

**COMUNICACION  
INTERNA**

GA- 363 -2019

**P A R A:** YAJAIRA HANDAL  
Oficial de Información Pública

**D E:** Licenciada  
VANESSA ZUNIGA  
Gerente Administrativa (SDE)



**A S U N T O:** REMISION DE INFORMACION SOLICITADA

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en ocasión de dar respuesta a su CI-UT-49-2019, adjunto remito el Contrato de arrendamiento la Oficina Regional en San Pedro Sula durante el año 2019 y Contrato de la Compañía General de Inversiones de las Oficinas en Tegucigalpa.

Muy atentamente,

Tegucigalpa, M.D.C 06 de Noviembre del 2019

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **LUIS FERNANDO RIVERA RIVAS**, mayor de edad, casado, hondureño portador de la tarjeta de identidad N° **0801-1956-02367**, Empresario, y de este domicilio con Registro Tributario Nacional número **08011956023670**; actuando en mi condición de representante legal de la sociedad **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES S.A. DE C.V. (C.G.I.S.A.)**, con Registro Tributario Nacional (RTN) 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, del Registro de Comerciantes Sociales, de Francisco Morazán, con facultades suficientes para este acto, según consta en el Testimonio de Escritura Pública 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 número 17 tomo 525 ambas de la matrícula No. 72969 del Registro de Comerciantes Sociales de Francisco Morazán, ratificado mediante Protocolización por Exhibición de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 21 de agosto de 2017 y autorizada en fecha 21 de agosto de 2017 por el Notario José J. Leonardo, e inscrita con el número 42458 Matrícula 72969 del mismo Registro Mercante y a quien en lo sucesivo se le denominara **"EL ARRENDADOR"** por una y por otra **LIZZETH GUADALUPE VILLATORO FLORES**, quien es mayor de edad, casada, de nacionalidad hondureña, abogada, con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, con tarjeta de identidad número **0801-1979-04329** y Registro Tributario Nacional número **08011979043291**, quien actúa en su condición de *Delegado Fiduciario* de **BANCO LAFISE (HONDURAS), SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO LAFISE, S. A.)**, institución financiera que es **FIDUCIARIO** del Contrato de Fideicomiso para la Administración del Proyecto **"Centro Cívico Gubernamental"**, fideicomiso con Registro Tributario Nacional número **08019016840175**; facultades que resultan del Testimonio de la Escritura Pública de nombramiento de Delegado Fiduciario número ciento cuarenta y siete (147), autorizada en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, por la Notaria 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 Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil del Departamento de Francisco Morazán, centro asociado 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 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 del dueño del Inmueble, 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 del inmueble identificado como **EDIFICIO SAN JOSÉ** mismo que consta de (6) niveles (pisos), con un área techada de 5,010.16 mts<sup>2</sup>; construida de estructuras de concreto reforzado, paredes de ladrillo rafo, repelladas, pulidas y pintadas, piso de granito terrazo hasta el cuarto nivel, el quinto nivel y sexto nivel con piso de cerámica, aire acondicionado central en todos los niveles, módulo de escaleras y elevador con capacidad para 10 personas y acceso a cada nivel cisterna de agua con capacidad de 10,000 galones y tanque elevado de concreto para 15,000 galones.-en el primer nivel o planta baja con un área de 959.16 mts<sup>2</sup> se encuentra el estacionamiento bajo techo de 540.00 metros vestíbulos, bodegas, oficinas (419.16 mts); segundo nivel (964mts) área para oficina(685.69 mts<sup>2</sup>) vestibulo, escaleras, elevador, servicios sanitarios-hombres mujeres y bodegas 103 mts<sup>2</sup>; cuarto nivel (902 mts<sup>2</sup>) área para oficinas 799.00



