

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros por una parte **RUBÉN MOLINA**, mayor de edad, casado, con identidad personal número 1208-1947-00052 con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa quien actúa en su condición de dueño del inmueble ubicado en la Colonia Miramontes inscrito bajo el tomo 5485 del Registro de Propiedad Inmueble y Mercantil de Francisco Morazán y quien de ahora en adelante se denominara **EL ARRENDADOR** con domicilio y vecindario en Tegucigalpa M.D.C. Francisco Morazán y por otra **MAYRA ROXANA LUISA FALCK REYES**, mayor de edad, casada, Licenciada en Economía, hondureña y de este domicilio, con tarjeta de identidad número 0801-195903287, Registro Tributario Nacional 08011959032876, actuando en su condición de Presidenta Ejecutiva del BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI), entidad creada originalmente como FONDO NACIONAL PARA LA PRODUCCION Y LA VIVIENDA (FONAPROVI), según Decreto Legislativo No.53-97, de fecha ocho (08) de mayo de mil novecientos noventa y siete (1997), publicado en el Diario Oficial La Gaceta el treinta (30) de mayo de mil novecientos noventa y siete (1997) y transformado mediante Decreto Legislativo No.62005, de fecha veintiséis (26) de enero del año dos mil cinco (2005) que contiene la Ley del BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA, identificado también con la sigla BANHPROVI, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 30659, el uno (1) de abril del año dos mil cinco (2005) y reformado mediante Decreto Legislativo No. 358-2014, de fecha veinte (20) de enero del año dos mil catorce (2014), publicado en el Diario Oficial la Gaceta No. 33431, el veinte (20) de mayo del año dos mil catorce (2014); dicho decreto fue rectificado a Decreto Legislativo No.358-2013, mediante Fe de Errata publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 33530, el doce (12) de septiembre del año dos mil catorce (2014) y reformado mediante Decreto Legislativo No.101-2020 de fecha veinticinco (25) de agosto del año dos mil veinte (2020), publicado en el Diario Oficial La Gaceta No.35,353; acreditando su representación mediante Certificación del Acuerdo No. 28-2018 por nombramiento hecho por el Presidente de la República, de fecha veintinueve (29) de enero del año dos mil dieciocho (2018) y conforme al artículo 28 numeral 2, de la Ley constitutiva del BANHPROVI, quien en lo sucesivo se denominará **EL INQUILINO O ARRENDATARIO**, hallándonos ambos en pleno goce y ejercicio de nuestros derechos

civiles libre y espontáneamente convenimos celebrar este contrato de Arrendamiento Mercantil de un Edificio Comercial que se regulará bajo los siguientes parámetros.

CLÁUSULA PRIMERA:

Garantía: Es la suma de dinero entregada en concepto de depósito para garantizar las obligaciones del arrendatario de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento y para pagar cualquier servicio que quede pendiente de pago hasta la fecha de terminación del contrato de arrendamiento. Y quedará como pago de la renta del último mes en caso de resolución del contrato de arrendamiento.

Pagos en Lempiras: Son aquellos pagos hechos de conformidad a la cláusula de pago en efectivo del artículo 709 del Código del Comercio, "Las deudas pecuniarias se cumplirán con moneda de curso legal en Honduras al tiempo del pago, y por su valor nominal. Si la deuda se estipuló en moneda que posteriormente dejó de tener curso legal, se pagará con moneda que lo tenga, hecha la conversión correspondiente".

CLÁUSULA SEGUNDA (UBICACIÓN Y ÁREA): El señor Rubén Molina declara que es propietario del Edificio en la Colonia Miramontes, calle principal. El Edificio consta de un primer piso de 392M2, un segundo piso de 391 M2, un tercer piso de 81 M2 con un sótano para almacenaje y oficinas de 376M2, haciendo un área 1240 M2 para oficinas, más 586 M2 para estacionamiento de vehículos, con un área total de 1826 metros cuadrados.

CLÁUSULA TERCERA (CONDICIONES): EL ARRENDADOR manifiesta que, por tenerlo así convenido con el ARRENDATARIO, procede a darle en arrendamiento el inmueble descrito en la cláusula anterior, bajo las siguientes condiciones:

Giros y Marcas: El Edificio objeto de este contrato será destinado por el ARRENDATARIO para uso exclusivo para OFICINA BANCARIA expresamente acepta que no podrá realizar ningún cambio en el giro del negocio sin la autorización previa por escrito del ARRENDADOR. El ARRENDATARIO tiene obligación de mantener la adecuada combinación de servicios y bienes ofrecidos según su giro comercial.

