

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **KARIM ALEJANDRO FARAJ FARACH**, mayor de edad, casado, hondureño, Ingeniero Químico Industrial y de este domicilio, portador de la tarjeta de identidad número **0801-1973-02468**, con Registro Tributario Nacional **08011978024680** actuando en mi condición de representante legal de la sociedad mercantil **INVERSIONES JULIA, S.A. de C.V. (INJUSA)**, con Registro Tributario Nacional número **08019995372868**, de este domicilio; sociedad constituida mediante Instrumento Público número 16, de fecha 7 de diciembre de 1988, autorizado en esta ciudad por la Notario Mercedes Eufrasia Hernández de Midence; Instrumento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Francisco Morazán bajo número 74, tomo 215 del Libro de Registro de Comerciantes Sociales; acreditado la condición con que actuó mediante Instrumento Público 1158 del acta de Protocolización de Certificación autorizado en la ciudad de Tegucigalpa M.D.C en fecha 14 de diciembre de 2017 por el Notario Polívio Parmenides Castillo Escoto y que se encuentra debidamente inscrito con el número de matrícula 80003 del Libro de Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán, a quien en lo sucesivo se le denominara **EL ARRENDADOR**; por una parte y por otra **EDMUNDO DEL CARMEN CUADRA**, quien es mayor de edad, casado, hondureño, Médico Especialista, con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, portador de la Tarjeta de Identidad número **0890-1985-00004** y Registro Tributario Nacional número **08901985000044**, 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; con facultades suficientes para la realización del presente contrato, que resultan del Acta Número trescientos cincuenta y dos (352) de la sesión del Consejo de Administración, de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014), protocolizada en Instrumento Número cuatrocientos cuarenta (440) de fecha dieciocho (18) de diciembre del dos mil catorce (2014), ante los oficios del Notario ALEX JAVIER CARRANZA POLANCO, inscrita bajo matrícula sesenta y siete mil novecientos cincuenta y dos (67952), número veinticinco mil seiscientos dieciséis (25616) del Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil del Departamento de Francisco Morazán, centro asociado al Instituto de la Propiedad, 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 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 ARRENDADOR:** a) que goza de las facultades suficientes para concurrir a la firma del presente contrato; b) que su representada es legítima propietaria de un bien inmueble situado en el barrio Goajoco de esta ciudad y descrito de la siguiente forma: un edificio de concreto de 5 pisos, de columnas y vigas fundidas con ladrillo de cemento y servicios sanitarios en todos los pisos, puertas de madera, ventanas de aluminio y celosías de vidrio; fundidos los pisos del dos al cinco, con cielo raso de lámina lisa de asbesto cemento en el quinto piso y consta de 7 oficinas en el cuarto piso, y de 8 oficinas en el quinto piso, los demás pisos constan únicamente de salones. El primer piso tiene una área construida de 400 varas cuadradas, el segundo de 1200 varas cuadradas, cubierto el edificio con lamina acanalada de asbesto cemento liso, cercado el inmueble con un muro de contención alrededor, con sus respectivas instalaciones eléctricas, sanitarias y de agua potable en perfecto estado de funcionamiento, cuyo dominio se encuentra inscrito a favor de la empresa **INVERSIONES JULIA S.A.** bajo número 51 del tomo 1265 del registro de la propiedad inmueble y mercantil y trasladado a *matricula número 880846*; c) Manifiesta su libre voluntad de dar en arrendamiento el quinto piso del inmueble propiedad de su representada descrito en la parte primera literal b); 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 **LOCAL**, 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 **LOCAL**, mediante la celebración del presente contrato, con el objeto primordial de establecer las oficinas de la **BANDA DE LOS SUPREMOS PODERES**, dependencia de la **DIRECCIÓN EJECUTIVA DE CULTURA, ARTES Y DEPORTES**.- **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.