

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Tegucigalpa, Departamento de Francisco Morazán el Once (11) de Febrero del dos mil Veinte comparecemos: **IVONNE JAAR CHAHIN**, mayor de edad, soltera por viudez, con identidad personal número 0505-1962-00438 con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa M.D.C. Francisco Morazán quien actúa en su condición de Gerente General según consta en Acta de Asamblea General extraordinaria de socios de la sociedad Alhambra S de R.L, registrada con matrícula número 70355 e inscrita con el N° 13678 del libro de Comerciantes Sociales de Francisco Morazán de la Sociedad ALHAMBRA S de R.L, sociedad constituida mediante escritura pública número cincuenta y cuatro (54) del veinticuatro de junio del dos mil cinco del protocolo de la notario María Dolores R. Raskoff e inscrita bajo el número doce (12) del tomo quinientos noventa y cuatro (594) del Registro de Comerciantes Sociales del Departamento de Francisco Morazán y quien de ahora en adelante se denominara **LA ARRENDADORA** y **MAYRA ROXANA LUISA FALCK REYES**, mayor de edad, casada, Licenciada en Economía, hondureña y de este domicilio, con tarjeta de identidad número 0801-1959-03287, Registro Tributario Nacional número 08011959032876 y actuando en su condición de Presidente Ejecutivo del **BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI)**, entidad creada originalmente como FONDO NACIONAL PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (FONAPROVI), según decreto No. 53-97, de fecha ocho (08) de mayo de mil novecientos noventa y siete (1997), publicado en el Diario Oficial la Gaceta el treinta (30) de mayo de mil novecientos noventa y siete (1997) y transformado mediante Decreto Legislativo No.6-2005, de fecha veintiséis (26) de enero del año dos mil cinco (2005) que contiene la Ley del “BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA” identificado también con la sigla BANHPROVI, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 30,659, el uno (1) de abril del año dos mil cinco (2005) y reformado mediante Decreto Legislativo No. 358-2014, de fecha veinte (20) de enero del año dos mil catorce (2014), publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 33431, el veinte (20) de mayo del año dos mil catorce (2014); acredita su representación, mediante Certificación del Acuerdo No. 28-2018 por nombramiento hecho por el Presidente de la República, de fecha veintinueve (29) de enero del año dos mil dieciocho (2018) y conforme al artículo 28 numeral 2, de la Ley constitutiva del BANHPROVI, quien en lo sucesivo se denominará **EL INQUILINO**, hallándonos ambos en pleno goce y ejercicio de nuestros derechos civiles libre y espontáneamente convenimos celebrar este contrato de Arrendamiento Mercantil de un local en un Centro Comercial que se regulará bajo los siguientes parámetros.

CLÁUSULA PRIMERA (DEFINICIONES): Para efectos de este contrato ambas partes acuerdan dar el siguiente significado a las palabras abajo descritas:

1. **Acabado Estándar:** También denominado “en gris,” el acabado estándar incluye: piso de concreto estructural con cerámica, paredes de mampostería vista o con material de Tabla roca o similar, un tablero eléctrico principal, y techo de concreto con cielo falso.
2. **Áreas Públicas o Comunes:** Son las áreas que son de uso común, tanto de los arrendatarios como de los visitantes del centro comercial. Incluyen, por ejemplo y sin ser limitativo, baños, área de mesas en el área de comidas, parqueos, corredores frente a los locales comerciales, plantas de emergencia, etc.
3. **Garantía:** Es la suma de dinero entregada en concepto de depósito para garantizar las obligaciones del arrendatario de acuerdo a los términos del contrato de arrendamiento y para pagar cualquier servicio que quede pendiente de pago hasta la fecha de terminación del contrato de arrendamiento. El inquilino no podrá compensar valores adeudados por la renta, servicios y/o cuotas de mantenimiento y publicidad.

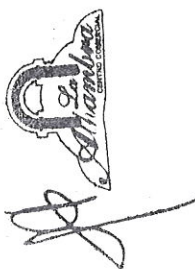
4. **Pagos en Lempiras:** Son aquellos pagos hechos de conformidad a la cláusula de pago en efectivo del artículo 709 del Código del Comercio, "Las deudas pecuniarias se cumplirán con moneda de curso legal en Honduras al tiempo del pago, y por su valor nominal. Si la deuda se estipuló en moneda que posteriormente dejó de tener curso legal, se pagará con moneda que lo tenga, hecha la conversión correspondiente".
5. **Régimen Jurídico y Reglamento:** El Centro Comercial estará sujeto a un Régimen de Propiedad Horizontal, así como a reglamentos de administración, normas de convivencia y los demás que estipule la Arrendadora. EL INQUILINO ratifica expresamente que por este acto se sujeta a dicho régimen jurídico y reglamentos.

