

MEMORANDO
DAG-SRM y SG-105-2021

PARA: Licda. Ana Ruth Sarmiento
Directora de Administración General/CONVI

DE: Licda. Desirée Herrera
Jefe de la Sección de RMySG/CONVI



ASUNTO: Remisión Contrato y Garantía de Cumplimiento originales
Procesos No CM-GAC-2021-026

FECHA 13 de julio de 2021

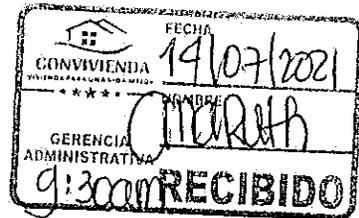
Por este medio, tengo a bien en remitir un (1) Contrato original a favor de Inmobiliaria Costabeck, S.A y Garantía de Cumplimiento original, correspondientes al proceso de Contratación del Servicio de Arrendamiento de un Inmueble que ocupará las oficinas de la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos-CONVIVIENDA, Proceso No. CM-GAC-2021-026, documentación según detalle:

- 1) Contrato No. CONV-FN-002-2021, debidamente registrado en la Secretaría de Estado en los Despacho de Gobernación, Justicia y Descentralización (Sello de Registro No 2440-2021)
- 2) Garantía Bancaria Irrevocable No. 10170042367, Valor total de L. 245.000.00

Sin otro particular, me suscribo de usted.

Atentamente,

CC: Archivo



00000314

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE

CONV-FN-002-2021

Nosotros, **GABRIEL HENRIQUEZ ARMENTA**, mayor de edad, casado, Arquitecto, ciudadano de nacionalidad hondureña, portador de la Tarjeta de Identidad No 0801-1968-00569 y de este domicilio, actuando en su condición de **DIRECTOR EJECUTIVO** de la **COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS (CONVIVIENDA)**, con Nombramiento de Cargo según acuerdo No. 001-2021 en Pleno de Comisionados de CONVIVIENDA, de fecha once (11) de enero del dos mil veintiuno (2021), teléfono 2235-8092, 2221-0903 y 2221-1926, correo electrónico gabriel.henriquez@convivienda.gob.hn, en lo sucesivo "**CONVIVIENDA**" o "**LA ARRENDATARIA**" por una parte, y por la otra parte, **SERGIO ANTONIO BENDECK DIAZ**, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, ciudadano de nacionalidad hondureña, portador de la tarjeta de identidad número 0801-1964-03106, actuando en mi condición de Representante Legal de la empresa mercantil denominada "**INMOBILIARIA COSTABECK, S. A.**", tal como lo acredito con el Testimonio de la Escritura Pública número diez (10) de Poder General de Administración, otorgado en la ciudad de Tegucigalpa, M. D. C; en fecha 19 de junio de 2012, autorizado ante los oficios del Notario Público José Armando Sarmiento Montoya, e inscrita con número 13973, Matricula 68693, del Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado IP. Sociedad Mercantil con Registro Tributario Nacional (RTN) número 08019002274160, y domicilio fiscal en Edificio Plaza Guijarro, Local N° 1, Residencial Lomas del Guijarro, Avenida República Dominicana Tegucigalpa, M. D. C; Teléfono 2221-2965, 2221-1840, Fax 2221-3702 y móvil 9990-7917, correo electrónico inmobiliaria.costabecksa@gmail.com apartado postal 30280, en lo sucesivo denominado "**EL ARRENDADOR**", de manera conjunta se identificaran como **LAS PARTES**, manifiestan actuar en el pleno goce de sus facultades mentales, derechos civiles, y condiciones ya indicadas, por lo que hemos convenido celebrar como en efecto se celebra el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE**, el que se regirá bajo los términos y cláusulas definidas siguientes: **PRIMERA. DECLARACIONES.** manifiesta **EL ARRENDADOR** que su representada la empresa mercantil denominada "**INMOBILIARIA COSTABECK, S. A.**", está legalmente constituida conforme a las leyes de la República de Honduras, originalmente bajo la denominación "**INMOBILIARIA CARIBE, S. de R. L.**" según se establece mediante el Testimonio de la Escritura Pública de Reforma de Escritura Pública de Constitución por Cambio de Denominación, Instrumento número **CATORCE (14)** de fecha dos de junio del 2010, autorizada ante los oficios del Notario Público José Armando Sarmiento Montoya e inscrito con número 10 Tomo 737 del Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado del Instituto de la Propiedad; Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de Sociedad, Instrumento número **CUARENTA Y DOS (42)** de fecha trece de septiembre de 1989, autorizada ante los oficios del Notario Público Víctor M. Padilla e inscrito con número 4 Tomo 225, de fecha dos de octubre de 1989, del Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán y el Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de Sociedad, Instrumento número **VEINTIUNO (21)** de fecha catorce de junio de 1999, autorizada ante los oficios del Notario Público José Armando Sarmiento Montoya e inscrito con número 4 Tomo 441 del Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado del Instituto de la Propiedad. **SEGUNDA: OBJETO: EL**

