

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, por una parte, **FAVIOLA DEL CARMEN LESAGE QUEZADA**, mayor de edad, casada, técnica en turismo, hondureña, con Tarjeta de Identidad número **1804-1976-03555**, y de este domicilio; actuando en mi condición de representante del **USUFRUCTUARIO** señor **SAMY LESAGE SIWADY**, portador del Registro Tributario Nacional número **18041951005374**, tal y como lo acredito con la escritura pública de Poder General de Administración y Representación, autorizado en esta ciudad, mediante el instrumento público número 206, de fecha 05 de junio de 2012, ante los oficios del Notario Marco Antonio Rodríguez Mejía, poder que se encuentra debidamente inscrito bajo el número 10 del tomo 120 del Registro Especial de Poderes que mantiene el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de Francisco Morazán; en adelante referida para todos los efectos de este contrato sólo como **“EL ARRENDADOR”** 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 poder general de representación, administración, dominio y como 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 I.P.; quien producto del referido fideicomiso, comprende el manejo por **EL FIDUCIARIO** de los flujos de las partidas presupuestarias destinadas al pago de alquileres y mantenimiento de la **SECRETARÍA DE ESTADO EN EL DESPACHO DE DEFENSA NACIONAL (SEDENA)**, en adelante referida para los efectos de este contrato sólo como **EL ARRENDATARIO**; hemos convenido en celebrar el presente *Contrato de Arrendamiento* de un local, mismo que se registrará de acuerdo a las condiciones y cláusulas siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES:** Que el Poder Ejecutivo mediante Decreto Ejecutivo PCM-062-2013 del 19 de diciembre de 2013,

publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 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.)- Que el Congreso Nacional mediante Decreto Legislativo número 307-2013 del 13 de enero de 2014, publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 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. Que el Poder Ejecutivo mediante Decreto Ejecutivo PCM-044-2014 del 4 de agosto de 2014, publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 24 de septiembre de 2014, en atención a las normas ejecutivas y legales antes descritas, instruyó para que: 1) Se hicieran los traslados de los inmuebles correspondientes; 2) 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 oficinas, cuyas oficinas se construyan en el “Centro Cívico Gubernamental”; 3) 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 2015, 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, quedando facultado únicamente para tales fines el Fiduciario; 4) Que mediante oficio SDN/GA/Oficio No. 072-2018, de fecha 08 de marzo de 2018, emitido por el señor Alexis Armando Zúniga Lavaire, en su carácter de Gerente Administrativo Central de la Secretaría de Defensa (SEDENA) al Delegado Fiduciario del Proyecto Centro Cívico Gubernamental Lizzeth Guadalupe Villatoro Flores, informo la programación de pagos mensuales correspondientes para el periodo fiscal del año dos mil dieciocho (2018), donde se verifica la disponibilidad presupuestaria.- **CLÁUSULA SEGUNDA DECLARACIONES:** I. **EL ARRENDADOR** declara que es **Usufructuario** de un