CLÁUSULA SEGUNDA (UBICACIÓN Y ÁREA): ALHAMBRA S. de R.L se declara propietaria del edificio donde opera el centro comercial denominado La ALHAMBRA ubicado en el Blvd. Centro América entrada a la colonia Kennedy frente al mercado Jacaleapa, En dicho centro comercial existen locales de diversas dimensiones. La ARRENDADORA, por medio de este contrato, da en alquiler al INQUILINO El local comercial No.11,12,13,14 y 15 del centro comercial con un área total de 314 metros cuadrados.

CLÁUSULA TERCERA (CONDICIONES): LA ARRENDADORA manifiesta que, por tenerlo así convenido con El INQUILINO, procede a darle en arrendamiento el inmueble descrito en la cláusula anterior, bajo las siguientes condiciones:

Giros y Marcas: El local objeto de este contrato será destinado por EL INQUILINO para uso exclusivo para OFICINA BANCARIA expresamente acepta que no podrá realizar ningún cambio en el giro del negocio sin la autorización previa por escrito de la ARRENDADORA. EL INQUILINO tiene obligación de mantener la adecuada combinación de servicios y bienes ofrecidos según su giro para coadyuvar al éxito del centro comercial.

1. **Plazo del Contrato:** El plazo del arrendamiento es de Un (1) Año contados a partir del primero (02) de Enero 2020 hasta el 31 de Diciembre del 2020
2. **Prórrogas:** El presente Contrato no se prorrogará automáticamente, sino que será renegociado cien días antes de la fecha de expiración del mismo, para lo cual deberá suscribirse forzosamente un nuevo contrato. Si al llegar dicha fecha la prórroga no se ha documentado, la ARRENDADORA tiene derecho a exigir el desalojo inmediato del bien, estando autorizada a cobrar el valor de la última renta más un cien por ciento de la misma en concepto de indemnización (por incumplimiento en la obligación de desocupar del bien al momento de la expiración del contrato). Estos montos serán computados diariamente, y EL INQUILINO deberá cancelarlos sin que se considere que con dichos pagos se renueva el contrato y sin perjuicio que LA ARRENDADORA exija de manera coactiva su desalojo del mismo.
3. **Precio:** Ambas partes acuerdan expresamente que el precio de la renta mensual del arrendamiento será equivalente a un alquiler mensual total de **Lps.67,108.70**lempiras más el 15% de impuesto sobre ventas de **Lps. 10,066.30** haciendo un total de **Lps. 77,175.00**, más una Cisterna con valor de **Lps.900.00** haciendo un total a pagar en la factura de **L. 78,075.00** Mensuales.
4. **Incremento de la Renta:** La Renta a pagar por El inquilino referida en el numeral cinco de la cláusula tercera (condiciones), según acuerdo entre las partes, incrementara en un cinco por ciento (5. %) anual sucesivamente sobre el valor de alquiler del año anterior a partir del inicio del segundo año por lo que el valor del arrendamiento mensual será de el equivalente a un total de **(Lps.70,464.13)** más el 15% de impuesto sobre ventas **(Lps10,569.62.)** haciendo un total a pagar de **(Lps.81,033.75)**
5. **Impuesto sobre Ventas:** Todos los precios mencionados en este contrato son netos, y se cobrará adicionalmente el impuesto sobre ventas o cualquier otro gravamen que la ley exija sobre los servicios facturados en base a esta relación contractual.



6. **Fecha y Forma de Pago del Arrendamiento:** Convienen ambas partes que, por convenir a sus intereses, la renta mensual será cancelados a final de cada mes a través de cheque, mismos que se entregaran en la oficina de administración de la Alhambra. Convienen ambas partes que, por convenir a sus intereses, la renta mensual será cancelados en los primeros 5 días de cada mes, durante los primeros diez (10) días de mora se le aplicará al INQUILINO un recargo del Cinco por ciento (5%); pasando el plazo hasta quince (15) días de la fecha de pago un diez por ciento (10%) en concepto de indemnización.

