

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, LUIS ALFONSO DERAS, mayor de edad, casado, hondureño, Ingeniero Civil, de este domicilio y portador de la tarjeta de identidad número 1414-1954-00035; actuando en mi condición de Gerente General y representante legal de la sociedad INVERSIONES SANTA FE S.A., con Registro Tributario Nacional (RTN) número 08019006024054, sociedad legalmente constituida, mediante instrumento público número 23 de fecha 30 de marzo del año 2006, otorgada ante los oficios del Notario Francisco Arturo Mejía e inscrita bajo el asiento número 1204, folio 6261 Tomo VIII, del Registro de la Cámara y Comercio e Industria de Tegucigalpa, instrumento donde también consta el carácter con el que actúo; en adelante "EL ARRENDADOR", por una parte; y por otra, ROBERTO ANTONIO ORDOÑEZ WOLFOVICH, mayor de edad, casado, hondureño, Ingeniero Civil, de este domicilio y portador de la tarjeta de identidad número 0801-1959-05180, actuando en mi condición de Secretario de Estado en el Despacho de Energía nombrado mediante acuerdo No. 43-2018 de fecha 31 de enero de año 2018, 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.**- OBJETO: Por virtud del presente contrato EL ARRENDADOR concede a EL ARRENDATARIO el uso y goce del inmueble destinado a Local, descrito de la siguiente manera: Inmueble ubicado en la Colonia Tepeyac situado en esta ciudad de Tegucigalpa M.D.C., y que se identifica como Lote de Terreno marcado con el número siete (7) del bloque "S-1", con una extensión superficial de setecientos veintitrés metros con veintidós centésimas de metro cuadrado (723.22 mts²), equivalentes a un mil treinta y siete varas cuadradas con veintiséis centésimas de vara cuadrada (1037.26 vrs²), con las dimensiones y limitaciones siguientes: Principia en el punto que da a una calle de 18 metros y colindando con el lote número 6 del bloque S2, y se toma rumbo norte 86 grados, 15 minutos oeste, con una distancia de 23 metros 40 centésimas de metro, de aquí se cambia rumbo Norte 32 grados 15 minutos oeste con una distancia de 23 metros 40 centésimas de metro colinda el lote número 11 del bloque S1, en este punto sobre una calle de 12 metros se cambia a una curva circular de once metros 20 centésimas de metro, cuya cuenta tiene por rumbo Norte 41 grados Este, el punto anterior es esquinero de la calle referida y el lote número 8 del bloque S1 de aquí con rumbo Sur 66 grados este y una distancia de 12 metros 60 centésimas de metro que colinda con el lote número 8 del bloque S1, en segunda con el rumbo Sur 86 grados 15 minutos Este y una distancia de 19 metros 20 centésimas de metro, se llega a un punto que es esquinero del lote número 8 del Bloque S1 y la calle de 18 metros al principio referida, de aquí con rumbo Sur franco y 23 metros de distancia se cierra el ultimo lado del lote en referencia al punto de partida. Este último es el frente de dicho lote con la calle de 18 metros. Que sobre dicho inmueble se encuentra construido en calidad de mejoras un edificio de dos plantas con un total de mil cuatrocientos metros cuadrados (1400 mts²) de piso para oficina y setecientos metros cuadrados (700 mts²) de parqueo subterráneo, haciendo un total de 2100.00 metros cuadrados equipado con elevador e instalaciones para agua potable, luz eléctrica y planta de emergencia. El inmueble descrito se encuentra inscrito bajo matrícula número uno, seis, cero, cero, nueve, tres, cinco (1600935) asiento número cuatro (4) del Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Departamento de Francisco Morazán, a favor de Inversiones Santa Fe S.A., con el objeto primordial que el arrendatario establezca las oficinas de la Secretaria de Estado en el Despacho de Energía en dicho LOCAL el cual comprende terreno y edificio, y así pueda brindar entre otros, servicios de dicha institución al público en general.-**SEGUNDA.**- RENTA: EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR por concepto de renta mensual la cantidad de