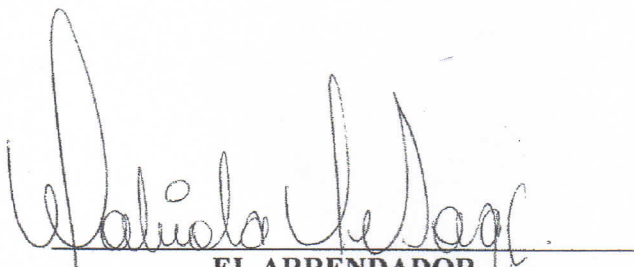
inmueble ubicado en **La Colonia Florencia Norte**, frente a la Escuela Episcopal y el mismo consta de *cuatro niveles*: un área de sótano y tres niveles de área de oficinas, siendo el área un total de un mil setecientos dieciséis metros cuadrados (1,716.00 Mts.²). En dicho inmueble se encuentran construidas las mejoras siguientes: **UN SÓTANO**: con piso de concreto, un portón de cortina enrollable, Modulo de contadores de Energía Eléctrica divididos de la siguiente manera: Un módulo de cinco (5) medidores 225 amperios monofásico, dos módulos de cuatro (4) medidores 225 amperios 3 f, un módulo de tres (3) medidores 225 amperios 3 F, un módulo bornes princi. 800 amperios 3 F, 4H 120/240, una transferencia automática (transfer) de 800 amperios para generador, dos bombas jet doble impulsor de 2 HP con su tanque precargado de 62 galones, una cisterna con capacidad para 11 mil galones, cuarto de máquinas para elevador, un baño el cual consta de lavamanos y servicio sanitario. **PRIMER NIVEL**: En la parte Frontal del edificio consta de un área para estacionamiento de 6 vehículos, un generador de energía de respaldo de 200 KW marca Cummins, Un transformador PSDmounted de 300 KVA, dicho nivel consta de un solo Salón Grande con un módulo de servicios sanitarios, Cuatro (4) Aires acondicionados Mini Splits de 5 toneladas cada uno y un (1) aire acondicionado Mini splits de 3 toneladas, 23 instalaciones de fichas telefónicas para los números: 2239-95-15, 2239-94-89, 2239-60-28, 2239-6037, 2239-6034, 2239-5879, 2239-5828, 2239-5322, 2239-5148, 2239-4802, 2239-4744, 2239-4727 , 2239-4467, 2239-4244 , 2239-3174, 2239-2290, 2239-2330, 2239-0381, 2235-9695, 2235-8922, 2231-0144, 2231-0111, 2231-0107. **SEGUNDO NIVEL**: Consta de un salón grande con tres oficinas y un módulo de servicios sanitarios, cuatro (4) aires acondicionados mini splits de cinco (5) toneladas cada uno, y un aire acondicionado de ducto. **TERCER NIVEL**: Consta de un Lobby o antesala en la cual se encuentra los módulos de servicios sanitarios, un solo salón grande y dos (2) aires acondicionados mini splits de cinco (5) toneladas cada uno, y tres (3) aires acondicionados mini splits de tres (3) toneladas cada uno y un control remoto.- **CLÁUSULA TERCERA**: Continua Manifestando **EL ARRENDADOR** que por este acto da en arrendamiento el inmueble antes descrito para que funcionen las oficinas de la **SECRETARÍA DE ESTADO EN EL DESPACHO DE DEFENSA NACIONAL (SEDENA)**, institución que en adelante y para efectos del presente contrato será **EL BENEFICIARIO**, y por tenerlo así convenido con BANCO LAFISE, S.A., en su carácter de **FIDUCIARIO** del Contrato de Fideicomiso para la Administración del Proyecto "*Centro Cívico Gubernamental*", que comprende el manejo de los flujos de las partidas presupuestarias destinadas al pago de alquileres y mantenimiento de **EL ARRENDATARIO**, establece el valor del alquiler mensual por la cantidad de **TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROSCIENTOS CINCUENTA LEMPIRAS EXACTOS (L. 394,450.00)** en Moneda Nacional valor que incluye el *Impuesto del 15% sobre venta*.

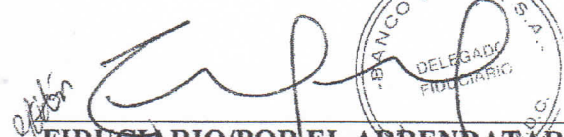
equivalente a **CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA LEMPIRAS EXACTOS (L.51,450.00)** en Moneda Nacional; por consiguiente el Valor a Pagar en Concepto de renta mensual es la cantidad de **TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA LEMPIRAS EXACTOS (L. 394,450.00)** en Moneda Nacional, quedando entendido entre las partes que el alquiler mensual no podrá ser incrementado durante el período del presente contrato salvo en el caso de existir cualquier reforma que incremente el valor de los impuestos que gravan directa o indirectamente en el presente contrato, deberán ser absorbidos en su totalidad por **EL ARRENDATARIO**, el pago se hará efectivo mediante depósito o transferencia a la cuenta **Bancaria N° 106504001084** en Banco Lafise S.A. que **EL ARRENDADOR** ha designado para hacer efectivo el pago; Arrendamiento que será regido bajo los términos y condiciones siguientes: a) El plazo de vigencia del contrato será de doce (12) meses comprendidos del **01 de enero al 31 de diciembre del año 2018**, pudiendo ser renovado por un término igual o por otro, si así lo convienen las partes expresamente mediante la firma de otro contrato de arrendamiento.- la falta de dos (2) mensualidades dará derecho a **EL ARRENDADOR** para considerar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble, estableciéndose que se da un plazo de sesenta (60) días para el desalojo de la propiedad la cual deberá ser entregada en las condiciones en que se arrendó; b) Para efectos de la renta, las mensualidades convenidas serán pagadas anticipadamente dentro de los primeros diez días (10) de cada mes, entendiéndose que en todo caso, mes comenzado mes pagado, por ninguna causa **EL ARRENDATARIO** podrá retener parte o el total de la renta sino es por disposición judicial o de **EL ARRENDADOR**; c) **EL ARRENDATARIO** será responsable del pago del Impuesto Sobre Ventas establecido en el artículo 6 de la *Ley del Impuesto sobre Ventas*, reformado mediante Decreto No. 278-2013 Capítulo III párrafo primero, que establece, que "*La tasa general del impuesto es del quince por ciento (15%) sobre el valor de la base imponible de las importaciones o de la venta de bienes y servicios sujetos al mismo.*"- El referido impuesto será retenido por **EL ARRENDATARIO**, según acuerdo DEI 215-2010 o disposiciones presupuestarias para el 2018, quien desde ya se compromete con **EL ARRENDADOR** a extenderle inmediatamente después de haber erogado el pago, el correspondiente comprobante de retención de impuesto inmediatamente después de haber erogado el pago.- En caso de que el Impuesto Sobre Ventas fuere modificado por el Estado, este será absorbido por **EL ARRENDATARIO** hasta la terminación del contrato y lo estipulado en el Artículo 1 del Decreto Legislativo No. 5-2001, el cual establece que dicho valor será retenido en cada orden de pago o documento equivalente y lo recaudado deberá ser enterado a la Administración Tributaria.- En este acto, **EL ARRENDADOR** se compromete a presentar a **EL ARRENDATARIO** o **BANCO**

