

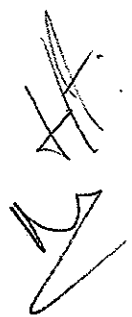
CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **JOSÉ SIMÓN AZCONA BOCOCK**, con Identidad Número [REDACTED] quien actúa en representación de la sociedad mercantil **INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.**, constituida según Instrumento Público Número Uno (1), de fecha 5 de enero de 2007, autorizada por el notario **LEON ROJAS CARON**, quien se denominará **EL ARRENDADOR** y **EL ESTADO DE CHILE**, actuando en su representación legal el señor: **RODRIGO PÉREZ MANRÍQUEZ**, Embajador de la República de Chile ante el Gobierno de Honduras, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO** hemos convenido en celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento, en la forma condiciones siguientes: **PRIMERO:** **EL ARRENDADOR** declara, es dueña del inmueble objeto de este contrato, el cual consta de un área de 290 metros cuadrados de espacio de oficinas y una bodega de 10 metros, en el nivel 16 de la Torre I del Complejo Metrópolis, orientada hacia el sureste de la ciudad. Incluye ocho estacionamientos. **EL ARRENDADOR** hará el diseño y construcción del interior que se limita a paredes divisorias de tabla yeso, puertas e iluminación en el techo e instalaciones eléctricas y de teléfono. Además habrá un baño privado para la oficina del Embajador, un baño privado para la oficina del Cónsul, un baño para hombres y otro baño para mujeres, los cuales serían para uso del resto de los funcionarios. a) **EL ARRENDATARIO** pagará una renta mensual de **CUATRO MIL DOLARES NETOS (\$4,000.00)** que serán pagaderos por anticipado anualmente al **ARRENDADOR** en los primeros 15 días del mes de enero de cada anualidad, en la Ciudad de Tegucigalpa, M.D.C. El cargo mensual será de **CUATRO MIL DOLARES NETOS (\$4,000.00)**, monto que incluye el mantenimiento (gastos comunes) y agua potable. El plazo del arrendamiento será de 10 años prorrogables a conveniencia de ambas partes contados a partir del primero de diciembre de 2012 y finalizando el primero de diciembre de 2022. El inmueble será entregado el primero de diciembre de 2012. Anterior a esa fecha se les dará acceso para habilitar sus oficinas para comenzar el funcionamiento de mismas lo antes posible. El valor de alquiler se ajustará anualmente, según el crecimiento del índice de precio al consumidor de Estados Unidos (CPI), para el periodo anual del primero de julio al primero de julio, para así dar tiempo de notificación. El primer pago anual (para el periodo 01 diciembre 2012 a 01 diciembre 2013), se recibe a la firma del documento. b) **EL ARRENDATARIO** queda obligado a notificar por escrito al **ARRENDADOR**, por lo menos con un mes de antelación cuando por causas atribuibles única y exclusivamente al **ARRENDATARIO** se ponga fin al presente contrato de arrendamiento antes de la fecha del plazo estipulado. **EL ARRENDADOR** no considera recibido el inmueble si no se le ha hecho devolución de las llaves. c) **EL ARRENDATARIO**, hará por su cuenta y sin dilatación todas las reparaciones locativas relacionadas con el inmueble arrendado y los costos que genere sin poder rebajar o retener la renta o parte de ella durante el tiempo que dure el arrendamiento; por su cuenta las

(3)

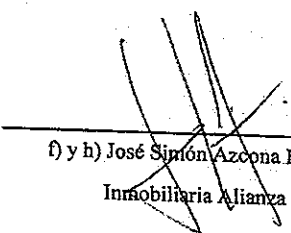
reparaciones necesarias serán de cargo de la parte ARRENDADORA. d) Excepto el impuesto municipal sobre Bienes Inmuebles y cuota de condominio, todos los servicios que sean de utilidad directa de ARRENDATARIO como energía eléctrica, cable por televisión y teléfono, serán a cargo del ARRENDATARIO mismo. e) EL ARRENDATARIO hará uso del inmueble objeto de este contrato para OFICINA EXCLUSIVAMENTE, tendrá el mayor cuidado para su conservación y mantenimiento evitando todo daño o deterioro del mismo, resultantes del maltrato o negligencia, no permitirá que el inmueble o parte de él sea usado para propósitos ilegales o actividades peligrosas o nocivas en violación de las normas u ordenanzas o personas de notoria mala conducta, ni hará, ni permitirá que se hagan ruidos impropios que puedan provocar quejas de los vecinos y serán responsables por las alteraciones del orden, provocadas por sus acompañantes, amigos, visitantes o empleados. Asimismo EL ARRENDATARIO evitará toda acumulación de tierra, basura o desperdicios de materiales de cualquier clase. Igualmente, acepta sujetarse a todas las disposiciones emanadas de la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal del Complejo Metrópolis, autorizada el 30 de diciembre de 2011. ~~h) Sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR, no podrá el ARRENDATARIO renovar, separar o cambiar las instalaciones, equipo, aparatos, maquinaria, herramientas, accesorios y demás bienes que formen parte o pertenezcan al inmueble arrendado. En caso de remoción, separación o cambio, aun con permiso previo y escrito del ARRENDADOR, el objeto removido, separado o cambiado, deberá ser reemplazado por otro de igual.~~ g) Para el caso que se introdujeran previa autorización del ARRENDADOR, mejoras útiles en el inmueble, vale decir aquellas que se vinculan con un mejor uso del mismo, al término del contrato de arrendamiento el ARRENDATARIO podrá separar y llevarse los materiales que conforma la mejora, siempre que no se cause detrimento en la propiedad arrendada, o bien pueden quedar estas a favor del ARRENDADOR, siempre que abone el ARRENDATARIO el valor de los materiales considerándolos en forma separada. h) EL ARRENDATARIO permitirá que el ARRENDADOR a través de sus representantes o delegados, practique inspecciones periódicas al inmueble y anexos, en horas razonables y usuales de trabajo sin entorpecer los negocios del ARRENDATARIO, con un previo aviso de 7 días. i) El sub- arriendo no está permitido en el presente contrato. j) El arrendamiento terminará: 1) Por vencimiento del periodo de duración pactado. 2) Por acuerdo de las partes. 3) Por falta de pago de dos mensualidades consecutivas, sin necesidad de reconvencción lo que dará lugar a la entrega inmediata del inmueble al ARRENDADOR. 4) Por falta de cumplimiento por cualesquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato. 5) Por destrucción total o parcial del inmueble, si en este último caso las porciones que quedaren utilizables no fueren suficientes para los propósitos del ARRENDATARIO, o no ofrecen atractivo o seguridad. 6) En los casos de expropiación se estará a lo dispuesto en el Código Civil. k) EL ARRENDATARIO deja en poder del ARRENDADOR, un