RAU

CUATROCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA LEMPIRAS EXACTOS (LPS. 470,340.00), valor que incluye el Impuesto del 15% sobre venta, equivalente a SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO LEMPIRAS CON 69/100 (Lps. 61,348.69), 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 en concepto de renta mensual es la cantidad de CUATROCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO LEMPIRAS CON 31/100 (Lps. 408,991.30).- El pago se hará efectivo por mensualidades vencidas, mediante depósito o transferencia a la cuenta bancaria en lempiras número 00110100409851 a nombre de INVERSIONES SANTA FE S.A. DE C.V. que EL ARRENDADOR mantiene en BANCO FICOHSA siempre que el documento fiscal entregado por EL ARRENDADOR reúna los requisitos exigidos por la legislación tributaria vigente.- SI EL ARRENDADOR está sujeto a Régimen de Pago a Cuenta, deberá extender una copia de la constancia vigente, extendida por la autoridad competente 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.-TERCERA. DEPOSITO: EL ARRENDADOR reconoce que recibirá un depósito de garantía junto con la primera mensualidad de enero de 2019, según contrato de arrendamiento firmado en fecha 29 de junio de 2018, por la cantidad de CUATROCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA LEMPIRAS (LPS. 470,340.00) El cual continuará quedando como pago de la renta del último mes de diciembre de 2019, en caso de resolución del contrato de arrendamiento del inmueble, en virtud de lo estipulado en el párrafo segundo del artículo 78 de las Disposiciones Generales para la Ejecución del presupuesto general de ingresos y Egresos de la República para el año 2019. CUARTA: AUMENTO EN EL PRECIO DEL AQUILER: Queda entendido entre las Partes, que el precio de la Renta, no podrá ser incrementado durante la vigencia del contrato, salvo en el caso de existir alguna reforma que incremente el valor de los impuestos que gravan el presente contrato, deberán ser absorbidos por EL ARRENDATARIO.- **QUINTA.- DOCUMENTACIÓN:** Continúan siendo parte del presente contrato la copia de toda aquella documentación relacionada al inmueble objeto del arrendamiento; como ser, copia de escritura pública de propiedad del bien inmuebles a favor de la Sociedad de Inversiones Santa Fe, .S.A. DE C.V., pago de bienes inmueble vigente y cualquier otro documento que se requiera para poder operar debidamente las oficinas en el inmueble arrendado y para la celebración de este contrato el cual será entregado por EL ARRENDADOR en un máximo de 5 días hábiles a EL ARRENDATARIO .- 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 LOCAL, 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 LOCAL 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 LOCAL 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 ocasione. **SEXTA: AUTORIZACION:** por este acto EL ARRENDADOR autoriza a EL ARRENDATARIO para mantener en el