7. **Contratación de Seguros:** EL INQUILINO se obliga a contratar por su propia cuenta los seguros necesarios para cubrir todo tipo de daños por el monto equivalente al valor de los bienes que tiene dentro del local, y todo tipo de riesgo por responsabilidad civil y comercial. EL INQUILINO se obliga a entregar copia de la póliza de seguro a la ARRENDADORA dentro de los diez días calendario siguiente a la entrega del local.

8. **Responsabilidad por Reparaciones:** Serán por cuenta del INQUILINO durante su estancia en el local los gastos que se produzcan en la reparación de los daños que sufra el local arrendado, así como el Centro Comercial o cualquier otro local, ocasionados por culpa o negligencia propia o de sus dependientes, inclusive los daños locativos, excepto los causados por el mal tiempo, daños estructurales o fuerza mayor que corresponderán a la ARRENDADORA.

9. **Obligación de Mantenimiento:** EL INQUILINO deberá mantener el local en perfecto estado de funcionamiento desde el día de su apertura al público, con absoluta limpieza y las más altas exigencias de higiene y orden, y presentando en forma atractiva y profesional los bienes y servicios que ofrece al público. EL INQUILINO deberá mantener limpias, funcionales, y en buen estado las áreas interiores y exteriores del local; de acuerdo a los Reglamentos del Centro Comercial, y las notificaciones en cuanto a esto hechas por la ARRENDADORA o la Administración. También deberá velar por el adecuado mantenimiento y limpieza de todas las áreas del local arrendado y del equipo y mobiliario que en el mismo se instale. EL INQUILINO deberá desechar o disponer de la basura de acuerdo a las normas de limpieza y recolección de basura que emita la administración del Centro Comercial. EL INQUILINO deberá depositar la basura en los lugares destinados para el acopio de la misma y notificados por la Administración del Centro Comercial. Los recipientes o bolsas de basura no deben bajo ningún motivo sacarse fuera del local arrendado o a las áreas comunes o de circulación del Centro Comercial. La basura deberá extraerse y depositarse en los lugares de acopio de basura correspondiente por lo menos una vez al día.

10. **Obligaciones del Inquilino en cuanto a la naturaleza del negocio instalado en el Local Arrendando:** Debido a que el giro del negocio instalado en el local arrendado será dedicado para la Prestación de Servicio de una AGENCIA BANCARIA el Inquilino deberá cumplir con las obligaciones pertinentes y relativas a dicho giro, las cuales se describen a continuación.

a. Cancelar el servicio de fumigación, servicio que será realizado por La Arrendadora o la empresa o entidad que la misma contrate y designe para tal efecto, en la periodicidad que La Arrendadora estime conveniente, obligándose EL INQUILINO a efectuar el pago derivado de dicho servicio en su totalidad, en el momento que la Arrendadora se lo requiera.

b. Instalar y mantener a su costa, en el interior del LOCAL ARRENDADO, un extintor de incendios para todo tipo de fuego BC (Líquidos y eléctricos) de cinco libras (5 lbs.), el cual deberá estar en un lugar accesible y a la vista, y debidamente autorizado y regulado en forma permanente por la empresa proveedora del mismo.

c. Velar por el adecuado mantenimiento y limpieza de todas las áreas del LOCAL ARRENDADO y del equipo y mobiliario que en los mismos instale y darle mantenimiento y limpieza por lo menos una vez al mes.

Y está en la obligación de dar (1) Cisterna Mensual con Agua con capacidad de 3700 galones, dicho valor será incluido en las facturas de alquiler.

- d. Desechar o disponer de la basura, de acuerdo a las normas de limpieza y recolección de basura que emita la Administración del CENTRO COMERCIAL o indique el Reglamento de Operación del Centro Comercial.
- e. El INQUILINO se obliga a excluir del LOCAL ARRENDADO sustancias, artículos, productos y objetos corrosivos, salitrosos, inflamables, explosivos, que produzcan malos olores, que sean perjudiciales a la salud y seguridad de los otros inquilinos o del público en general o de naturaleza semejante, a juicio de LA ARRENDADORA, además de los prohibidos por la ley; se exceptúan aquellos productos que formen parte del giro normal de las actividades del negocio, cuya existencia deberá ser notificada por escrito a LA ARRENDADORA por conducto de la Administración del CENTRO COMERCIAL, previamente a su incorporación al local. La Administración del CENTRO COMERCIAL deberá emitir una autorización especial para tal efecto.

