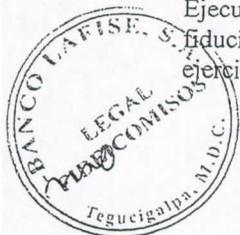


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **ANA ISABEL ELVIR DE LA CRUZ**, mayor de edad, casada, Ejecutiva de Negocios, hondureña, de este domicilio, portadora de la tarjeta de identidad número 0501-1959-01959 y Registro Tributario Nacional número 05011959019590; actuando en mi condición de Presidenta del Consejo de Administración de **GRUPO EMAS SOCIEDAD ANÓNIMA**, con Registro Tributario Nacional (RTN) número 08019005473707, sociedad legalmente constituida, mediante instrumento público número 31 de fecha 17 de Febrero del año 2005, otorgada ante los oficios del Notario Edith María López Rivera, e inscrita con el número 14,387 folio 7447 Tomo XIX del Libro de Sociedades Comerciales del Registro de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa bajo el asiento número 1204, folio 6261 Tomo VIII del *Registro de la Cámara y Comercio e Industria de Tegucigalpa*, instrumento donde consta el carácter con el que actuó, en adelante **EL ARRENDADOR** por una 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; 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 (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.** El Poder Ejecutivo, mediante Decreto Ejecutivo PCM-062-2013 del 19 de diciembre del 2013 publicado en La Gaceta del 26 de diciembre del 2013, aprobó el *Contrato de fideicomiso para la administración del proyecto Centro Cívico Gubernamental* suscrito por el Estado de Honduras, a través de **COALIANZA**, y **BANCO LAFISE (HONDURAS), SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO LAFISE, S.A.)**.- **II.** El Congreso Nacional, mediante Decreto Legislativo número 307-2013 del 13 de enero del 2014 publicado en La Gaceta del 12 de mayo del 2014, ratificó el consabido contrato, con el fin de aprobar la instrucción dada por el Poder Ejecutivo para que las entidades participantes y las que se adhieran al fideicomiso 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 (de ahora en adelante SEFIN) efectúe las transferencias al fideicomiso en relación con los gastos de operación, seguridad, limpieza, mantenimiento, servicios conexos y otros.- **III.** El Poder Ejecutivo, mediante Decreto Ejecutivo PCM-044-2014 del 4 de agosto de 2014 publicado en La Gaceta del 24 de septiembre del 2014, estableció que: **1.** La SEFIN le traspasará al fiduciario 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 entidades cuyas oficinas se construyan en el Centro Cívico Gubernamental; **2.** Todas las entidades 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 SEFIN, absteniéndose de suscribir contratos de arrendamiento más allá del 31 de diciembre del 2014.- **IV.** Mediante Decreto Ejecutivo PCM 001-2015 del 5 de enero de 2015 publicado en La Gaceta del 7 de enero de 2015 se estableció lo siguiente: **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 autorizó el traslado y transferencia de los fondos presupuestarios aprobados para el ejercicio fiscal del 2015, contenidos en los presupuestos de las entidades enunciadas en el artículo 1 del



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final vertical stroke.

