ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE

Conste por la presente **ADENDA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que celebran de una parte la Sociedad Mercantil denominada **INVERSIONES METRO PARK SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE,** empresa debidamente constituida según Testimonio de Escritura Pública número quinientos trece (513), de fecha trece (13) de mayo de dos mil quince (2015) autorizado por el Notario Público Víctor Manuel Pineda Ayala, e inscrita bajo la matrícula 92271 del Registro Mercantil de la Ciudad de San Pedro Sula, departamento de Cortés, con registro tributario nacional número 05019015746629, representada por el señor **CHUN GEUN PARK SUN,** mayor de edad, casado, hondureño, Licenciado en Administración de Empresas, con domicilio en el Barrio Los Andes, 16ª avenida, entre 6ª y 7ª calle, de la ciudad de San Pedro Sula, departamento de Cortés, con tarjeta de identidad número 0890-1993-00079, quien actúa en su condición de Gerente General y representante legal de la sociedad mercantil antes referida según consta en el mismo instrumento público, en tránsito por esta ciudad capital, y, quien se denomina **"EL ARRENDADOR",** por una parte; y, por otra, el **INSTITUTO HONDUREÑO DEL TRANSPORTE TERRESTRE (IHTT),** órgano desconcentrado de la Secretaría de Estado en los Despachos de Infraestructura y Servicios Públicos (INSEP) creado mediante Decreto Legislativo Número 155-2015, con registro tributario nacional número 08019016856580, representado por la funcionaria pública **PYUBANI WILLIAMS GUTIERREZ,** mayor de edad, casada, con número de identidad 0801-1986-04226, hondureña, de este domicilio, quien comparece en su condición de Comisionada Presidente y Representante Legal por ley del Instituto, debidamente nombrada mediante Acuerdo número 30-A-2020 de fecha cinco (05) de marzo de dos mil veinte (2020), y autorizada en legal y debida forma para suscribir este contrato, considerando la habilitación expresa contenida en los artículos 2, 3 y 11 numeral 1 literal b) de la Ley de Contratación del Estado, 43 de la Ley General de la Administración Pública, 31 literal b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Competencias del Poder Ejecutivo; quien se denomina **"EL ARRENDATARIO";** y, que en su conjunto se les denominara **"LAS PARTES":** hemos convenido en celebrar la presente adenda al Contrato de Arrendamiento de un bien inmueble que suscribimos el 06 de marzo de 2020, de conformidad a las cláusulas y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES. Manifiesta **EL ARRENDADOR**, que es propietario de un inmueble ubicado en Barrio Los Andes, dieciséis (16) avenida, entre seis (6) y siete (7) calle marcado con el número cinco (5), al Nor-Oeste de la ciudad de San Pedro Sula, departamento de Cortés, el cual tiene una extensión superficial de **DOS MIL NOVENTA Y OCHO PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS (2,098.18 M²)** equivalentes a **TRES MIL NUEVE PUNTO TREINTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS (3,009.34 V²)**; debidamente inscrito bajo la matrícula **589011** asiento número **6** del Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas de San Pedro Sula, Cortés, que cuenta

INSTITUTO HONDUREÑO DE TRANSPORTE TERRESTRE
COMISIONADA PRESIDENTE

con un edificio corporativo construido denominado **METRO PARK**, dentro del cual se encuentra un local identificado con el número **SEISCIENTOS OCHO (608)** ubicado en el **PISO NÚMERO SEIS (6)**, con una superficie o área de **SEISCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (625.00 MTS2),** mismo que fue dado en arrendamiento a favor de **"EL ARRENDATARIO",** formalizándose y suscribiéndose el respectivo contrato de arrendamiento en fecha seis (06) de marzo del año dos mil veinte (2020).

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DE LA ADENDA. A raíz de la pandemia del **COVID-19** que es uno de los desafíos más serios que ha enfrentado la humanidad en tiempos recientes y que todavía se desconoce lo que podrá ser su costo total en vidas humanas, sin menoscabar la la profunda crisis de salud generada y el colapso económico que impactará de manera severa en el bienestar de grandes segmentos de la población Hondureña durante los próximos años; y siendo que los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la Ley o la costumbre pertenecen a ella.