mts2,vestibulo,escaleras,elevador, baños hombres y mujeres y bodega 103 mts2.-quinto nivel. 1026.00 mts2 área para oficinas 680 mts2., área para salón de usos múltiples 323.00 mts2 y área para baños hombres y mujeres, vestibulo, elevador, y bodegas 103.00 mts2.-sexto nivel o azotea: 352.00 mts, área para oficinas construidas de paredes de panelit y tabla yeso, estructura metálica de techo y piso cerámica de 256.00 mts2 y área para baños hombres y mujeres, bodegas 86.00 mts2 **con un área total de construcción de CINCO MIL CIENTO DIEZ SETENTA Y DOS METROS CUADROS (5,110.72 MTS2)**, inscrito el dominio a favor de su representada bajo el asiento 1 de las matrículas número 306626 y 306637 respectivamente, del Instituto de la Propiedad de Francisco Morazán y que cuenta con toda la documentación publica o privada para acreditar la legitima propiedad del inmueble; c) Manifiesta su libre voluntad de dar en arrendamiento a) **CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS (4,646.04 MTS2)**, del edificio SAN JOSÉ y b) **QUINIENTAS SESENTA PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (560.50 MTS2)** del edificio San José, el inmueble propiedad de su representada; 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 esta 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 en sus oficinas o dependencias en dicho **INMUEBLE** o a las oficinas de cualquier institución estatal que formen parte del proyecto Centro Cívico Gubernamental si así lo estiman conveniente para sus intereses para lo cual se deberá contar con la aprobación previa de **EL ARRENDADOR**, debiendo documentar en debida forma el nuevo **ARRENDATARIO** y la fuente de pago, c) **EL ARRENDADOR** aceptar 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 Republica de Honduras le ha efectuado el traslado de Fondos, razón por la cual no es responsable de pagos anteriores no efectuados por el Gobierno de Honduras o pagos que deben hacerse a **EL ARRENDADOR**, entendiend que **EL ARRENDATARIO** solo será responsable de los pagos por la vigencia del presente contrato siempre y cuando el Gobierno de la Republica de Honduras le hay 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, reservándose **EL ARRENDADOR** el derecho de interponer las acciones legales correspondientes en contra de la institución que ocupa el **INMUEBLE** por incumplimiento de pago.- **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, e) 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 de: **CUATRO MIL QUINIENTAS CINCUENTA PUNTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS (4,550.22 MTS<sup>2</sup>)** del **EDIFICIO SAN JOSE**, con el objeto primordial que el **ARRENDATARIO** establezca las oficinas de la **SECRETARIA DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE DESARROLLO ECONOMICO** o cualquiera otra de sus dependencias, institución que para los efectos del presente contrato será el **BENEFICIARIO**. **CUARTA. RENTA:** **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** por concepto de renta mensual la cantidad de **SETECIENTOS SETENTA MIL CIENTO NOVELTA Y OCHO LEMPIRAS CON DIEZ Y SIETE CENTAVOS (Lps. 770,198.17)** en Moneda Nacional valor que incluye el *Impuesto del 15% sobre venta*, equivalente a **CIEN MIL CUATROCIENTOS SESENTA LEMPIRAS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS (Lps. 100,460.63)** en Moneda Nacional, por Consiguiente el Valor a Pagar en Concepto de renta mensual es por la Cantidad de **SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE LEMPIRAS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS (Lps. 669,737.53)**. 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 **SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE LEMPIRAS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS (Lps. 669,737.53)** el nuevo impuesto, entendiendose por esto que lo descrito en esta clausula como "valor a pagar" no se podra modificar. El pago se hará efectivo mediante deposito o transferencia a la cuenta en cheques número 901951801, a nombre de **COMPAÑIA GENERAL DE INVERSIONES S.A. de C.V.-** que **EL ARRENDADOR** mantiene en **BAC.** 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 Republica de Honduras le ha efectuado el traslado de Fondos, razón por la cual no es responsable de pagos anteriores no efectuados por el Gobierno a **EL ARRENDADOR**, si **EL ARRENDADOR** tuviese pagos pendientes de contratos anteriores deberá de exigir su pago a la Dependencia del Estado con quien suscribió el contrato anterior de arrendamiento, Entendiendo que **EL ARRENDATARIO** solo será responsable de los pagos por la vigencia del presente contrato siempre y cuando el Gobierno de la Republica de Honduras le haya efectuado el traslado de Fondos necesarios, razón por la cual desde ya exonera al **ARRENDATARIO** de cualquier responsabilidad por el no traslado de estos Fondos al Fideicomiso, reservándose **EL ARRENDADOR** el derecho de interponer las acciones legales



correspondientes en contra de la institución que ocupa el INMUEBLE por incumplimiento en pago.-

