

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, MARCO ANTONIO PRATS RAUDALES mayor de edad, casado, Licenciado Administración de Empresas, hondureño, con domicilio Tegucigalpa D.C, portador de la Tarjeta de Identidad número 0801-1969-03258 y Registro Tributario Nacional 08011969032583; quien en adelante se llamará EL ARRENDADOR, y; por otra parte ANA CECILIA ROMERO QUIROZ, mayor de edad, soltera, hondureña, Ingeniera Industrial, de este domicilio, portadora de la Tarjeta de Identidad número 0801-1987-19317 y Registro Tributario Nacional 08011987193179, quien actúa en su condición de Sub Directora Ejecutiva la Sub Dirección Ejecutiva del Instituto Hondureño de Ciencia, Tecnología y la Innovación, IHCIETI; con facultades suficientes y en el pleno ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las consagradas según Acuerdo Ejecutivo 074-D-2017, de fecha veintitrés de junio de dos mil diecisiete y con capacidad legal para resolver decisiones de carácter administrativo según el Acuerdo de Delegación No. 05-2017 de fecha dieciocho (18) de agosto del dos mil diecisiete (2017) autorizado por el señor MANLIO DIONICIO MARTINEZ CANTOR, en su condición de Director Ejecutivo del IHCIETI, nombrado para tal cargo mediante Acuerdo Ejecutivo 074-C-2017, de fecha 23 de junio de 2017, y; que para efectos del presente contrato se denominará como EL ARRENDATARIO (A), hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el presente documento denominado CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, sujeto a las cláusulas y estipulaciones siguientes.-

CLÁUSULA PRIMERA.- I.- DECLARACIONES DEL ARRENDADOR: a) Que goza de las facultades suficientes para concurrir a la firma y la celebración del presente contrato; b) Que mediante Escritura Pública No. 1 de Testamento Abierto de fecha doce (12) de enero del año 2012, autorizado ante los oficios del notario JOSÉ ANTOLÍN CAYETANO BERNÁNDEZ, la Señora HORTENCIA DEL SOCORRO RAUDALES GUILLEN, declaro como únicos y universales herederos a sus hijos PATRICIA DEL SOCORRO PRATS RAUDALES, MARCO ANTONIO PRATS RAUDALES Y ALDO GERARDO PRATS RAUDALES, c) Que se encuentra acreditado en autos del expediente de mérito con la Constancia del Juzgado de Letras Civil del Departamento de Francisco Morazán de fecha 25 de mayo del 2021, agregada al expediente con folio veintinueve (9), que no se ha hecho uso de doble instancia y/o petición de herencia, d) Que consta según Dictamen del Ministerio Público para los casos de mérito, la resolución que expresamente establece CON LUGAR la declaración de Herederos Testamentarios a los señores (as) PATRICIA DEL SOCORRO PRATS RAUDALES, MARCO ANTONIO PRATS RAUDALES Y ALDO GERARDO PRATS RAUDALES, e) Que el día lunes veintidós (22) de noviembre, en el medio de circulación denominado EL HERALDO, se hizo el anuncio del AVISO DE HERENCIA, cumpliendo con los requisitos que establece la Ley, f) Que los hijos en su condición de herederos PATRICIA DEL SOCORRO PRATS RAUDALES y ALDO GERARDO PRATS RAUDALES, han facultado mediante Nota de Autorización Especial adjuntas al presente contrato, al Señor MARCO ANTONIO PRATS RAUDALES, para que administre dicha propiedad y pueda

percibir las rentas mensuales, g) Manifiesta que en la masa hereditaria es legítimo dueño del siguiente inmueble: Fracción del lote número uno (01) ubicado en la Colonia Rubén Darío con un área de cuatrocientos once punto noventa metros cuadrados (411.90 mts²) y que se encuentra inscrito bajo Matrícula 307447 del Registro de la Propiedad del Departamento de Francisco Morazán; h) Manifiesta su libre voluntad de dar en arrendamiento el inmueble por este acto a EL ARRENDATARIO; i) Que se realizará todas las gestiones legales pertinentes para perfeccionar el ocupar del inmueble, notificando a EL ARRENDATARIO, desde la inscripción del contrato en el Departamento Administrativo de Inquilinato, y las demás que por ley sean vinculantes al arrendamiento. j) 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 está 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 otra tipología de delitos similar, k) Que se realizará el traspaso de los bienes a su nombre con el fin de tener la posesión plena del inmueble con Fracción del lote número uno (01) ubicado en la Colonia Rubén Darío con un área de cuatrocientos once punto noventa metros cuadrados (411.90 mts²) y que se encuentra inscrito bajo Matrícula 307447 del Registro de la Propiedad del Departamento de Francisco Morazán.