consabido 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 y alquileres, primas, gastos de seguros y servicios de vigilancia, así como cualquier otro servicio periférico de las oficinas en las que actualmente operan las entidades enunciadas en el Municipio del Distrito Central y otros que servirán para los propósitos del desarrollo del proyecto denominado Centro Cívico Gubernamental; 2. Se instó a los titulares y gerentes administrativos de todas las entidades centralizadas, desconcentradas y descentralizadas que forman parte del proyecto para que el fideicomiso sea la entidad 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 les prohibió a los titulares de las entidades aludidas que suscriban contratos y otros compromisos de gasto relacionados con las partidas presupuestarias incorporadas al patrimonio del fideicomiso”, quedando facultado para tales fines únicamente el **FIDUCIARIO**.- V. Contrato de arrendamiento original suscrito el 15 de agosto del 2016 por la sociedad **GRUPO EMAS S.A.**- VI. Art. 69 de las disposiciones del presupuesto del 2019. **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 lotes número 17 y 18 ubicados en Residencial el Trapiche en el Bloque C5, el primero con un área de 620.10 m² y el segundo con un área de 660.36 m², inscrito el dominio a favor de su representada bajo asiento número 84 del tomo 4879 del *Libro de Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas de Francisco Morazán, trasladado al sistema de matrícula 359930 asiento 1 y matrícula 360554 asiento 1 respectivamente*; sobre los cuales se encuentra construido un edificio con un área de 7,360.64 m² distribuidos en 7 niveles, 2 niveles de estacionamiento bajo techo con capacidad para albergar 75 vehículos y 5 niveles para oficinas. El edificio consta de a) piso de porcelanato de primera clase en el área de oficina al igual que los accesos y gradas; b) Paredes de exteriores y comunes del edificio de bloque de concreto repelladas y pulidas; c) cielo falso acústico en todos los niveles de oficina; d) 2 ascensores con capacidad para 8 personas cada uno; e) Gradas Ubicadas en el extremo derecho del Vestíbulo frente a los elevadores; f) 5 sanitarios, 1 urinario y 4 lavamanos para hombres; 5 sanitarios y 4 lavamanos para mujeres, 1 cocineta y 1 pequeño cuarto para aseo en cada uno de los niveles para oficinas; g) ventanas con marco de aluminio anodinado y vidrio reflectivo; h) espacios diseñados para la colocación de condensadores y equipo de aire acondicionado tipo Split con sus respectivos drenajes; i) cisterna con capacidad de 10,000.00 galones de agua y 1 equipo hidroneumático capaz de elevar el agua hasta el último nivel; 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 estiman 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.- **TERCERA.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 la **EMPRESA NACIONAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA (ENEE)** institución que para efectos del presente contrato es **EL BENEFICIARIO.**- **CUARTA.MONTO DEL PAGO MENSUAL POR ALQUILER:** **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** por concepto de alquiler mensual la cantidad de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS LEMPIRAS CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS (L. 1,270,286.49)**, valor que incluye el *Impuesto del 15% sobre venta*, equivalente a **CIENTO SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS (L. 165,689.54)**, impuesto que será retenido por **EL ARRENDATARIO** de conformidad con el Acuerdo DEI 215-2010, quien desde ya se compromete con **EL ARRENDADOR** para extenderle el correspondiente comprobante de retención de impuesto; por consiguiente el valor a pagar en concepto de renta mensual es la cantidad de **UN MILLON CIENTO CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS LEMPIRAS CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS(L. 1,104,596.95).**- El pago se hará efectivo mediante depósito o transferencia a la cuenta bancaria número 12950400009, 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 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, 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.- **QUINTA.DEPOSITO:** **EL ARRENDATARIO** manifiesta que entregó a **EL ARRENDADOR** un pago por la cantidad de **UN MILLÓN CIENTO CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS LEMPIRAS CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS (L. 1, 104,596.95)**, equivalentes a un mes de



arrendamiento en concepto de depósito según contrato del año 2017.- **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.- 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** cuente con el servicio de energía eléctrica, agua y telefonía.- **DECIMA. OBLIGACIONES:** Las Partes reconocen y aceptan que estará obligado al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones consignadas en la Ley de Inquilinato, Código Civil, Leyes Tributarias Vigentes, Disposiciones Generales para la Ejecución del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República, Ley de Contratación del Estado y todos los Acuerdos y Decretos relacionados en el presente contrato o que entren en vigencia con posteridad 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 que dichos instrumentos legales puedan sufrir.- Situación por la que las Partes podrán exigirse mutuamente el cumplimiento que cualquier de las obligaciones que de ellas se desprenda; 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 y filtraciones en la losa) 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. **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar al **ARRENDADOR** el inmueble en las mismas condiciones que lo recibió, dándole el mantenimiento durante la vigencia de este contrato en los siguientes caso: a) losa sanitaria y lavamanos (desechos como papeles, toallas sanitarias y objetos que sean ajenos al buen funcionamiento del aparato, manipulación del equipo como regulación de fluxómetros, manipulación de válvulas, manipulación de grifos y todo lo concerniente al mal manejo de muebles sanitarios, manipulación de bisagras picaportes o pasadores en divisiones internas del área de servicios sanitarios golpes en la divisiones) b) Regulación de puertas con brazo hidráulico no autorizadas por el personal de mantenimiento. c) Elevadores: forzar las puertas, mal manejo de las botoneras, sobrecarga en el peso, uso indebido en el transporte de mobiliario o materiales no autorizados, ralladuras, quebradura de vidrio d) Puertas de vidrio: Quebraduras, Ralladuras, mal manejo de las cerraduras e) Muro cortina en área de oficinas: Ralladuras, Quebraduras, manchas, Pegado de Calcomanías. e) Ventanas corredizas en área de oficinas y baños comunes Puertas de inspección de ducto hidrosanitario f) Porcelanato siempre y cuando no sea por mala instalación g) Bomba sumergible o Sistema Hidro neumático darle el mantenimiento y las reparaciones correspondientes siempre y cuando no sea por el deterioro normal h) Paredes: Ralladuras, pegado de calcomanías, clavos, tachuelas, pega doble, taco fischer, i) Portones: Los rodos, los llavines, aceitado, su estructura j) Tuberías de Presión: Si por el mal manejo esta sufre un daño tendrán que realizar las reparaciones correspondiente.- El área responsable de la ejecución del presente contrato por parte del **BENEFICIARIO**, será la Gerencia Administrativa, a través de la persona que designe para tal función.- **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 cinco (05) meses comprendidos desde el 01 de agosto 2019 hasta el 31 de diciembre del año 2019 el contrato podrá ser prorrogado a voluntad de ambas partes si persisten las mismas condiciones mediante la suscripción 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, Los permisos, licencias y obligaciones monetarias de la operación de dichos anuncios a cualquier institución como la Alcaldía Municipal del Distrito Central o una persona natural y/o jurídica privada, será responsabilidad exclusiva de **EL ARRENDATARIO**.- **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. RESOLUCIÓN: 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. - Ambas partes acuerdan que, en caso de retraso del **ARRENDADOR** en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, se le impondrá multas según lo instaurado en el art. 67 de las disposiciones generales del presupuesto del 2019 y su reglamento **DÉCIMA SEXTA. NO PROCEDENCIA DE LA TERMINACIÓN: 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:** Ambas **PARTES** acuerdan que se considerarán como caso fortuito y fuerza mayor los casos establecidos en el artículo 15 del Reglamento del Impuesto al Activo Neto y el artículo 2 numerales 8 y 17 del nuevo Código Tributario, debido a que aceptan que dicha normativa aplica de forma analógica, ya que es la única que los define.**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. 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, 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 deducirle. 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-Arrendadores 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 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 TERCERA.**