En consecuencia, de lo anterior, ambas partes contratantes y en el pleno uso del consentimiento establecido en los artículos 1553 y 1554 del Código Civil vigente, hemos convenido en suscribir la presente adenda a la cláusula tercera del Contrato de Arrendamiento de un bien inmueble suscrito entre ambas partes el 06 de marzo de 2020, en lo referente al monto y forma de pago, la cual por este acto de manera voluntaria procedemos a modificar lo estipulado en la misma, la cual quedará de la siguiente manera: **CLAUSULA TERCERA: MONTO Y FORMA DE PAGO.** De conformidad a las Disposiciones Generales del Presupuesto de Ingresos y Egresos para el ejercicio Fiscal 2020 y sus respectivas reformas, **el valor de la renta por el plazo total del contrato** establecido en la cláusula segunda del mismo, en concepto de arrendamiento del local No. **608,** ubicado en el sexto piso, el cual consta de **625 metros cuadrados**, se acuerda y fija en la cantidad de **UN MILLÓN TRESCIENTOS SEIS MIL TRECIENTOS NOVENTA Y CUATRO LEMPIRAS CON 25/100 (L 1,306,394.25),** incluyendo el impuesto sobre venta generado, lo cual equivale a la cantidad de **CIENTO SETENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON 26/100 (L.170,399.26),** por metro cuadrado arrendado, con impuesto incluido; Asimismo, de común acuerdo ambas partes establecemos por este acto que para los efectos legales del contrato de marras, y del pago correspondiente a las mensualidades, se establece de manera fija como tasa de cambio la siguiente: **VEINTICUATRO LEMPIRAS CON 8837/100 (L. 24.8837),** la cual se encontraba vigente al momento de la suscripción del contrato original. En consecuencia la cantidad total a pagar de manera mensual en concepto de arrendamiento será de **CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE LEMPIRAS CON 75/100 (L. 186,627.75),** con impuesto incluido, dicha mensualidad, será cancelada anticipadamente entre el primero (1) y décimo (10) día de cada mes, salvo en el caso del pago del primer mes de renta y el anticipo que equivale a un mes de renta que se pagará en concepto de depósito de conformidad al acuerdo de las partes, respetándose en todo momento las programaciones de pago requeridas y establecidas por la Secretaría de Estado en el Despacho de Finanzas (SEFIN), salvo que esta emita otra disposición referido al pago y su programación. Queda pactado que **EL ARRENDADOR** no podrá incrementar el precio del arrendamiento durante la vigencia

del presente contrato y, que el monto que corresponde al Impuesto Sobre Ventas será retenido por **EL ARRENDATARIO** y enterado al organismo estatal correspondiente, obligándose a extender a **EL ARRENDADOR** una constancia de este extremo para los efectos de la declaración de dicho impuesto que establece la Ley y que esté vigente.

CLÁUSULA TERCERA: CONCILIACION DE MONTOS. EL ARRENDATARIO, procedió a realizar tres (3) pagos por un valor de **DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y UN LEMPIRAS CON 25/100 (L. 233,181.25)** cada uno, incluyendo su respectivo impuesto. Uno de los pagos, corresponde aun (1) mes de renta en concepto de depósito, el cual quedaría como pago de la renta del último mes en caso de resolución del contrato de arrendamiento del inmueble, sin necesidad de requerir garantía por anticipo, y dos (2) pagos restantes, en concepto de las mensualidades correspondientes a los meses de **junio** y **julio** del presente año (2020), lo cual hace un valor acreditado de **SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES LEMPIRAS CON 75/100 (L. 699,543.75).**

De conformidad a la modificación sufrida de común acuerdo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento suscrito el 06 de Marzo del año en curso (2020), y referida en la clausula precedente, **EL ARRENDATARIO**, acreditó a favor **DEL ARRENDADOR**, una cantidad mayor a la que le correspondería en aplicación de los 3 meses aludidos en el párrafo precedente, a razón de **CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES LEMPIRAS CON 50/100 (L. 46,553.50)** mensuales, los que ascienden a la cantidad de **CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA LEMPIRAS CON 50/100 (L. 139,660.50).**

En consecuencia, de lo anterior, ambas partes determinar de común acuerdo, que la diferencia acreditada **AL ARRENDADOR**, e indicada en el párrafo que antecede, será rebajada de la mensualidad que le corresponde a los meses **de Septiembre Octubre y Noviembre del presente año (2020),** por lo tanto percibiría en concepto de arrendamiento en esos meses únicamente la cantidad de **CIENTO CUARENTA MIL SETENTA Y CUATRO LEMPIRAS CON 25/100 (L. 140,074.25)** mensuales impuesto incluido, y para el mes de **Agosto** del año en curso (2020), la cantidad de **CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE LEMPIRAS CON 75/100 (L. 186,627.75)** impuesto incluido**.** De esta forma se cubrirá el precio total del contrato. Cabe dejar claramente establecido, que dichos pagos se harán efectivos por la misma cantidad de metros cuadrados pactados originalmente, o sea por los **625.00 m²** y de la forma en que se puede apreciar según el **ANEXO 1,** que es parte integral de esta adenda.

CLÁUSULA CUARTA: AJUSTE A LAS DISPOSICIONES GENERALES DEL PRESUPUESTO. Las partes acuerdan que el valor de la renta mensual y costo por metro cuadrado arrendado que han fijado deberá reducirse y ajustarse automáticamente al máximo permitido por las disposiciones generales del presupuesto de ingresos y egresos aprobado por el Congreso Nacional y sus reformas vigentes, cuando la renta pactada sea mayor al valor máximo fijado en dichas disposiciones, y, declaran su voluntad de respetar y regirse por lo dispuesto en las mismas, siendo nula cualquier cláusula o acuerdo que las contrarie..