- II DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO: a) Que 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 mediante la celebración del presente contrato, con el objeto primordial de establecer las oficinas del INSTITUTO HONDUREÑO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA Y LA INNOVACIÓN (IHCIETI), c) Que los pagos por arrendamiento se harán siempre y cuando se cumplan cada una de las disposiciones y cláusulas establecidas en el presente contrato, y; d) Se compromete a entregar el inmueble en igual condición como lo recibió en buen estado y funcionamiento, de ser posible podrá mejorarlo en todo caso, previa autorización de EL ARRENDADOR . 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, c) 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. - CLÁUSULA SEGUNDA. - OBJETO: Por virtud del presente contrato EL ARRENDADOR concede a EL ARRENDATARIO el uso y goce durante la vigencia del presente contrato del Inmueble descrito en el literal g) de la sección I de la Cláusula que antecede, con el objeto primordial que EL ARRENDATARIO establezca oficinas del Centro de Investigación del INSTITUTO HONDUREÑO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA Y LA INNOVACIÓN (IHCIETI), institución que para efectos del presente contrato será EL IHCIETI. CLÁUSULA TERCERA. - RENTA: EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR por concepto de renta mensual la cantidad de L 46,347.82 (CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE CON 82/100), más el Impuesto sobre venta que corresponde al quince por ciento (15%) equivalente a la cantidad de L6, 952.17 (SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS CON 17/100), impuesto que será retenido por EL ARRENDATARIO de conformidad con a las disposiciones legales vigentes en materia tributaria del país, quien desde ya se compromete con EL ARRENDADOR para extenderle el correspondiente comprobante de retención de impuesto; por consiguiente el valor total a pagar por la cuota mensual de arrendamiento es la cantidad de L. 53,300.00 (CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS LEMPIRAS EXACTOS). Ambas partes están de acuerdo que en analogía a las Disposiciones Generales del Presupuesto 2021, se establece que; para evitar desfases en los presupuestos, se prohíbe a las dependencias del Gobierno, sean Centralizadas, Descentralizadas y Desconcentradas, celebrar contratos de arrendamiento dentro del país en moneda distinta al Lempira moneda del curso legal del país. El pago se hará efectivo mediante transferencia bajo la modalidad del SIAFI, a la cuenta número 001210194083 a nombre de MARCO ANTONIO PRATS RAUDALES que EL ARRENDADOR mantiene en BANCO FINANCIERA COMERCIAL HONDUREÑA S.A, FICOHSA, 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 aplicará la retención conforme al marco legal vigente en materia tributaria. CLÁUSULA CUARTA. – ACUERDO Y ARREGLO EXTRAJUDICIAL POR PAGO DE RENTAS: En analogía a lo establecido en el presente contrato y la declaración jurada de EL ARRENDADOR, referente al debido proceso que se realizó para la perfección de la declaración de herencia testamentaria, para investirse de facultades legales suficientes para comparecer a la celebración de este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, acuerdan lo siguiente: 1) EL ARRENDATARIO, pagará a EL ARRENDADOR, las rentas generadas desde el mes de enero a diciembre, ya que, por acuerdo voluntario de ambas partes, EL ARRENDADOR autorizó que EL ARRENDATARIO ocupara el bien durante el proceso de declaración de herencia testamentaria, de la cual ya existe sentencia del Ministerio Público emitida el