11. **Limitantes en Cuanto al Local Arrendado:** EL INQUILINO expresamente acuerda utilizar el local con las siguientes limitaciones:

- a) No se permitirá que el local o parte de él sea usado para depósitos ilegales, actividades peligrosas, ilegales, o nocivas o en violación de las normas u ordenanzas de las autoridades o por personas de notoria mala conducta EL INQUILINO se compromete a no mantener o almacenar materiales o sustancias tóxicas, explosivas o inflamables que pongan en peligro al vecindario y al inmueble en si arrendado.
- b) EL INQUILINO no podrá hacer cambio u obras en el inmueble salvo autorización por escrito de la ARRENDADORA y los mismos quedaran a beneficio del inmueble en caso de que el INQUILINO no lo retire en la fecha de terminación del contrato, sin que la ARRENDADORA está obligada a pagar el precio del mismo.
- c) Se prohíbe subarrendar parte o todo este local salvo permiso previo por escrito de la ARRENDADORA.
- d) En ningún caso y por ningún motivo podrá EL INQUILINO retener las mensualidades de la renta o parte de la misma.
- e) EL INQUILINO no podrá transferir o ceder ninguno de sus derechos u obligaciones bajo este contrato sin el consentimiento previo por escrito de la ARRENDADORA.
- f) EL INQUILINO expresamente da su consentimiento para que la ARRENDADORA a través de sus representantes o delegados practique en horas hábiles inspecciones periódicas a los bienes arrendados dentro de las áreas no restringidas del banco y sin entorpecer la labor del INQUILINO, con el fin de constatar el estado de los mismos, teniendo para tal efecto acompañamiento de personal del INQUILINO.
- g) EL INQUILINO expresamente acepta que no podrá cambiar el giro del negocio sin antes haber obtenido autorización escrita por parte de la ARRENDADORA quien tiene derecho de velar por la correcta combinación de servicios y bienes ofrecidos en el centro comercial.
- h) EL INQUILINO se obliga a acceder en caso que la ARRENDADORA solicite por razones justificadas que un proveedor o uno de sus empleados no vuelva a las instalaciones del Centro Comercial.
- i) EL INQUILINO se obliga a mantener una relación cordial y colaboradora con la administración del Centro Comercial y con los demás inquilinos del mismo.
- j) EL INQUILINO se obliga a someterse a los Reglamentos del Centro Comercial y las notificaciones que envíe la administración asimismo EL INQUILINO se obliga a utilizar la decoración adecuada al lugar, siempre que ella sea acorde y consistente con el concepto de diseño, elegancia y calidad



Handwritten signature or initials.

del Centro Comercial. Debe respetar los reglamentos y directrices de la ARRENDADORA en cuanto a fachadas, esculturas, y dibujos frente al local. EL INQUILINO reconoce la autoridad de la ARRENDADORA para autorizar, desautorizar y remover fachadas, dibujos, esculturas, trabajos, que no sean los autorizados previamente por ella, así como la decoración que vaya contra la moral y buenas costumbres.

k) EL INQUILINO reconoce que la Administración del Centro Comercial es la única que tiene autoridad para instalar, diseñar, autorizar, desautorizar, remover y en cualquier forma disponer de la existencia de rótulos, afiches, vallas publicitarias u otro tipo de señal o distintivo. EL INQUILINO podrá negociar con la ARRENDADORA espacios publicitarios en el centro comercial para instalación de banners o afiches y el costo de dichos espacios será determinado por la Administración del Centro Comercial.

l) EL INQUILINO se obliga a pedir autorización por escrito a la ARRENDADORA para incorporar sistemas de publicidad por panfletos o volantes dentro del Centro Comercial y áreas públicas.

m) EL INQUILINO se obliga a someterse a los horarios de atención al público fijados por la Administración del Centro Comercial, pudiendo permanecer abierto su negocio todo el año, los siete días de la semana, con excepción de las fechas previamente establecidas en el Reglamento de Administración. EL INQUILINO se obliga a abrir el local arrendado y a operar en el horario establecido en el Reglamento de Administración, obligándose a extender dichas jornadas en aquellas fechas en que la demanda comercial lo exija o que exista una solicitud al respecto por parte de la ARRENDADORA o la Administración del Centro Comercial. En caso de que EL INQUILINO requiera mantener abierto al público en horarios diferentes a los establecidos por la ARRENDADORA, deberá contar con autorización previa por escrito de la Administración del Centro Comercial.

