

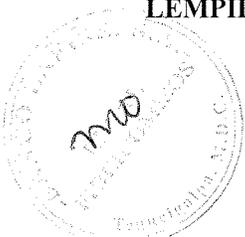
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **MARCO ANTONIO RAUDALES CANNATELLA**, mayor de edad, casado, hondureño, Licenciado en Administración de Empresas, portador de la tarjeta de identidad N° **0501-1967-01725**, con Registro Tributario Nacional (RTN) número **05011967017258**, con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula y en tránsito por esta ciudad; actuando en mi condición de Gerente General y por ende representante legal de la sociedad **CASA COMERCIAL MATHEWS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (CEMCOL)**, con Registro Tributario Nacional (RTN) número **08019995104551**, sociedad legalmente constituida, mediante instrumento público número **01 de fecha 10 enero del año 1949**, otorgada ante los oficios del Notario **Esteban Mendoza** e inscrita bajo el asiento número **94 del Tomo 109** del *Registro de la Propiedad de Inmueble y Mercantil de Francisco Morazán*, sociedad reformada mediante instrumento público número **72 de fecha 19 de julio de 1980** otorgada ante los oficios del Notario **Erdulfo Laínez Mejía** e inscrita bajo el número **45 del Tomo 14** del *Registro Mercantil del San Pedro Sula*, facultades que resultan del instrumento público número **24 de fecha 24 de mayo del 2016** otorgada ante los oficios del Notario **Everton Francisco Herrera Paz** e inscrita bajo el número de matrícula **52950** del *Registro de la Propiedad Mercantil de San Pedro Sula*, a quien en lo sucesivo se le denominara **“EL ARRENDADOR”** por una y por **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, a quien en adelante se llamará **“EL ARRENDATARIO”**, hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el siguiente **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 representante de EL ARRENDADOR: a)** que es legítimo representante de **EL ARRENDADOR**, y por lo tanto goza de las facultades suficientes para concurrir a la firma del presente contrato en representación de **EL ARRENDADOR**, 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 siguientes inmuebles **I)** lote de solar marcado con el número 11 de la lotificación la bolsa de esta ciudad capital, sobre el que se encuentran las siguientes mejoras una construcción de columnas y vigas de acero, cubierta con láminas de aluminio grueso y en el interior de las paredes cubiertas de madera lo mismo que los cielos y el techo de aluminio; consta de 4 piezas para oficinas, una para almacén y un sótano; contiguo a esta construcción existe un taller de reparación mecánica y eléctrico, también con vigas y columnas de acero, cubierta de aluminio.- en toda la construcción existen 3 servicios sanitarios y está dotado de luz eléctrica y un pozo séptico.- toda la construcción mide sesenta y dos metros cincuenta centímetros de largo por diez metros de ancho y tiene los mismos linderos del lote el cual está cerrado con una pared de ladrillo y piedra, estima esta construcción en la suma Lps. 100,000.00; además se encuentran construidas diez piezas para oficinas y un salón para recepción y secretarías, con cuatro servicios sanitarios, las divisiones entre oficinas son de madera de pino enchapadas con plywood decorativo, cielos de material sintético aislite, pisos de madera cubiertos con carpeta de vinilo y con la instalación de dos unidades de aire acondicionado; el resto de las mejoras consisten en la forma originalmente inscritas. así mismo se construyó una nueva edificación de piedra de cuña, ladrillo rafon y bloques de concreto, con pisos de cemento, artesón de acero, techos de asbesto-cemento y con instalaciones de agua y luz eléctrica; dicha construcción consta de un INMUEBLE para comisariato, un INMUEBLE para laboratorio, taller y una oficina con salón de exhibición con servicios sanitarios, en la parte este de esta edificación se construyó un segundo piso con un área de 181.50 mts², que consta de 3 piezas para archivo y salón de clases, esta construcción mide al norte y sur 52.91 metros al este 10.60 metros y al oeste 21.65 metros, Separadamente de estas mejoras se construyeron otras consistentes en dos baños, dos servicios sanitarios, dos urinarios, un vestidor y un comedor, todo de ladrillo de rafon y con un mezzanine de madera, mejoras valoradas en L. 216, 000.00; también se encuentran las mejoras un portón de hierro y se hicieron ampliación de la oficina del gerente y del departamento de cobranzas, se construyó un cuarto para propietaria y se modificó y se acondiciono el sótano pavimentándose con concreto e instalándose una puerta metálica y su propia instalación eléctrica. en el departamento de ventas se construyeron 3 oficinas con siete divisiones de madera y vidrio, un cuarto para biblioteca con paredes de ladrillo y de cemento con techo de plywood así como dos servicios sanitarios hechos de ladrillo y cemento, azulejos y pisos de cemento y se modificó el techo cubriéndolo de asbesto, así como también los baños destinados para los mecánicos, se construyó un cuarto de ladrillo y cemento para herramientas y materiales en el INMUEBLE destinado para el comisariato se hizo un portón interior de hierro y se hizo un muro de ladrillo y cemento, en el segundo piso del comisariato se construyó un cuarto para cafetería, con una plancha de cemento para la instalación eléctrica en todo el edificio se instaló dos puertas metálicas y de vidrio y se construyó una acera alrededor del mismo toda la instalación fue pintada con pintura de hule valoradas en Lps. 200, 000.00 inscrito el dominio a favor de su representada bajo asiento número 1 de la matrícula 92309 del Registro de la Propiedad de Francisco Morazán y **II)** Solar situado en el Barrio de la Bolsa de esta ciudad capital, sobre el que