dieciséis (16) de noviembre del año en curso, 2) Que ambas partes en esa línea de tiempo hicieron los mayores esfuerzos legales para perfeccionar el pago de arrendamiento, como ser; la viabilidad jurídica de consignar los pagos por arrendamiento ante el Departamento Administrativo de Inquilinato, DAI, sin embargo, no fue posible, debido a que la consignación se debe realizar ante el Banco Central de Honduras con cheque, modalidad que no fue viable, considerando que EL IHCIETI, únicamente utiliza de transferencia de pago mediante el sistema SIAFI, 3) Que las cuotas adeudadas se pagarán en su totalidad siempre y cuando EL ARRENDADOR, presente la documentación fiscal completa, destinada para estos fines, 4) EL ARRENDATARIO pagará al momento de la suscripción del presente contrato, las doce (12) cuotas (enero a diciembre) que corresponden al año 2021, basados en todos los hechos enunciados en el presente contrato que imposibilitaron el pago normal mensual, siendo la cantidad total neta a pagar de *L 556,173.91 (QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y TRES LEMPIRAS CON 91/100)*, El pago será distribuido de la siguiente forma: a) EL ARRENDATARIO de conformidad con a las disposiciones legales vigentes en materia tributaria del país, retendrá en concepto de impuesto, el quince por ciento (15%) equivalente a *L 83,426.09 (OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS LEMPIRAS CON 09/100)*; quien desde ya se compromete con EL ARRENDADOR para extenderle el correspondiente comprobante de retención de impuesto. Por consiguiente, el valor total a pagar por la cuota de arrendamiento anual es la cantidad de *L 639,600.00 (SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS LEMPIRAS CON 00/100)*, los cuales se pagarán sin protesto a EL ARRENDADOR, siempre que extienda los documentos bajo el régimen fiscal vigente, y; 5) Que EL ARRENDATARIO, siempre tuvo y tiene la mejor intención de pagar cabalmente las mensualidades producidas por el arrendamiento, sin embargo, era necesario reunir todos los presupuestos jurídicos para perfeccionar la gestión de pago. Asimismo, que está conforme y con toda la disposición de seguir ocupando el bien inmueble de mérito dado en arrendamiento, siempre que se mantengan todas y cada una de las disposiciones enunciadas en los acápites del presente contrato.- CLÁUSULA QUINTA.- DEPÓSITO: EL ARRENDADOR expresa que, recibió de EL ARRENDATARIO, el depósito en concepto de garantía, para la celebración del contrato, el cheque No. 00002488, con fecha de emisión treinta (30) de diciembre del año 2019, a favor de la Señora PATRICIA PRATS RAUDALES, por un valor de *L 47,469.98, (CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON 98/100)*, mismo que, fue depositado en BANCO PROMERICA HONDURAS, en fecha siete (7) de enero del año dos mil veinte (2020).- CLÁUSULA SEXTA.- AUMENTO EN LA CUOTA DE ARRENDAMIENTO: 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 que gravan el presente contrato, deberán ser absorbidos por EL ARRENDADOR.- CLÁUSULA SÉPTIMA DOCUMENTACIÓN: EL ARRENDADOR se obliga a proporcionar a EL ARRENDATARIO, a) Factura debidamente autorizada por la SAR, b) pagos a cuenta (cuando aplique) c) comprobante de inscripción del

contrato en la DAI una vez firmado el presente contrato, d) Pago de bienes inmuebles al día e) Solvencia Fiscal Vigente, y; f) Registro de Beneficiario (PIN SIAFI).- Ambas partes convienen que si EL ARRENDATARIO no recibe de EL ARRENDADOR toda la documentación que se requiera para poder operar las oficinas debidamente en el LOCAL, 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 LOCAL 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 LOCAL 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 perjuicios que dicho cierre o clausura le ocasiono. CLÁUSULA OCTAVA. -AUTORIZACIÓN: 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 LOCAL. 2) Instalar antena de radiotelecomunicaciones generadores eléctricos, divisiones de tabla yeso o material similar, instalaciones de cubículos modulares en el LOCAL; en el entendido que tales instalaciones, según sea el caso, son propiedad de EL ARRENDATARIO, por lo que éste último podrá retirar, las instalaciones u obras realizadas que no se hayan adherido o incorporado al mismo. Las que por su naturaleza sean inamovibles o cuyo retiro pueda afectar a la estructura o construcción del LOCAL, quedarán en beneficio de EL ARRENDADOR. - En el caso de modificaciones, acondicionamiento o remodelaciones mayores, EL ARRENDATARIO deberá solicitar la autorización de EL ARRENDADOR, y de ser aceptadas, se podrá negociar el pago de los costos y tiempos de la obra o proyecto de que se trate. EL ARRENDATARIO se compromete que si se realizaren cualquier tipo de modificaciones antes descritas en el inmueble, al momento de la terminación de la relación comercial entre ambas partes deberá entregar dicho inmueble en iguales o mejores condiciones de las que fue recibido- CLÁUSULA NOVENA.