

## CONTRATO DE MANTENIMIENTO DE AREAS COMUNES

Nosotros, **HAYDEE SORAYA CANAHUATI ZARRUK**, mayor de edad, soltera, Secretaria Ejecutiva, hondureña, de este domicilio, portadora de la tarjeta de identidad número 0401-1936-00396, y con Registro Tributario Nacional número 04011936003960; actuando en la condición de Gerente General y por ende representante legal de la sociedad Mercantil denominada **INVERSIONES S D, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. (“INVERSIONES S D”)**, con Registro Tributario Nacional (RTN) número 08019015739235, sociedad legalmente constituida en este domicilio mediante Escritura Publica número Treinta y Ocho (38) de fecha veinticuatro(24) de Abril del año 2015, ante los oficios del Notario Plutarco Rivera Castellanos, inscrita en el Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado I.P. bajo matrícula 2542997 Inscrita con el número 27519 del Libro de Comerciantes Sociales, actuando en su condición de Administradora de la Sociedad Mercantil denominada **SIKAFFY & CIA., SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, con Registro Tributario Nacional (RTN) número 08019995392128, sociedad legalmente constituida en este domicilio mediante Escritura Publica número Cuarenta y Nueve (49) de fecha dos(02) de Abril del año 1996, ante los oficios del Notario Enrique Rodríguez Burchard, inscrita en el Registro de la Propiedad Mercantil de Francisco Morazán, Inscrita con el número 79 tomo 357 del Registro de Comerciantes Sociales, según Contrato de **SERVICIOS DE ADMINISTRACION**, de fecha treinta(30) de Abril de 2015; y para efectos del presente contrato será “**EL CONTRATISTA**”, por una parte y por otra **EDMUNDO DEL CARMEN CUADRA**, quien es mayor de edad, casado, hondureño, Médico Especialista, con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, portador de la Tarjeta de Identidad número **0890-1985-00004** y Registro Tributario Nacional número **08901985000044**, quien actúa en su condición de Delegado Fiduciario de **BANCO LAFISE (HONDURAS), SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO LAFISE, S. A.)**, institución financiera que es FIDUCIARIO del Contrato de Fideicomiso para la Administración del Proyecto “Centro Cívico Gubernamental”, fideicomiso con registro tributario nacional numero 08019016840175; facultades suficientes para la realización del presente contrato, que resultan del Acta Número trescientos cincuenta y dos (352) de la sesión del Consejo de Administración, de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014), protocolizada en Instrumento Número cuatrocientos cuarenta (440) de fecha dieciocho (18) de diciembre del dos mil catorce (2014), ante los oficios del Notario ALEX JAVIER CARRANZA POLANCO, inscrita bajo matrícula sesenta y siete mil novecientos cincuenta y dos (67952), número veinticinco mil seiscientos dieciséis (25616) del Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil del Departamento de Francisco Morazán, centro asociado al Instituto de la Propiedad (IP), a quien en adelante se llamará **EL CONTRATANTE**; hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el siguiente **Contrato de Mantenimiento de Áreas Comunes**, mismo que estará 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 de las oficinas 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 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, vivienda 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 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 Declaran LAS PARTES: Que firmó entre ellos un Contrato de Arrendamiento, de unos locales en un edificio propiedad de **EL CONTRATISTA**, para el uso y goce de las oficinas de la **SUPERINTENDENCIA DE ALIANZA PUBLICO PRIVADA (SAPP)** en dicho **LOCAL** y que es necesario el Mantenimiento de áreas comunes del edificio para el área arrendada.- **TERCERA. OBJETO:** Por virtud del presente contrato **EL CONTRATISTA** se obliga con **EL CONTRATANTE** a brindar el mantenimiento de las áreas comunes en el Décimo Octavo Nivel, Torre Uno, del Condominio Centro Morazán, ubicado en Sabana Grande, hoy Barrio San Felipe, para el área de las Oficinas de la **SUPERINTENDENCIA DE ALIANZA PUBLICO PRIVADA (SAPP)**.- **CUARTA. PRECIO DEL SERVICIO:** **EL CONTRATANTE** pagará a **EL CONTRATISTA** por concepto de pago mensual por mantenimiento, la cantidad de **TREINTA Y OCHO MIL SETENTA Y SIETE LEMPIRAS CON VEINTIUN CENTAVOS (L 38,077.21)**, valor que incluye el *Impuesto del 15% sobre venta*, equivalente a **CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS LEMPIRAS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS (L 4,966.59)** Moneda Nacional, el cual será retenido por **EL CONTRATISTA** para ser entregado a la Tesorería General de la República, debiendo hacer entrega de la Constancia de pago de impuesto respectiva a favor de **EL CONTRATISTA** por consiguiente el valor neto mensual del pago por mantenimiento es por la cantidad **TREINTA Y TRES MIL CIENTO DIEZ LEMPIRAS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS (L 33,110.62)** Moneda Nacional el Servicio de Mantenimiento de Áreas Comunes, que cubre la energía de áreas comunes, servicio de agua para los baños del área arrendada, limpieza del Lobby del edificio y demás áreas comunes, seguridad en los accesos al edificio las 24 horas, mantenimientos de equipos comunes del edificio (elevadores, equipo hidroneumático, planta eléctrica, portón de acceso principal, etc.) personal en el lobby del edificio, personal de administración en sitio, y personal técnico en sitio para reparaciones menores.-El pago se hará efectivo por mensualidades vencidas siempre y cuando la factura entregada reúna los fiscales vigentes y esté debidamente respaldado por **EL CONTRATISTA**.- Así mismo **EL CONTRATISTA** se obliga a abrir una cuenta de cheques con **EL CONTRATANTE** para lo cual **EL CONTRATISTA** deberá indicar a **EL CONTRATANTE** el número de su cuenta para que le sean depositados los pagos mensuales en la misma, de lo contrario, el pago mensual se pagará con cheque de



