



IHSS

Instituto Hondureño de Seguridad Social

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN EL CENTRO COMERCIAL LOS CASTAÑOS EN LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA No 022-2011

Nosotros, **MARIO ROBERTO ZELAYA ROJAS**, mayor de edad, hondureño, casado, Médico Especialista en Ortopedia, de este domicilio con Tarjeta de Identidad N 0501-1968-06209, actuando en mi condición de Director Ejecutivo del Instituto Hondureño de Seguridad Social, nombrado mediante Acuerdo Ejecutivo No STSS-005-2010 de fecha diecisiete de Febrero del dos Mil Diez, entidad autónoma con Personería Jurídica creada mediante Decreto Legislativo No. 140 del 19 de mayo de 1959, publicada el tres de julio de 1959, de este domicilio con Oficinas Administrativas en el Barrio Abajo de Tegucigalpa, quien para los efectos de este contrato se denominará **“EL ARRENDATARIO”** y el Señor **ROBERTO ANTONIO CANAHUATI PELLMAN**, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, hondureño, con Tarjeta de Identidad No.0501-1977-08528 quien actúa en su condición de Representante Legal de la sociedad Mercantil denominada **CENTRO COMERCIAL LOS CASTAÑOS S.A DE C.V** constituida como tal el día Veinticuatro (24) de Abril del año Dos Mil Seis (2006), ante los oficios del Notario Carlos Augusto Hernández Alvarado, según instrumento publico numero doscientos treinta y dos (232), e inscrita bajo el numero noventa y cuatro (94) del tomo cuatrocientos cincuenta y cuatro (454) del Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad y Mercantil, ahora Instituto de la Propiedad de la Ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortes y quien para los efectos de éste Contrato se denominará **“EL ARRENDADOR”**; hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE EN EL CENTRO COMERCIAL LOS CASTAÑOS**, que se regirá por las cláusulas y condiciones siguientes: **PRIMERA:** **“EL ARRENDADOR”** es dueño y legítimo propietario de un inmueble situado en el Kilómetro 5 de la colonia Los Castaños, boulevard del Norte, San Pedro Sula; el cual tiene una extensión superficial de Veinte y un Mil varas cuadradas (21,000.00 Vrs).-**SEGUNDA:** Continua manifestando **“EL ARRENDADOR”** que en dicho inmueble esta desarrollando un proyecto consistente en un Centro Comercial denominado **“ CENTRO COMERCIAL LOS CASTAÑOS “**, que consta de Treinta y Dos (32) locales comerciales modulares, Doce (12) semi-locales o cocinas, Seis (6) anclas y toda la infraestructura necesaria y pertinente para la correcta operación de una plaza comercial; el referido centro comercial esta

=====UN SEGURO PARA TODOS CON JUSTICIA SOCIAL=====

Edificio Administrativo Barrio Abajo Tegucigalpa Teléfonos: 237-4736 Ext.1701.



