

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **BENJAMIN ENRIQUE TOLEDO PINTO**, mayor de edad, casado, Empresario, hondureño, de este domicilio, portador de la tarjeta de identidad número 0801-1963-06000 y con Registro Tributario Nacional número 08011963060006; actuando en mi condición de Gerente General y Administrador Único y por ende representante legal de la sociedad **INMOBILIARIA Y DESARROLLOS COMERCIALES S.A.**, con Registro Tributario Nacional (RTN) número **08019007113333**, sociedad legalmente constituida, mediante instrumento público número **sesenta y uno (61) de fecha 20 de Diciembre del año 2006**, otorgada ante los oficios del Notario **Ricardo Osorio M.** e inscrita bajo el asiento número 6 del tomo 685 del Libro de Comerciantes Sociales, del Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado al IP, instrumento en el que además consta el carácter con el que actuó, y para efectos del presente contrato será **“EL ARRENDADOR”** por una y por otra, a quien en lo sucesivo se le denominara **“EL ARRENDADOR”** por una y por otra **ALEJANDRO ALFONSO RAMÍREZ CALLEJAS**, mayor de edad, casado, de nacionalidad nicaragüense, Banquero, con carne de Residente número 01-2603-2015-00617 y con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, quien actúa en su condición de Delegado Fiduciario de **BANCO LAFISE (HONDURAS), SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO LAFISE, S.A.)**, con Registro Tributario Nacional No. **08019997377947**, en su carácter de **FIDUCIARIO** del Contrato de Fideicomiso para la Administración del Proyecto **“Centro Cívico Gubernamental”** facultades resultan del acta numero trescientos cincuenta y dos (352) punto número trece punto uno (13.1) 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**, con carnet de Colegiación Profesional número tres mil doscientos noventa y nueve (3299) del Colegio de Abogados de Honduras y numero mil trescientos cincuenta y ocho (1358) del registro de la Honorable Corte Suprema de Justicia, **inscrita bajo número veinticinco mil seiscientos dieciséis (25616) de la matrícula sesenta y siete mil novecientos cincuenta y dos (67,952)** del Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil del Departamento de Francisco Morazán, a quien en adelante se llamará **“EL ARRENDATARIO”**, hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el siguiente **Contrato de Arrendamiento** sujeto a las cláusulas y estipulaciones siguientes.- **PRIMERA: “DECLARACIONES”** : **I Declara el representante de EL ARRENDADOR:** **a)** que es legítimo representante de **EL ARRENDADOR**, y por lo tanto goza de las facultades suficientes para concurrir a la firma del presente contrato en representación de **EL ARRENDADOR**, mismas que a la fecha, no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna; **b)** manifiesta que su representada es la legítima propietaria de un inmueble ubicado en la ciudad de Comayagüela, Municipio del Distrito Central, en la salida hacia el Norte, con un área de área o extensión superficial de **NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (9,336.40 m<sup>2</sup>)** equivalentes a **TRECE MIL TRESCIENTOS NOVENTA PUNTO OCHENTA Y DOS VARAS CUADRADAS (13,390.82 v<sup>2</sup>)** que sobre dicho terreno se encuentran en calidad de mejoras las Sigüientes: una casa de habitación de seis varas de frente por ocho varas de fondo con ladrillo de cemento, piso de ladrillo de cemento, techo de asbesto con artesón de madera ventanas de madera, toda repellada y pintada por dentro con pintura de aceite, con instalaciones eléctricas. Una edificación propia para bodega, paredes de bloque de concreto, columnas de hierro piso de concreto, techo de estructura metálica con asbesto, con sus servicios de baño e inodoro, con una puerta principal ancha cubriendo un área de un mil veintiuno punto nueve metros cuadrados (1,021.09 m). Un edificio tipo industrial que consta de un solo salón con un área de quinientos noventa y dos metros cuadrados (592.00 m<sup>2</sup>), construido con una cimentación de concreto armado y mampostería, paredes de bloques de concreto reforzado con columnas de concreto armado, con liga en limpio, rematadas por una franja de bloque de arcilla, tipo ventilación

