

Luis

CELL - febrero DICIEMBRE 2010



*Secretaría de Estado del
Despacho Presidencial*

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Conste por el presente documento privado, que **NOSOTROS, LUIS FERNANDO RIVERA RIVAS**, mayor de edad, casado, Ingeniero Civil, hondureño y de este domicilio, actuando en su condición de **Representante Legal de la COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES, S.A. DE C.V. (C.G.I.S.A)** Sociedad constituida mediante instrumento Público No.10, autorizado en esta ciudad, con fecha 20 de marzo del año 2002, por el Notario ROBERTO AVILES FLORES, e inscrita bajo No. 92, Tomo 503 del Registro de Comerciantes Sociales del Departamento de Francisco Morazán, con facultades suficientes para este acto, según consta en el Testimonio de Escritura Pública No.53 de Protocolización de Acta de Nombramiento de Gerente General de la Empresa Compañía General de Inversiones S.A. de C.V. autorizado en esta ciudad, con fecha 10 de diciembre del 2002, por el notario ROBERTO AVILES FLORES, e inscrita bajo el No.17 Tomo 525 del registro de Comerciantes Sociales de este Departamento, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **C.G.I.S.A. o "EL ARRENDADOR"**; por una parte y, **MARIA ANTONIETA GUILLEN VASQUEZ**, mayor de edad, casada, hondureña, Licenciada en Administración de Empresas y, de este domicilio, actuando en su honorable condición de **Designada a la Presidencia de la República, Encargada de la Secretaría de Estado en el Despacho Presidencial**, nombrada mediante Acuerdo número 27-2010, de fecha veintisiete (27) de enero de dos mil diez (2010), autorizada en legal y debida forma para suscribir este contrato, primero, por lo expresamente establecido en el literal a) del numeral 1 del Artículo 11 de la Ley de Contratación del Estado, contenida en el Decreto Legislativo número 74-2001 y, segundo, por lo expresamente

CM



*Secretaría de Estado del
Despacho Presidencial*

manifestado y autorizado por la Procuraduría General de la República, mediante Opinión Legal número PGR-DNC-013-2010 y, en consecuencia, quien en adelante y para los efectos de este contrato, se denominará **"EL INQUILINO"** o **"EL ARRENDATARIO"**; hemos convenido en celebrar, como en efecto celebramos, el presente Contrato de Arrendamiento, que libre y espontáneamente sujetamos a las declaraciones, estipulaciones, condiciones y modalidades siguientes:

PRIMERO: "EL ARRENDADOR" dice: Que su representada, la Compañía General de Inversiones, S.A. de C.V., (C.G.I.S.A.) es dueña y está en posesión de un inmueble situado en el Boulevard "Juan Pablo II" de esta ciudad y que se denomina Centro Ejecutivo Las Lomas (CELL) y se describe de la siguiente manera: "Una (1) parcela de terreno que se desmembra de un terreno de mayor extensión llamado "La Loma" y el cual se localiza en la esquina Sur Este del mencionado terreno mediante las siguientes referencias, distancias, rumbos y colindancias: partiendo de la esquina sur este del terreno de mayor extensión, sobre el Boulevard "Juan Pablo II" se marcan treinta y cinco punto setenta metros (35.70 Mts.) con rumbo norte trece grados (13) diez minutos (10') oeste siguiendo la colindancia con la Colonia "Lomas del Mayab" hasta llegar al muro o colindancia con el señor Francisco Mejía Padilla, sobre el cual se miden veintiocho punto ochenta metros (28.80 Mts.) con rumbo Norte ochenta y seis grados (86) cincuenta minutos (50') oeste hasta llegar al punto colindante con el señor Carlos Alberto Vindel Soriano, sobre cuya colindancia se miden treinta y cinco metros (35.00 Mts.) con rumbo sur tres grados (3) treinta minutos (30') oeste hasta llegar nuevamente al Boulevard "Juan Pablo II" desde el cual se miden treinta y nueve metros (39 Mts.) con rumbo sur ochenta y ocho grados (88) este hasta llegar al punto de partida mediante línea paralela a uno punto cincuenta metros (1.50 Mts.)

