CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRIMER NIVEL (1600 mts2).

Nosotros, **LUIS ALFONSO FLORES GIRON**, mayor de edad, casado, hondureño Licenciado en Administración Industrial, y de este domicilio, con Tarjeta de Identidad No.0801-1972-06121, actuando en mi condición de Gerente General de la Administradora de Valores e Inmuebles, S.A (**AVISA**), sociedad constituida mediante Escritura No.82, autorizada por el Notario Felipe Arturo Morales, en fecha 07 de junio de 1999 e inscrita con el No.79 tomo 435 del Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Francisco Morazán, y modificada mediante Instrumento Público numero treinta y dos (32) autorizada en la ciudad de Tegucigalpa Municipio del Distrito Central el diecisiete (17) de agosto del año dos mil uno (2001) por el Notario **ROBERTO ZACAPA**, también inscrita bajo el numero 39 del tomo 493 del Registro de Comerciantes Sociales del Instituto de la Propiedad de Francisco Morazán, con facultades suficientes para celebrar este contrato y a la vez como Representante Administrativo del Instituto de Previsión Militar (I.P.M.), según Poder General de Administración, otorgado a mi favor por el General de Brigada **DAMIAN PINEDA REYES**, en su condición de Gerente General del IPM según Instrumento Público numero 348, autorizado en esta ciudad ante los oficios del Notario **OSCAR DANIEL HERNANDEZ BARAHONA**, a los trece (13) días del mes de agosto de 2012 y matricula 68838 inscrito bajo el numero 14615 del Registro Mercantil de Francisco Morazán, centro asociado I.P. en fecha 15 de agosto del año 2012; con las facultades suficientes para celebrar este acto, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR** y **JORGE ARTURO REINA GARCÍA**, mayor de edad, casado, hondureño, Ingeniero Civil, con tarjeta de identidad No.0801-1960-04641 y de este domicilio; actuando en mi condición de Director del Registro Nacional de las Personas, nombrado por el Soberano Congreso Nacional mediante Decreto Legislativo **No.93-2009** de fecha 14 de Mayo del 2009 y consecuentemente Representante Legal de la Institución, quien en adelante se denominará como **EL ARRENDATARIO**, ambos debidamente facultados para celebrar este contrato; hemos convenido en celebrar como al efecto celebramos el presente contrato privado de arrendamiento de un inmueble, sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes. **PRIMERA: EL ARRENDADOR** manifiesta: Que su representada es propietaria de un edificio conocido como Anexo I.P.M., ubicado en las instalaciones del Complejo Financiero del I.P.M. frente al boulevard Centroamérica de la ciudad de Tegucigalpa Municipio del Distrito Central, constando este edificio de cinco niveles. **SEGUNDA: EL ARRENDADOR**, continúa manifestando que ha convenido con **EL ARRENDATARIO** darle en arrendamiento, el área total del primer

piso o nivel, del edificio anexo financiero I.P.M., sin distribución interna, en un área de mil seiscientos metros cuadrados (1,600 mts2), excepto el área del ascensor del costado sur del edificio, el área arrendada cuenta con los siguientes servicios: 1).Batería de baños para damas y caballeros. 2). Servicio de agua de pozo. 3).Sistema de seguridad contra incendios 4).Planta eléctrica de Emergencia de 750.00 Kwa. 5).Gradas de Emergencia. 6).Cisterna y tanque de reserva con capacidad de 20.000.00 galones. 7).Aire acondicionado central. 8).Una área de estacionamiento pavimentada frente al edificio con cinco estacionamientos y treinta mas en el estacionamiento general ubicado en la parte posterior al edificio anexo I.P.M. **TERCERA: EL ARRENDADOR** sigue diciendo, que habiendo pactado dar en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, el área antes mencionada, se la da, bajo las condiciones que a continuación se expresan: **a).El plazo** del arrendamiento será de un año (1 año) contado a partir del primero de Enero de dos mil trece (01-01-2013) y con vencimiento al treinta y uno de Diciembre del dos mil trece (31-12-2013), prorrogable a voluntad de ambas partes, bastando para ello un simple intercambio de notas, las que se cruzarán con sesenta días de anticipación, previa revisión por parte de **EL ARRENDADOR**, del precio de arrendamiento para readecuarlo a los precios de plaza; **b).PAGO**: **EL ARRENDATARIO** pagará, por adelantado una renta mensual de **DIECISIETE MIL SEISCIENTOS DOLARES EXACTOS (US$17,600.00)** o su equivalente en lempiras a la tasa del cambio oficial del día, razón de once dólares (US$. 11.00) por metro cuadrado, valor que no incluye el 12% de impuesto sobre ventas porque el RNP está exento del pago de impuestos, dicho pago será entregado en las oficinas principales de la Administradora de Valores e Inmuebles (AVISA), el primero de cada mes, a excepción del mes de enero cuyo pago será el 15 de dicho mes. c). **EL ARRENDATARIO,** entregará el complemento del depósito en garantía para cubrir el costo de las reparaciones de los daños y perjuicios que pudiera sufrir el inmueble arrendado o en su caso aplicarlos al pago de los servicios públicos, suma que se le será rembolsada, menos los pagos hechos por tales conceptos al terminar el presente contrato. d). En caso de mora en el pago del alquiler se le aplicará un recargo del **CINCO POR CIENTO MENSUAL (5%),** sobre el monto adeudado en el entendido que después de un (1) mes de mora **EL ARRRENDADOR** podrá ejercer acción judicial para recuperar lo no pagado y el bien arrendado; e).**EL ARRENDATARIO** destinará y usará el inmueble arrendado exclusivamente para instalar oficinas administrativas y para prestar servicios al público en el marco de las funciones, no pudiendo sub-arrendar o destinar el inmueble para fines diferentes de lo estipulado en este contrato f).**EL ARRENDATARIO,** a fin de mantener la uniformidad o contexto con el resto de las instalaciones no podrá pintar el área arrendada en su parte