n) EL INQUILINO se obliga a contener todo tipo de música y otros ruidos dentro del local arrendado, sin poder utilizar parlantes u otro tipo de artefactos que proyecten el ruido o música al área común.

o) Cualquier acto que resulte en una transformación, cambio de denominación social, fusión, liquidación o cambio que afecte la persona jurídica o el control que sobre la misma tengan sus actuales dueños, será motivo de terminación inmediata de este contrato y dará a la ARRENDADORA el derecho de dar por terminado el contrato y pedir la desocupación en un plazo máximo de 30 días, salvo que dichos cambios hayan sido no objetados por escrito por la ARRENDADORA.

12. Limitantes en Cuanto a Las Otras Áreas del Centro Comercial: EL INQUILINO expresamente reconoce que podrá usar el área común del centro comercial exclusivamente como forma de acceso al local arrendado, sujeto a las limitantes establecidas en el presente contrato y en el Reglamento del Centro Comercial, y reconoce que el presente contrato no establece derechos de estacionamiento ni de promociones para EL INQUILINO, sus clientes, dependientes o terceros.

13. Responsabilidad en Cuanto a Empleados Contratados y Proveedores: EL INQUILINO expresamente se obliga a:

a. Que el personal que contrate y que labore en su negocio sean personas honorables, carentes de antecedentes penales, pulcros en su vestimenta y presentación, comprometiéndose a impedir la permanencia dentro de las instalaciones del Centro Comercial a aquellos que se presenten en estado de ebriedad, o con síntomas de estar bajo la influencia de drogas o estupefacientes.

- b. Que el número de personal que labore en su negocio sea el necesario para atender de manera eficiente y cortés a los clientes.
- c. Que el personal que contrate y labore en el negocio tengan un trato cordial y respetuoso con el público.
- d. Que sus empleados cumplan con las normas de comportamiento y los requisitos exigidos por la ARRENDADORA, ya sean las consignadas en el Reglamento o las que de tiempo en tiempo le sean notificadas.
- e. Asumir toda responsabilidad derivada de sus relaciones con trabajadores, obligándose a mantener a la ARRENDADORA libre de cualquier reclamo por ese concepto. EL INQUILINO será el único responsable por el pago de las prestaciones laborales, de seguridad social, y de cualquier otra índole generadas por la relación contractual con los antes mencionados.
14. **Responsabilidad de Indemnizar por Daños y Perjuicios Ocasionados:** EL INQUILINO se obliga a responder por daños, pérdidas, extravíos, y deterioros que sufran los bienes materiales y personales de la ARRENDADORA, sus empleados, y terceros siempre y cuando el riesgo sea ocasionado por manifiesta culpa, descuido, o negligencia del INQUILINO o su personal. EL INQUILINO también se obliga a responder de todo daño, pérdida o menoscabo que el local arrendado sufra desde la fecha en que el mismo sea recibido por ella hasta que el mismo sea devuelto adecuadamente a la ARRENDADORA.
15. **Liberación de Responsabilidad:** EL INQUILINO expresamente libera a LA ARRENDADORA y a su personal de cualquier obligación de indemnizar por cualquier daño y perjuicio en virtud de cualquier responsabilidad civil, comercial o de cualquier otro tipo proveniente de accidente, delitos, caso fortuito o fuerza mayor o todo tipo de situaciones que sucedan dentro o fuera de las instalaciones del centro comercial en que intervenga personal del INQUILINO o un tercero.
- EL INQUILINO será el único responsable por el equipo, mobiliario, mercadería y demás objetos que tengan o instalen en el local arrendado. En caso de incendio, terremoto o cualquier otro siniestro, caso fortuito o fuerza mayor, reconoce de manera expresa que no tendrá derecho a reclamar a la ARRENDADORA ningún pago o indemnización alguna, pues EL INQUILINO deberá contratar por su propia cuenta los seguros necesarios para cubrir este tipo de riesgos.
16. **Obligación de Notificar:** EL INQUILINO se obliga a notificar a la ARRENDADORA dentro de las veinticuatro horas siguientes al momento en que se presente cualquier hecho o acto por el cual se prive a el INQUILINO o se le pretenda privar total o parcialmente del uso o de la posesión del local arrendado.
- EL INQUILINO será responsable por los daños y perjuicios que la omisión de esta notificación le ocasione a la ARRENDADORA. También se obliga a notificarle dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que recibió la orden judicial de cualquier intervención, embargo, o medida precautoria decretada en contra de la empresa que opera en el local arrendado.
17. **Devolución del Local:** EL INQUILINO se compromete a conservar y entregar el inmueble sin más deterioros que los producidos por el transcurso del tiempo, uso legítimo, vida útil de los equipos eléctricos, caso fortuito o fuerza mayor. EL INQUILINO acepta que cualquier mejora al local (piso, cielo falso, pintura u otra que no sea fácilmente removible) queda como propiedad del Centro Comercial sin necesidad de que este reembolse ningún valor al INQUILINO siempre y cuando la ARRENDADORA así lo decida, de lo contrario EL INQUILINO se compromete a devolver el local en las mismas condiciones en las que lo recibió debiendo remover cualquier mejora o trabajo realizado en el mismo.