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, TELEFONÍA: EL ARRENDADOR en este acto manifiesta a EL ARRENDATARIO que, el LOCAL cuenta con todas las instalaciones necesarias, para los Servicios de Energía Eléctrica (Cód. 5090), agua (001-167-011-0351) y telefonía mismos servicios que serán cancelados por EL ARRENDATARIO mes a mes durante la vigencia del presente contrato. Asimismo, se compromete EL ARRENDATARIO que al finalizar la relación contractual estipulada en este documento es responsabilidad única de EL ARRENDATARIO entregar a EL ARRENDAROR el estado de cuenta al día de los servicios públicos.- CLÁUSULA DÉCIMA.- OBLIGACIONES: EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, reconocen y aceptan que estarán obligados 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 presente contrato así como cualquier modificación de dichos instrumentos legales que puedan sufrir.- Ambas partes, podrán exigir 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. 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 y mantenimiento necesarias (daños estructurales, filtraciones en la loza o instalaciones hidro-sanitarias , goteras , etc.) que se deriven del deterioro natural del inmueble que pudieren ser originadas por movimientos telúricos, daños causados por construcciones aledañas, deterioro de la vida útil de los materiales de construcción siempre y cuando sea comprobable. EL ARRENDATARIO será responsable de las reparaciones menores que sean originadas por el demérito por el simple transcurso del tiempo o por el uso habitual del INMUEBLE y responderá igualmente de todos los vicios ocultos siempre que le sean imputables, 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 (5) días calendario posteriores a la realización del aviso.- CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- SUBARRENDAMIENTO: 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 del INSTITUTO HONDUREÑO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA Y LA INNOVACIÓN (IHCIETI), no pudiendo sub-arrendar o destinar el inmueble para fines diferentes de lo estipulado en este contrato.- CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- PLAZO: Las partes convienen expresamente en que el presente contrato tendrá una duración de doce meses (12) comprendidos a partir del 01 de enero 2021 al 31 de diciembre del año 2021. No obstante, Las partes acuerdan que el presente contrato podrá ser prorrogado a voluntad de ambas partes si persisten las mismas condiciones mediante intercambio de simples cartas proponiendo y aceptando el plazo de la prórroga sin necesidad de nuevo contrato. Asimismo, 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 sesenta (60) días de anticipación de conformidad con el artículo 38 de la Ley de Inquilinato. – CLÁUSULA DÉCIMA 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 OCTAVA del presente contrato, 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 del inmueble objeto del presente contrato. – CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - SERVICIOS: EL ARRENDATARIO se obliga a mantener en condiciones funcionales el LOCAL y sus instalaciones, así como, a pagar las cuotas o derechos que se causen por los consumos en los servicios de Agua, Luz y Teléfono, remitiendo sus comprobantes mes a mes a EL ARRENDADOR. Asimismo, será 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 obligatoria para el LOCAL.- CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- RESOLUCIÓN: EL ARRENDADOR conviene en que, además de lo ya establecido en el presente contrato, procederá a terminación del presente contrato sin más obligación para EL ARRENDATARIO, que el pago correspondiente al tiempo del arrendamiento brindado, cuando exista recorte de presupuesto o suspensión de fondos Nacionales, tal como lo establece el artículo 78 del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la Republica, Ejercicio Fiscal 2021. Asimismo, por cualquier incumplimiento de su parte de las obligaciones contenidas en el presente contrato o por darse las situaciones estipuladas conforme a lo expresado en el Capítulo IV de la Expiración del Arrendamiento Art.51 Ley de Inquilinato de vigente en la República de Honduras, será causa de la terminación del mismo, sin necesidad de que