**QUINTA.- AUMENTO EN EL PRECIO DEL AQUILER:** Queda entendido entre las Partes, que el precio de la Renta, no podrá ser incrementado durante la vigencia del contrato, comprendiendo que en caso de existir alguna reforma que incremente el valor de los impuestos sobre venta que gravan el presente contrato, deberán ser absorbidos por **EL ARRENDATARIO**.-

**SEXTA. DEPOSITO:** **EL ARRENDADOR** manifiesta que no ha recibido de **EL ARRENDATARIO** ningún pago en concepto de depósito.-

**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 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 ocasionó.-

**OCTAVA. AUTORIZACION:** 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, si estas no afectan la estructura del inmueble, entendiéndose que cualquier daño que los cambios causen al INMUEBLE como a terceros por fallas o alteraciones, será responsabilidad exclusiva de **EL ARRENDATARIO**. Además, si la instalación de dichos anuncios o rótulos requiere autorización de la Municipalidad del Distrito Central o tiene un costo, en ambos casos será absorbido por **EL ARRENDATARIO**.
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 se compromete a retirarlas; las instalaciones u obras realizadas que no se hayan adherido o incorporado al inmueble así como las que por su naturaleza sean inamovibles, quedarán en beneficio de **EL ARRENDADOR**.-

Cualquier modificación, acondicionamiento o remodelaciones mayores, que **EL BENEFICIARIO** desee realizar deberá solicitar la autorización de **EL ARRENDADOR**.-

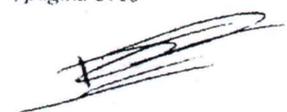
**NOVENA. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, TELEFONIA.** **EL ARRENDADOR** manifiesta a **EL ARRENDATARIO** que el inmueble cuenta con todas y cada una de las instalaciones necesarias para los servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillados sanitarios y pluviales, y telefonía y por lo tanto el suministro de estos servicios es responsabilidad exclusiva de las instituciones pública que brinde dicho servicio.-

**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 ARRENDADOR** deberá autorizar 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 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, iniciándose una negociación de las condiciones por ambas partes, mediante la suscripción de un 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 continuará 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**. **DECIMA 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 SEPTIMA del presente instrumento, 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. Es entendido que **EL ARRENDADOR** se obliga a dejar las fachadas o en cualquier parte que se pinte en el mismo color y estado en que se recibió. **DECIMA 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, Teléfono y agua, 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

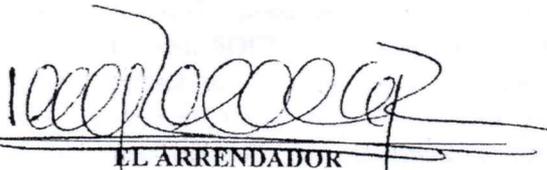
retenedor, desde ya se compromete con **EL ARRENDADOR** para extender a su favor, el comprobante de retención de impuesto de cada pago efectuado.-**VIGESIMA. NO CESION:** Las partes están de acuerdo, en que ninguna de ellas tendrá la facultad de transmitir o ceder en forma alguna sus derechos y obligaciones derivados del presente contrato, a no ser que se cuente con el consentimiento previo y por escrito de la otra parte. No obstante lo anterior, las partes acuerdan en que cualquiera de ellas podrá ceder y/o transmitir sus obligaciones y derechos derivados del presente contrato, notificando 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.- **VIGESIMA 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: 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) Practicas 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 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 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 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