LAFISE, constancia de estar sujeto al Régimen de Pago a Cuenta extendida por la entidad de administración y recaudación tributaria; queda entendido que de no hacerlo, **EL ARRENDATARIO** entenderá que no posee tal constancia, y procederá a realizar la retención del 1% del impuesto sobre la renta o el activo neto, según acuerdo DEI 217-2010; es convenido que en caso de haberse presentado tal constancia y por cualquier motivo ésta fuera extraviada o la retención fuera operada, será obligación de **EL ARRENDATARIO** o **BANCO LAFISE** pagar el importe neto a **EL ARRENDADOR** y por su cuenta y riesgo, lograr la devolución de esas cantidades.-; d) El depósito recibido para garantizar los resultados de cualquier daño causado por **EL ARRENDATARIO** al inmueble arrendado, es por un monto de **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y OCHO LEMPIRAS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (L. 235,178.66)**, mismo que será devuelto a **EL ARRENDATARIO** un mes después de terminado el arrendamiento previa presentación de los últimos recibos cancelados de todos los servicios públicos (**ENEE, SANAA y HONDUTEL**) y una vez que el local haya sido recibido a la entera satisfacción de **EL ARRENDADOR**, excepto en los casos de prórroga automática, cuyo depósito se mantendrá hasta que se venza el nuevo plazo pactado.- En caso que **EL ARRENDATARIO** entregue el inmueble sin daños de ninguna naturaleza y sin cantidades adeudadas por concepto de los servicios públicos antes relacionados, la cantidad entregada de depósito tendría el concepto de abono al último mes de renta, en caso de resolución del contrato de arrendamiento del inmueble.- En todo caso **EL ARRENDADOR** se reserva el derecho de exigir a **EL ARRENDATARIO** el pago de los daños y gastos que se ocasionaran por negligencia, cuando el monto del depósito no cubra la totalidad de aquellos y podrá incluso solicitar el incremento debido a la variación del impuesto sobre ventas o prórroga automática; e) El local se destinará única y exclusivamente para la instalación de oficinas y bajo ningún concepto puede ser utilizada para otros fines que el ya estipulado y se le prohíbe almacenar en dicho local sustancias inflamables o explosivas; f) **EL ARRENDATARIO**, se obliga a mantener el local en buenas condiciones, cuidando de su conservación y tomando las precauciones necesarias para evitar daños físicos y materiales, así como mantener el funcionamiento eficiente de los servicios de electricidad, sanitarios, agua potable e iluminación, evitando la acumulación de basura en el local arrendado; g) **EL ARRENDATARIO**, responderá por los daños ocasionados sobre el bien inmueble, por el deterioro natural del mismo; h) **EL ARRENDADOR**, tendrá libre acceso al local arrendado, previo acuerdo con **EL ARRENDATARIO** y respetando siempre las medidas de seguridad establecidas por el **ARRENDATARIO**; i) A partir de la fecha de inicio del presente contrato **EL ARRENDATARIO** será responsable del pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica, telefónico e Impuesto Sobre Ventas, las cuales deberán cancelarse puntualmente.

