

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE EDIFICIO PARA OFICINAS DEL  
INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA (IAIP)**

Nosotros, **JOSÉ RAMIRO ZÚÑIGA SOTO**, casado, Ingeniero Civil, con Identidad No. 0801-1975-23492, y R.T.N, 08011975234923, en su condición de Presidente y Representante de la Sociedad **“INMOBILIARIA SAN JOSÉ S.A. DE C.V.”** con R.T.N. 08019000216225, la que en adelante se llamará **“EL ARRENDADOR”**, y **DORIS IMELDA MADRID ZERÓN**, soltera, Abogada, con Tarjeta de Identidad No. 0410-1954-00283, en representación del **INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA**, en virtud de su nombramiento como Comisionada Presidenta por medio del Punto No. 4, del Acta No. 31, de la Sesión celebrada por el Congreso Nacional el 08 de agosto de 2012 y facultada para celebrar este acto específicamente mediante el **ACTA No.SE-005-2016 ACUERDO SE-009-2016** de fecha veintiséis (26) de Enero de 2016, quien en adelante se llamará **“EL ARRENDATARIO”**; siendo ambos mayores de edad y de este domicilio, hemos convenido en celebrar y al afecto celebramos, el siguiente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE EDIFICIO PARA OFICINAS DEL INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA, IAIP**, el cual se suscribe bajo las siguientes cláusulas y condiciones: **CLÁUSULA PRIMERA: “EL ARRENDADOR”**, declara que su representada es dueña de tres pisos comerciales ubicados en el edificio panorama. El área total de las tres plantas es de **DOS MIL SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2,075 M<sup>2</sup>)**. La primera planta cuenta con un área de estacionamiento de **DOSCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS (213 M<sup>2</sup>)**, una caseta de **CATORCE METROS CUADRADOS (14 M<sup>2</sup>)**, un pasillo de circulación de ciento dos metros cuadrados (**102 m<sup>2</sup>**), cuatro locales de oficina con un área de **DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (265 M<sup>2</sup>)**, un salón de recepción de **SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (62 M<sup>2</sup>)**, Elevador con control de acceso y ducto de Basura de **DOCE METROS CUADRADOS (12 M<sup>2</sup>)** y área de circulación de **TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (34 M<sup>2</sup>)**. La segunda planta cuenta con cinco locales para oficinas con un área de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (453 M<sup>2</sup>)**, un pasillo de circulación con recepción de **OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS**



(84 M<sup>2</sup>), Elevador con control de acceso y ducto de Basura de DOCE METROS CUADRADOS (12 M<sup>2</sup>) y área de circulación de CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (136 M<sup>2</sup>). La tercera planta cuenta con un área de salones de DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (279 M<sup>2</sup>), una terraza de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (364 M<sup>2</sup>), Elevador con control de acceso y ducto de Basura de DOCE METROS CUADRADOS (12 M<sup>2</sup>) y área de circulación de TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (33 M<sup>2</sup>). Para efectos del presente Contrato se tomará como referencia un área de UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1,266 M<sup>2</sup>), con un área de locales para oficina de SETECIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS (718 M<sup>2</sup>), con un área de salones de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (234 M<sup>2</sup>), un área de circulación de DOSCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS (208 M<sup>2</sup>) y un área de recepción/salón de CIENTO SEIS METROS CUADRADOS (106 M<sup>2</sup>). La primera planta cuenta con un área para oficinas de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (265 M<sup>2</sup>), y un área de circulación de TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (34 M<sup>2</sup>), un área de recepción de SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (62 M<sup>2</sup>). La segunda planta cuenta con un área para oficinas de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (453 M<sup>2</sup>) y un área de circulación de CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS (140 M<sup>2</sup>). La tercera planta cuenta con un área para salones de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (234 M<sup>2</sup>), un área de recepción/salón de CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (45 M<sup>2</sup>) y un área de circulación de TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (34 M<sup>2</sup>). La construcción mencionada se encuentra ubicada en la Colonia Tepeyac, al sur del Hospital Medical Center, Tegucigalpa, M.D.C., Francisco Morazán. **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.** El objeto del presente contrato es el otorgamiento en arrendamiento por parte de la Sociedad "INMOBILIARIA SAN JOSÉ S.A. DE C.V.", del inmueble descrito en la cláusula que antecede y cuya área total es de UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1,266 M<sup>2</sup>), el cual se destinará para que operen las Oficinas del



INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA (IAIP).-CLÁUSULA TERCERA: RENTA. “EL ARRENDATARIO” pagará el valor de CIENTO VEINTICINCO LEMPIRAS CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS (L. 125.463467) por cada metro cuadrado arrendado, representado una renta mensual de CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS LEMPIRAS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (L.158,836.75) más el 15% de Impuesto Sobre Ventas que equivale a VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO LEMPIRAS CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS(L. 23,825.51), para el total mensual de CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS LEMPIRAS CON VEINTISEIS CENTAVOS (L. 182,662.26), por concepto de alquiler de la primera planta que consta de TRESCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (361 M<sup>2</sup>), segunda planta que consta de QUINIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (593 M<sup>2</sup>)y tercera planta que consta de TRESCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (312 M<sup>2</sup>) del Edificio Panorama. Este contrato se financiará a través de la Estructura Presupuestaria: Institución 32: Gerencia Administrativa 01: Programa: 11; Subprograma: 00; Proyecto: 00; Actividad: 01; Objeto del Gasto: 22100 “Alquiler de Edificios, Viviendas y Locales”. Por disposición del Decreto Legislativo 5-2001 publicado en la Gaceta número 29,455 del 18 de Abril de 2001 y por mandato expreso de las disposiciones vigentes del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República para el presente ejercicio fiscal, en todas las compras de bienes y servicios por parte del Estado, el valor del pago del impuesto sobre ventas será retenido por “EL ARRENDATARIO” en cada orden de pago o documento de pago.-CLÁUSULA CUARTA: DURACIÓN DEL CONTRATO. El plazo de duración del contrato será de un (1) año contado a partir del 01 de enero al 31 de diciembre de 2016; al vencerse el plazo estipulado en esta cláusula, el contrato se podrá prorrogar de hecho por períodos sucesivos de dos (2) meses, con obligación de que la parte que desee finalizarlo debe dar a la otra parte un preaviso escrito con dos meses de anticipación a la fecha en que desee dar por finalizado el contrato. La prórroga por períodos mayores a 2 meses deberá hacerse por escrito y en las condiciones que se acuerden. CLÁUSULA QUINTA: DESTINO DEL INMUEBLE. Se ocupará el inmueble arrendado exclusivamente para