deposito de CUATRO MIL DOLARES NETOS (4,000.00), pagaderos una única vez y será devuelto al ARRENDATARIO hasta que este entregue los recibos debidamente cancelados hasta la fecha en el que el inmueble sea devuelto, esto por los servicios de energía eléctrica, cable por televisión, teléfono y demás servicios que le correspondan al ARRENDATARIO. Dicho depósito de garantía no podrá ser utilizado por el ARRENDATARIO como último mes de renta. l) Para cualquier reclamo judicial, las partes se someten a la competencia del Juzgado de Letras de Inquilinato de esta Sección Judicial. m) EL ARRENDATARIO recibe las llaves originales correspondientes a las puertas de acceso e interiores del inmueble arrendado; en caso de extravío, será responsable de su restitución; no podrá elaborar copia de las llaves que se le entreguen, salvo con autorización por escrito del ARRENDADOR. n) EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por pérdidas, deterioros o violación que el ARRENDATARIO, su cónyuge, hijos, parientes huéspedes, o visitantes sufrieren en sus bienes o pertenencias por fuerza mayor o caso fortuito que ocurra en el inmueble. Salvo que se trate de pérdidas, deterioros y/o daños derivados de la negligencia del ARRENDADOR. o) CLAUSULA DIPLOMATICA: EL ARRENDATARIO estará facultado para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada al ARRENDADOR con ese fin y con al menos 30 días de antelación a la fecha que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole Institucional del país acreditanté, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por termino de relaciones diplomáticas o consulares entre la República de Honduras y la República de Chile debiere cerrarse la Embajada de Chile en Tegucigalpa. En dicho evento, el ARRENDATARIO solo deberá pagar la renta del arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que el ARRENDADOR tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato. Si existieren rentas pagadas por adelantado, el ARRENDADOR deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a aquellas en que va a operar dicha terminación anticipada. SEGUNDO: EL ARRENDATARIO recibe inmueble completamente limpio, pintado y debe devolverlo en el mismo estado que lo recibió, asimismo se compromete a conservar limpio el inmueble. En caso de que el ARRENDATARIO entregue el inmueble con deterioro físico, el costo de este será deducido del depósito de garantía, considerando el principio que establece el desgaste natural que sufrirá, la propiedad arrendada por el uso normal de la misma. TERCERO: EL ARRENDATARIO declara que acepta las estipulaciones establecidas en las cláusulas pertenecientes a este contrato, se obliga a cumplirlas y se da por recibido el inmueble objeto del presente contrato junto con los anexos, instalaciones y equipo que forme parte del mismo y ha comprobado que se encuentra en perfecto estado de servicio. En fe de lo anterior, firmamos conformes y estampando sus

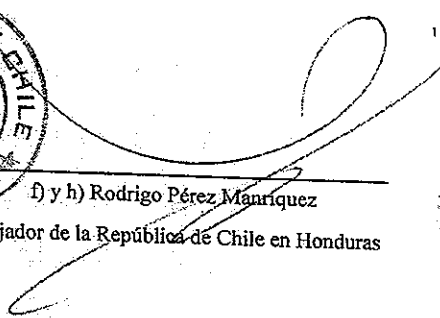


huellas digitales del dedo índice de la mano derecha, el presente contrato de arrendamiento por duplicado en la Ciudad de Tegucigalpa,

M.D.C., a los cinco días del mes de noviembre de 2012.


f) y h) José Simón Azcona Bocock
Inmobiliaria Alianza




f) y h) Rodrigo Pérez Manríquez
Embajador de la República de Chile en Honduras