[Firma]



*Secretaría de Estado del
Despacho Presidencial*

del bordillo del Boulevard, que media con propiedades de los herederos del señor Jorge Kafie. Las referencias citadas así como su extensión superficial de **UN MIL CIENTO TREINTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1,132.84 Mts.2)** que equivalen a **UN MIL SEISCIENTAS VEINTICUATRO PUNTO SETENTA Y TRES VARAS CUADRADAS (1,624.73 vrs.2)**, se obtuvieron del plano levantado por el Ingeniero Christian Pinto Panayotti, colegiado con el número 1496, y resultando la parcela medida con forma de un cuadrilátero trapezoidal con su topografía inclinada y descendente del Norte al Sur". Dicho inmueble lo hubo su representada Compañía General de Inversiones S.A. de C.V. (C.G.I.S.A) según los términos y condiciones del contrato de compra venta que se contiene en el Instrumento Público No. 39 de fecha veintisiete de febrero del dos mil tres, autorizado en esta ciudad ante los oficios del Notario Antonio César Rivera Callejas e inscrito bajo asiento número 45 del Tomo 3989 del Registro de la Propiedad de Francisco Morazán. Sobre dicho terreno se encuentra construido un edificio, con un área total de **SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (6,472 Mts.2)**, cuenta con un Sótano, seis Pisos Superiores y un Penthouse, que se describen así: **SOTANO:** Tiene un área de seiscientos noventa metros cuadrados (690 Mts.2), destinada para estacionamiento con una capacidad para veintitrés (23) vehículos, y se comprende también aquí el núcleo de grada y elevadores, cisternas y sistemas de bombeo de agua, equipo de bombeo de drenaje de aguas pluviales, equipo de subestación eléctrica, área de recolección de basura, y rampa de acceso vehicular. **PRIMERO PISO:** Tiene un área de setecientos metros cuadrados (700 Mts.2), y consta de dos locales, un vestíbulo y área de circulación, terraza exterior, núcleo de gradas y elevadores, ductos de instalaciones y basura,

[Firma manuscrita]



*Secretaría de Estado del
Despacho Presidencial*

área de aseo y dos (2) baños para aseadoras y vigilantes, y patio de iluminación y ventilación en el sector oeste del Edificio. **SEGUNDO PISO:** Tiene un área de ochocientos siete metros cuadrados (807 Mts.2) y consta de cuatro (4) locales, un vestíbulo y área de circulación, terraza exterior para ubicación de equipos condensadores de aire acondicionado, núcleo de gradas y elevadores, ductos de instalaciones y basura y área de aseo. **TERCERO, CUARTO Y QUINTO PISOS:** Cada uno de ellos tiene un área de novecientos tres metros cuadrados (903 Mts.2), y consta de cinco (5) locales, un vestíbulo y área de circulación, terraza exterior para ubicación de equipos condensadores de aire acondicionado, terraza adicional para equipos condensadores de aire acondicionado (únicamente en el costado este del Tercer Piso), núcleo de gradas y elevadores, ductos de instalaciones y basura y área de aseo. **SEXTO PISO:** Tiene un área de ochocientos diecisiete metros cuadrados (817 Mts.2), y consta de cinco (5) locales, un vestíbulo y área de circulación, terraza exterior descubierta para ubicación de equipos condensadores de aire acondicionado a lo largo de la colindancia norte, núcleo de gradas y elevadores, ductos de instalaciones y basura y área de aseo. **PENTHOUSE:** Tiene un área de setecientos veinticinco metros cuadrados (725 Mts.2), y consta de tres (3) locales, un área administrativa, un vestíbulo y un área de circulación, terraza exterior descubierta a lo largo de la fachada frontal, núcleo de gradas y elevadores, ducto de instalaciones y basura, área de aseo, baños, cocina y cuartos para unidades manejadoras de aire acondicionado. **CUARTO DE MÁQUINAS:** Tiene un área de veinticuatro metros cuadrados (24 Mts.2), y aquí se ubica el equipamiento para la operación del elevador. **SEGUNDO:** "EL ARRENDADOR", por tenerlo así convenido por este acto da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el edificio descrito en la

