

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **LUIS FERNANDO RIVERA RIVAS**, mayor de edad, casado, Ingeniero Civil, hondureño, de este domicilio, portador de la tarjeta de identidad número **0801-1956-02367**, y Registro Tributario Nacional número 08011956023670; actuando en mi condición de Gerente General de la sociedad mercantil **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. DE C.V. (C.G.I.S.A.)**, con Registro Tributario Nacional número **08019002270460**, sociedad legalmente constituida, mediante instrumento público número diez (10) de fecha 20 de Marzo del año 2002, otorgada ante los oficios del Notario Roberto Avilés Flores e inscrita bajo el asiento número **92 del tomo 503**, con facultades suficientes para este acto, según consta en el Testimonio de Escritura Publica número 53 de protocolización de acta de Nombramiento de Gerente General de la Empresa Compañía General de Inversiones S.A. de C.V., autorizado en fecha 10 de diciembre de 2002 por el notario Roberto Avilés Flores, e inscrita bajo el **numero 17 tomo 525** ambas de la matrícula número 72969 del Registro de Comerciantes Sociales de Francisco Morazán, ratificado mediante Protocolización Por Exhibición por de la Asamblea General Ordinaria de accionistas, celebrada el día 21 de Agosto de 2017 y autorizado en fecha 21 de Agosto de 2017 por el notario José J. Leonardo, e inscrita con el número 42458 Matrícula 72969 del mismo Registro Mercantil y a quien en lo sucesivo se le denominara **EL ARRENDADOR** por una y por otra **LIZETH 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 de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil del Departamento de Francisco Morazán, Centro Asociado al IP, a 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. 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



A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

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 un inmueble Lote marcado con el **número once (11) del Bloque M**, el cual forma parte de la lotificación denominada **LOMAS DEL MAYAB** de esta ciudad, con un área de **QUINIENTOS VEINTE PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (520.55)** equivalentes a **SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO SESENTA VARAS CUADRADAS (746.60 Vrs.2)**, Según los términos y condiciones de la Escritura de Compra y Venta numero treinta y nueve (39) autorizada por el Abogado y Notario Pablo Antonio Valladares Ávila en fecha veintidós (22) de Febrero del año 2006, inscrito el dominio a su favor bajo el **asiento número 72 del tomo 4737**, del Libro de Registro de la Propiedad Hipotecas y Anotaciones Preventivas de Francisco Morazán, Rectificado mediante Escritura Pública numero ciento sesenta y dos (162) de fecha nueve (9) de Abril del año 2007, autorizado ante los oficios del Abogado y Notario Pablo Antonio Valladares Ávila inscrito a su favor bajo el **asiento número 34 del tomo 4897** elevado a **Matricula 361617**, del Libro de Registro de la Propiedad Hipotecas y Anotaciones Preventivas de Francisco Morazán. Sobre dicho terreno se encuentra construido un edificio, con un área total de **CUATRO MIL CINCUENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (4,051.53Mts2)**. Cuenta con dos sótanos, siete pisos superiores, EL PRIMER PISO: consta de área de recepción, gradas y dos elevadores o ascensores que permite el acceso a los pisos superiores y sótanos del edificio, dichas mejoras no se encuentran inscritas el Registro de la Propiedad, y que cuenta con toda la documentación pública o privada para acreditar la legítima propiedad del inmueble) 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 estimas conveniente para sus intereses, c) **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 correspondientes por el arrendamiento si el Gobierno de la República de Honduras le ha efectuado el traslado de Fondos, razón por la cual no es responsable de pagos anteriores no efectuados por el Gobierno de Honduras o pagos que deben hacerse a **EL ARRENDADOR**, entendiéndose que **EL ARRENDATARIO** solo será responsable de los pagos por la vigencia del presente contrato siempre y cuando el Gobierno de la República 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.- **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 del **INMUEBLE** descrito en el literal b) de la sección I de la Cláusula que antecede, con el objeto primordial que el arrendatario establezca oficinas de **OFICINAS DEL DESPACHO DE LA PRIMERA DAMA** institución que para efectos del presente contrato será **EL BENEFICIARIO.- CUARTA. RENTA:** **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** por concepto de renta la cantidad de **CIENTO SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE LEMPIRAS (L.162,949.00)**, valor que incluye el *Impuesto del 15% sobre venta*, equivalente a **VEINTIUN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO LEMPIRAS CON VEINTISIETE CENTAVOS (L.21,254.27)**, por consiguiente el valor a pagar es la cantidad de **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO LEMPIRAS CON TRECE CENTAVOS (141,695.13)** valor que incluye el pago de las áreas comunes del primer piso del Edificio y 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;- Es de comun acuerdo que, de darse un incremento en el valor del Impuesto Sobre Venta, esto modificara automáticamente el “valor que incluye el Impuesto Sobre Venta” descrito en esta clausula, por lo que en adelante se sumaria al valor de **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO LEMPIRAS CON TRECE CENTAVOS (141,695.13)** el nuevo impuesto, entendiéndose por esto que lo descrito en esta clausula como “valor a pagar” no se podra modificar. El pago mismo se hará efectivo mediante deposito o transferencia a la cuenta bancaria número **901951801** a nombre de **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. de C.V.** que **EL ARRENDADOR** mantiene en BAC.- 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 República 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 República 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: Las partes manifiestan que ni **EL ARRENDATARIO** ni **EL BENEFICIARIO** han entregado a **EL ARRENDADOR** cantidad de dinero en concepto de depósito.