00860317

CONVIVIENDA

ARRENDADOR, declara que su representada es legítima propietaria de un bien inmueble ubicado en Residencial Lomas del Guijarro, calle principal, frente a Mueblería Elements, a la par del Centro Comercial La Galería, de la ciudad de Tegucigalpa, cuyo dominio se encuentra inscrito a su favor bajo el Asiento número 1 de la matrícula 201697 del Registro de la Propiedad del Departamento de Francisco Morazán, por lo que el arrendamiento de dicho inmueble es el objeto de este contrato, estableciéndose las características y descripción del mismo en los "Anexos" del presente Contrato. El inmueble relacionado tiene construido un edificio con 1,100 m² de área útil con acceso peatonal y vehicular, dichas instalaciones tienen los siguientes servicios públicos: agua potable, aguas negras con conexión a la alcantarillado sanitario y drenajes de aguas lluvias, instalaciones eléctricas y telefónicas, estacionamiento exclusivo para cuarenta y cinco (45) vehículos.

SERVICIOS ADICIONALES: adicionalmente el inmueble tiene una cisterna con capacidad de 3000 galones y sistema de bombeo hidroneumático, planta eléctrica con capacidad de 50 kw y área de lavandería.

TERCERA.- DESTINO DEL INMUEBLE: Manifiesta "EL ARRENDADOR," que por tenerlo así convenido por este acto concede en arriendo y a favor de **LA ARRENDATARIA**, el inmueble descrito en la cláusula anterior, mismo que será destinado para el funcionamiento y uso exclusivo de las oficinas de la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (CONVIVIENDA), por lo tanto, no podrá destinar el inmueble arrendado para un fin distinto que, al establecido, ni subarrendarlo parcial o totalmente.

CUARTA.- PLAZO: El arrendamiento tendrá una duración de seis (6) meses, contado a partir del primero (01) de julio hasta el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), en cuyo caso **LA ARRENDATARIA** deberá enviar nota a **EL ARRENDADOR**, manifestando el deseo de continuar con la vigencia del contrato por un plazo que en ese momento se estime necesario. Las condiciones esenciales de este contrato no podrán ser modificadas en perjuicio del Estado de Honduras y consecuentemente de **LA ARRENDATARIA**.

QUINTA.- PRECIO, IMPUESTOS, FORMA DE PAGO: El valor del arrendamiento es por la cuantía total de **UN MILLON SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINETOS LEMPIRAS EXACTOS (L. 1,624.500.00)**. **CONVIVIENDA** pagará, por el arrendamiento del edificio la suma total de **DOSCIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA LEMPIRAS EXACTOS (L. 270,750.00)** mensuales, monto que incluye el **QUINCE POR CIENTO (15%)** del Impuesto Sobre Venta (ISV) mensuales equivalente a **TREINTA Y CINCO MIL TRECIENTOS QUINCE LEMPIRAS CON VEINTIDOS CENTAVOS (L.35,315.22)**, del cual se hará la retención correspondiente en cada pago efectuado. **CONVIVIENDA** efectuará los pagos a través de transferencia por medio del **Sistema de Administración Financiera Integral (SIAFI)** a la cuenta bancaria proporcionada por **EL ARRENDADOR**, previa la oportuna presentación por parte de **EL ARRENDADOR** de la factura correspondiente elaborada según los cañones legales definidos por el SAR, al vencimiento de cada mes de la prestación del servicio, o al primer día hábil. **CONVIVIENDA** extenderá una constancia al **EL ARRENDADOR** para los efectos de la declaración del impuesto sobre la venta, que dicho impuesto fue deducido de su pago tal y como lo establece la Ley, excepto, en que se les exonere de tal pago, que en ese caso el valor referido, será parte integral del arrendamiento mensual a beneficio de **EL ARRENDADOR**, sin deducción alguna.