oficinas y no se podrá hacer uso distinto del especificado o ceder ni subarrendar todo o parte del mismo sin el conocimiento de “EL ARRENDADOR”. En caso de que el “ARRENDATARIO” falte al cumplimiento de esta cláusula será responsable por los daños y perjuicios que se causen. **CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** “EL ARRENDATARIO” en el marco del presente contrato se compromete a lo siguiente: a) Al terminar el contrato, “EL ARRENDATARIO”, deberá remover las modificaciones y dejar el inmueble tal como estaba, salvo el deterioro normal por su uso, a menos que “EL ARRENDADOR” desee los mismos, quedarán a beneficio del inmueble; b) Serán por cuenta de “EL ARRENDATARIO” los gastos de mantenimiento y reparaciones locativas menores como ser el mantenimiento y reparación de sanitarios, lavabos, reposición de balastos, focos y candelas que se requieran durante el tiempo que dure el arrendamiento; c) Al pago de los servicios públicos como ser el de Energía Eléctrica, (ENEE) el que se pagará conforme a los montos que señalen los recibos por consumo de los **contadores con clave: 1258706, 1258707, 1258708, 1258709, 1258710, 1258711, 1258712, 1258713, 1258714, 1258715, 1258716, 1258717, 1258718, 1258719, 1258720** y el pago por el servicio de agua potable y alcantarillado correspondiente al medidor número **7156167** con clave catastral número **165-591-6803** del **Servicio de Autónomo Nacional de Acueductos y Alcantarillados (SANAA)** se pagará a **INMOBILIARIA SAN JOSÉ S.A. DE C.V.** conforme a una tarifa fija mensual por la cantidad de **DOS MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.2,000.00)**, valor que se descontará del crédito disponible, que consta al 31 de Diciembre de 2015 por el monto de **NOVENTA Y UN MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO LEMPIRAS CON 32/100 (L. 91,198.32)**; d) “EL ARRENDATARIO” no podrá hacer uso del inmueble para fines que atenten contra la moral pública, las buenas costumbres y la seguridad del Estado. La falta de cumplimiento de este inciso, será motivo suficiente para resolver de inmediato el presente contrato; y, e) “EL ARRENDATARIO” se obliga al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas de este contrato y a entregar el inmueble pacíficamente al vencimiento del mismo.-**CLÁUSULA SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** a) “EL ARRENDADOR” se compromete a realizar las gestiones de cobro, seguimiento y monitoreo del cumplimiento del presente contrato, con el Gerente



Administrativo del IAIP; b) **“EL ARRENDADOR”** se compromete a revisar los reclamos de deficiencias constructivas, eléctricas e hidrosanitarias en el edificio y hacer el contacto con un profesional de la ingeniería para repararlas; c) **“EL ARRENDADOR”** responderá a las solicitudes de cambios y modificaciones físicas del edificio hechas por **“EL ARRENDATARIO”** en un plazo no mayor a setenta y dos (72) horas hábiles. d) **“EL ARRENDADOR”** hará entrega de los respectivos recibos de los pagos recibidos por parte de **“EL ARRENDATARIO”**.-**CLÁUSULA OCTAVA: “EL ARRENDATARIO”**, manifiesta que a razón de gestiones realizadas en el SANAA por parte del IAIP, con el objetivo de recuperar la cantidad de **DOSCIENTOS OCHO MIL CUARENTA Y DOS LEMPIRAS EXACTOS (LPS. 208,042.00)**, valor pagado al SANAA en años anteriores por consumo que no le correspondía al IAIP, se logró que por dicho valor se obtuviera una nota de crédito por parte del SANAA a favor del IAIP por la cantidad de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO LEMPIRAS con CERO DOS CENTAVOS (LPS.164,265.02)**, en el medidor número 7156167 con clave catastral número 165-591-6803 y simultáneamente creando un cargo a la cuenta de **Inmobiliaria San José S.A. de C.V.** por el valor antes mencionado. Así mismo el IAIP recupera el remanente que en su tiempo el SANAA no reconoció en la nota de crédito, monto que corresponde a la cantidad de **CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS LEMPIRAS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS (L. 43,776.98)**; posteriormente Inmobiliaria San José S.A. de C.V. reconoce la cantidad de **L. 43,776.98**, misma que deposita a la cuenta única de la Tesorería General de la República el 10 de agosto de 2013, mediante recibo número TGR-0000000001044350; contando al 01 de octubre de 2013 con un crédito disponible en el SANAA de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO LEMPIRAS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (LPS.145,198.32)**, crédito del cual se debitará mensualmente la cuota fija de **DOS MIL LEMPIRAS EXACTOS (L. 2,000.00)** hasta su liquidación total que finaliza en el mes de Octubre del año 2019.-**CLÁUSULA NOVENA:** En caso de no renovarse el Contrato de Arrendamiento, **“EL ARRENDADOR”** pagará en efectivo al **“ARRENDATARIO”** la suma que en ese momento se refleje en el registro interno que lleva el Instituto, referente al crédito reflejado en el sistema del SANAA



descrito en la cláusula anterior, mismo que es del conocimiento de “EL ARRENDADOR”.-