- **TERCERA.OBJETO:** Por virtud del presente contrato **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO** el uso y goce durante la vigencia del presente contrato del **LOCAL** descrito en el literal b) de la parte I de la Cláusula que antecede, con el objeto primordial de establecerlas oficinas de la **BANDA DE LOS SUPREMOS PODERES**, dependencia de la **DIRECCIÓN EJECUTIVA DE CULTURA, ARTES Y DEPORTES (DECAD)**, institución que para efectos del presente contrato será **EL BENEFICIARIO**.- **CUARTA. RENTA:** **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** por concepto de renta mensual la cantidad de **CATORCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA LEMPIRAS EXACTOS (L 14,950.00)**, valor que incluye el **Impuesto del 15% sobre venta** equivalente a **MIL NOVECIENTOS CINCUENTA LEMPIRAS EXACTOS (L 1,950.00)**, impuesto que será retenido por **EL ARRENDATARIO**, según 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 es por la cantidad de **TRECE MIL LEMPIRAS EXACTOS (L 13,000.00)**.- El pago se hará efectivo mediante depósito o transferencia a la cuenta bancaria número 114503000687 a nombre de Inversiones Julia S.A., que **EL ARRENDADOR** mantiene en Banco Lafise S.A. por mensualidades vencidas siempre que el documento fiscal entregado reúna los requisitos por la legislación tributaria vigente.- 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 aplicará 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:** **EL ARRENDATARIO** manifiesta que no entrego a **EL ARRENDADOR** cantidad alguna 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, y que en caso de existir alguna reforma que incremente el valor del impuesto sobre la venta que grava el presente contrato, deberá ser absorbidos por **EL ARRENDATARIO**.- Quedando entendido que previo a la firma de un nuevo contrato las partes de común acuerdo realizarán una revisión al precio de arrendamiento para readecuarlo a los precios de mercado siempre que el precio sea consensuado y exista presupuesto.-**SEPTIMA. DOCUMENTACIÓN:** **EL ARRENDADOR** se obliga a proporcionar a **EL ARRENDATARIO** toda aquella documentación que se requiera para poder operar debidamente las oficinas en el **LOCAL** así como cualquier otra que se necesite para la celebración de este Contrato.- Ambas partes convienen 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 BENEFICIARIO** 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** o **EL BENEFICIARIO** 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 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 LOCAL. **2.** Instalar antena de radio-tele comunicaciones generadores eléctricos, divisiones de tabla yeso o material similar, instalaciones de cubículos modulares en el LOCAL; 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 LOCAL, 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 LOCAL 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, TELEFONIA:** **EL ARRENDADOR** en este acto manifiesta a **EL ARRENDATARIO** que el LOCAL cuenta con todas las instalaciones necesarias, para los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía. - **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 o por el uso normal del INMUEBLE 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. -**DÉCIMA PRIMERA. SUBARRENDAMIENTO:** **EL ARRENDATARIO** destinará y usará el inmueble arrendado para instalar oficinas administrativas y para prestar servicios al público en el marco de las funciones, no pudiendo sub-arrendar o destinar el inmueble para fines diferentes de lo estipulado en este contrato. - **DECIMA SEGUNDA. PLAZO:** Las partes convienen expresamente en que el presente contrato tendrá una vigencia de un año contabilizado desde el **01 de enero hasta el 31 de diciembre del año 2019**, el arrendamiento será prorrogado a voluntad de ambas partes si **persisten las mismas condiciones** mediante la suscripción de un nuevo contrato.- Sin perjuicio de lo establecido el artículo 38 de la Ley de Inquilinato, por motivos de fuerza mayor, queda entendido que el contrato cesará o terminará de común acuerdo a partir de la fecha que se efectuó la mudanza de la "DECAD", a las instalaciones del Centro Cívico Gubernamental, programado tentativamente para la tercera semana del mes de Julio del