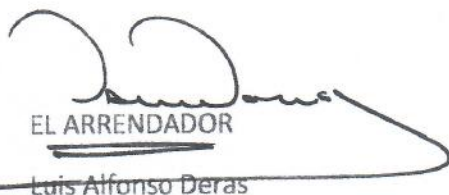
inmueble arrendado colocados anuncios luminosos de paleta, auto soportado en marquesinas o fachadas o bien en el lugar que EL ARRENDATARIO decida dentro o fuera del LOCAL siendo responsabilidad del arrendador los permisos y requisitos exigidos por la Alcaldía Municipal 2. Instalar antena de radiotelecomunicaciones en el LOCAL. - **SEPTIMA:** SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, TELEFONIA: EL ARRENDADOR en este acto se obliga a garantizar a EL ARRENDATARIO que el LOCAL cuente con instalaciones de energía eléctrica, agua y telefonía. **OCTAVA:** OBLIGACIONES: EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO reconocen, aceptan y estarán obligados al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones consignadas en la Ley de Inquilinato, Código Civil y Leyes Tributarias Vigentes, así como cualquier otra aplicable, situación por la cual EL ARRENDATARIO estará facultado en cualquier momento de exigir a EL ARRENDADOR el estricto cumplimiento de cualquiera de las obligaciones preceptuadas antes expresado. 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 limitativa EL ARRENDADOR se obliga a conservar y mantener el LOCAL arrendado en óptimas condiciones de uso, desde el momento de la firma de este contrato hasta su vencimiento, obligándose 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 cinco días calendario posteriores a la realización del aviso. Asimismo, EL ARRENDATARIO se obliga a entregar a EL ARRENDADOR el inmueble en las mismas condiciones que lo recibió, y también a mantener el LOCAL en óptimas condiciones y a realizar las reparaciones ocasionadas por el deterioro normal causado por el simple uso.- **NOVENA:** OBRAS: EL ARRENDADOR autoriza expresamente a EL ARRENDATARIO a realizar por su cuenta todas las modificaciones, adaptaciones e instalaciones que estime pertinentes efectuar en el LOCAL para su correcta operación en la prestación del servicio, quedando también autorizado para retirar, las obras realizadas que no se hayan adherido o incorporado al mismo y las que por su naturaleza sean inamovibles o cuyo retiro pueda afectar a la estructura o construcción del LOCAL, quedando estas en beneficio de EL ARRENDADOR. **DECIMA:** PLAZO: Las partes convienen expresamente que en seguimiento de la CLAUSULA DECIMA del contrato suscrito el uno de julio de dos mil dieciocho, el plazo del presente contrato será de DOCE (12) MESES, contados a partir del uno (1) de enero de dos mil diecinueve (2019) al treinta y uno de diciembre del dos mil diecinueve, siempre tomando en cuenta la tasa de cambio vigente. El Arrendatario podrá dar por terminado en cualquier tiempo el presente contrato sin necesidad de declaración judicial alguna, previo aviso que se dé a EL ARRENDADOR con al menos 6 meses de anticipación.- **DÉCIMA PRIMERA:**- ANUNCIOS: EL ARRENDADOR faculta a EL ARRENDATARIO para que pinte o coloque en la fachada o en cualquier parte del LOCAL, anuncios propios de las oficinas instaladas, de acuerdo a la Cláusula SEXTA del presente contrato, sin más restricción que la de no afectar derechos de sus vecinos. 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 SEGUNDA:** SERVICIOS: EL ARRENDATARIO se obliga a mantener en condiciones funcionales el LOCAL y sus instalaciones, así como, a pagar las cuotas o derechos que se causen por los consumos en los servicios de Luz, agua, teléfono e internet; siendo por cuenta exclusiva de EL ARRENDADOR el pago de los impuestos de