**CLÁUSULA DÉCIMA : EN CASO DE CONTROVERSIA O CONFLICTO:** En caso de conflicto o desavenencia en la ejecución del presente Contrato, ambas partes se someten a los procedimientos establecidos por la Ley de Inquilinato vigente.-

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: MODIFICACIÓN O ENMIENDAS:** El presente contrato podrá ser modificado parcialmente en algunas de sus cláusulas siempre y cuando se acuerde por escrito.-

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Ambas partes acuerdan que serán causales de terminación del presente contrato, las siguientes: **a)** Por falta del cumplimiento de “EL ARRENDATARIO” a cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato; **b)** Por el mutuo consentimiento de las partes manifestado por escrito; **c)** Por mora en el pago de la renta, entendiéndose que incurre en mora el inquilino que no paga la renta o no la deposita donde corresponde, dentro de los ocho días siguientes al de la fecha del vencimiento de dos mensualidades, de acuerdo con el Artículo 51 numeral 1 de la Ley de Inquilinato; **d)** Por destinarse el inmueble a usos o fines ilícitos o diferentes a lo convenido en el presente contrato; **e)** Por la manifestación por escrito de “EL ARRENDATARIO” de su deseo de dejar el bien inmueble objeto del presente contrato, para lo cual se obliga a darle a “EL ARRENDADOS” dos (2) meses de preaviso, a partir de la nota en que manifiesta su deseo de abandonar el inmueble arrendado; y, **f)** Los demás casos previstos en la Ley de Inquilinato vigente.-

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA DE 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 podremos apoyar la consolidación de una cultura de transparencia, equidad y rendición de cuentas en los procesos de contratación y adquisiciones del Estado, para así 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 PÚBLICAS 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 públicas 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 éstas como aquellas en la que se ofrece dar, recibir, o solicitar directa o indirectamente, cualquier cosa de valor para influenciar las acciones de la otra parte; b) Prácticas Colusorias: entendiendo éstas como aquellas en las que denoten, sugieran o demuestren que existe un acuerdo malicioso entre dos o más partes o entre una de las partes y uno o varios terceros, realizado 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 asumen y 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 toda la información a 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 perjuicio de la responsabilidad civil o penal en la que se incurra. 7. Denunciar en forma oportuna ante las autoridades correspondientes cualquier hecho o acto irregular cometido por nuestros empleados o trabajadores, socios o asociados, del cual se tenga un indicio razonable y que pudiese ser constitutivo de responsabilidad civil y/o penal. Lo anterior se extiende a los subcontratistas 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 del Contratista o Consultor: i. A la inhabilitación para contratar con el Estado, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieren deducirse. ii. 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 y, en su caso entablar las acciones legales que correspondan. b. De parte del Contratante: i A la eliminación definitiva del [Contratista o Consultor y a los subcontratistas responsable o que pudiendo hacerlo no denunciaron la irregularidad] de su Registro de Proveedores y Contratistas que al efecto llevaré para no ser sujeto de elegibilidad futura en procesos de contratación. ii. A la aplicación al empleado o funcionario infractor, de las sanciones que correspondan según el 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 esta Declaración forma parte integral del Contrato, firmando voluntariamente para constancia.-**CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: COMPROMISORIA:** Ambas partes manifiestan estar enterados de todos los términos y condiciones del presente Contrato y se obligan a su fiel cumplimiento. En fe de lo cual firmamos el presente Contrato en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los veintisiete días del mes de enero de dos mil dieciséis.

  
**JOSÉ RAMIRO ZÚNIGA SOTO**  
EL ARRENDADOR



  
**DORIS IMELDA MADRID ZERÓN**  
EL ARRENDATARIO