IHSS

Instituto Hondureño de Seguridad Social

destinado para el uso de las actividades comerciales autorizada por “**EL ARRENDADOR**” y sujetas a los instructivos y reglamentos emitidos y que se emitan por el mismo al respecto; a efecto de garantizar el correcto funcionamiento, seguridad, conservación, tanto de uso común, como en las áreas especialmente arrendadas, y para los propósitos de arrendamiento, el citado inmueble esta dividido e identificado en diversos niveles y áreas, o locales con su numeración correspondiente. **TERCERA:- “EL ARRENDADOR”**, manifiesta por tenerlo así convenido que por este acto le da en arrendamiento a “**EL ARRENDATARIO**” un local comercial en el área del primer nivel mismo que se identifica en el plano de Diseño del proyecto conocido por ambas partes como local No A-3 y el cual tiene una área útil de Un Mil Ciento Treinta y Cuatro Metros Cuadrados (1,134 mtrs); el cual será entregado así: paredes con bloque sisado columna resaltada, piso de terrazo gris, ocho ventanales de vidrio con su respectiva cortina enrollable y con su control cada una, una entrada frontal con cortina enrollable y puerta, una puerta en el área de carga con su respectiva cortina enrollable, un baño con un sanitario y un lavamanos y un urinario, un baño con su sanitario y lavamanos, pila de servicio, área de cocina con su respectivo mueble, tubería de agua potable, instalaciones y cableado eléctrico interno, Tablero Regulado doce breaks sencillo de 20 AMP square D, Tablero iluminación “ A “ cuatro breaks sencillo de 20 AMP, Tablero iluminación “ B “ cuatro Breaks sencillos de 20 AMP, Tablero iluminación “ D “ cinco Breaks SENCILLO DE 20 AMP, Tablero iluminación secundario dos breaks Doble de 40 AMP, Tres dobles de 20 AMP, Tres sencillos de 20 AMP, y uno sencillo de 30 AMP, tablero Normal Veinte y un Breaks sencillo de 20AMP y tres sencillos de 30 AMP, Tablero emergencia principal Diez y Seis Breaks sencillos de 20 AMP, uno doble de 20 AMP, Dos dobles de 40 AMP, uno doble de 40 AMP, uno doble de 30 AMP, uno doble de 60 AMP, Tablero principal trifásico un main de 800 AMP , dos de 300 AMP, uno de 100 AMP, uno de 125 AMP, y uno de 150 AMP, gabinete de contactores, cinco contactores y un timer para rotulo, gabinete de iluminación con cuatro contactores y una caja de registro de TV y una caja de teléfono, y cielo falso.- **CUARTA: A) OBJETO DE CONTRATO: “EL ARRENDADOR”** por este mismo acto da en arrendamiento a “**EL ARRENDATARIO**” el local descrito en la cláusula que antecede **B) DEL PLAZO:** El plazo del presente tiene una duración de UN (1) Año, mismo que tiene vigencia a partir del **01 de Julio del 2011 y finaliza el 01 de Agosto del 2012;** el cual podrá ser prorrogado con el consentimiento expreso de ambas partes por escrito con al menos dos meses de anticipación a la finalización del plazo estipulado, en la que se negociaran las condiciones de la renovación.- **C) FORMA DE PAGO: 1) “EL ARRENDATARIO”** pagara a “**EL ARRENDADOR**” mensualmente en concepto de arrendamiento la cantidad de **OCHO MIL**

=====UN SEGURO PARA TODOS CON JUSTICIA SOCIAL=====

Edificio Administrativo Barrio Abajo Tegucigalpa Teléfonos: 237-4736 Ext.1701.



IHSS

Instituto Hondureño de Seguridad Social

SETECIENTOS SESENTA Y CINCO CON 82/100 DOLARES NETOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US \$ 8,765.82) “EL ARRENDATARIO” esta

exento de toda clase de Impuestos, derechos y tasas fiscales o municipales por lo tanto no es responsable de cualquier incremento al impuesto sobre ventas o cualquier otro impuesto futuro.- En caso de haber prorrogado en el arrendamiento, se negociara entre las partes contratantes el incremento anual en la renta **2)** Este pago

no incluye los servicios de Energía Eléctrica, Servicios de Teléfono, consumo de agua potable, aseo, limpieza, seguridad del local arrendado, siendo **“EL ARRENDATARIO”**, el único responsable por el pago de estos servicios. **3) “EL ARRENDATARIO”** deberá pagar sin requerimiento alguno puntualmente todos los

servicios anteriormente descritos. **4)** Es entendido que los pagos en cada mes son conforme al mes calendario, es decir del primero al ultimo de cada mes. **5)** Es entendido y aceptado por ambas partes, que el pago mensual en concepto de