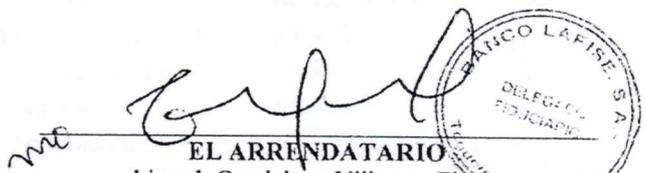
régimen laboral, en su caso entablar las acciones legales que correspondan. b. De parte del **ARRENDATARIO: II.** A la eliminación definitiva del Arrendador y a los Sub-Arrendadores responsables o que pudiendo hacerlo no denunciaron la irregularidad de su registro de Proveedores y contratistas que al 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 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 SEGUNDA- VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES.** **EL ARRENDADOR y ARRENDATARIO,** declara y garantiza 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 la celebración del 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 éstos, quedarán deslindando de responsabilidad de cualquier índole y estará en facultad de exigir el pago de daños y el resarcimiento perjuicios que dichas omisiones le causen, así como el solicitar la rescisión del presente contrato.- **VIGESIMA.TERCERA.CONVENIOS MODIFICATORIOS:** El presente contrato únicamente podrá ser novado, mutado o adicionado en su contenido original, a través convenio modificatorio, formalmente emitido y firmado por las partes o por aquellas personas que acrediten plenamente estar facultadas para tal efecto.- **VIGESIMA 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.- **VIGESIMA 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, y **EL ARRENDADOR:** Boulevard Kuwait, colonia Humuya, Edificio San José Anexo teléfono 2221-6753, celular 99695163 y correo electrónico lrivera490@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.- **VIGESIMA 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.- **VIGESIMA SEPTIMA.- TITULOS.** 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. - **VIGESIMA 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.- **VIGESIMA 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.- **TRIGESIMA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato las partes se someten Toda controversia que surja entre las partes en relación a la validez, interpretación y/o ejecución de las presentes obligaciones y que no pudiere ser solucionada de mutuo acuerdo, se resolverá de acuerdo con los procedimientos de mediación y arbitraje del Reglamento de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, departamento de Francisco Morazán, los cuales se llevarán a cabo en esta misma institución.- Enteradas las partes previa lectura y con pleno conocimiento de su contenido y alcance legal, el presente documento lo firman de conformidad a los 29 días del mes de marzo del año 2019.



**EL ARRENDADOR**  
Luis Fernando Rivera Rivas  
Compañía General de Inversiones S.A. De C.V.



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

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **EDGARDO CAMILO KAFATI NOSTHAS**, mayor de edad, Ejecutivo de Negocios, casado, hondureño y de este domicilio quien actúa en su carácter de vicepresidente de la sociedad Mercantil denominada **ACCIONES INTERNACIONALES S.A. de C.V. (INTERACCIONES)** con RTN: 08019005011382, constituida el 26 de agosto del 2005 e inscrita en el número cuarenta y cuatro (44) del Tomo quinientos noventa y ocho (598) del Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad, Inmueble y Mercantil de Francisco Morazán, quien en adelante y para los efectos de este contrato se designara como "**LA ARRENDADORA**" y por otra parte **ARNALDO CASTILLO**, mayor de edad, casado, ingeniero, Hondureño, con identidad # 0501-1968-07584 quien actúa en su condición de SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE DESARROLLO ECONOMICO nombrado mediante Acuerdo Ejecutivo No.14-2016 teniendo las facultades suficientes para la realización de actos de esta naturaleza y que para los fines de este contrato se le denominará **SDE**, quienes asegurándonos e encontrarnos en el pleno goce y ejercicio de nuestros derechos civiles libre y espontáneamente hemos convenido por medio del presente documento en celebrar como en efecto así lo hacemos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se regirá por las cláusulas y disposiciones legales siguientes:

**PRIMERA: TITULO DE PROPIEDAD.**-El señor **EDGARDO CAMILO KAFATI NOSTHAS** en la condición en que actúa declara: Que su representada la Sociedad **Acciones Internacionales S.A.**, ha construido por su cuenta y riesgo un Centro Comercial denominado "**CENTRO DE CONVENIENCIA SANTA MONICA ESTE**", sobre un inmueble de su legítima propiedad, situado en el Bulevar del Norte salida a Puerto Cortes.- Inscrito dicho inmueble a su favor bajo el Folio Real con el numero 327548 Asiento 1 y 2 del Registro de Propiedad Inmueble y Mercantil de San Pedro Sula, Cortes; el cual está conformado por locales comerciales, áreas de restaurantes, área de exposición de vehículos, edificio para oficinas, áreas de circulación y demás infraestructuras, el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal.-**SEGUNDA: OBJETO Y FINALIDAD DEL ARRENDAMIENTO.**- **ACCIONES INTERNACIONALES S.A. de C.V. (INTERACCIONES)**, por medio de su representante legal da en arrendamiento a **SDE** dentro del Centro de Conveniencia Santa Mónica los locales y áreas detallados a continuación: 1) Locales identificados con el Número 210 y 211 con un área aproximada de 317 mts<sup>2</sup> ubicados en el segundo nivel.- Este Local será entregado con paredes de bloques, repelladas, pulidas y pintadas, pisos de cerámica, cielo falso suspendido, acometida eléctrica, tomacorrientes, iluminación con lámparas de empotrar fluorescente, puertas de aluminio y vidrio, dos baños con servicios sanitarios terminados con paredes revestidas de azulejo hasta la altura estándar, piezas sanitarias y pileta de aseo, dos (2) unidades de aire acondicionado de 5 toneladas cada una, mismas que en caso de no haber renovación del contrato pasaran a ser propiedad de **SDE** descontándose la inversión de las mismas del Depósito en Garantía mencionado en la cláusula Cuarta del Presente Contrato. 2) Cuarto Piso de la Torre Ejecutiva con un área



