

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
**PLAZA AZUL – INGELSA S. DE R.L. DE C.V. Y LA**  
**SECRETARIA DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL**

Nosotros, **RUBEN ANTONIO ALVARENGA**, mayor de edad, casado, Ingeniero Eléctrico y de este domicilio, con identidad **No. 0801-1959-00569**, actuando en su condición de Gerente General y representante Legal de la Sociedad Mercantil **PLAZA AZUL - INGELSA S. DE R. L. DE C.V.** quien en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDADOR** y **CARLOS ALBERTO MADERO ERAZO**, mayor de edad, casado, Ingeniero Industrial y de este domicilio actuando en su condición de **SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL**, con número de identidad 0801-1980-13380 y nombrado mediante Acuerdo Ejecutivo número 24-2014 del 29 de enero de este año dos mil catorce, quien en delante se denominará **EL ARRENDATARIO** hemos convenido celebrar, como al efecto celebramos en este acto contrato de arrendamiento que libre y espontáneamente sujetándonos a la declaraciones, condiciones y modalidades siguientes: **PRIMERO:** La Sociedad **PLAZA AZUL- INGELSA S. DE R. L. DE C. V.** ha construido por su cuenta y riesgo un edificio de locales, situado en la colonia Lomas del Guijarro Sur entre avenida París y Calle Viena en esta ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, y está conformado por Cuarenta y Cuatro locales, área de circulación y demás infraestructura. **SEGUNDO:** En este acto se entrega en arrendamiento locales para oficinas de la Secretaría de Trabajo y Seguridad Social según los planos que se adjunta a este contrato con sus divisiones como Anexo uno (1) en el primer (1er), segundo (2do), cuarto (4to) y quinto (5to) piso, haciendo un total de área de **TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (3,650 Mts<sup>2</sup>)** Y **DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS EN EL SÓTANO NÚMERO TRES (250 Mts<sup>2</sup>)**, propiedad de **PLAZA AZUL-INGELSA**, el cual se encuentra con acometidas eléctricas y telefónicas, ductiado y cableado, de toma corrientes y apagadores, incluyendo placas, interruptores y tomas, sistema de aire acondicionado, el local se encuentra repellido, pulido y pintado, consta de ventanas y puertas de vidrio, estas oficinas tendrán derecho a **CUARENTA Y CINCO (45)** pares para línea telefónica y cinco (5) parqueos privados en el Sótano P1, veinticinco (25) parqueos NO privados para la flota vehicular de la Secretaría y veinte (20) para sus Directores dentro del edificio así como cuarenta (40) parqueos no techados para empleados, en el parqueo ubicado en la esquina opuesta al Edificio PLAZA AZUL. **TERCERO:** **PLAZA AZUL-INGELSA** por medio de su representante legal da en arrendamiento al **ARRENDATARIO** el local en óptimas condiciones para lo cual la firma de este contrato se hace constar en señal de aceptación. **CUARTO:** La vigencia del presente contrato es de **CUATRO (4) MESES** comenzando el primero (01) de septiembre de este año dos mil catorce y terminando el treinta y uno de diciembre también de este año. **QUINTO:** Las prórrogas al presente contrato serán consensuadas entre ambas partes dos (2) meses antes de la finalización del mismo. **SEXTO:** El precio del arrendamiento es de **CIENTO OCHENTA Y TRES LEMPIRAS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS (L183.47) el metro cuadrado** en los pisos primero (1ero) **QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (593.84 Mts<sup>2</sup>)**; segundo (2do) **SETECIENTOS TRECE PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS (713.02 Mts<sup>2</sup>)**; cuarto (4to) **MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1,155.73 Mts<sup>2</sup>)**, y quinto (5to) **MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PUNTO**

**CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (1,187.41 Mts<sup>2</sup>); y CIENTO DIEZ LEMPIRAS CON NUEVE CENTAVOS (L110.09)** en el sótano tres (3), conviniendo el ARRENDATARIO Y EL ARRENDADOR que por estas áreas se pagará la cantidad mensual de **SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO LEMPIRAS CON CINCUENTA CENTAVOS (L669,665.50)** y por el sótano tres (3), doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>) la cantidad de **VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIDOS LEMPIRAS CON CINCUENTA CENTAVOS (L27,522.50)** más el 15% de impuesto sobre ventas haciendo un total de **OCHOCIENTOS UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS LEMPIRAS CON VEINTE CENTAVOS (L801,766.20)**. **SEPTIMO:** Asimismo el **ARRENDATARIO** se obliga a hacer un depósito reembolsable al final del contrato por la cantidad de **SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO LEMPIRAS (L697,188.00)**; el cual será pagado en cuatro cuotas divididas en los meses de: septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil catorce (2014) de **CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE LEMPIRAS EXACTOS (L174,297.00)**, monto que se utilizará en caso de posibles daños que pueda causar el **ARRENDADOR** o sus empleados por negligencia o mal uso del edificio, exceptuando el deterioro normal por uso o por razón del tiempo de éste (aclarándose que se refiere al tiempo de construido del edificio arrendado). **EL ARRENDATARIO** se hace responsable de pagar al final del arrendamiento las obligaciones pendientes de pago (previa contabilización de las mismas) con la administración del edificio, como ser cuotas de renta, energía, agua y teléfono. **OCTAVO:** La renta será pagada mensualmente por medio de depósito a la cuenta y banco que el **ARRENDADOR** especifique, misma que puede ser pagada a través de SIAFI. **NOVENO:** En lo demás **EL ARRENDATARIO** acepta las condiciones siguientes: **A)** Para los efectos del pago de la renta, todo mes comenzado será considerado vencido y pagado ese mismo mes **B)** El área arrendada será utilizada exclusivamente para **Oficinas** bajo la responsabilidad directa del arrendatario. También queda prohibido ejercer en el inmueble o permitir que se ejerzan actos de comercio con drogas alucinógenas, estupefacientes, psicotrópicos u otras de igual o similar naturaleza de tráfico y consumo calificado como ilícito, siendo también entendido que no se podrá utilizar el inmueble arrendado para expendios de bebidas alcohólicas, centros de prostitución abiertos o clandestinos u otros análogos, que aunque sean tolerados por la ley o autoridad competente, vayan contra la moral y las buenas costumbres. El incumplimiento de esta cláusula previo e indubitadamente comprobado que ha sido responsabilidad del **ARRENDATARIO**, dará lugar a la terminación del Contrato aunque esté vigente el plazo y las cuotas del arriendo estén pagadas oportunamente, sin perjuicio de las demás acciones judiciales o administrativas que procedan. **C)** Queda prohibido al inquilino realizar o permitir que se realicen actos en el inmueble arrendado, que perjudiquen, agraven o disminuyan el buen estado, integridad o seguridad del mismo en forma alguna, o que obstruya o interfiera en los derechos de otros, así como causar daños o contravenir disposiciones emitidas o que puedan emitir las autoridades de Honduras. **D) EL ARRENDATARIO** se compromete a mantener el inmueble arrendado en el mismo estado que lo recibe (previo informe del Gerente Administrativo de



Handwritten signature and initials in blue ink, located below the official stamp.

esta Secretaría), siendo responsable por todo daño o deterioro del mismo, que no sea debido al uso y goce legítimo. Todos los trabajos y materiales usados en reparar desperfectos y/u obstrucción de acueductos, etc., causados por el arrendatario, serán de su cargo y costo. **E)** El inquilino no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble o transferir el derecho de uso a ninguna otra persona Natural o Jurídica, sin previo consentimiento escrito del arrendador, y en caso de ser dado dicho permiso, no será este considerado como una relevación, novación o expiración de las obligaciones a su cargo, aún cuando el alquiler mensual fuese pagado por el subarrendatario directamente al arrendador. **F) EL ARRENDATARIO** no hará alteraciones, instalaciones, cambios, adiciones o mejora estructurales, ni de ninguna naturaleza, sin previa autorización escrita del arrendador. Cualquier alteración, instalación, cambios, adiciones o mejoras que hiciere, sin el consentimiento del arrendador, pasarán a ser propiedad de éste, sin costo alguno, al expirar el contrato. En caso de que el arrendador optase por no aceptar tales obras serán removidas por el **ARRENDATARIO** antes de la expiración de este contrato, o el arrendador podrá proceder a removerlas por cuenta del arrendatario, pudiendo el arrendador disponer de los materiales a su conveniencia. **G)** Serán por cuenta del **ARRENDATARIO** las reparaciones locativas así como repuestos de aires acondicionados de los locales rentados (siempre que fuese necesario previa revisión técnica de los mismos antes de tomar posesión del edificio a arrendar), gastos de limpieza interna del local, pagos de servicios públicos del local como ser agua potable, energía eléctrica, teléfono, servicios de Internet contratados por la Secretaría; **H)** Cualquier daño producido por el arrendatario, o visitantes en el inmueble o local arrendado o en las instalaciones o sistemas, serán de su cuenta y cargo, obligándose a repararlo inmediatamente que se exija, pudiendo en su defecto el arrendador ejecutar las obras a costa del inquilino responsable; **I)** Se acuerda entre ambas partes que **NO** se hará modificación del precio del arrendamiento durante esté en vigencia el presente contrato. **J)** Toda comunicación derivada del arrendamiento que desee o está obligada a hacer una de las partes contratantes a la otra, será hecha por escrito, para el caso del arrendador, a las oficinas que el arrendador mantiene en el mismo Edificio **PLAZA AZUL - INGELSA**; **K)** En caso de declararse judicialmente la resolución de este contrato, por falta de pago de alquileres o cualquier otra causa imputables al Arrendatario o al Arrendador, éstos quedarán obligados al pago de los daños y perjuicios que le hubieren ocasionado a la parte afectada, comprendiéndose entre éstos las rentas correspondientes a los meses en que el inmueble estuviere desocupado, hasta el cumplimiento del término de este contrato. Si así se ordenare en sentencia declaratoria firme. El arrendatario no deberá dismantelar, cambiar, modificar ni alterar las puertas de acceso a los locales y/ o sus llavines de seguridad. **L)** En lo no previsto en este contrato, se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato, Código Civil, la costumbre y por los principios generales del derecho de Equidad, y el Código Procesal Civil supletoriamente. **M)** El precio del arrendamiento no comprende el pago de los servicios de energía eléctrica y teléfono, los cuales serán por cuenta exclusiva del arrendatario; sin embargo, el precio del arrendamiento si comprende los gastos comunes del edificio, tal como: el mantenimiento que incluye limpieza, seguridad, jardinería, mantenimiento preventivo de