medie declaración judicial, situación por la cual, la parte afectada estará en aptitud de hacer valer sus derechos en la forma que más les favorezca. Por lo que la solicitante deberá notificar por escrito dicha terminación, cuando menos con 30 días hábiles antes del evento, situaciones que de manera enunciativa más no limitativa para el caso de EL ARRENDADOR se señalan: 1) Por la pérdida total o parcial del INMUEBLE, 2) Por la existencia de defectos o vicios ocultos en el INMUEBLE, anteriores al arrendamiento y desconocidos por EL ARRENDATARIO que impidan el uso y disfrute del mismo, posterior a la firma del presente instrumento contractual, 3) Por la falta de entrega del INMUEBLE, 4) Por la falta de higiene y seguridad del INMUEBLE, 5) Por la falta de conservación del INMUEBLE, 6) Por la falta de reparaciones necesarias, así como por la falta de las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del INMUEBLE, 7) Por la falta del uso o disfrute del INMUEBLE de manera pacífica, por causa de tercero que alegue derechos primarios de titularidad de dicho inmueble. 8) Por caso fortuito o fuerza mayor que imposibilite la perfección del presente contrato, notificando con un tiempo máximo de treinta (30) días después de tener conocimiento del suceso que lo ocasiono. – CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- NO PROCEDENCIA DE LA TERMINACIÓN: EL ARRENDADOR reconoce que el presente contrato tendrá plena validez en cuanto a lo preceptuado en el total de las Cláusulas y plena vigencia en cuanto al PLAZO acordado y no operará la terminación del mismo en caso de presentarse por cualquier causa la inesperada defunción de EL ARRENDADOR, que en su momento sea solicitada o promovida por el o los sucesores en calidad de legítimos herederos o legatarios, subsistiendo plenamente los derechos y obligaciones para las partes hasta el plazo convenido. Igualmente aplicará para el caso de que

EL ARRENDADOR transmitiere la propiedad del LOCAL, conforme a lo establecido en los artículos 55 y 56 de la Ley de Inquilinato, el presente contrato subsistirá plenamente en favor de EL ARRENDATARIO en los términos, condiciones, derechos y obligaciones acordadas respecto del nuevo propietario. -CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR: EL ARRENDADOR acepta que, si por caso fortuito o de fuerza mayor con el cumplimiento del inciso ocho (8) de la cláusula décima tercera o por situaciones totalmente atribuibles a su persona en virtud de existir en su contra mandato o resolución judicial, que lo limite o le prohíba el arrendamiento y por ende impidiera totalmente a EL ARRENDATARIO el uso del LOCAL, no se pagará la renta mientras dure dicho impedimento, sin perjuicio del mutuo acuerdo entre las partes. - CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- NO ASOCIACIÓN: En virtud del presente contrato, las partes no se convierten en socios o asociados, ni establecen relación alguna fuera de la contemplada en los términos y condiciones del presente contrato. En virtud de lo anterior, las partes no podrán reclamarse en ningún momento, pérdida o menoscabo en sus utilidades o ingresos, en el entendido de que ninguna de las partes se responsabiliza de la administración de las otras partes. - CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- IMPUESTOS: EL ARRENDATARIO: 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 demás normativa tributaria vigente, en caso que EL ARRENDADOR 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 entregados oportunamente a la Administración Tributaria, por lo que EL ARRENDATARIO en calidad de agente retenedor, desde ya se compromete con EL ARRENDADOR para extender a su favor, el comprobante de retención de impuesto de cada pago efectuado. - CLÁUSULA VIGÉSIMA.- TRASPASO O GRAVAMEN DEL INMUEBLE: EL ARRENDADOR se obliga a realizar todas las diligencias y/o gestiones legales pertinentes para la perfección del traspaso del bien dado en arrendamiento. Asimismo, caso de que EL ARRENDADOR, desee traspasar, ceder, vender, gravar o enajenar el inmueble de forma alguna durante la vigencia de este contrato, este deberá de notificar a EL ARRENDATARIO, por escrito en un plazo no mayor de diez (10) hábiles.