caja y se cobrará a **EL CONTRATISTA** el importe de la comisión por la expedición de dicho cheque de caja como a cualquier cliente, comisión que desde este momento **EL CONTRATISTA** se obliga a pagar en caso de no abrir una cuenta con **EL CONTRATANTE** para el pago de la renta.- **EL CONTRATISTA** acepta y declara que **EL CONTRATANTE**, está actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso denominado Centro Cívico Gubernamental, y por lo tanto solo puede realizar los pagos de los arrendamientos 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 CONTRATISTA**, si **EL CONTRATISTA** 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 CONTRATANTE** 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 **CONTRATANTE** de cualquier responsabilidad por el no traslado de estos Fondos al Fideicomiso.- Queda entendido por las partes, que en la eventualidad de que se produzca un deslizamiento de la moneda con respecto al dólar mayor al 5% en los próximos seis meses a partir de la firma del presente contrato, según datos oficiales publicados por el Banco Central de Honduras, se procederá a realizar el ajuste de la renta para los siguientes seis meses. **CUARTA. DEPOSITO:** **EL CONTRATANTE** manifiesta que entrego en concepto de Depósito a **EL CONTRATISTA** por la cantidad del depósito del año 2015 asciende a un total de **TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (L 31,899.48)** en concepto de Depósito.- **QUINTA. PLAZO:** Las partes convienen expresamente en que el presente contrato tendrá una duración de un mes (01) comprendidos a partir del **01 de abril 2020 al 30 de abril del año 2020**. No obstante, Las partes acuerdan que el presente contrato podrá ser prorrogado por períodos de un mes a voluntad de ambas partes mediante la suscripción de la adenda respectiva, Ninguna de las prórrogas que las partes acuerden dentro del año fiscal 2020 implicará un incremento del valor del servicio.- **SEXTA. NO CESIÓN:** Las partes están de acuerdo, en que ninguna de ellas tendrá la facultad de transmitir o ceder en forma alguna sus derechos y obligaciones derivados del presente contrato, a no ser que se cuente con el consentimiento previo y por escrito de la otra parte. No obstante, lo anterior, las partes acuerdan en que cualquiera de ellas podrá ceder y/o transmitir sus obligaciones y derechos derivados del presente contrato, con el consentimiento por escrito de la otra parte, siempre y cuando dicha cesión o transmisión se haga a alguna empresa filial o subsidiaria. De acuerdo con lo anterior, este contrato será obligatorio e irá en beneficio de las partes y de sus respectivos sucesores y causahabientes. - **SÉPTIMA. INTEGRIDAD:** Las partes, en cumplimiento a lo Establecido en el artículo 7 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública (LTAIP) y con la convicción de que evitando las prácticas de corrupción podemos apoyar la consolidación de una cultura de transparencia, equidad y rendición de cuentas en los procesos de contratación y adquisiciones del Estado, para fortalecer las bases del Estado de Derecho, nos Comprometemos libre y voluntariamente a: 1. Mantener el más alto nivel de conducta ética, moral y de respeto a las Leyes de la República así como los Valores de: INTEGRIDAD, LEALTAD, CONTRACTUAL, EQUIDAD, TOLERANCIA, IMPARCIALIDAD Y DISCRECIÓN CON LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL QUE MANEJAMOS, ABSTENIÉNDONOS DE DAR DECLARACIONES PUBLICAS SOBRE LA MISMA, 2. Asumir una estricta observancia y aplicación de los principios fundamentales bajo los cuales se rigen los procesos de contratación y adquisiciones publicas establecidos en la Ley de Contratación del Estado tales como: Transparencia igualdad y libre competencia. 3. Que durante la ejecución del contrato ninguna persona que actúe debidamente autorizada en nuestro nombre y representación y que ningún empleado o trabajador, socio o asociado autorizado o no, realizara a) Practicas Corruptivas: entendiend estas como aquellas en la que se ofrece dar, recibir, o solicitar directa o indirectamente, cualquier cosa de valor para influenciar las acciones de la otra parte; b) Practicas Colusorias: entendiend estas como aquellas en las que denoten, sugieran o demuestren que existen un acuerdo malicioso entre dos o más partes o entre una de las partes y uno o varios terceros, realizando con la intención de alcanzar un propósito inadecuado incluyendo influenciar en forma inapropiada las acciones de la Otra parte, 4) Revisar y verificar toda la información que deba ser presentada a través de terceros a la otra parte, para efectos del contrato y dejamos manifestado que durante el proceso de contratación o adquisición causa de este contrato, la información intercambiada