con una altura de seis punto cuarenta metros. El techo de lámina de asbesto con una estructura tipo industrial, piso de concreto armado, con un portón principal de ocho punto cero metros de ancho y dos portones laterales de uno punto cincuenta metros de ancho cada uno con sus respectivos portones corredizos de lámina de acero, troquelada. El perímetro del edificio está protegido por sus aleros de techo de un metro de ancho y el interior del edificio está iluminado con láminas acrílicas y lámparas fluorescentes tipo industrial. El edificio mide treinta y seis metros de largo por dieciséis de ancho paralelos a este edificio se ha construido en techo para cubrir hornos, con paredes de bloque de cemento, techo estructura metálica de asbesto, piso de concreto que mide treinta y seis metros de largo por cinco punto cincuenta metros de ancho con un área total de doscientos siete punto veinte metros (207.20 m).- tiene dos portones de acero en las paredes externas, bodega de Novecientos Noventa y un punto veintiocho metros cuadrados (991.25 m<sup>2</sup>) con características rusticas, paredes de bloque de cemento, techo de lámina de zinc soportado por estructura de madera, piso de tierra, cubículo de servicios sanitarios colectivos con cimentación de concreto, paredes de bloques de cemento en limpio techo de asbesto sobre estructura de madera piso de concreto, puertas de caoba con un área de ciento cinco punto cero metros cuadrados (105.00 m<sup>2</sup>) Área secadora que consta de edificio industrial con cimentación y estructura de concreto, paredes de asbesto soportadas por estructura metálica de nueve metros (9.00m) de luz por una longitud de treinta y nueve metros (39.00m), instalación eléctrica industrial y portones de hierro.- muros de colindancia, cerca de mallas de ciclón, todo esto con una longitud de ciento veinte metros, galera de taller de mecánica consistente de techo de asbesto soportadas por estructura metálica, piso de concreto y sin paredes con un área de ciento cuarenta metros cuadrados (140.00 m<sup>2</sup>). Que este inmueble y sus mejoras se encuentran inscritas a favor de su representada bajo matricula numero 613767 asiento número 4 del Instituto de la Propiedad de Francisco Morazán y que cuenta con toda la documentación pública o privada para acreditar la legítima propiedad del inmueble; c) Manifiesta su libre voluntad de dar en arrendamiento el inmueble de su propiedad, descrito en el inciso b) una bodega para el almacenamiento de archivos y bienes de PRONADERS mismo que tiene los límites y colindancias ubicado en la colonia Santa Fe, bulevar del norte frente a CEMCOL, con un área de trescientos metros cuadrados de construcción (300mts<sup>2</sup>) y con un solar baldío para estacionamiento de quinientos veinte metros cuadrados (520.00 Mts<sup>2</sup>), por este acto al **ARRENDATARIO**; d) Que cuenta con todas y cada una de las autorizaciones, permisos, licencias y registros necesarios otorgados por autoridad competente para llevar a cabo el legal funcionamiento del **LOCAL**, tal y como viene haciéndolo. Así mismo, declara que dichas autorizaciones, permisos, licencias y registros están vigentes y al corriente en cuanto el pago en sus derechos y contribuciones; e) 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 otro similar.- **II Declara el representante de "EL ARRENDATARIO":** a) 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 del presente contrato del **LOCAL**, mediante la celebración del presente contrato, con el objeto primordial de establecer la **BODEGA DE ALMACENAMIENTO DE ARCHIVOS Y BIENES de PRONADERS** o sucursales en dicho **LOCAL** si así lo estimas conveniente para sus intereses.- **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, e) 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.-