Departamento Administrativo del Inquilinato o ante cualquier otra autoridad, a quien se hubiere concedido por disposición de las leyes, tal atribución, por lo que para todos los efectos legales, se tendrá por expirado, de conformidad al Art., 1716 No. 2o. del Código Civil, quedando **LA ARRENDADORA** facultada para promover las acciones legales que proceden en derecho.- Se pacta expresamente que por cada día calendario de retraso en la entrega del o los locales objeto del arrendamiento extinguido, pagará el ex-arrendatario a **LA ARRENDADORA** de los mismos, a título de penalidad la cantidad de **DIECISEIS MIL QUINIENTOS DIECISIETE LEMPIRAS CON 44/100 (HNL16,517.44)** diarios, en sustitución de los daños causados por el incumplimiento del contrato, en relación a la no entrega del inmueble, INDEPENDIEMENTE DE LA RENTA.- El deudor no podrá eximirse de cumplir la obligación de entregar el o los locales, pagando el importe de la penalidad.- Siendo el pago de la penalidad una obligación de carácter civil, ambas partes en caso de controversia con la aplicación de este contrato se someten expresamente con renuncia del domicilio que tuvieren al momento de la ejecución o demanda, a la jurisdicción y competencia del Juzgado de Letras Primero de lo Civil de Tegucigalpa.- **CUARTA: PRECIO DE ARRENDAMIENTO.-** El precio del arrendamiento mensual ha sido convenido por la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO LEMPIRAS (HNL253,955.00)** , mensuales equivalentes a US\$10.00 por metro cuadrado a una tasa promedio del dólar de L.25.00 más cuota de mantenimiento de **SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON 02/100 LEMPIRAS (HNL64,659.02)** y el impuesto sobre ventas por **CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS CON 10/100 LEMPIRAS (HNL47,792.10)** para un total de **TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SEIS CON 12/100 LEMPIRAS (HNL366,406.12)**.. Se acuerda que **EL ARRENDATARIO** pagará la renta a **LA ARRENDADORA** por medio de cuotas mensuales anticipadas, fijas, continuas e ininterrumpidamente mediante transferencias por SIAFI (SISTEMA DE ADMINISTRACION INTEGRADA FINANCIERA), en efectivo cada una, en los primeros diez días de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo o prórroga sin necesidad de cobro o requerimiento, efectuando depósitos a la cuentas bancarias de **LA ARRENDADORA** ; sin embargo, si **SDE** deseara pagar en moneda nacional, lo podrá hacer tomando en consideración la cantidad de lempiras que sean necesarios para obtener los dólares correspondientes a la renta del mes de que se trate en la Banca Nacional, **LA ARRENDADORA** acepta el pago de las sumas contenidas en este Contrato, en especie, salvo la excepción anterior. En consecuencia, a este respecto tendrá plena aplicación el caso de excepción prevista en el párrafo segundo del Artículo setecientos nueve (709) del Código de Comercio.- **DEPOSITO:** Para garantizar el cumplimiento del presente Contrato de Arrendamiento, **SDE** deja un depósito de contrato anterior por el valor **DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE CON 48/100 LEMPIRAS (HNL244,739.48)**. El Depósito servirá para cubrir cualquier responsabilidad a cargo de **SDE** por daños y perjuicios causados por acciones directas o indirectas, o por mal uso que haga del local arrendado o de sus

ca. f. m. d.