sin exponerse a multas, pagos de intereses o cualesquier otras sanciones por morosidad; j) **EL ARRENDATARIO** podrá realizar mejoras, reformas o hacer divisiones en el local siempre que no se perjudique la estructura de la obra y no altere su integridad o afecte la seguridad, dichas mejoras cualesquiera que fuese su valor quedarán a beneficio del inmueble sin obligación de rembolsar su valor, siempre y cuando no puedan ser transportadas o su retiro perjudique la estructura del inmueble que por su naturaleza sean consideradas inmueble. A no ser que dichas mejoras no sean consideradas como tales por **EL ARRENDADOR**, y solicite a **EL ARRENDATARIO** su remoción, y en caso que este no lo haga lo podrá hacer **EL ARRENDADOR**, a cargo o costo de **EL ARRENDATARIO**. k) **EL ARRENDATARIO** recibe el inmueble en buen estado y serán por su cuenta los gastos de mantenimiento de las bombas de agua, generador de energía eléctrica de respaldo, elevador y aires acondicionados, así mismo las reparaciones no estructurales y se obliga a indemnizar a **EL ARRENDADOR** por cualquier deterioro que apareciera en el inmueble causado por culpa o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, por personal de éste o terceras personas; l) Si **EL ARRENDATARIO** una vez instalado en el local arrendado quisiera dar por terminado el contrato deberá comunicarlo por escrito, con sesenta (60) días de anticipación, de conformidad al Artículo 38 de la Ley de Inquilinato, debiendo comunicárselo a **EL ARRENDADOR**, en caso de no hacerlo así asume la obligación de pagar el precio total del contrato por el término que falte a su vencimiento; m) Al terminar la vigencia del contrato deberá entregarse el local limpio y en iguales condiciones en que le fue entregado, haciendo entrega de las llaves y los accesorios integrantes del edificio de acuerdo a inventario y los comprobantes de los servicios públicos, impuestos y además que son a cuenta de **EL ARRENDATARIO**, de no hacerlo así, el local no se considerará legalmente entregado; n) **EL ARRENDADOR** queda obligado conforme a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato, a librar a **EL ARRENDATARIO** de toda perturbación en el goce del local arrendado. En todo caso debe **EL ARRENDATARIO** dar aviso a **EL ARRENDADOR** de cualquier perturbación quedando éste libre de toda responsabilidad o reclamo si tal aviso no se produjere; o) **EL ARRENDATARIO** no podrá reducir o retener la renta bajo ningún pretexto; p) Igualmente **EL ARRENDATARIO**, se obliga a no realizar un acto en forma personal o por medio de sus dependientes que perjudique la tranquilidad del edificio, observando en tal sentido las más elementales normas sobre moralidad y buenas costumbres; q) **EL ARRENDATARIO** manifiesta que el inmueble arrendado será utilizado exclusivamente para la operación de las oficinas de la Secretaría de Estado en el Despacho de Defensa (SEDENA), por lo tanto no podrá destinar el inmueble para un fin distinto al aquí establecido, ni sub-arrendarlo total o parcialmente.- **CLÁUSULA CUARTA:** El presente contrato será resuelto por las causas siguientes: 1) Por vencimiento del plazo pactado y previa

notificación por escrito de parte de **EL ARRENDATARIO**, de dar por terminado el presente contrato; 2) Por el mutuo consentimiento de las partes; 3) Por la notificación de no renovación del presente contrato; y, 4) Por el incumplimiento de cualesquiera obligaciones establecidas en el presente contrato; 5) En caso de recorte presupuestario de fondos nacionales que se efectuó por razón de la situación económica y financiera del país, la estimación de la percepción de ingresos menores a los gastos proyectados y en caso de necesidades imprevistas o de emergencia; según lo establecido en el artículo 69 de las Disposiciones Generales para la Ejecución del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la Republica para el 2018, Decreto No. 141-2017; y, 6) Por la falta de pago a **EL ARRENDADOR** una vez vencido el plazo convenido en la cláusula tercera, letra a), de la cantidad mensual de **CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO DIECISIETE LEMPIRAS EXACTOS (L. 418,117.00)** en sustitución del alquiler mensual convenido, en el supuesto que la Secretaria de Defensa Nacional (SEDENA) al termino de vigencia del contrato, continúe ocupando total o parcialmente, el inmueble descrito en la cláusula segunda de este contrato; cantidad que deberá ser pagada mensualmente, sin medir requerimiento alguno por **EL ARRENDADOR**, hasta concretarse la completa desocupación y entrega a satisfacción del inmueble en los términos convenidos en este contrato.- **CLÁUSULA QUINTA. ACEPTACIÓN:** **EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO**, declaran que es cierto todo lo manifestado y aceptan todas las estipulaciones del presente contrato, obligándose al cumplimiento de las mismas, dándose por recibido en este acto el inmueble objeto de este contrato. En fe de lo cual, firmamos el presente contrato en tres ejemplares del mismo valor, quedando un ejemplar en poder de cada parte y otro para el inscripción en la institución competente; En la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los 27 días del mes de Julio del año dos mil dieciocho (2018).


EL ARRENDADOR
Faviola Del Carmen Lesage Quezada


FIDUCIARIO/POREL ARRENDATARIO
Lizzeth Guadalupe Villatoro Flores
Delegado Fiduciario
Banco Lafise (Honduras), Sociedad Anónima