**SEGUNDA.- OBJETO:** Por virtud del presente contrato **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO** el uso y goce durante la vigencia del presente contrato del **LOCAL** descrito en el literal b) de la parte I de la Cláusula que antecede, con el objeto primordial que establezca Es su deseo que **EL ARRENDADOR** le conceda el uso y goce durante la vigencia del presente contrato del **LOCAL**, mediante la celebración del presente contrato, con el objeto primordial de establecer la **BODEGA DE ALMACENAMIENTO DE ARCHIVOS Y BIENES del PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y URBANO (PRONADERS)** o sucursales en dicho **LOCAL** si así lo estimas conveniente para sus intereses, institución que para efectos del presente contrato será **EL BENEFICIARIO**.-

**TERCERA. RENTA:** **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** por concepto de renta mensual la cantidad de **CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE LEMPIRAS EXACTOS (L 43,769.00)**, valor que incluye el *Impuesto del 15% sobre venta*, equivalente a **CINCO MIL SETECIENTOS NUEVE LEMPIRAS EXACTOS (L 5,709.00)**, por consiguiente el precio neto de renta mensual es por la cantidad de **TREINTA Y OCHO MIL SESENTA LEMPIRAS EXACTOS (L 38,060.00)**.- cantidad que incluye el 10% del Impuesto Sobre la Renta, equivalente a **TRES MIL OCHOCIENTOS SEIS LEMPIRAS EXACTOS (Lps.3,806.00)**, el cual será retenido por **EL ARRENDATARIO** 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 ARRENDADOR**, **POR LO QUE LA CANTIDAD NETA A DEPOSITAR A FAVOR DE EL ARRENDADOR ES DE TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO LEMPIRAS EXACTOS (Lps. 34,254.00)**. El pago se hará efectivo por mensualidades vencidas siempre y cuando el recibo entregado reúna los requisitos fiscales vigentes y esté debidamente respaldado por **EL ARRENDADOR**; cantidad que será pagada mediante depósito a la cuenta bancaria en Banco Lafise (Honduras) S.A. con el número 114503000616 a nombre de **INMOBILIARIA Y DESARROLLOS COMERCIALES S.A.**- Si **EL ARRENDADOR** cuenta con constancia extendida por la **Dirección Ejecutiva de Ingresos (DEI)** de estar sujeto a Régimen de Pago a cuenta, éste deberá proporcionarle una copia vigente a **EL ARRENDATARIO** y de esta manera no se le aplicará la deducción de impuesto sobre la renta.- En cuanto al monto correspondiente al impuesto sobre venta, el mismo será retenido por **EL ARRENDATARIO**, según acuerdo DEI 215-2010, quien desde ya se compromete con **EL ARRENDADOR** para presentar el correspondiente comprobante de retención.- **EL ARRENDADOR** acepta y declara que **EL ARRENDATARIO**, está actuando en su condición de **Fiduciario del Fideicomiso denominado Centro Cívico Gubernamental**, y por lo tanto solo puede realizar los pagos de los arrendamiento si el Gobierno de la República 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 ARRENDADOR**, si **EL ARRENDADOR** 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 ARRENDATARIO** solo será responsable de los pagos por la vigencia del presente contrato siempre y cuando el Gobierno de la República de Honduras le haya efectuado el traslado de Fondos necesarios, razón por la cual desde ya exonera al **ARRENDATARIO** de cualquier responsabilidad por el no traslado de estos Fondos al Fideicomiso.-

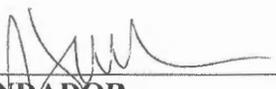
**CUARTA. AUMENTO EN EL PRECIO DEL AQUILER:** Queda entendido entre las Partes, que el precio de la Renta, no podrá ser incrementado durante la vigencia del contrato, y que en caso de existir alguna reforma que incremente el valor de los impuestos que gravan el presente contrato, deberán ser absorbidos por **EL ARRENDATARIO**.- Quedando entendido que previo a la firma de un nuevo contrato las partes de común acuerdo realizaran una