se encuentran las siguientes mejoras: una edificación construida con bloque de concreto, reforzada con columnas de hierro, estructura de metal cubierta con láminas de asbesto cemento, pisos de ladrillo cemento, compuesta de los siguientes compartimientos: sala para maquinas; dos bodegas; cuarto para pintura, INMUEBLE para oficina; servicios sanitarios y sus respectivos lavamanos y baños, más la respectiva instalación eléctrica y agua potable y en las oficinas principales se construyó un cuarto pequeño de ladrillo cemento, una pared interior y siete ventanas de vidrio en paredes interiores, el cielo sin incluir la bodega de repuestos fue cubierto de asbesto, se instalaron tres puertas de vidrio giratorias y el piso de las oficinas sin incluir la bodega de repuestos fue cubierto de mosaico y se instalaron dos cuartos de baño con servicios sanitarios, lavatrastos y lavabos hechos de ladrillo cemento, azulejos y con ventanas de celosías; en la sala de vendedores se construyeron dos columnas unidas por dos áreas grandes de ladrillo y cemento se instalaron tres divisiones de madera. se construyeron además dos cuartos pequeños de madera para guardar utensilios de limpieza y otro para servicios sanitarios en la parte superior del departamento de repuestos se construyeron dos oficinas pequeñas de madera con cielo de playwood con una instalación eléctrica con 35 lámparas, tiene la edificación tiene dos puertas de metal y tres ventanas con celosías y una sin celosías todos al exterior valoradas en Lps. 50,000.00 inscrito el dominio a favor de su representada bajo asiento **número 1 de la matrícula 92309** del Registro de la Propiedad de Francisco Morazán; y que en conjunto cuenta con 3,298.80 varas cuadradas (Vrs) y 2,593.38 metros cuadrados de construcción (Mts2) y que cuenta con toda la documentación pública o privada para acreditar la legítima propiedad del inmueble; **c)** Manifiesta su libre voluntad de dar en arrendamiento el inmueble propiedad de su representada por este acto al arrendador; **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 estiman conveniente para sus intereses.- **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 los **INMUEBLES** descritos en el literal b) de la parte I de la Cláusula que antecede, con el objeto primordial que el arrendatario establezca el archivo de la sub-Secretaría de Integración Social SSIS/PRAF en dicho **INMUEBLE**, y así pueda brindar entre otros, al público en general los servicios dicha institución; quien para efectos del presente contrato será **EL BENEFICIARIO.- CUARTA. RENTA:** **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** por concepto de renta mensual la cantidad de **CIENTO SESENTA MIL LEMPIRAS EXACTOS (L 160,000.00)** en Moneda Nacional valor que incluye el **Impuesto del 15% sobre venta**, equivalente a **VEINTE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS (L 20,869.57)** Moneda Nacional, impuesto que será