instalaciones; Asimismo **SDE** expresamente autoriza a **LA ARRENDADORA** a pagar al final del Arrendamiento, las obligaciones pendientes de pago con la Administración del Condominio, como ser cuotas de mantenimiento, recargos, servicios públicos, y a deducir estos pagos de las sumas entregadas en depósito. Este depósito o su remanente será devuelto a **SDE** un mes después de haber sido recibido a entera satisfacción de **LA ARRENDADORA** y contra la evidencia de pago de todas las obligaciones económicas a cargo de **SDE** relacionado con el local arrendado, Dicho depósito bajo ninguna circunstancia podrá ser considerado para el pago de alquileres vencidos o como abono a intereses moratorios, que se adeuden al momento en que este contrato sea resuelto.- **QUINTA: INTERESES Y RECARGOS EN CASO DE MORA.-** Cuando **EL ARRENDATARIO SDE** no pague la cuota mensual de arrendamiento en forma anticipada antes del día diez de cada mes incurrirá en un recargo mensual administrativo de doscientos lempiras (L.200.00). La mora en el pago de los cánones de arrendamiento y/o de mantenimiento, producirá intereses moratorios del Tres por Ciento (3%) mensual, sobre la renta atrasada, intereses que serán revisables cada seis meses además un recargo adicional del Cinco por Ciento (5%) de comisión sobre este cobro, en caso de requerirse la gestión judicial, Una vez que **EL ARRENDATARIO SDE** se encuentre en mora todo pago que efectuó se aplicara en primera instancia al pago de los intereses y recargos por mora acumulados y el remanente o diferencia a los cánones de arrendamiento u a cualquier otro adeudo.-**SEXTA: REGIMEN JURÍDICO DE CONDOMINIO.-** **SDE**, en atención a que el local arrendado es parte de un Centro Comercial que es sometido al Régimen de Propiedad Horizontal el cual a la vez funciona con horarios y estándares de calidad que tienen como fin dar un mejor servicio a los clientes para el bien del local y del Centro Comercial, manifiesta que desde este mismo acto queda sometida a las obligaciones y derechos derivados del Régimen Jurídico de Condominio y demás leyes de la materia, estando especialmente obligados a cumplir las prestaciones impuestas por la sociedad Administradora del Condominio, aceptando desde ya las obligaciones con respecto a horarios, sanciones, limitaciones, cargas pecuniarias como ser cuotas de mantenimiento, normas de conservación y funcionamiento contempladas tanto en la Ley de Propiedad Horizontal como en el Reglamento Interno de Administración del Condominio, el cual se incorporará como Anexo al presente contrato, puestas en vigencia a partir de la firma del presente contrato así como las que con posterioridad sean puestas en vigencia. Específicamente **EL ARRENDATARIO SDE** acepta las siguientes condiciones: 1) El Consejo de Administración, el Administrador o la Sociedad que legalmente sea nombrada como Administradora del Condominio cobrará a **EL ARRENDATARIO SDE**, una cuota mensual de mantenimiento de áreas comunes y demás tasas y contribuciones aplicables, según tarifas que se pongan en vigencia en cada oportunidad y que en este momento es de **HNL.74.39 por Metro Cuadrado** cobrado en base al número de metros del local arrendado. Dicha cuota no está incluida en el precio de renta mencionado en la cláusula número cuatro de este documento y cubrirá los gastos comunes del Centro Comercial, el mantenimiento incluye limpieza, seguridad, jardinería y la fuerza o energía eléctrica que se consume en las áreas comunes, asimismo esta cuota se empleará para el mantenimiento de equipo de