fue debidamente revisada y verificada, por lo que ambas partes asumirán la responsabilidad por el suministro de información inconsciente, imprecisa o que no corresponda a la realidad para efectos de este contrato. 5) Mantener la debida confidencialidad sobre la información a la que se tenga acceso por razón del Contrato y no proporcionarla, ni divulgarla a terceros y a su vez, abstenemos 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 contratante 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 CONTRATISTA: 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 CONTRATANTE: I. A la eliminación definitiva del Arrendador y a los Sub-Arrendadores responsables o que pudiendo hacerlo no denunciaron la irregularidad de su registro de Proveedores y contratistas que al efecto llevaré para no ser sujeto de elegibilidad futura en procesos de contratación. - ii. A la aplicación del empleado o funcionario infractor, de las sanciones que correspondan según Código de Conducta Ética del Servidor Público, sin perjuicio de exigir la responsabilidad administrativa, civil y/o penal a las que hubiere lugar. En fe de lo anterior, las partes manifiestan la aceptación de los compromisos adoptados en el presente documento, bajo el entendido que estas declaración forma parte integral del contrato, firmando voluntariamente para constancia y aceptan el contenido de todas y cada una de las cláusulas que integran el presente contrato. - **OCTAVA. 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. - **NOVENA. 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.- **DÉCIMA. IMPUESTOS:** EL CONTRATANTE, en apego a la Legislación Tributaria Vigente, actuará como agente retenedor en lo relacionado al Impuesto Sobre Ventas, según el Acuerdo DEI 215-2010 y en caso que EL CONTRATISTA no presente constancia de estar sujeto al régimen de pagos a cuenta, también procederá con la retención del Anticipo de Impuesto Sobre la Renta o Activo Neto a que se refiere el Acuerdo DEI 217-2010, a retener del valor de la renta mensual, impuestos que serán enterados oportunamente a la Administración Tributaria, por lo que EL CONTRATANTE en calidad de agente retenedor, desde ya se compromete con EL CONTRATISTA para extender a su favor, el comprobante de retención de impuesto conforme al régimen de facturación la que será entregada a EL CONTRATISTA según el Artículo 32 Numeral 2 del Código Tributario Vigente que literalmente dice “La retención se debe efectuar en el momento que se realice el pago o devengo del tributo, lo que se realice primero;”.- **DÉCIMA PRIMERA DOMICILIOS:** Las partes señalan como domicilios los siguientes: EL CONTRATANTE: Centro Corporativo Los Próceres, Colonia San Carlos, Avenida Los Próceres, Boulevard Morazán, Tegucigalpa M.D.C. Piso 12 área de Fideicomiso, Teléfono (504) 2237-40-00, extensión 10444, EL CONTRATISTA: Colonia Inestroza, Calle principal, frente a bodega de marcas mundiales, Tegucigalpa M.D.C., Teléfono(504) 2234 0075 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.- **DÉCIMA SEGUNDA. 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.- **DÉCIMA TERCERA. TÍTULOS:** Los títulos utilizados en cada una de las cláusulas de éste contrato, son exclusivamente para referencia por lo que no se consideran para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo. - **DECIMA CUARTA. 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. - **DÉCIMA QUINTA. RESCISIÓN:** Las partes podrán rescindir el presente contrato por las siguientes causas: a) incumplimiento a alguna de las cláusulas del presente contrato, b) Por mutuo acuerdo entre las partes, c) por falta de pago de dos meses consecutivos, d) Por caso Fortuito o fuerza mayor, e) por voluntad de una de las Partes dando a la otra una notificación por escrito con al menos treinta días de anticipación. - **DÉCIMA SEXTA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:** 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 30 días del mes de abril del año 2020.

  
**EL CONTRATISTA**  
Haydee Soraya Canahuati Zarruk  
Inversiones S D



  
**EL CONTRATANTE**  
Edmundo Del Carmen Cuadra  
Delegado Fiduciario  
Banco Lafise (Honduras) S.A.