1. **Plazo del Contrato:** El plazo del arrendamiento es de dos (2) meses, el contrato iniciará el 02 de enero del 2022 al 28 de febrero del 2022.

2. **Prórrogas:** El presente Contrato no se prorrogará automáticamente, sino que será renegociado 30 días antes de la fecha de expiración del mismo, para lo cual deberá suscribirse forzosamente un nuevo contrato. Si al llegar dicha fecha la prórroga no se ha documentado, el ARRENDADOR tiene derecho a exigir el desalojo del bien, quedando cancelado el pago del último mes por el anticipo otorgado desde el inicio del contrato.
3. **Precio:** El monto total del contrato es de **SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTE LEMPIRAS CON 00/100 (L688,620.00)** que incluye **OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTE LEMPIRAS CON 00/100 (L89,820.00)** en concepto de impuesto sobre ventas. La renta mensual será por un monto de **TRECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS DIEZ LEMPIRAS CON 00/100 (L344,310.00)**, valor que incluye impuesto sobre ventas.
4. **Fecha y Forma de Pago del Arrendamiento:** Convienen ambas partes que, por convenir a sus intereses, la renta mensual será cancelados a final de cada mes a través de cheque o transferencia bancaria, mismos que se entregaran el cheque o copia en las oficinas del Sr. Rubén Molina.
5. **Contratación de Seguros:** EL ARRENDATARIO se obliga a contratar por su propia cuenta los seguros necesarios para cubrir todo tipo de daños por el monto equivalente al valor de los bienes que tiene dentro del Edificio y todo tipo de riesgo por responsabilidad civil y comercial. El ARRENDATARIO se obliga a entregar copia de la póliza de seguro a EL ARRENDADOR dentro de los diez (10) días calendario siguiente a la entrega del local.
6. **Responsabilidad por Reparaciones:** Serán por cuenta del ARRENDATARIO durante su estancia en el local los gastos que se produzcan en la reparación de los daños que sufra el local arrendado, ocasionados por culpa o negligencia propia o de sus dependientes inclusive los daños locativos, excepto los causados por el mal tiempo, daños estructurales o fuerza mayor por condiciones climáticas que corresponderán al ARRENDADOR.
7. **Obligación de Mantenimiento:** El ARRENDATARIO deberá mantener el local en perfecto estado de funcionamiento, con absoluta limpieza y las más altas exigencias de higiene y orden, y presentando en forma atractiva y profesional los bienes y servicios que

ofrece al público. El ARRENDATARIO deberá mantener limpias, funcionales, y en buen estado las áreas interiores y exteriores del local; y las notificaciones en cuanto a esto hechas por el ARRENDADOR o la Administración. También deberá velar por el adecuado mantenimiento y limpieza de todas las áreas del local arrendado y del equipo y mobiliario que en el mismo se instale. El ARRENDATARIO deberá desechar o disponer de la basura de acuerdo a las normas de limpieza y recolección de basura. El ARRENDATARIO deberá depositar la basura en los lugares destinados para el acopio de la misma y notificados al ARRENDADOR.

8. Obligaciones del Inquilino en cuanto a la naturaleza del negocio instalado en el

Edificio Arrendando: Debido a que el giro del negocio instalado en el local arrendado será dedicado para la Prestación de Servicio de una SERVICIOS BANCARIOS el Inquilino deberá cumplir con las obligaciones pertinentes y relativas a dicho giro, las cuales se describen a continuación.

- a.** Mantener fumigado el Edificio, servicios que será realizado por el ARRENDATARIO, en la periodicidad que el ARRENDATARIO estime conveniente.
- b.** Instalar y mantener a su costa, en el interior del Edificio Arrendado, un extintor de incendios para todo tipo de fuego BC (Líquidos y eléctricos) de cinco a quince libras (5-15 lbs), el cual deberá estar en un lugar accesible y a la vista, y debidamente autorizado y regulado en forma permanente por la empresa proveedora del mismo.
- c.** Velar por el adecuado mantenimiento y limpieza de todas las áreas del EDIFICIO ARRENDADO y del equipo y mobiliario que en los mismos instale y darle mantenimiento y limpieza por lo menos una vez al mes.
- d.** El ARRENDATARIO se obliga a excluir del EDIFICIO ARRENDADO sustancias, artículos, productos y objetos corrosivos, salitrosos, inflamables, explosivos, que produzcan malos olores, que sean perjudiciales a la salud y seguridad de los otros inquilinos o del público en general o de naturaleza semejante, a juicio del ARRENDADOR, además de los prohibidos por la ley; se exceptúan aquellos productos que formen parte del giro normal de las actividades del negocio, cuya

existencia deberá ser notificada AL ARRENDADOR previamente a su incorporación al Edificio. El ARRENDADOR del Edificio deberá emitir una autorización especial para tal efecto;

- e. EL ARRENDATARIO se obliga a mantener el buen funcionamiento el sistema de aires acondicionado, energía eléctrica y bomba de agua, para lo cual correrá a cuenta del ARRENDATARIO los gastos provocados del mantenimiento durante la vigencia del presente contrato.