CM



*Secretaría de Estado del
Despacho Presidencial*

cláusula que antecede, el arrendamiento se hace bajo las siguientes condiciones:

a).- El precio del arrendamiento será de **Setenta mil quinientos cuarenta y cuatro Dólares con ochenta centavos de dólar (US\$70,544.80)** mensuales, más el correspondiente impuesto sobre ventas del 12% que será agregado a este precio mensual del arrendamiento y, que equivale a **ocho mil cuatrocientos sesenta y cinco dólares con treinta y ocho centavos (US\$ 8,465.38)**, valor económico del 12% del impuesto sobre ventas que será retenido por "EL ARRENDATARIO" y enterado al organismo estatal correspondiente, obligándose a extender a "EL ARRENDADOR" una constancia de éste extremo para los efectos de la declaración de dicho impuesto que establece la Ley y que esté vigente para la mensualidad a pagar, haciendo un total del precio de este contrato de arrendamiento de **Setenta y nueve mil diez dólares con dieciocho centavos de dólar (US\$ 79,010.18)** mensuales, pagaderos todo en lempiras a la tasa de cambio vigente en el Banco Central de Honduras en la fecha de emisión del cheque de pago, el día último de cada mes en las oficinas principales de "EL ARRENDADOR", ubicadas en el Centro Comercial Plaza Criolla, Boulevard Morazán, Tercer Nivel, Local No. 33, de esta ciudad, sin ser necesaria previa cobranza. Para el pago de dicho precio se utilizarán fondos del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República, asignados a la Secretaría de Estado en el Despacho Presidencial para tal fin; b).- En caso de mora en el pago de tres mensualidades consecutivas, "EL ARRENDADOR" podrá exigir el pago de la totalidad adeudada, notificando por escrito al "ARRENDATARIO" con la debida antelación y detallando cualquier otro derecho que le pudiera corresponder y, de no mediar pronta o justificada respuesta, podrá hacer uso de su derecho y del procedimiento legal correspondiente para solicitar la devolución del inmueble; c).-

0773



*Secretaría de Estado del
Despacho Presidencial*

el plazo del arrendamiento será del 1 de febrero de 2010 al 31 de Diciembre del 2010, fecha en que "EL ARRENDATARIO" queda obligado a restituir el local arrendado en el mismo estado que le fue entregado, salvo el deterioro por el uso locativo; **d).**- Salvo que se haya concertado una prórroga por ambas partes, vencido el plazo del arrendamiento o si por cualquier motivo este se extingue, no se entenderá renovación tácita del contrato o la prórroga del mismo, por el hecho de que "EL ARRENDATARIO" continúe ocupando el edificio arrendado, aunque deposite las rentas o alquileres en el Juzgado competente, o en el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) o en cualquier otra autoridad a quien se hubiere concedido por las leyes tal atribución, quedando "EL ARRENDADOR" facultado para promover las acciones judiciales que proceden en derecho. **e).**- Prórroga del arrendamiento: El Arrendamiento podrá ser prorrogado a voluntad de las partes, acto que se formalizará a la fecha de finalización del presente contrato; asimismo "EL ARRENDADOR" se compromete a enviar con tres meses de anticipación a la finalización del requerido contrato, una nota para la renovación del mismo en los términos previamente concertados; **f).**- El edificio arrendado lo usará el "ARRENDATARIO" para oficinas, no pudiendo darle otro destino que no sea para el que fue contratado, por lo tanto no lo podrá usar para actividades que vayan contra las buenas costumbres o contra disposiciones reguladoras del desarrollo y uso de inmuebles en la localidad en donde está situado el inmueble, o de alguna manera sean insalubres, perjudiciales o molestos para los vecinos, para la comunidad o para el medio ambiente, o que, en general, causen daños o deterioros al inmueble o perjuicios a "EL ARRENDADOR".- Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO" toda acción u omisión, así como cualquier hecho que perjudique, agrave o disminuya el buen estado, integridad o seguridad del bien

cm

6



*Secretaría de Estado del
Despacho Presidencial*

arrendado, sus dependencias, instalaciones, sistemas, servicios o accesorios, o del edificio del cual forma parte, o que cause daños o perjuicios, riesgos, molestias o incomodidades a los demás inquilinos, vecinos o terceras personas, tanto en sus personas, como en sus bienes o derechos, o que deterioren o afecten el ambiente, o que sean causa de aumentos en las primas de seguros del inmueble, así como causar daños o perjuicios o contravenir disposiciones de las autoridades, conducentes a salvaguardar la integridad de las personas, bienes o del ambiente.