<u>CLÁUSULA QUINTA</u>: DE LA DURACIÓN. La suscripción de la presente adenda al contrato original de arrendamiento no modifica la duración de dicho contrato manteniéndose la duración original hasta el treinta y uno (31) de diciembre del presente año. Al finalizar la duración, si el mismo no es renovado, **El ARRENDATARIO** tendrá el derecho a gozar de hasta dos (2) meses para realizar la mudanza, retiro de mejoras y demás diligencias necesarias para el traslado de las cosas que sean de su propiedad hacia su nuevo destino y ubicación, y **EL ARRENDADOR** estará obligado a respetar dicho periodo aun cuando ya tuviese nuevo inquilino, pero bajo ninguna circunstancia podrá **EL ARRENDATARIO** dejar de pagar la renta mensual cuyo valor será el mismo fijado para el periodo de duración de contrato, salvo que el mismo exceda al nuevo valor autorizado en las disposiciones del presupuesto de ingresos y egresos aprobado para ejercicio 2021, suscribiéndose una adenda al presente contrato por uno o dos meses.

<u>CLÁUSULA SEXTA</u>: INTEGRIDAD DE LAS DEMÁS CLÁUSULAS. Acuerdan **"LAS PARTES"** que todas las demás cláusulas del contrato de arrendamiento original del cual se deriva la presente adenda se mantendrán íntegras generando los efectos legales que en derecho procedan, y en caso de confusión prevalecerá lo expresamente contemplado, agregado y/o modificado por la presente adenda.

<u>CLÁUSULA FINAL</u>: ACEPTACIÓN. Declaran y acuerdan **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** que es cierto y convenido todo lo estipulado en la presente adenda al contrato de arrendamiento, y, en consecuencia, aceptan y se obligan a cumplir fielmente con los deberes y obligaciones que les correspondan, especialmente al trámite para el pago puntual de la renta y al cuidado, protección o mantenimiento del local, sus instalaciones, sistemas, servicios y accesorios. Procediendo ambos contratantes a manifestar de mutuo acuerdo, libre y espontáneamente la aceptación del contenido de todas y cada una de las cláusulas que anteceden.

En fe de lo cual, firmamos en triplicado el presente contrato, en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los diecisiete (17) días del mes de agosto del año dos mil veinte (2020).

INVERSIONES METROPARK S. de R.L.
R.T.N. 05019015247629

CHUN GEUN PARK SUN
METRO PARK - EL ARRENDADOR

INSTITUTO HONDUREÑO DEL TRANSPORTE TERRESTRE
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE HONDURAS
COMISIONADA PRESIDENTE

PYUBANI WILLIAMS GUTIERREZ
IHTT - EL ARRENDATARIO

ANEXO 1.

MONTO TOTAL DEL CONTRATO	
Costo Total del contrato	**L1,306,394.25**
Costo Neto del contrato	**L1,135,995.00**
ISV	**L 170,399.25**
Costo Mensual Alquiler (625m²)	L 186,627.75
Costo por Metro Cuadrado	L 298.60
Tipo de Cambio al 06 de marzo de 2020	L 24.8837
Metro Cuadrado Dólares	$ 12.00

DESCRIPCION DE VALORES A COMPENSAR

MESES	MONTO PAGADO	VALOR NETO RECIBIDO METROPARK	ISV	COSTO TOTAL	MONTO ADICIONAL PAGADO	VALOR NETO RECIBIDO METROPARK	ISV	MONTOS PAGADOS Y A PAGAR
Junio	L 233,181.25	L 202,766.30	L 30,414.95	L 186,627.75	L 46,553.50	L 40,481.30	L 6,072.20	L 233,181.25
Julio	L 233,181.25	L 202,766.30	L 30,414.95	L 186,627.75	L 46,554.50	L 40,482.17	L 6,072.33	L 233,181.25
Agosto				L 186,627.75				L 186,627.75
Septiembre				L 186,627.75				L 140,074.25
Octubre				L 186,627.75				L 140,074.25
Noviembre				L 186,627.75				L 140,074.25
Diciembre	L 233,181.25	L 202,766.30	L 30,414.95	L 186,627.75	L 46,554.50	L 40,482.17	L 6,072.33	L 233,181.25
TOTAL	**L 699,543.75**	**L 608,298.91**	**L 91,244.84**	**L 1,306,394.25**	**L 139,662.50**	**L 121,445.65**	**L 18,216.85**	**L 1,306,394.25**

MONTOS MENSUALES PAGADOS Y, A PAGAR

DESCRIPCION	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
NETO	L 202,766.30	L 202,766.30	L 162,285.00	L 121,803.70	L 121,803.70	L 121,803.70	L 202,766.30	**L 1,135,994.99**
ISV	L 30,414.95	L 30,414.95	L 24,342.75	L 18,270.55	L 18,270.55	L 18,270.55	L 30,414.95	**L 170,399.26**
TOTAL	**L 233,181.25**	**L 233,181.25**	**L 186,627.75**	**L 140,074.25**	**L 140,074.25**	**L 140,074.25**	**L 233,181.25**	**L 1,306,394.25**