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.-Por otro lado, si el **INMUEBLE** se encuentra ubicado dentro de una plaza comercial **EL ARRENDADOR** se obliga en este acto a entregar una carta al administrador de la misma, concediendo la autorización a **EL ARRENDATARIO** para realizar los dos puntos anteriores, debiendo entregar posteriormente **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO** el original de la autorización correspondiente dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes a partir de la firma del presente contrato.-

NOVENA. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, TELEFONÍA: **EL ARRENDADOR** en este acto se obliga a garantizar a **EL ARRENDATARIO** que el **INMUEBLE** cuenta sistemas de energía eléctrica, agua y telefonía.- Estos servicios correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** y serán suministrados por los entes correspondientes (SANAA, ENEE, HONDUTEL).-

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, 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. **DECIMA PRIMERA. SUBARRENDAMIENTO:** **EL ARRENDATARIO** previa autorización y negociación por escrito de **EL ARRENDADOR** podrá 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 **seis (05) meses comprendidos del 01 de enero al 31 de mayo del año 2019**, el contrato podrá ser prorrogado a voluntad de ambas partes mediante intercambio de simples cartas proponiendo y aceptando la prórroga 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.- **EL ARRENDATARIO** manifiesta que recibe el inmueble en óptimas condiciones por lo que al momento de la entrega del inmueble por la desocupación del mismo, este se deberá entregar a **EL ARRENDADOR** en las mismas condiciones en que fue recibido por **EL ARRENDATARIO**, y la renta continuara vigente hasta el momento en que **EL ARRENDATARIO** haga entrega a **EL ARRENDADOR** a satisfacción de este último. En vista que no existe “depósito de garantía”, los servicios públicos y cualquiera otro que corresponda a **EL ARRENDATARIO** deberán ser cancelados antes que **EL ARRENDATARIO** desocupe el inmueble. **EL ARRENDADOR** no se obliga a realizar las reparaciones por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, estas serán realizadas directamente por **EL ARRENDATARIO** por cuenta propia. Dadas las características de los bienes de **EL ARRENDATARIO**, por tratarse de bienes públicos, **EL ARRENDADOR** no se obliga a custodiar los bienes de **EL ARRENDATARIO**. **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. RESOLUCION:** **EL ARRENDADOR** conviene en que, además de lo ya establecido en el presente contrato, procederá a terminación del presente



contrato 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 la terminación 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 terminación, 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 LATERMINACIÓN:** **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 terminación del mismo 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 a su favor, el comprobante de retención de impuesto de cada pago efectuado.-**VIGÉSIMA. 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: entendiendolas como aquellas en las 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: entendiendolas 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, abstenernos 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.- **VIGÉSIMAPRIMERA. VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES:** **EL ARRENDADOR** declara y garantiza a **EL ARRENDATARIO**, que las manifestaciones expresadas en el rubro de las 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 SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. 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 1044, **EL ARRENDADOR:** COSTABECK CONDOMINIOS 2do Nivel, Colonia Lara, Bulevar los Próceres, al costado lateral del Patronato Nacional de la infancia, frente al Hospital el Tórax de Tegucigalpa, M.D.C., con teléfono (504) 221,6753, Teléfono celular 9969 5163 y correo electrónico lriviera490@gmail.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 SEPTIMA. 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 firmaran en triplicado de conformidad al día 29 del mes de marzo del año 2019.


EL ARRENDADOR
Luis Fernando Rivera Rivas
Compañía General De Inversiones S.A. De C.V.
(C.G.I.S.A.)


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