SEXTA.- CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO: a) **INCREMENTOS DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:** **EL ARRENDADOR** no podrá incrementar el precio del arrendamiento durante la vigencia del presente contrato. b) **TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:** Si por alguna razón **LA ARRENDATARIA** dentro del plazo establecido para la vigencia de este contrato, optare por entregar el local, rescindiendo el contrato, deberá notificarlo con sesenta (60) días de anticipación; c) La mora en el pago de dos (2) meses de renta consecutivos dará derecho al **ARRENDADOR** para pedir la resolución anticipada del presente contrato, dando

00000311

2

CONVIVIENDA

por terminado el plazo pactado y exigir el pago de la renta vencida o por vencer, así como la restitución del local. **SEPTIMA.- CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS:** LA ARRENDATARIA manifiesta haber recibido el inmueble de parte de EL ARRENDADOR en las condiciones descritas en el ACTA DE RECIBO documento que forma parte integral del primer contrato de arrendamiento, en el entendido que igual procedimiento deberá realizarse para el caso de entrega del inmueble por parte de LA ARRENDATARIA. Las mejoras para el funcionamiento de CONVIVIENDA serán por cuenta de LA ARRENDATARIA, pudiendo realizar a su costo, aquellas que no impliquen modificación en la estructura del inmueble y las que se adhieran por su naturaleza al mismo, las podrá realizar sin autorización previa de EL ARRENDADOR, sin perjuicio de su retiro al finalizar el presente contrato, salvo pacto en contrario. Entiéndase en esta autorización el poder desmontar las paredes de madera, tabla yeso, sin que al final del contrato tenga LA ARRENDATARIA que reponerlas y de las cuales pueda disponer de ellas sin responsabilidad de su parte. Si las mejoras modifican la estructura del inmueble, LA ARRENDATARIA solicitará por escrito a EL ARRENDADOR autorización para la realización de éstas, y éste le responderá en un período máximo de quince (15) días calendario contado a partir del recibo de dicha solicitud dirigida al representante de EL ARRENDADOR; si ante tal solicitud no se obtuviere respuesta escrita, se entenderá que las autoriza. La construcción de dichas mejoras por parte de LA ARRENDATARIA implica que al momento de ser restituido el inmueble, EL ARRENDADOR lo recibirá con las mejoras que LA ARRENDATARIA haya realizado, y en este caso justipreciándolas por peritos de común acuerdo nombrados, y pagando tales modificaciones EL ARRENDADOR, una vez obtenido el precio acordado; las mejoras que se puedan retirar o desmontar sin dañar permanentemente el inmueble, o aquellas autorizadas sin responsabilidad de EL ARRENDADOR en cuanto a pagarlas, podrán ser retiradas por LA ARRENDATARIA a su propio costo, y de conformidad con lo señalado en la presente cláusula, sin lugar a indemnización alguna, esto sin perjuicio de pacto en contrario. **OCTAVA.- OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR:** a) Entregar a LA ARRENDATARIA en la fecha convenida el inmueble dado en arriendo en perfecto estado de funcionamiento, seguridad y sanidad. b) Mantener un seguro contra incendios y líneas aliadas sobre el inmueble de su propiedad, el cual EL ARRENDADOR declara ya tener; c) Entregar a LA ARRENDATARIA en la fecha convenida el inmueble dado en arriendo con todos sus pagos al día por concepto de impuestos, servicios públicos, gastos de administración, y otros gastos propios del inmueble. Igualmente se compromete a entregar el inmueble vacío y con todas sus obligaciones contractuales de arriendo anteriores finiquitadas; d) Mantener en el inmueble los servicios básicos y adicionales en buen estado de funcionamiento para el fin convenido en el contrato; e) Librar a LA ARRENDATARIA de toda turbación en el uso y goce del inmueble arrendador; f) Realizar las reparaciones necesarias a que haya lugar en ejecución del presente contrato; g) EL ARRENDADOR acepta la responsabilidad plena de pagar todos los impuestos, tasas, servicios municipales y demás gastos de carácter público, que se impongan o puedan imponérsele como legítimo propietario del inmueble, exceptuando aquellos pagos específicamente establecidos en este contrato o que por ley le correspondan a LA ARRENDATARIA, y los que ella particularmente contrate; h) Las demás obligaciones consagradas para EL ARRENDADOR en las disposiciones aplicables y en lo establecido en el presente contrato. **NOVENA.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA:** a) Pagar a EL ARRENDADOR el precio de este arrendamiento en la forma convenida; b) Cuidar diligentemente el inmueble objeto de arrendamiento, sin perjuicio que LA ARRENDATARIA no será responsable por daños y perjuicios causados en los bienes propiedad de EL ARRENDADOR, originados por caso fortuito, fuerza mayor, incendio, terremoto, el estado de deterioro natural del inmueble por el solo transcurso del tiempo, etcétera; c) Realizar el pago correspondiente a