18. **Terminación Anticipada del Contrato:** EL INQUILINO expresamente acuerda que la ARRENDADORA podrá dar por terminado de manera anticipada y justificada este contrato por las siguientes causas:

- a) Si, a criterio de la ARRENDADORA, el giro del negocio, la forma de operar el negocio, sus prácticas comerciales, su mercadería, su presentación, su mercado objetivo o cualquiera otra circunstancia, no vaya de acuerdo a los objetivos comerciales y estándares del centro comercial.
- b) Falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en este contrato.
- c) Falta de pago de dos meses ocho días de renta consecutivos.
- d) Falta de pago de un mes de cualquier servicio público o privado que beneficie al local, o las cuotas establecidas por la ARRENDADORA en base a este contrato y al Reglamento de Administración.
- e) La segunda o siguiente vez que EL INQUILINO incurra en mora si permanece en dicho status por más de diez días consecutivos.

19. **Derecho a Reclamar por Terminación:** Si la ARRENDADORA da por terminado el contrato como consecuencia de lo mencionado en los incisos A y E de la cláusula anterior ("Terminación Anticipada de Contrato"), tendrá derecho a reclamar y exigir:

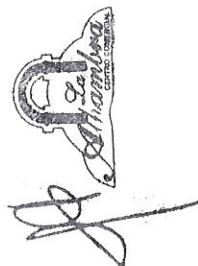
- a. El desalojo inmediato del local, estando autorizada a cobrar, a partir del día siguiente de la notificación de terminación anticipada, el valor de la última renta más un cien por ciento de la misma en concepto de indemnización (por incumplimiento en la obligación de salirse del bien al momento de la expiración del contrato). Estos montos serán computados diariamente, y EL INQUILINO deberá cancelarlos sin que se considere que con dichos pagos se renueva el contrato y sin perjuicio que LA ARRENDADORA exija de manera coactiva su desalojo del mismo.
- b. Lo adeudado en concepto de alquiler y/o servicios públicos, y/o cuotas pendientes de mantenimiento, publicidad, o cualquier otro tipo.
- c. Intereses moratorios de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.
- d. Gastos y honorarios legales por recuperación extrajudicial o judicial.
- e. Cobro de la cláusula penal establecida en este contrato ("Cláusula Penal por Terminación Anticipada del Contrato por Causales No Justificadas").
- f. Retener los bienes que se encuentren dentro del inmueble hasta que EL INQUILINO le pague lo adeudado y le entregue debidamente cancelados los recibos relacionados a los servicios públicos. Si EL INQUILINO no cancela las sumas adeudadas dentro de quince días calendario del plazo estipulado para hacerlo, EL INQUILINO expresamente autoriza a la ARRENDADORA a vender los bienes a través de pública subasta efectuada ante un notario y abonar la suma recuperada a los gastos de la transacción y a la deuda quedando el remanente a favor del Inquilino.

20. **Cláusula Penal por Terminación Anticipada del Contrato por Causales No Justificadas:** En caso de que el inquilino termine de manera anticipada el presente contrato por razones no justificadas deberá pagar por concepto de la cláusula penal el valor de todas las mensualidades restantes al contrato en concepto de indemnización, no haya dado aviso anticipado de dos meses conforme la ley de inquilinato este pago deberá ser efectivo en moneda de lempira acuerdo a la cláusula en efectivo establecida en el No.709 del Código de Comercio Honduras.