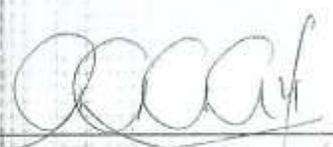


A circular stamp is visible on the right side of the page, partially overlapping the text. Below the stamp, there is a handwritten signature in black ink.

aire acondicionado, mantenimiento de ascensores y accesos a entradas, y fuerza o energía eléctrica que se consuma en las áreas comunes; los gastos particulares del local arrendado serán pagados en su totalidad por el ARRENDATARIO. **N) EL ARRENDADOR** no tendrá ninguna responsabilidad por daños o pérdidas que por cualquier causa sufra el **ARRENDATARIO**, sus clientes, representantes, auxiliares o empleados, ni aun en caso de sucesos: como huelgas, cierres y otros disturbios laborales, conmoción civil, robos, fechorías, interrupciones de los servicios públicos, lluvias, inundaciones o cualquier otra clase de fenómeno natural, asimismo **EL ARRENDADOR** no se hace responsable de los daños y pérdidas en el estacionamiento, y menos si éstos son en horas inhábiles o días festivos. **DECIMO:** Es del conocimiento del ARRENDATARIO que cualquier daño sufrido por el inmueble producto de acciones dirigidas a la SECRETARIA DE TRABAJO como ser Daños provocados por huelga, Organizaciones diversas que utilicen violencia y provoquen daño alguno de manera directa o indirecta, El ARRENDATARIO será responsable del pago en un cien por ciento sin excusa alguna, se entienda por daño, toda acción u omisión, directa o indirecta, causada por el personal de la Secretaría ) o cualquier daño sufrido por el Edificio en todo su contexto. **DECIMO PRIMERO:** Es responsabilidad del ARRENDATARIO observar las buenas costumbres, conductas éticas, manteniendo el respeto, la moral y el apego a las normas de convivencia ciudadana y demás leyes que norman la conducta humana absteniéndose de hacer uso de vocabulario soez, acciones impropias de sexualidad; uso de estupefacientes alucinógenos o cualquier tipo de drogas que pongan en peligro a las personas que Trabajan en la Secretaría, así como, a las personas que tengan relación con la misma. **DECIMO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO** o personal laborante a su cargo, no podrá: **a)** obstruir o usar para otro propósito las áreas de estacionamiento, aceras, entradas y escaleras; asimismo, fuera del área arrendada que se le ha asignado o se le asigne en el futuro; esta prohibición se extiende a los pasajes de circulación del edificio; **b)** Colocar rótulos, propaganda o papeles fuera del área autorizada para estos fines sin previo autorización escrita por parte del **ARRENDADOR**; **c)** Causar ruidos escandalosos o impropios sin el consentimiento previo del **ARRENDADOR**; **d)** Efectuar cambios o adiciones en la arquitectura del local sin previa autorización por escrito del **ARRENDADOR**; **e)** Ocasionar desórdenes, pleitos o escándalos dentro del local o en el edificio, marcar o romper paredes, ventanas, puertas o cualquier otra parte del local o del edificio. **DECIMO TERCERO: EL ARRENDATARIO** se obliga a: **a)** cumplir todas y cada una de las cláusulas de este contrato : **b)** Cumplir las Leyes, decretos o reglamentos de las autoridades civiles y municipales y a no ocupar ni permitir que se ocupe el local arrendado para usos fuera de ley; **c)** Cumplir con las normas sanitarias exigidas por las autoridades competentes; **d)** Facilitar al **ARRENDADOR** la inspección del local arrendado con el fin de efectuar las reparaciones para la preservación y seguridad del mismo, coordinando entre ambas partes, tales inspecciones con el objeto de no perjudicar las labores rutinarias de la Secretaría; **e)** Mantener el local en las mismas condiciones que fue entregado, con limpieza y orden; **g)** Mantener en el local arrendado por lo menos un extinguidor de incendios en buen estado de funcionamiento. **DECIMO CUARTO: EL ARRENDADOR Y**



**ARRENDATARIO** para todos los efectos de las obligaciones que contraen por medio de este instrumento se someten a la competencia de los Tribunales de Tegucigalpa. **DECIMO QUINTO:** Estando de acuerdo ambas partes aceptan todas y cada una de las cláusulas aquí estipuladas, obligándose a su fiel cumplimiento.- En fe de lo anterior firmamos el presente contrato por triplicado en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los treinta y un días del mes de julio de dos mil catorce.



**ING. RUBÉN A. ALVARENGA**  
**ARRENDADOR**



**ING. CARLOS ALBERTO MADERO**  
**ARRENDATARIO**