revisión al precio de arrendamiento para readecuarlo a los precios de mercado siempre que el precio sea consensuado y exista presupuesto. **QUINTA. DOCUMENTACIÓN:** EL ARRENDADOR se obliga a proporcionar a EL ARRENDATARIO toda aquella documentación que se requiera para poder operar debidamente las oficinas en el LOCAL así como cualquier otra que se necesite para la celebración de este Contrato.- Ambas partes convienen en que si EL ARRENDATARIO no recibe de EL ARRENDADOR toda la documentación descrita, o aquella 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 BENEFICIARIO 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 o EL BENEFICIARIO 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. **SEXTA. 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 radio-tele comunicaciones en el LOCAL. De igual forma, si el LOCAL se encuentra ubicado dentro de una plaza comercial EL ARRENDADOR se obliga en este acto a entregar una carta al administrador de la misma, concediendo la autorización a EL ARRENDATARIO para realizar los dos puntos anteriores, debiendo entregar posteriormente EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO el original de la autorización correspondiente dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes a partir de la firma del presente contrato. **SÉPTIMA. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, TELEFONIA.** EL ARRENDADOR en este acto se manifiesta a EL ARRENDATARIO que el LOCAL cuenta con todas las instalaciones necesarias, para los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía. **OCTAVA. OBLIGACIONES.** EL ARRENDADOR reconoce y acepta que estará obligado al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones consignadas en la Ley de Inquilinato, Código Civil y Leyes Tributarias Vigentes, así como cualquier otra aplicable, situación por la cual EL ARRENDATARIO estará facultado en cualquier momento de exigir a EL ARRENDADOR el estricto cumplimiento de cualquiera de las obligaciones preceptuadas antes expresado. 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. Por lo que de manera enunciativa más no limitativa EL ARRENDADOR se obliga a conservar y mantener el LOCAL arrendado en óptimas condiciones de uso, desde el momento de la firma de este contrato hasta su vencimiento, obligándose a efectuar todas las reparaciones mayores necesarias (daños estructurales, filtraciones en la loza o instalaciones hidro-sanitarias, etc.) originadas por movimientos telúricos, daños causados por construcciones aledañas, así como las originadas por el demérito por el simple transcurso del tiempo o por el uso normal del LOCAL y responderá igualmente de todos los vicios ocultos 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 días calendario posteriores a la realización del aviso. **NOVENA. OBRAS.** EL ARRENDADOR autoriza expresamente a EL ARRENDATARIO a realizar por su cuenta todas las modificaciones, adaptaciones e instalaciones que estime pertinentes efectuar en el LOCAL para su correcta operación en la prestación del servicio, quedando también autorizado para retirar, las obras realizadas que no se hayan adherido o incorporado al mismo y las que por su naturaleza sean inamovibles o cuyo retiro pueda afectar a la estructura o construcción del LOCAL, quedando estas en beneficio de EL ARRENDADOR. **DECIMA. SUBARRENDAMIENTO.** EL