exterior, en colores distintos a lo que actualmente tiene. g).Es responsabilidad de **EL ARRENDATARIO,** efectuar el pago de los servicios públicos tales como: 1). Energía eléctrica, del cual se hará un prorrateo, previo estudio que realice el Departamento de Ingeniería del I.P.M. conjuntamente con personal que designe **EL ARRENDATARIO,** en base al recibo de cobro de la ENEE. 2).Servicio telefónico cuyo pago se realizará directamente a las empresas proveedoras del servicio, quedando obligado **EL ARRENDATARIO,** a mostrar al personal designado por el IPM los recibos debidamente cancelados. 3).El pago de servicio de agua será prorrateado, en la misma forma que el servicio de energía eléctrica, de acuerdo al consumo que el SANAA emita mensualmente por todo el edificio, previo aviso de cobro emitido por el Departamento de Administración; salvo situaciones especiales, el costo de los servicios de luz eléctrica de las áreas comunes del edificio serán prorrateadas entre los arrendatarios del edificio, previo estudio que se realice por el Departamento de Ingeniería del IPM y los arrendatarios. h). Para efectuar modificaciones o nuevos acondicionamientos en el exterior e interior del local así como fijar rótulos en áreas de uso público, instalaciones de plantas de energía eléctrica, motores y antenas u otros **EL ARRENDATARIO,** deberá obtener la debida autorización por escrito de parte de **EL ARRENDADOR,** siempre y cuando no dañe la estructura física del edificio. En todo caso las mejoras, reparaciones y pintura serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** y el vencimiento del plazo de este contrato, las mejoras podrán ser retiradas por **EL ARRENDATARIO** sin costo para **EL ARRENDADOR,** pero en todo caso el edificio deberá ser devuelto en el estado en que se encuentra en la fecha de celebración del presente contrato. i).**EL ARRENDATARIO,** estará obligado a reforzar la seguridad interna como externa del edificio. **CUARTA**: Serán obligaciones del **ARRENDATARIO:** a). Efectuar el mantenimiento y realizar las reparaciones locativas, daños y desperfectos en baños, servicios sanitarios, regaderas, lavamanos, llavines, puertas u obstrucciones en tuberías de aguas negras, cielos falsos, daños en paredes (pulidos y pintura) a fin de mantener el local arrendado y las áreas públicas en buen estado b). **EL ARRENDATARIO,** se compromete a mantener y entregar el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que lo recibe. c).Es entendido y convenido que **EL ARRENDATARIO,** se compromete a mantener y entregar el equipo de aire acondicionado en buen estado de funcionamiento, designando **EL ARRENDADOR** a un técnico especializado para verificar tales extremos, en caso de determinarse mal funcionamiento del equipo mencionado. d). **EL ARRENDATARIO,** se compromete a cumplir con los gastos que ocasione la limpieza reparación y mantenimiento de los aparatos de aire acondicionado. **QUINTA: EL ARRENDATARIO** es responsable: a).Por cualquier accidente o desgracia que se

ocasionare al inmueble arrendado ya sea por su culpa, dolo, descuido o malicia de los empleados de **EL ARRENDATARIO**, así como, los causados por terceras personas en las instalaciones y otras similares que serán reparadas de inmediato por cuenta de **EL ARRENDATARIO**. b).**EL ARRENDATARIO** es responsable, de las áreas de estacionamiento que se le han asignado y **EL ARRENDADOR,** no se responsabiliza por pérdidas o daños ocurridos a los vehículos, en las áreas para el estacionamiento. **SEXTA:** Este contrato podrá darse por terminado por acuerdo mutuo entre las partes contratantes debiéndose dar aviso por lo menos sesenta (60) días de anticipación a la fecha en que se pretenda dar por terminado el contrato o por incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas contenidas en este documento por parte de los contratantes. Asimismo, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato sin previo aviso en caso que **EL ARRENDATARIO,** incumpliese el pago de dos (2) mensualidades de la renta o de cualesquiera otras obligaciones adquiridas en este contrato. **SÉPTIMA: EL ARRENDATARIO** declara: Que es cierto lo anteriormente expuesto y que acepta en todas sus partes el contenido de este contrato. Ambas partes se comprometen a cumplir con las obligaciones correspondientes y renuncian a su domicilio, sometiéndose a la jurisdicción y competencia del Juzgado de Letras de Inquilinato.

En fe de lo cual firman el presente contrato por duplicado, en la Ciudad de Tegucigalpa Municipio del Distrito Central, a los dos días del mes de Enero del año dos mil trece.

LUIS ALFONSO FLORES GIRON.
EL ARRENDADOR.

JORGE ARTURO REINA GARCIA.
EL ARRENDATARIO.