9. **Limitantes en Cuanto al Edificio Arrendado:** El ARRENDATARIO expresamente acuerda utilizar el edificio con las siguientes limitaciones:

- (a) No se permitirá que el edificio o parte de él sea usado para depósitos ilegales, actividades peligrosas, ilegales, o nocivas o en violación de las normas u ordenanzas de las autoridades o por personas de notoria mala conducta el ARRENDATARIO se compromete a no mantener o almacenar materiales o sustancias toxicas, explosivas o inflamables que pongan en peligro al vecindario y al inmueble en si arrendado.
- (b) El ARRENDATARIO no podrá hacer cambio u obras en el inmueble salvo autorización por escrito del ARRENDADOR y los mismos quedaran a beneficio del inmueble en caso de que el ARRENDATARIO no lo retire en la fecha de terminación del contrato, sin que la ARRENDADOR esté obligado a pagar el precio del mismo.
- (c) Se prohíbe subarrendar parte o todo este edificio salvo permiso previo por escrito del ARRENDADOR.
- (d) En ningún caso y por ningún motivo podrá El ARRENDATARIO retener las mensualidades de la renta o parte de la misma.
- (e) El ARRENDATARIO no podrá transferir o ceder ninguno de sus derechos u obligaciones bajo este contrato sin el consentimiento previo por escrito del ARRENDADOR de igual forma.
- (f) El ARRENDATARIO expresamente da su consentimiento para que el ARRENDADOR a través de sus representantes o delegados practique en horas hábiles inspecciones periódicas a los bienes arrendados dentro de las áreas no restringidas del

banco con el fin de constatar el estado de los mismos acompañado de personal de El ARRENDATARIO.

sin entorpecer la labor del ARRENDATARIO. Previo acuerdo de ambas partes de la hora que se hará la inspección.

- (g) El ARRENDATARIO expresamente acepta que no podrá cambiar el giro del negocio sin antes haber obtenido autorización escrita por parte del ARRENDADOR quien tiene derecho de velar por la correcta combinación de servicios y bienes ofrecidos en el Edificio.
- (h) El ARRENDATARIO informará por escrito al ARRENDADOR para incorporar publicidad de rótulos en la parte exterior del Edificio.

10. Liberación de Responsabilidad: El ARRENDATARIO expresamente libera al ARRENDADOR de cualquier obligación de indemnizar por cualquier daño y perjuicio en virtud de cualquier responsabilidad civil, comercial o de cualquier otro tipo proveniente de accidente, delitos, caso fortuito o fuerza mayor o todo tipo de situaciones que sucedan dentro o fuera del Edificio en que intervenga personal del ARRENDATARIO o un tercero.

El ARRENDATARIO será el único responsable por el equipo, mobiliario, activos y demás objetos que tengan o instalen en el edificio arrendado. En caso de incendio, terremoto o cualquier otro siniestro, caso fortuito o fuerza mayor, reconoce de manera expresa que no tendrá derecho a reclamar al ARRENDADOR ningún pago o indemnización alguna, pues El ARRENDATARIO deberá contratar por su propia cuenta los seguros necesarios para cubrir este tipo de riesgos.

11. Obligación de Notificar: EL ARRENDADOR se obliga a notificar al ARRENDATARIO dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al momento en que se presente cualquier hecho o acto por el cual se prive a el ARRENDATARIO o se le pretenda privar total o parcialmente del uso o de la posesión del edificio arrendado.

EL ARRENDADOR será responsable por los daños y perjuicios que la omisión de esta notificación le ocasione a El ARRENDATARIO. También se obliga a notificarle dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que recibió la orden judicial de cualquier

intervención, embargo, o medida precautoria decretada en contra de la empresa que opera en el edificio arrendado.

12. Devolución del Local: El ARRENDATARIO se compromete a conservar y entregar el inmueble sin más deterioros que los producidos por el transcurso del tiempo, uso legítimo, vida útil de los equipos eléctricos, aires acondicionados, bomba de agua en caso fortuito o fuerza mayor. El ARRENDATARIO acepta que cualquier mejora al edificio piso, cielo falso, pintura u otra que no sea fácilmente removible queda como propiedad del dueño del Edificio sin necesidad de que este reembolse ningún valor al ARRENDATARIO siempre y cuando el ARRENDADOR así lo decida, de lo contrario El ARRENDATARIO se compromete a devolver el edificio en las mismas condiciones en las que lo recibió debiendo remover cualquier mejora o trabajo realizado en el mismo.

13. Terminación Anticipada del Contrato: Las partes expresamente acuerdan que podrán dar por terminado de manera anticipada y justificada este contrato por las siguientes causas:

- (a) Si, a criterio del ARRENDADOR, el giro del negocio, la forma de operar el negocio, sus prácticas comerciales, su mercadería, su presentación, su mercado objetivo o cualquiera otra circunstancia no vaya de acuerdo con los objetivos comerciales y estándares del centro comercial.
- (b) Falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en este contrato.
- (c) Falta de pago de tres meses días de renta consecutivos.
- (d) Falta de pago de dos meses de cualquier servicio público o privado que beneficie al local, o las cuotas establecidas por EL ARRENDADOR en base a este contrato y al Reglamento de Administración.
- (e) La segunda o siguiente vez que El ARRENDATARIO incurra en mora si permanece en dicho estatus por más de diez días consecutivos.

14. El ARRENDATARIO, puede rescindir el contrato en cualquier momento cuando a sus intereses así convenga, notificando al ARRENDADOR dentro de las treinta (30) días siguientes esta determinación y pagará el tiempo de uso del inmueble.

15. Derecho a Reclamar por Terminación: Si el ARRENDADOR da por terminado el contrato como consecuencia de lo mencionado en los incisos A y E de la cláusula anterior (“Terminación Anticipada de Contrato”), tendrá derecho a reclamar y exigir:

- (a) El desalojo del edificio, estando autorizada a cobrar, a partir del día siguiente de la notificación de terminación anticipada, el valor de la última renta en concepto de indemnización (por incumplimiento en la obligación de salirse del bien al momento de la expiración del contrato).
- (b) Lo adeudado en concepto de alquiler y/o servicios públicos, y/o cuotas pendientes de mantenimiento, publicidad, o cualquier otro tipo.
- (c) Intereses moratorios de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.
- (d) Gastos y honorarios legales por recuperación extrajudicial o judicial.
- (e) Cobro de la cláusula penal establecida en este contrato (“Cláusula Penal por Terminación Anticipada del Contrato por Causales No Justificadas”).

16. CLÁUSULA CUARTA (CONFIDENCIALIDAD): EL INQUILINO entiende, acepta y expresamente se obliga a no divulgar ninguna información que sea confidencial o propiedad de la ARRENDADORA, aceptando que por información confidencial se debe entender cualquier mecanismo, gráfico, información escrita, o en cualquier otra forma disponible y que pueda estar, pero no necesariamente tenga que estar, marcado como información confidencial o Información Propiedad de la ARRENDADORA. Para estos fines, se entenderá como ARRENDADORA tanto a la empresa suscriptora del presente contrato, como a su casa matriz, socias, subsidiarias, afiliadas o empresas hermanas o de cualquier forma relacionada incluyendo clientes. Tampoco podrá usar, publicar o divulgar en el futuro a ninguna otra persona física o jurídica, hondureña o extranjera ninguna información confidencial o propiedad de la ARRENDADORA, tales como pero no limitado a: notas, dibujos, memorandos, grabaciones de cualquier tipo, horarios de entradas o salidas, planos o diagramas técnicos de cualquier tipo u otro tipo de datos.

El ARRENDATARIO entiende, acepta y expresamente se obliga a no divulgar ninguna información que sea confidencial o propiedad ARRENDADOR, aceptando que por

información confidencial se debe entender cualquier mecanismo, gráfico, información escrita, o en cualquier otra forma disponible y que pueda estar, pero no necesariamente tenga que estar, marcado como información confidencial o Información Propiedad del ARRENDADOR.

17. CLÁUSULA QUINTA (MODIFICACIÓN): Ambas partes expresamente acuerdan que cualquier modificación de los términos anteriores debe ser realizada por escrito y suscrito por ambas partes, para su correspondiente validez y eficacia.

18. CLÁUSULA SEXTA (RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS): Ambas partes en virtud del presente contrato establecen que toda controversia, diferencia, reclamo o interpretación que surja de este contrato, serán sometidas expresamente a la jurisdicción del Juzgado de Letras de Lo Civil de Francisco Morazán, mediante demanda ejecutiva u ordinaria de pago según sea el caso.