alquiler se realizara en forma anticipada, es decir que los primeros Diez (10) días de cada mes, debiendo realizar el pago del primer mes de arrendamiento dentro del rango de la fecha estipulada con anterioridad.- **D) DEL DEPOSITO: “EL ARRENDATARIO”** deberá pagar en concepto de Deposito en garantía la cantidad

de **OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO CON 82/100 DOLARES NETOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US \$ 8,765.82)** equivalente a un mes

de renta. Este valor responderá por cualquier daño causado al inmueble objeto de este contrato, en ningún caso **“EL ARRENDATARIO”** deberá interpretar este deposito como pago de renta, en mismo será devuelto a **“EL ARRENDATARIO”** quince (15) días después de la revisión del inmueble por **“EL ARRENDADOR”** .- El

pago de este deposito se hará efectivo a la fecha de la firma del presente contrato de arrendamiento.- **QUINTA: “EL ARRENDATARIO”** usara el local arrendado única y

exclusivamente como **OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL IHSS**, destino que no podrá ser variado sin la autorización previa y suscrita de **“ EL ARRENDADOR”** , por ningún motivo podrá destinarla a un fin distinto o enfocarse a servicios que no sean

el giro principal de **“EL ARRENDATARIO”** , así mismo queda establecido que no podrá subarrendar total ni parcialmente el inmueble objeto de este contrato, ni ceder, ni traspasar en modo alguno sus derechos, sin previo consentimiento por escrito de

“EL ARRENDADOR” .- **SEXTA: “EL ARRENDATARIO”** se hace responsable de los daños y perjuicios que sufra el inmueble en caso de siniestros provocados por su culpa o negligencia o la de sus funcionarios, empleados, igualmente en las demás

acciones en que incurra y que dañe ostensiblemente el estado de los otros arrendatarios, como ser inundaciones por descuido en el manejo del agua potable,

“EL ARRENDATARIO” no es responsable por daños ocasionados por fuerza mayor o caso fortuito que no sea posible evitarlos. **SEPTIMA: OBLIGACIONES Y**

=====UN SEGURO PARA TODOS CON JUSTICA SOCIAL=====

Edificio Administrativo Barrio Abajo Tegucigalpa Teléfonos: 237-4736 Ext.1701.



IHSS

Instituto Hondureño de Seguridad Social

DERECHOS DE “EL ARRENDATARIO”.- Serán sus OBLIGACIONES: a) En caso de incumplimiento en el pago en la fecha pactada “EL ARRENDATARIO” con el “ARRENDADOR” podrán pactar el pago de intereses mensuales por concepto de mora o falta de pago en la fecha correspondiente; b) adicionalmente deberá cuidar del local para conservarlo en el mismo estado en que se le entrega.- Al finalizar el contrato de arrendamiento, se obliga a devolver el local arrendado en las mismas condiciones de uso que se encontraba cuando lo recibió; c) No realizar ningún tipo de alteración o modificación al bien arrendado, sin previa autorización por escrito de “ EL ARRENDADOR “ d) No obstruir ni utilizar de ninguna forma las aéreas de estacionamiento, aceras, entradas, y pasajes para otro propósito que el de su naturaleza; e) no se permitirá a “EL ARRENDATARIO” la acumulación de basura y desperdicios dentro del local o en áreas adyacentes; f) “EL ARRENDATARIO” cuidara la observancia irrestricta de las normas de ornato, higiene y salubridad y seguridad aplicable; g) “EL ARRENDATARIO” se obliga a no instalar sistemas de sonido dentro y fuera de sus locales, sin la autorización por escrito de “ EL ARRENDADOR “ .- **DERECHOS:** a) Los derechohabientes y empleados locales y regionales de “ EL ARRENDATARIO “ tendrán acceso gratuito al estacionamiento del Centro Comercial, pero “ EL ARRENDADOR “ cuando lo considere conveniente podrá establecer los controles indispensables en la zona de estacionamientos, (días de semana después de la 6:00 P.M, sábados y Domingos), cualquier utilidad que pudiera producir el estacionamiento de vehículos pertenecerá a “ EL ARRENDADOR “ .- b) se destinara exclusivamente para uso de “ EL ARRENDATARIO “ un espacio por local arrendado para un vehículo en el área del sótano que indique previamente “ EL ARRENDADOR “ .- c) “ EL ARRENDATARIO “ podrá colocar anuncios o rótulos externos, previa autorización por escrito por parte de “ EL ARRENDADOR “.- **OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.-** Cualquier disputa con relación a este contrato, a su interpretación, aplicación o terminación o incumplimiento, las partes la someterán a la conciliación y/o arbitraje, el cual deberá llevarse a cabo de conformidad con el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje la conciliación en su caso, de no llegar a un arreglo conciliatorio las partes se someten a la jurisdicción y competencia del domicilio del Distrito Central, Francisco Morazán, y que apliquen a este Contrato.- **NOVENA: TERMINACION DEL CONTRATO: 1) “EL ARRENDADOR”.-** dará por terminado el presente contrato de arrendamiento sin ninguna responsabilidad para la misma por las siguientes razones: a) Falta de pago de Dos (2) cuotas mensuales de alquiler consecutivos, exigiendo el pago de la totalidad adeudada, y la devolución del inmueble. b) Por incumplimiento por parte de alguna de las partes contratantes en el presente contrato. C) Por las demás cláusulas establecidas en la ley de Inquilinato