*[Handwritten signature]*

instalaciones; Asimismo SDE expresamente autoriza a LA ARRENDADORA a pagar al final del Arrendamiento, las obligaciones pendientes de pago con la Administración del Condominio, como ser cuotas de mantenimiento, recargos, servicios públicos, y a deducir estos pagos de las sumas entregadas en depósito. Este depósito o su remanente será devuelto a SDE un mes después de haber sido recibido a entera satisfacción de LA ARRENDADORA y contra la evidencia de pago de todas las obligaciones económicas a cargo de SDE relacionado con el local arrendado, Dicho depósito bajo ninguna circunstancia podrá ser considerado para el pago de alquileres vencidos o como abono a intereses moratorios, que se adeuden al momento en que este contrato sea resuelto.- **QUINTA: INTERESES Y RECARGOS EN CASO DE MORA.-** Cuando EL ARRENDATARIO SDE no pague la cuota mensual de arrendamiento en forma anticipada antes del día diez de cada mes incurrirá en un recargo mensual administrativo de doscientos lempiras (L.200.00). La mora en el pago de los cánones de arrendamiento y/o de mantenimiento, producirá intereses moratorios del Tres por Ciento (3%) mensual, sobre la renta atrasada, intereses que serán revisables cada seis meses además un recargo adicional del Cinco por Ciento (5%) de comisión sobre este cobro, en caso de requerirse la gestión judicial, Una vez que EL ARRENDATARIO SDE se encuentre en mora todo pago que efectuó se aplicara en primera instancia al pago de los intereses y recargos por mora acumulados y el remanente o diferencia a los cánones de arrendamiento u a cualquier otro adeudo.-**SEXTA: REGIMEN JURÍDICO DE CONDOMINIO.-** SDE, en atención a que el local arrendado es parte de un Centro Comercial que es sometido al Régimen de Propiedad Horizontal el cual a la vez funciona con horarios y estándares de calidad que tienen como fin dar un mejor servicio a los clientes para el bien del local y del Centro Comercial, manifiesta que desde este mismo acto queda sometida a las obligaciones y derechos derivados del Régimen Jurídico de Condominio y demás leyes de la materia, estando especialmente obligados a cumplir las prestaciones impuestas por la sociedad Administradora del Condominio, aceptando desde ya las obligaciones con respecto a horarios, sanciones, limitaciones, cargas pecuniarias como ser cuotas de mantenimiento, normas de conservación y funcionamiento contempladas tanto en la Ley de Propiedad Horizontal como en el Reglamento Interno de Administración del Condominio, el cual se incorporará como Anexo al presente contrato, puestas en vigencia a partir de la firma del presente contrato así como las que con posterioridad sean puestas en vigencia. Específicamente EL ARRENDATARIO SDE acepta las siguientes condiciones: 1) El Consejo de Administración, el Administrador o la Sociedad que legalmente sea nombrada como Administradora del Condominio cobrará a EL ARRENDATARIO SDE, una cuota mensual de mantenimiento de áreas comunes y demás tasas y contribuciones aplicables, según tarifas que se pongan en vigencia en cada oportunidad y que en este momento es de **HNL.74.39 por Metro Cuadrado** cobrado en base al número de metros del local arrendado. Dicha cuota no está incluida en el precio de renta mencionado en la cláusula número cuatro de este documento y cubrirá los gastos comunes del Centro Comercial, el mantenimiento incluye limpieza, seguridad, jardinería y la fuerza o energía eléctrica que se consume en las áreas comunes, asimismo esta cuota se empleará para el mantenimiento de equipo de