presente año.- 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 **LOCAL**, 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 del inmueble objeto del presente contrato. - **DÉCIMA CUARTA. 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 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 **LOCAL**. El pago del agua también correrá a cargo de **EL ARRENDADOR**, salvo en el caso de que exista un medidor individual para el **LOCAL**, que permita determinar la cantidad exacta del consumo que realice **EL ARRENDATARIO**, en caso contrario, dicho consumo lo deberá pagar **EL ARRENDADOR**. - **DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES: Serán obligaciones de EL ARRENDATARIO:** a) Efectuar el mantenimiento y realizar las reparaciones locativas, daños y desperfectos de baños, servicios sanitarios, regaderas, lavamanos, llavines, puertas u obstrucciones de tuberías de aguas negras, cielo falso, daños en paredes (pulidos y pintura) a fin de mantener el local arrendado y las áreas comunes en buen estado. b) **EL ARRENDATARIO** se compromete a mantener y entregar el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que lo recibe. c) Es entendido y convenido que **EL ARRENDATARIO**, se compromete a mantener y entregar el equipo de aire acondicionado en buen estado de funcionamiento, designando **EL ARRENDADOR** a un técnico especializado para verificar tales extremos, en caso de determinarse mal funcionamiento del equipo mencionado. d) **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con los gastos que ocasione la limpieza, reparación y mantenimiento de los aparatos de aire acondicionado.- **DÉCIMA SEXTA. 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 SÉPTIMA. 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 **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 OCTAVA. 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.- **DÉCIMA NOVENA. 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. **VIGÉSIMA. 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 PRIMERA. 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 SEGUNDA. TRASPASO O GRAVAMEN DEL INMUEBLE:** En caso de que **EL ARRENDADOR**, desee traspasar, ceder, vender, gravar o enajenar el inmueble de forma alguna durante la vigencia de este contrato, este deberá de notificar a **EL ARRENDATARIO**, por escrito.- **EL ARRENDADOR** en dicho traspaso, cesión, venta, fideicomiso o gravamen se comprometerá frente a **EL ARRENDATARIO** a sustituir, como así lo establece la Ley a **EL ARRENDADOR** en su calidad como tal en el presente contrato de arrendamiento, respetando así todas y cada una de sus obligaciones como tal frente a **EL ARRENDATARIO**, pues este contrato afecta al Bien Inmueble como tal, con el cual el Contrato de Arrendamiento continua vigente y **EL ARRENDATARIO** tendrá la obligación de pagar al nuevo arrendante el precio de arrendamiento, una vez que sea notificado y se le entere una certificación registral o notarial que compruebe el traspaso efectuado. Adicionalmente, en el caso de que por alguna razón el Inmueble llegara a ser objeto de ejecución judicial o extrajudicial **EL ARRENDADOR** asume la obligación de notificar a **EL ARRENDATARIO**, en forma inmediata y previo a la realización del respectivo remate o mecanismo similar así como de notificar al Juez Ejecutor de la existencia de este contrato y las obligaciones específicas que este conlleva y la indicación de las circunstancias de que el Inmueble se encuentra arrendado deberá ser comunicada a los posibles oferentes con anterioridad a la ejecución del remate. **VIGÉSIMA TERCERA. 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, realizará a) Prácticas Corruptivas: entendiendo 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) Prácticas Colusorias: entendiendo 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 inconsistente, 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 de declararse el incumplimiento de alguno de los Compromisos de esta Cláusula 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 o asociados de los cuales se tenga un indicio razonable y que pudiese ser constitutivo 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**: II). 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 llevara 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 declaraciones 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.-**VIGESIMA CUARTA. 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.-**VIGESIMA QUINTA. 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. **VIGESIMA SEXTA. 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 SÉPTIMA. DOMICILIOS.** Las partes señalan como domicilios los siguientes: **EL ARRENDADOR:** Colonia San Carlos, Avenida los Próceres, Centro

Corporativo Los Próceres, Bulevar Morazán, Tegucigalpa M.D.C. Teléfono (504) 2237-0000. **EL ARRENDADOR:** Barrio La Granja, atrás de Corporación Flores, Edificio FARINTER, Comayagüela M.D.C. Correo electrónico kfaraj@farinter.hn, teléfono 2225-2718.-**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. Mismo que señalan 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 OCTAVA. 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 NOVENA. 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. **TRIGÉSIMA. 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. **TRIGÉSIMA PRIMERA. 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 a los 29 días del mes de marzo del año 2019.



EL ARRENDADOR

Karim Alejandro Faraj Farach
Representante Legal
Inversiones Julia, S.A. de C.V.



EL ARRENDATARIO

Edmundo del Carmen Cuadra
Delegado Fiduciario
Banco Lafise (Honduras) S.A.