g) **"EL ARRENDATARIO"** no podrá bajo ningún concepto subarrendar en todo o en parte el inmueble objeto de este contrato, ni ceder o traspasar en modo alguno de sus derechos, si no es con la autorización previa y por escrito de **"EL ARRENDADOR"** y en caso de concedérsele tal permiso, es entendido que se hace responsable durante la vigencia de este contrato a todo lo especificado en él;

h).- Pago de impuestos y servicios: Las partes convienen que el pago del impuesto de bienes inmuebles será por cuenta de **"EL ARRENDADOR"**, pero los demás pagos que afecten al inmueble, incluyendo los de servicio por agua, tren de aseo, energía eléctrica, teléfono, bomberos y cualquier otro servicio que se establezca en el futuro por parte del Estado o los gobiernos locales serán cancelados directamente por **"EL ARRENDATARIO"**; quien también tendrá a su cargo el pago de los servicios de seguridad, limpieza y de mantenimiento de las áreas comunes del local. El mantenimiento preventivo y correctivo de los elevadores será por cuenta de **"EL ARRENDADOR"** a través de una compañía

privada; i).- Terminación del Contrato: Ambas partes acuerdan que serán causales de terminación de contrato aquellas establecidas por la Ley de Inquilinato vigente y el incumplimiento por cualquiera de ellas de alguna de las cláusulas o condiciones establecidas en el presente contrato; j).- Depósito de Garantía: Las

113



*Secretaría de Estado del
Despacho Presidencial*

partes contratantes reconocen que existe un depósito de garantía ya enterado por "EL ARRENDATARIO", que servirá para responder a las obligaciones que se deriven del presente contrato tales como agua, energía eléctrica, teléfono, cable, seguridad, mantenimiento y especialmente las de carácter indemnizatorio por daños y perjuicios, igualmente se conviene que, si al finalizar este Contrato y la relación contractual, no hubiere mora por pago de renta, consumo de energía eléctrica u otros servicios, ni daños o perjuicios ocasionados por el incumplimiento de sus obligaciones por parte de "EL ARRENDATARIO", sus dependientes, clientes, herederos o cesionarios, por daños o deterioros ocasionados al inmueble o a sus dependencias, instalaciones, sistemas o accesorios, u otras responsabilidades frente al Estado, los gobiernos locales o sus instituciones o dependencias, a cargo de "EL ARRENDATARIO", "EL ARRENDADOR" devolverá a "EL ARRENDATARIO" dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de entrega del inmueble la cantidad dada en garantía antes mencionada, previa solicitud por escrito, una vez que se le hayan mostrado los originales de los recibos por el pago de todos los servicios, incluyendo los de suministro de energía eléctrica, agua y alcantarillado, teléfono y demás servicios del último mes que el inquilino ocupó el local comercial, y se le hayan entregado copias de los mismos. Es entendido que la cantidad dada en garantía no servirá para cubrir pagos parciales o totales de la renta de cualquier período mensual ni sus intereses, gastos de cobranza, costas procesales y personales u honorarios profesionales por la gestión de cobro. En vista de que ya está entregado el depósito de garantía a favor de "EL ARRENDADOR" en el primer contrato suscrito como ya se ha reconocido expresamente al inicio de este literal j), no será necesario volver a depositar otra garantía pues la misma sigue vigente.- TERCERO: "EL