CLÁUSULA CUARTA (CONFIDENCIALIDAD): EL INQUILINO entiende, acepta y expresamente se obliga a no divulgar ninguna información que sea confidencial o propiedad de la ARRENDADORA, aceptando que por información confidencial se debe entender cualquier mecanismo, gráfico, información escrita, o en cualquier otra forma disponible y que pueda estar, pero no necesariamente tenga que estar, marcado como información confidencial o Información Propiedad de la ARRENDADORA. Para estos fines, se entenderá como ARRENDADORA tanto a la empresa suscriptora del presente contrato, como a su casa matriz, socias, subsidiarias, afiliadas o empresas hermanas o de cualquier forma relacionada incluyendo clientes. Tampoco podrá usar, publicar o divulgar en el futuro a ninguna otra persona física o jurídica, hondureña o extranjera ninguna información confidencial o propiedad de la ARRENDADORA, tales como pero no limitado a: notas, dibujos, memorandos, grabaciones de cualquier tipo, horarios de entradas o salidas, planos o diagramas técnicos de cualquier tipo u otro tipo de datos.

CLÁUSULA QUINTA (MODIFICACIÓN): Ambas partes expresamente acuerdan que cualquier modificación de los términos anteriores debe ser realizada por escrito y suscrito por ambas partes, para su correspondiente validez y eficacia.

CLÁUSULA SEXTA (RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS): Ambas partes en virtud del presente contrato establecen que toda controversia, diferencia, reclamo o interpretación que surja de este contrato, serán sometidas y resueltas definitivamente de conformidad con el procedimiento de arbitraje que se administra en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley de Conciliación y Arbitraje y en el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de dicha Cámara. El lugar para la solución de las diferencias que resultasen será las instalaciones físicas que ocupan la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa. El idioma que se utilizará será el español. La controversia, diferencia o reclamo se resolverá de conformidad a Derecho. Asimismo, las partes determinan que el arbitraje tendrá una duración máxima de tres meses, para lo cual en la nominación del tribunal arbitral prefieren que este sea un árbitro único y que lo nombre la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa M.D.C. Igualmente, las partes hacen constar su compromiso de cumplir con el laudo arbitral que el tribunal de arbitramento dicte, mismo que adquirirá el carácter de cosa juzgada para todos los efectos legales. Sin embargo, para cualquier problema por falta de pago las partes renuncian expresamente a su domicilio y se someten expresamente a la jurisdicción del Juzgado de Letras de Lo Civil de Francisco Morazán, mediante demanda ejecutiva u ordinaria de pago según sea el caso.



CLÁUSULA SÉPTIMA (OBLIGACIÓN DE OBSERVANCIA DE LAS LEYES, REGLAMENTOS Y REGULACIONES): Ambas partes deberán cumplir con las leyes, reglamentos, y regulaciones publicadas por el Gobierno de Honduras, municipalidades, y cualquier otro instituto o ministerio que tienen el derecho legal de publicar estatutos y ordenanzas. EL INQUILINO además acepta expresamente que es su responsabilidad exclusiva tramitar y obtener todos y cada uno de los permisos, licencias, y autorizaciones necesarias para la adecuada utilización, operación, y explotación del local a arrendarse conforme a los fines a los que se refiere el presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA (SOBERANÍA CONTRACTUAL): Cualquier interpretación, propuesta económica, o correspondencia no referenciada en este contrato que entre en controversia con lo aquí mencionado se tendrá por modificada o no puesta, ya que ambas partes se someten a lo establecido en este documento.



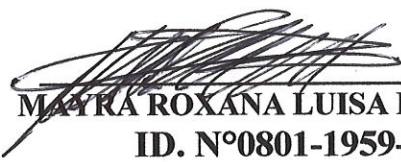
CLÁUSULA NOVENA (CONDICIONES DE VIGENCIA): Para que este contrato entre en vigencia debe cumplirse con los siguientes requerimientos:

1. Firma de contrato.
2. Pago del depósito en garantía sin impuesto Existente.

En virtud de estar de acuerdo con el texto antes mencionado, ambos comparecientes procedemos a firmar este documento. Tegucigalpa, M.D.C (11) del mes de Febrero del dos mil Veinte .



IVONNE JAAR CHAHIN
ID. No.0505-1962-00438
ARRENDATARIO



MAYRA ROXANA LUISA FALCK REYES
ID. N°0801-1959-03287
ARRENDADORA