retenido por el arrendatario de conformidad con el Acuerdo DEI 215-2010, quien desde ya se compromete con **EL ARRENDADOR** a extenderle el correspondiente comprobante de retención de impuesto; por consiguiente el Valor a Pagar en Concepto de renta mensual es la cantidad de **CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA LEMPIRAS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS (L 139,130.43)** Moneda Nacional, el pago se hará efectivo mediante cheque a nombre de CASA COMERCIAL MATHEWS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (CEMCOL), **EL ARRENDADOR** Acepta que el pago será realizado por mensualidades vencidas siempre y cuando el factura o documento fiscal entregado reúna los requisitos fiscales vigentes, 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.- **QUINTA. DEPOSITO: EL ARRENDATARIO** manifiesta que entrego a **EL ARRENDADOR** un pago por **CIENTO TREINTA MIL LEMPIRAS EXACTOS (L 130,000.00)** 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, comprendiendo que en caso de existir alguna reforma que incremente el valor de los impuestos que gravan el presente contrato, deberán ser absorbidos por **EL ARRENDADOR**.- **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**. **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 podrá retirar, las instalaciones u 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 **INMUEBLE**, quedarán en beneficio de **EL ARRENDADOR**.- En el caso de modificaciones, acondicionamiento o remodelaciones mayores, **EL BENEFICIARIO** deberá solicitar la autorización de **EL ARRENDADOR**, pudiendo negociar el pago de los costos y tiempos de la obra o proyecto de que se trate.- **NOVENA. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, TELEFONÍA:** **EL ARRENDADOR** en este acto se obliga a garantizar a **EL ARRENDATARIO** que el **INMUEBLE** cuente con el servicio de energía eléctrica, agua y telefonía. Bajo los siguientes registros: **I.** Energía Eléctrica Claves 1) 0291747 y 2) 0320811 **II.** ; Números telefónicos: 1) 22253160 al 66 2) 22256992 al 94 y **III.** Medidor de agua: número 1) 247-042-015 y 2) 247-042-0161- **DECIMA.**

OBLIGACIONES: EL ARRENDADOR reconoce y acepta que estará obligado 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 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 se relacionen con el proyecto Centro Cívico Gubernamental y que de alguna forma se relacione con el presente contrato así como cualquier modificación de dichos instrumentos legales que puedan sufrir.- Situación por la que **EL ARRENDATARIO** podrá 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 limitativa, **EL ARRENDADOR** 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, 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, así como las originadas por el demérito por el simple transcurso del tiempo 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. **EL ARRENDATARIO** responderá por los daños causados o por el uso normal del **INMUEBLE**. **DECIMA PRIMERA. SUBARRENDAMIENTO.** **EL ARRENDADOR** autoriza 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 de doce (12) meses comprendidos desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre del año 2019, 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. 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 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. 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 y Teléfono, 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**. El pago del agua también correrá a cargo de **EL ARRENDADOR**, salvo en el caso de que exista un medidor individual para el **INMUEBLE**, que permita determinar la cantidad exacta del consumo que realice **EL ARRENDATARIO**, en caso contrario, dicho consumo lo deberá pagar **EL ARRENDADOR**. **DÉCIMA QUINTA. TERMINACION:** **EL ARRENDADOR** conviene en que, procederá la rescisión 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 78 de las Disposiciones Generales Para la Ejecución del Presupuesto de Ingresos y Egresos para el año 2019; así mismo por cualquier 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 Art.51 Ley de Inquilinato de vigente en la República de Honduras, será causa de rescisión 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 rescisión, 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.-**DÉCIMA SEXTA. NO PROCEDENCIA DE LA TERMINACION:** **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 **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 asu 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: entendiend 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: entendiend 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, abstenemos 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 Clausula 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 deducirse. 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**: I. 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 delas 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, **EL ARRENDADOR:** km 5 sector Calpules carretera a la Lima, San Pedro Sula, Cortes y correo electrónico: cemcoltgemcol.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.- **VIGÉSIMA QUINTA. 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 SEXTA.- 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 SÉPTIMA. 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 OCTAVA. 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.- **VIGÉSIMA NOVENA. 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 pudiere 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, 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 29 días del mes de Marzo del año 2019.


EL ARRENDADOR

Marco Antonio Raudales Cannatella
Casa Comercial Mathews Sociedad Anónima De
Capital Variable (Cemcol)


EL ARRENDATARIO

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