**ARRENDATARIO** no podrá sub-arrendar o destinar el inmueble para fines diferentes de lo estipulado en este contrato. **DECIMA PRIMERA PLAZO.** Las partes convienen expresamente en que el presente contrato tendrá una duración de **doce meses (12) comprendidos del 01 de enero al 31 de Diciembre del año 2016.**- 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 60 días de anticipación de conformidad con el artículo 38 de la Ley de Inquilinato. **DECIMA SEGUNDA. ANUNCIOS.** Para efectuar modificaciones o nuevos acondicionamientos en el exterior o interior del local así como para fijar rótulos en áreas de uso público, instalaciones de planta de energía eléctrica, motores y antenas y otros **EL ARRENDATARIO** deberá obtener la debida autorización por escrito de parte de **EL ARRENDADOR**, siempre y cuando no dañe la estructura física del edificio.- **DÉCIMA TERCERA.- 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 Luz y Teléfono, siendo 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**. El pago del agua también correrá a cargo de **EL ARRENDADOR. DÉCIMA CUARTA.** Serán obligaciones de **EL ARRENDATARIO:** a) Efectuar el mantenimiento y realizar las reparaciones locativas, daños y desperfectos de baños, servicios sanitarios, regaderas, lavamanos, llavines, puertas u obstrucciones de tuberías de aguas negras, cielo falso, daños en paredes (pulidos y pintura) a fin de mantener el local arrendado y las áreas públicas en buen estado. b) **EL ARRENDATARIO** se compromete a mantener y entregar el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que lo recibe. **DÉCIMA QUINTA.- RESCISIÓN. EL ARRENDADOR** conviene en que, procederá la rescisión 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 62 de las Disposiciones Generales Para la Ejecución del Presupuesto de Ingresos y Egresos para el año 2015; así mismo 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 Republica de Honduras, será causa de rescisión 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 rescisión, 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 **LOCAL.**, **2)** Por la existencia de defectos o vicios ocultos en el **LOCAL**, 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 **LOCAL.**, **4)** Por la falta de higiene y seguridad del **LOCAL.**, **5)** Por la falta de conservación del **LOCAL**, **6)** Por la falta de reparaciones necesarias, así como por la falta de las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del **LOCAL.**, **7)** Por la falta del uso o disfrute del **LOCAL** de manera pacífica, por causa de tercero que alegue derechos primarios de titularidad de dicho inmueble. **DÉCIMA SEXTA.- NO PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN. 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 rescisión del mismo en caso de presentarse por cualquier causa la inesperada defunción de **EL ARRENDADOR**, que en su momento sea solicitada o promovida por sus 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. **DÉCIMA SEPTIMA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.** EL ARRENDADOR acepta que, si por caso fortuito o de fuerza mayor 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 pagara la renta mientras dure dicho impedimento.- **DECIMA 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. **DECIMA NOVENA.- NO CESION.** 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.- **VIGESIMA.- INTEGRIDAD:** Las Partes Acuerdan dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, (LTAIP), con la convicción de que evitando las prácticas de corrupción podremos apoyar las prácticas de consolidación de una cultura de transparencia, equidad, y retención de cuentas en los procesos de contratación y adquisición del Estado, para así fortalecer, las bases del Estado de derecho, manteniendo los valores de integridad, lealtad contractual, equidad, tolerancia, imparcialidad, y discreción con la información confidencial que manejemos, absteniéndonos de dar declaraciones públicas sobre las mismas. **VIGESIMA PRIMERA.- 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 deslindando 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. **VIGESIMA SEGUNDA.- 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. **VIGESIMA TERCERA.- 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. **VIGESIMA CUARTA.- DOMICILIOS.** Las partes señalan como domicilios los siguientes: **EL ARRENDADOR:** Edificio Florencia, Bulevar Suyapa Tegucigalpa MDC. Teléfono 2239-2845 y 22310470 y correo electrónico [avisa.bienesraices@ymail.com](mailto:avisa.bienesraices@ymail.com). **EL ARRENDATARIO:** Colonia San Carlos, Avenida los Próceres, Centro Corporativo Los Próceres, Bulevar Morazán, Tegucigalpa M.D.C. Teléfono (504) 2237-0000. 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.- **VIGESIMA QUINTA.- 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. **VIGESIMA SEXTA.- 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. **VIGESIMA SEPTIMA. 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. **VIGESIMA OCTAVA.- 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, y para todas las disposiciones correlativas en la que se suscriba. **VIGESIMA NOVENA.- 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 firman de conformidad a los 17 días del mes de marzo del año 2016.

  
\_\_\_\_\_  
**EL ARRENDADOR**

Benjamín Enrique Toledo Pinto  
Inmobiliaria y Desarrollos Comerciales, S.A.

  
\_\_\_\_\_  
**EL ARRENDATARIO**

Alejandro Alfonso Ramírez Callejas  
Delegado Fiduciario  
Banco Lafise (Honduras) S.A.