00000310

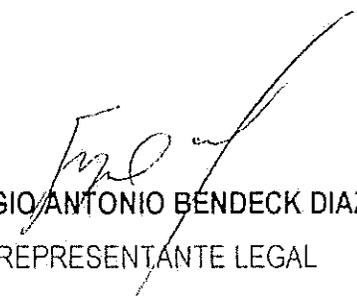
parte afectada, pueda solicitar su rescisión. De igual manera podrá darse por finalizado este contrato por expresa voluntad de las partes previa notificación por escrito dentro del término de dos (2) meses, debiendo **LA ARRENDATARIA**, entregar el inmueble en las mismas condiciones en que se recibió, y **EL ARRENDADOR**, lo recibirá previa verificación del estado físico. **DECIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones o comunicaciones necesarias al objeto del presente contrato, deberán hacerse por escrito y dirigirse a los representantes legales de las partes contratantes que en ese momento las rectoren y en el caso de CONVIVIENDA, esta notificación se le podrá en la Residencial Lomas del Guijarro, Avenida República Dominicana Tegucigalpa, M.D.C., frente a mueblería Elements, ante las oficinas de la Dirección de Administración General. Las notificaciones a **EL ARRENDADOR** podrán realizarse a la dirección siguiente: Edificio Plaza Guijarro, Local N° 1, Residencial Lomas del Guijarro, Avenida República Dominicana Tegucigalpa, M. D. C, y serán a las personas que **EL ARRENDADOR** designen mediante comunicación escrita, las directamente encargadas de tratar los temas que haya lugar en el desarrollo de la ejecución del contrato, pudiendo proponer fórmulas de solución a los eventuales problemas que se presenten. **DECIMA TERCERA.- SOLUCIÓN AMIGABLE DE CONFLICTOS:** Cualquier controversia o conflicto entre las partes, relacionado directa o indirectamente con este contrato, ya sea de su naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución, terminación, resolución, rescisión, indemnizaciones aplicables y cualquiera de sus regulaciones supletorias, las partes harán lo posible para resolverlas amigablemente mediante negociaciones directas informales; si después de transcurridos veintiocho (28) días las partes no han podido resolver la controversia o diferencia mediante las negociaciones relacionadas, entonces una parte podrá informar a la otra sobre sus intenciones de concurrir a las instancias judiciales correspondientes. **DECIMO CUARTA.- SOLUCIÓN JURISDICCIONAL DE CONFLICTOS:** Cualquier disputa, controversia o reclamo generado en relación con el contrato o por incumplimiento, resolución, anulación u otra, deberán ser resueltos por los Juzgados respectivos del Departamento de Francisco Morazán, sin perjuicio de que **CONVIVIENDA**, dicte las medidas provisionales que se estimen pertinentes, hasta tanto se diluciden las controversias. Para efectos de interpretación de este contrato, incluso las contractuales y sus condiciones deberán entenderse y aplicarse en su contexto al tipo de contrato que se pretende suscribir que es de arrendamiento y su normativa aplicable, el contexto que lo generó y el contrato servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía. **DECIMA QUINTA.- NULIDAD:** Las partes expresamente declaran que en el caso de que alguna de las disposiciones del presente contrato sea declarada nula o invalida por la jurisdicción competente, las demás cláusulas y obligaciones del presente contrato conservaran su validez. **DECIMA SEXTA. SON DOCUMENTOS ANEXOS AL PRESENTE CONTRATO:** 1. Decreto Ejecutivo Número PCM-024-2014 emitido y publicado en el Diario Oficial "La Gaceta" el 30 de mayo de 2014, representación que acredita mediante Acuerdo de Nombramiento acuerdo No. 001-2021 de fecha 11 de enero del 2021; 2. Tarjeta de Identidad número 0801-1968-00569, perteneciente a **Gabriel Henríquez Armenta**; 3. Testimonio de la Escritura Pública del Poder General de Administración, Instrumento número DIEZ (10), otorgada en la Ciudad de Tegucigalpa, M. D. C; en fecha 19 de junio de 2012, con Matrícula 68693, e Inscrita con número 13973, de fecha 25 de junio de 2012, del Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado del Instituto de la Propiedad. 4. Tarjeta de identidad número 0801-1964-03106, perteneciente a **Sergio Antonio Bendeck Díaz**; 5. Testimonio de la Escritura Pública de Reforma de Escritura Pública de Constitución por Cambio de Denominación, Instrumento número CATORCE (14) de fecha 2 de junio del 2010, inscrito con Número 10 Tomo 737 del Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