1119

8



*Secretaría de Estado del
Despacho Presidencial*

ARRENDATARIO” se obliga a cumplir las condiciones establecidas en el presente contrato, y especialmente se compromete a lo siguiente: a).- Que habiendo recibido el inmueble arrendado en perfecto estado y con las condiciones requeridas para el uso a que será destinado, producto de una inspección hecha por ambas partes contratantes y que consta en una acta levantada al efecto, se obliga con **“EL ARRENDADOR”** a entregarlo en las mismas condiciones que lo recibe, siendo responsable por todo el deterioro del mismo que no sea debido al uso y goce legítimo; queda así mismo convenido, que los daños, deterioros, desperfectos, pérdidas y obstrucciones causados en el edificio por culpa o negligencia de **“EL ARRENDATARIO”**, sus visitantes, dependientes, empleados, contratistas o clientes, deberán ser reparados por su cuenta dentro de un plazo de SESENTA (60) días, después de haber sido requerido para tal efecto por medio de una simple nota y en caso de incumplimiento, **“EL ARRENDADOR”** podrá proceder a repararlos a costa de **“EL ARRENDATARIO”**, quien deberá rembolsarle el gasto inmediatamente que le sea cobrado. De igual manera, **“EL ARRENDATARIO”** realizará las reparaciones locativas tales como la reparación o sustitución de llavines, servicios, lavados, grifos, ventanas, puertas, sustitución de lámparas, teléfono y, desperfectos en pisos siempre y cuando estos hayan sido causados por **“EL ARRENDATARIO”**.- En general, **“EL ARRENDATARIO”** será el encargado por su cuenta y riesgo del cuidado del inmueble y de velar por su mantenimiento como si fuera el propietario, respondiendo como un comerciante en negocio propio. b).- **“EL ARRENDATARIO”** no hará alteraciones, instalaciones, cambios, adiciones o mejoras estructurales, ni de ninguna naturaleza, sin previa autorización escrita de **“EL ARRENDADOR”** y en el caso de concedérsele tal permiso, **“EL ARRENDATARIO”** podrá retirar al momento de terminación del

[Handwritten signature]



*Secretaría de Estado del
Despacho Presidencial*

contrato solamente aquellas mejoras autorizadas que sean removibles sin causar deterioro o daño alguno a la estructura física del edificio; c).- "EL ARRENDATARIO" permitirá a "EL ARRENDADOR" o a la persona que este autorice practicar inspecciones periódicas para conocer el estado del inmueble; siempre y cuando sea en días y horas laborables de "EL ARRENDATARIO". d).- Ambas partes contratantes convienen expresamente que cualquier diferencia que surgiere como consecuencia directa o indirecta de este contrato de arrendamiento será resuelta conforme a lo establecido en las leyes de Honduras y en los juzgados y autoridades competentes del domicilio de "EL ARRENDADOR". En lo no previsto, se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato y Código Civil, supletoriamente; e).- Que con renuncia al fuero de su domicilio, ambas partes se someten a los jueces y tribunales de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central; f).- Cualquiera de las partes que quisiera elevar a Escritura Pública este documento, podrá hacerlo, siempre y cuando corra por su cuenta los gastos de su otorgamiento. CUARTO: "EL ARRENDATARIO", manifiesta que es cierto y convenido todo lo estipulado en el presente contrato, y que en consecuencia acepta para el Estado de Honduras, el arrendamiento del inmueble descrito en la cláusula primera de este documento, para instalar las oficinas de la Secretaría de Estado en el Despacho Presidencial y Dependencias de Casa Presidencial, y me obligo a cumplir fielmente las obligaciones, deberes y cargas que me corresponden, especialmente al pago puntual de la renta y al cuidado,

[Firma]



*Secretaría de Estado del
Despacho Presidencial*

protección o mantenimiento del local comercial, sus instalaciones, sistemas, servicios y accesorios.

En fe de lo cual, firmamos el presente Contrato de Arrendamiento para constancia en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, el primero de febrero del año dos mil diez.

LUIS FERNANDO RIVERA RIVAS

COMPANÍA GENERAL DE INVERSIONES, S.A.



MARIA ANTONIETA GUILLEN VASQUEZ

SECRETARIA DE ESTADO EN EL DESPACHO
PRESIDENCIAL

"EL ARRENDADOR"

"EL ARRENDATARIO"