19. CLÁUSULA SÉPTIMA (OBLIGACIÓN DE OBSERVANCIA DE LAS LEYES, REGLAMENTOS Y REGULACIONES): Ambas partes deberán cumplir con las leyes, reglamentos, y regulaciones publicadas por el Gobierno de Honduras, municipalidades, y cualquier otro instituto o ministerio que tienen el derecho legal de publicar estatutos y ordenanzas. El ARRENDATARIO además acepta expresamente que es su responsabilidad exclusiva tramitar y obtener todos y cada uno de los permisos, licencias, y autorizaciones necesarias para la adecuada utilización, operación, y explotación del local a arrendarse conforme a los fines a los que se refiere el presente contrato.

20. CLÁUSULA OCTAVA (SOBERANÍA CONTRACTUAL): Cualquier interpretación, propuesta económica, o correspondencia no referenciada en este contrato que entre en controversia con lo aquí mencionado se tendrá por modificada o no puesta, ya que ambas partes se someten a lo establecido en este documento.

21. CLÁUSULA NOVENA: 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

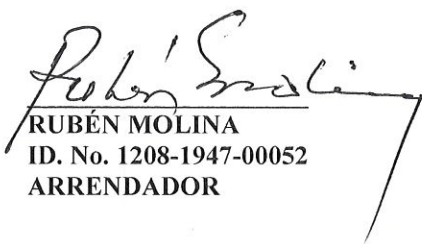
contratación y adquisiciones del Estado, para así fortalecer las bases del Estado de Derecho, nos comprometemos libre y voluntariamente a: 1) Mantener el más alto nivel de conducta ética, moral y de respeto a las leyes de la República, así como los valores de INTEGRIDAD, LEALTAD CONTRACTUAL, EQUIDAD, TOLERANCIA, IMPARCIALIDAD Y DISCRECIÓN CON LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL QUE MANEJAMOS, ABSTENIENDONOS 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 establecidas 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 funcionario o empleado autorizado a no realizar: a) Prácticas Corruptivas: Entendiendo éstas como aquellas en la que se ofrece, 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) Mantener la debida confidencialidad sobre toda la información a la que se tenga acceso por razón del convenio, y no proporcionarla ni divulgarla a terceros y a su vez, abstenernos de utilizarla para fines distintos. 5) Aceptar las consecuencias a que hubiere lugar, en caso de declararse el incumplimiento de alguno de los compromisos de esta cláusula Tribunal competente, y sin perjuicio de la responsabilidad Civil, Administrativa o Penal en la que se incurra. 6) Denunciar en forma oportuna ante las autoridades correspondientes cualquier hecho o acto irregular cometido por nuestros funcionarios o empleados, del cual tenga un indicio razonable y que pudiese ser constitutivo de responsabilidad Civil, Administrativo o Penal. Lo anterior se extiende al Contratista. El Incumplimiento de cualquiera de los enunciados de esta cláusula dará lugar: a) De Parte del Contratista: 1) A la inhabilitación para contratar con el Estado, sin perjuicio de las responsabilidades que pudiesen deducirse. 2) A la aplicación al funcionario o empleado que haya incumplido esta cláusula, de las sanciones o medidas disciplinarias derivadas del régimen laboral y

MFE

en su caso entablar las acciones legales que correspondan. b) De Parte del BANHPROVI:
1) A la eliminación definitiva del contratista 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. 2) A la aplicación al funcionario o empleado infractor, de las sanciones que correspondan según el Código de Conducta Ética del Servidor Público, sin perjuicio de exigir la responsabilidad Administrativa Civil o Penal a los 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 de Integridad forma parte del Convenio, firmado voluntariamente para constancia.

22. CLÁUSULA DECIMA (CONDICIONES DE VIGENCIA): Para que este contrato entre en vigencia debe cumplirse con la Firma de contrato.

En virtud de estar de acuerdo con el texto antes mencionado, ambos comparecientes procedemos a firmar este documento por duplicado ejemplar, en todas sus hojas. Tegucigalpa, el día dos (2) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022).


RUBÉN MOLINA
ID. No. 1208-1947-00052
ARRENDADOR




MAYRA ROXANA LUISA FALCK REYES
ID. N°0801-1959-03287
ARRENDATARIO



The first part of the report is devoted to a description of the work done during the year. It is divided into two main sections, the first of which deals with the work done in the laboratory and the second with the work done in the field. The first section is divided into three parts, the first of which deals with the work done in the laboratory during the year, the second with the work done in the laboratory during the year, and the third with the work done in the laboratory during the year. The second section is divided into two parts, the first of which deals with the work done in the field during the year, and the second with the work done in the field during the year.