Francisco Morazán, Centro Asociado del Instituto de la Propiedad; 6. Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de Sociedad, Instrumento número VEINTIUNO (21) de fecha 14 de junio de 1999, e inscrito con número 4 Tomo 441 del Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado del Instituto de la Propiedad; 7. Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de Sociedad, Instrumento número CUARENTA Y DOS (42) de fecha 13 de septiembre de 1989, inscrito con Número 4 Tomo 225, de fecha 2 de octubre de 1989, del Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán; 8. Registro Tributario Nacional (RTN) numero 08019002274160; 9. Inscripción de Mejoras; y 10. Acta de Recibo; 11 Constancia Emitida por la Procuraduría General de la Republica de no tener demandas contra el Estado de Honduras;12 Constancia de solvencia emitida por el Servicios de Administración de Rentas (SAR) . **DECIMA SEPTIMA. - ACEPTACIÓN DE LOS TERMINOS DEL CONTRATO Y AUTORIZACIÓN PARA SU PROTOCOLIZACIÓN:** Las partes aquí firmantes reconocemos que hemos leído, entendido y aceptado los términos del presente contrato, siendo este documento y sus anexos, reemplazando todas las comunicaciones o declaraciones anteriores ya sea orales o escritas entre las mismas, autorizándose la protocolización de este instrumento, incluso para su inscripción al margen del asiento del bien inmueble arrendado. En fe de lo cual firmamos el presente contrato por triplicado de igual contenido y valor dejando un ejemplar en poder de **EL ARRENDADOR**, un ejemplar en poder de **LA ARRENDATARIA**, y un tercero en poder del Departamento Administrativo de Inquilinato (D.A.I.) debidamente registrado, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central al primer (01) día del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).


GABRIEL HENRIQUEZ ARMENTA
DIRECTOR EJECUTIVO
CONVIVIENDA
" LA ARRENDATARIA "


SERGIO ANTONIO BENDECK DIAZ
REPRESENTANTE LEGAL
INMOBILIARIA COSTABECK, S.A.
" EL ARRENDADOR "

**INMOBILIARIA
COSTABECK S.A.**

00000207