de estacionamiento, aceras, entradas y escaleras, fuera del área arrendada que se le ha asignado o se le asigne en el futuro, ésta prohibición se extiende a los pasajes de circulación del Centro Comercial; c) Almacenar o tener en el local artículos que puedan aumentar el riesgo de fuego y/o la tarifa del seguro contra incendio que suscriba LA ARRENDADORA o que puedan contravenir leyes, reglamentos, ordenanzas, o cláusulas de pólizas de seguro del Centro Comercial; d) Colocar rótulos, propaganda o papeles fuera del área autorizada, para estos fines antes de su instalación sin previo permiso y aprobación por escrito de LA ARRENDADORA; e) Causar ruidos escandalosos o impropios; f) Efectuar cambios o mejoras en la arquitectura del local sin previa autorización por escrito de LA ARRENDADORA, mejoras que de ser autorizadas quedarán en beneficio del inmueble, siempre y cuando no sean removibles, sin causar daño alguno, sin que LA ARRENDADORA tenga que pagar ningún precio por las mismas; g) Hacer promociones o propaganda que ponga en entredicho la buena reputación del Centro Comercial o su atractivo como lugar para comercio y oficinas; h) Ocasionar desordenes, pleitos o escándalos dentro del local o en las instalaciones del edificio; i) Manchar, marcar o romper paredes, ventanas, puertas o cualquier otra parte del local o del Centro Comercial y j) Obstruir ventanas o ventanillas que reflejen luz y visibilidad al interior del local.-DECIMA: EL ARRENDATARIO SDE se obliga: a) Cumplir las leyes, decretos o reglamentos de las autoridades civiles y municipales y a no ocupar o permitir que se ocupe el local arrendado para usos fuera de la ley; b) Contar con los permisos de operación respectivos; c) Cumplir con las normas sanitarias exigidas por las autoridades competentes; d) Mantener el local en perfecto estado de funcionalidad, limpieza y orden presentando en forma atractiva sus productos así como los servicios que brinde; e) A dar mantenimiento cada tres meses al equipo de aire acondicionado, debiendo presentar a LA ARRENDADORA los recibos de pago por este concepto cada vez que se haga este mantenimiento y; f) Mantener en el local arrendado por lo menos un extintor de incendio en buen estado de funcionamiento.- DECIMA PRIMERA: El término SDE o EL ARRENDATARIO usado en este contrato comprenderá a ésta, sus representantes, auxiliares y empleados, por lo tanto, todos los actos y hechos que realicen dichas personas dentro del local arrendado en contravención a las cláusulas estipuladas en este contrato se considerarán realizadas por el propio ARRENDATARIO(A).-DECIMA SEGUNDA: DAÑOS Y PERDIDAS.- LA ARRENDADORA no tendrá ninguna responsabilidad por daños o pérdidas que por cualquier causa, circunstancia, deterioro o cambio en la condición del local arrendado, sufra ÉL (A) ARRENDATARIO(A), sus clientes, representantes, auxiliares o empleados, ni aún en casos como huelgas, cierres y otros disturbios laborales, conmoción civil, actos de Dios, robos, fechorías, interrupción de los servicios de energía o fuerza eléctrica y cambios de voltaje de éstos, pérdidas o daños a la propiedad por incendio u otros siniestros, mercaderías o ventas causados por lluvias, inundaciones o cualquier otra clase de fenómeno natural, ni por roturas de cañerías o tuberías o instalaciones, así como filtraciones y obstrucciones de los desagües, daños ocasionados por aguas que provengan de techo o vengán a través del mismo en claraboyas, puertas, paredes o cualquier otro lugar u otros.-DECIMA TERCERA: Durante la vigencia de este contrato, EL ARRENDATARIO

*CAZALU*

**EL ARRENDATARIO SDE** acepta expresamente que si durante la vigencia de este contrato se emiten leyes, decretos o reglamentos que establezcan nuevos impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales al Centro Comercial o que aumenten los ya existentes, **LA ARRENDADORA** tendrá derecho a incrementar el precio del arrendamiento establecido en la cláusula cuarta de este contrato, en una suma de dinero proporcional por los anteriores conceptos, tomando como base el área arrendada.- **DECIMO NOVENA: IMPUESTOS.**- Serán por cuenta de **SDE** todos los impuestos, tasas o contribuciones fiscales y municipales e establecidas en leyes y reglamentos que graven su actividad comercial, y por ende su negocio, y a cargo de **LA ARRENDADORA** el pago de aquellos impuestos, tasas o contribuciones fiscales y municipales relacionados con el inmueble o local.- **VIGESIMA: SOLUCION DE DIFERENCIAS:** Queda acordado que cualquier controversia o conflicto que surja entre las partes relacionado directa o indirectamente con este contrato, ya sea de su naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución, validez o terminación del mismo, deberá intentarse un arreglo directo, de no ser posible, ambas partes renuncian al fuero de sus domicilios y someten expresamente a la jurisdicción de y competencia de los juzgados de letras de lo Civil o inquilinato de San Pedro Sula.-**VIGESIMA PRIMERA ACEPTACION DE LAS PARTES :** Manifiesta el Sr. **ARNALDO CASTILLO**, actuando en el carácter que ostenta que por tenerlo así convenido con **LA ARRENDADORA**, acepta todas y cada una de las partes aquí estipuladas, obligándose a su fiel cumplimiento, así como a sujetarse a lo establecido en el Reglamento de Operaciones, la Ley de Propiedad Horizontal y demás disposiciones establecidas por la administración del condominio y que no contravenga los acuerdos ya establecidos en este contrato.- En fe de lo anterior firmamos el presente contrato en la ciudad de Tegucigalpa a los Dos días del mes de enero del año dos mil Dieciocho.

  
EDGARDO CAMILO KAFATI NOSTHAS  
ACCIONES INTERNACIONALES S.A. de C.V.

  
ARNALDO CASTILLO  
SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO