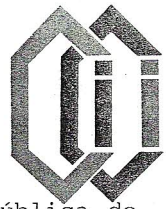


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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.**, con R.T.N. No. 08019995345016, que en lo sucesivo se denominará "**EL PROPIETARIO**" y y el Señor **EMILIO CABRERA CABRERA**, mayor de edad, casado, hondureño, Abogado; actuando en su condición de Superintendente de la **SUPERINTENDENCIA DE ALIANZA PUBLICO PRIVADA**, institución creada mediante Decreto No. 143-2010 de fecha 11 de Agosto de 2010 de 1998, en su Artículo No. 21, 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 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 el local comercial, de aquí en adelante denominado **"EL LOCAL"**, ubicado en la parte este del área comercial del inmueble, con una área de ciento ocho metros cuadrados (108.00 Mts.²), incluyendo entre otras: separaciones periféricas, instalaciones eléctricas y luminarias, de líneas telefónicas y de aire acondicionado, dos servicios sanitarios debidamente equipados con sus muebles de cerámica que incluyen inodoros y lavamanos marca Incesa Standard, nuevos y 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 registrará bajo las estipulaciones siguientes: a) El Arrendamiento tendrá la duración de **UN (01) AÑO** iniciando el **1 de Noviembre del año 2014** y finalizando el **31 de Octubre del año 2015**, 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 **DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA LEMPIRAS EXACTOS (LPS. 16,440.00)** 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, Paseo República de Panamá No. 1702, Tegucigalpa, Honduras; c) La renta estipulada en el literal 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.\$ 864.00 (OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES EXACTOS**, equivalentes a Lps. 16,440.00), 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 los servicios públicos.- **"LA ARRENDATARIA"** deberá mantener al día el pago de los servicios públicos y deberá presentar a **EL PROPIETARIO** trimestralmente fotocopias de los recibos debidamente cancelados.- En caso de que **"LA ARRENDATARIA"** efectúe directamente los trámites para los servicios públicos, 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 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. v



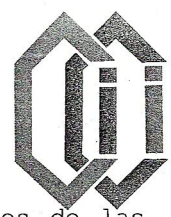
gradas materiales venenosos, explosivos o cualesquiera otros que comprometan la seguridad del edificio, sus ocupantes y áreas circunvecinas; k) **"LA ARRENDATARIA"** tomará las medidas necesarias para garantizar el bienestar de las personas que se encuentren en **"EL LOCAL"**, el resto del edificio y 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 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 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 asumido 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 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 reconvencción.- 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 Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa.- Igualmente las partes contratantes hacen constar su compromiso de cumplir con el laudo arbitral que el Tribunal de Conciliación y Arbitramiento dicte, mismo que adquirirá el carácter de cosa juzgada para los efectos legales, renunciando ambas partes a la interposición de recursos a los que pudieran tener derecho.- Los gastos y costos en que se incurran por esta gestión serán pagados por la parte que resulte vencida; 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




podieran 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 diez y siete días del mes de Octubre del año dos mil catorce.


NIVIA A. RIVERA DE SORTO
GERENTE ADMINISTRATIVO
CIICSA




EMILIO CABRERA CABRERA
SUPERINTENDENCIA