=====UN SEGURO PARA TODOS CON JUSTICIA SOCIAL=====

Edificio Administrativo Barrio Abajo Tegucigalpa Teléfonos: 237-4736 Ext.1701.



IHSS

Instituto Hondureño de Seguridad Social

vigente, de presentarse cualquiera de las razones antes mencionadas, **“EL ARRENDATARIO”** tendrá que desocupar el inmueble, quedando entendido que el precio de alquiler correrá y será exigible hasta la completa desocupación del espacio arrendado: **2) “EL ARRENDATARIO”** dará por terminado el presente contrato de arrendamiento, con un simple preaviso de dos meses, a **“EL ARRENDADOR”**.- con una carta formal por escrito, quedando entendido que el precio del alquiler correrá y será exigible hasta la completa desocupación del espacio arrendado.- **DECIMA: LEYES QUE LO RIGEN:** Este Contrato, su significado e interpretación y la relación que genera entre las partes, se regirá por las leyes de la República de Honduras vigentes, en los derechos y obligaciones en el mismo Contrato.- **DECIMO PRIMERA: DE LA ACEPTACION:** Tanto **“EL ARRENDATARIO”** como **“EL ARRENDADOR”** manifestamos estar de acuerdo con todas y cada una de las cláusulas de este contrato y aceptamos en su totalidad el mismo, comprometiéndonos a su fiel cumplimiento.- En fe de lo cual firmamos el presente contrato en la ciudad de Tegucigalpa Municipio del Distrito Central a los dieciocho días del mes de Mayo del dos mil Once.

DR. MARIO ROBERTO ZELAYA
DIRECTOR EJECUTIVO DEL IHSS

“EL ARRENDATARIO”

ROBERTO ANTONIO CANAHUATI
“EL ARRENDADOR”

CC: Interesado

Secretaría de Junta Directiva del IHSS (Original)

Gerencia Administrativa y Financiera

Unidad Control Administrativo

Subgerencia Presupuesto

Subgerencia Ing.Mant. Serv. Generales

Auditoría Interna

Archivo

=====UN SEGURO PARA TODOS CON JUSTICA SOCIAL=====

Edificio Administrativo Barrio Abajo Tegucigalpa Teléfonos: 237-4736 Ext.1701.



IHSS

Instituto Hondureño de Seguridad Social

=====UN SEGURO PARA TODOS CON JUSTICA SOCIAL=====

Edificio Administrativo Barrio Abajo Tegucigalpa Teléfonos: 237-4736 Ext.1701.