RAW

Bienes Inmuebles, sobre la renta, pago de derechos por mejoras municipales y cualquier otra contribución local o municipal que corresponda y sea inherente al arrendado LOCAL. **DÉCIMA TERCERA**:- RESCISIÓN: EL ARRENDADOR acepta que según lo estipula el artículo 78 de las Disposiciones Generales para la Ejecución de Presupuesto de Ingresos y Egresos para el año 2019, procederá la rescisión del contrato cuando exista recorte de presupuesto o suspensión de fondos nacionales, sin más obligación para el arrendatario que el pago correspondiente de los meses del arrendamiento brindado; asimismo será causa de rescisión el incumplimiento de su parte 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" artículo 51 de la Ley de Inquilinato vigente en la República de Honduras; situación por la cual, la parte afectada estará en aptitud de hacer valer sus derechos en la forma que más le favorezca. Por lo que el solicitante deberá notificar por escrito dicha rescisión cuando menos con 30 días hábiles antes del evento y que de manera enunciativa mas no limitativa para el caso de EL ARRENDADOR son las siguientes: 1) pérdida total o parcial del LOCAL, 2) existencia de defectos o vicios ocultos en el LOCAL, 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) falta de entrega del LOCAL, 4) falta de higiene y seguridad del LOCAL, 5) falta de conservación del LOCAL, 6) No efectuar las reparaciones necesarias, ni realizar las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del LOCAL, 7) La imposibilidad del uso o disfrute del LOCAL de manera pacífica, por causa de tercero que alegue derechos primarios de titularidad de dicho inmueble. **DÉCIMA CUARTA**: NO PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN: 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 rescisión 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 LOCAL, 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 QUINTA**: 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 LOCAL, no se pagará la renta mientras dure dicho impedimento; el arrendador deberá indemnizar al ARRENDATARIO por tal situación.- **DECIMA SEXTA**: NO ASOCIACION: 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 SEPTIMA**:- IMPUESTOS: EL ARRENDATARIO conforme la Ley Tributaria Vigente está Obligado Como Ente retenedor, a retener del Valor de la Renta mensual, el porcentaje respectivo en concepto de impuesto sobre la Renta, quedando obligado a enterar a la Tesorería General de la República, los montos retenidos bajo este concepto, estando obligado a entregar la Constancia de pago de impuesto respectiva a favor de EL ARRENDADOR, conforme lo estipulado en la tercera cláusula del presente Contrato. **DECIMA**

OCTAVA: NO CESION: 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, 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.- **DECIMA NOVENA:**- INTEGRIDAD: Las Partes Acuerdan dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, (LTAIP), con la convicción de que evitando las prácticas de corrupción podremos apoyar las prácticas de consolidación de una cultura de transparencia, equidad, y retención de cuentas en los procesos de contratación y adquisición del Estado, para así fortalecer, las bases del Estado de derecho, manteniendo los valores de integridad, lealtad contractual, equidad, tolerancia, imparcialidad, y discreción con la información confidencial que manejemos, absteniéndonos de dar declaraciones públicas sobre las mismas. **VIGÉSIMA:** VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES: EL ARRENDADOR declara y garantiza a EL ARRENDATARIO, que las manifestaciones expresadas en el rubro de las declaraciones contenidas en este 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 deslindando 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. **VIGESIMA PRIMERA:** CONVENIOS MODIFICATORIOS: El presente contrato únicamente podrá ser novado, mutado o adicionado en su contenido original, a través de convenio modificatorio, formalmente emitido y firmado por las partes o por aquellas personas que acrediten plenamente estar facultadas para tal efecto. **VIGÉSIMA SEGUNDA:**- 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.- **VIGESIMA TERCERA:** DOMICILIOS: Las partes señalan como domicilios los siguientes: EL ARRENDATARIO: Edificio El Tepeyac, en Colonia Tepeyac oficinas de la Secretaría de Energía. EL ARRENDADOR: Edificio Santa Esmeralda 5to nivel, Colonia Montecarlo de la Ciudad de Tegucigalpa, M.D.C. teléfono 2265-1633 celular 9990-6293 o 9595-4828 y correo electrónico inversionessantafe@yahoo.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 se tendrán por válidas, surtiendo plenamente sus efectos legales.- **VIGESIMA CUARTA:**

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. **VIGESIMA QUINTA: 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. **VIGESIMA SEXTA: 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 Generales del Presupuesto de año 2019. **VIGESIMA SEPTIMA: 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 de acuerdo al artículo 31 y demás disposiciones aplicables de la Ley de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, departamento de Francisco Morazán, los cuales se llevarán a cabo en esta misma institución. Enteradas las partes previa lectura y con pleno conocimiento de su contenido y alcance legal, el presente documento lo firman de conformidad a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil dieciocho.


EL ARRENDADOR
Luis Alfonso Deras

Inversiones Santa Fe, S.A.


EL ARRENDATARIO

ROBERTO ANTONIO ORDOÑEZ WOLFOVICH

Ministro en el Despacho de Energía