- EL ARRENDADOR en dicho traspaso, cesión, venta, fideicomiso o gravamen se comprometerá frente a EL ARRENDATARIO a sustituir, como así lo establece la Ley a EL ARRENDADOR en su calidad como tal en el presente contrato de arrendamiento, respetando así todas y cada una de sus obligaciones como tal frente a EL ARRENDATARIO, pues este contrato afecta al Bien Inmueble como tal, con el cual el Contrato de Arrendamiento continua vigente y EL ARRENDATARIO tendrá la obligación de pagar al nuevo arrendante el precio de arrendamiento, una vez que sea notificado y se le entere una certificación registral emitida por la autoridad competente o notarial que compruebe el traspaso efectuado. Adicionalmente, en el caso de que por alguna razón el Inmueble llegara a ser objeto de ejecución judicial o extrajudicial EL ARRENDADOR asume la obligación de notificar a EL

ARRENDATARIO, en forma inmediata y previo a la realización del respectivo remate o mecanismo similar así como de notificar al Juez Ejecutor de la existencia de este contrato y las obligaciones específicas que este conlleva y la indicación de las circunstancias de que el Inmueble se encuentra arrendado deberá ser comunicada a los posibles oferentes con anterioridad a la ejecución del remate, siendo EL ARRENDADOR responsable de los colaterales que ocasionen dicha gestión.- CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- 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.- CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- 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, realizará a) Prácticas Corruptivas: entendiendo estas como aquellas en las 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 inconsistente, 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 de 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 o asociados de los cuales se tenga un indicio razonable y que pudiese ser constitutivo 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: 1) A la inhabilitación para contratar con el Estado, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran deducirse, 2) 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: 1). 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 llevare para no ser sujeto de elegibilidad futura en procesos de contratación, 2). 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 forman 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. -CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES: EL ARRENDADOR declara y garantiza a EL ARRENDATARIO, que 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 que EL ARRENDATARIO celebre el 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 por EL ARRENDATARIO, éste, quedará desligado 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.- CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- 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.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- 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.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- DOMICILIOS:** Las partes señalan como domicilios los siguientes: **EL ARRENDATARIO:** Lomas del Guijarro, Edificio Torre Alfa, quinto (5to.) Piso, Tegucigalpa M.D.C., Honduras C.A., Teléfono (504) 2231-1898.- **EL ARRENDADOR:** Teléfonos (+504) 8730-4990/ (+506) 8340-3951 1+(786) 390-3350; correos electrónicos marcoprats9@gmail.com; aldogerardo@hotmail.com; patty.prats@gmail.com mismos 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 diez (10) 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.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. 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.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.- 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.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- 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.- **CLÁUSULA TRIGÉSIMA.- 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. Asimismo, las leyes análogas aplicables como el Código Civil,

Código Procesal Civil y demás leyes que regulen la celebración de los mismos y para todas las disposiciones correlativas en la que se suscriba.- **CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA.- 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 firmaran dos (2) ejemplares originales de conformidad a los tres (3) días del mes de diciembre del año 2021.


MARCÓ ANTONIO PRATS RAUDALES
EL ARRENDADOR




ANA CECILIA ROMERO QUIROZ
EL ARRENDATARIO