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

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:** Colonia Palmira, Calle las Acacias, Paseo El Vatinaco, casa número 3019 contiguo a CODEH, Teléfono (504) 2270 7342, y (504) 9650-3492 correo electrónico infogrupobea@gmail.com y yessyrossanna@yahoo.es - 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 SEXTA. 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 SÉPTIMA. 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 OCTAVA. 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 NOVENA. 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. CLÁUSULA PENAL: Se establece una cláusula penal para los casos de incumplimientos cometidos por **EL ARRENDATARIO** que faculten al **ARRENDADOR** para solicitar la resolución del contrato sin responsabilidad de su parte, la cual ascenderá a un cinco por ciento (5%) del valor total del contrato (lo anterior no será aplicable en el caso de retraso en los pagos programados en que pudiera incurrir **EL ARRENDATARIO**), por lo que el **ARRENDADOR** acepta que la cláusula penal sustituye a la indemnización de daños y perjuicios, costas e intereses de cualquier índole, acorde con los artículos 11 y 1417 del Código Civil. Asimismo, el **ARRENDADOR** acepta que, en caso de que cometa incumplimientos que faculten al **ARRENDATARIO** para resolver el contrato sin responsabilidad, éste tiene el derecho de presentar las acciones legales que estime pertinentes.-

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 22 días del mes de agosto del año 2019.



EL ARRENDADOR.
Ana Isabel Elvir de la Cruz,
Grupo EMAS Sociedad Anónima

Grupo Emas S.A.

Tegucigalpa, Honduras

Teléfono:
2270-7342

mo



EL ARRENDATARIO
Edmundo Del Carmen Cuadra
Delegado Fiduciario
Banco Lafise (Honduras), Sociedad Anónima



CONSTANCIA ELECTRÓNICA DE SOLVENCIA FISCAL



151-19-10500-23390

La DIRECCIÓN REGIONAL CENTRO SUR en cuya jurisdicción se encuentra el domicilio fiscal del solicitante, identificado como:

Nombre y Apellido o Razón Social: **GRUPO EMAS, S.A.**
Con Registro Tributario Nacional: **08019005473707**

Habiendo presentado la solicitud electrónica con número 151-19-10500-23390 en fecha 05/09/2019, y Recibo Oficial de Pago No. 25419626425 de fecha 03/09/2019 por el monto de L. 200.00 bajo el concepto de Actos Administrativos.

Luego de revisadas las Bases de Datos del Sistema de Gestión Tributaria (ETAX), se ha podido establecer lo siguiente:

ETAX: NO existen registros de Omisiones en la presentación de Declaraciones.

ETAX: NO existen registros de Deudas.

Por lo antes expuesto se **OTORGA** la SOLVENCIA FISCAL al solicitante.

La presente Constancia tiene una vigencia de treinta días calendario a partir de la fecha 05/09/2019 hasta 04/10/2019, la misma no aplica para el Artículo 213 del Decreto 170-2016.

Sin perjuicio de las facultades de revisión y fiscalización de esta Administración Tributaria y de los resultados que de ella se produzcan.

DENIA ELIZABETH MARTINEZ FLORES
COORDINADORA DE CUENTA CORRIENTE DE LA DIRECCION R.C.S.



(*) Es obligación del destinatario de la presente Constancia verificar su validez a través de Internet en la dirección <http://constancias.sar.gob.hn/>, ingresando el número 151-19-10500-23390 o mediante el siguiente código QR:

