

CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL

Nosotros: **ERICK EDUARDO CHAHIN SALAME**, con cédula de identidad No. 0501-1980-00738, y número de RTN 05011980007387, Ingeniero Civil, mayor de edad, vecino de esta ciudad, actuando como Gerente General de la sociedad **DAHABIYE NAZARETH SALAME GATTAS, S. de R. L. (DNSG, S. de R.L.)**, sociedad legalmente constituida conforme a las leyes de Honduras originalmente mediante Escritura Pública número cuarenta y tres (43) del diecinueve (19) de abril de dos mil cinco (2005) ante los oficios del abogado y notario Saul Muños Orellana, inscrita bajo el número 97 del tomo 420 del Registro de Comerciantes Sociales de San Pedro Sula, cedidas las partes sociales mediante escritura pública número tres mil novecientos setenta y cinco (3975) del veintisiete (27) de Octubre de dos mil dieciséis (2016) ante los oficios del Abogado y Notario Mario Rolando Castellanos Altamirano, inscrita bajo la matrícula 36663, del Registro Mercantil Centro Asociado al I.P. de San Pedro Sula, y donde consta su nombramiento como Gerente General y las facultades en la escritura original; quien en lo sucesivo se denominará "**EL ARRENDADOR**" y por otra parte, **EDWIN ARAQUE BONILLA**, mayor de edad, casado, economista, hondureño y en tránsito en este domicilio, con documento nacional de identificación No. 0319-1955-00179, Registro Tributario Nacional No. 03191955001795, actuando en su condición de Presidente Ejecutivo del **BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI)**, Registro Tributario Nacional número 08019998393944, entidad creada originalmente como **FONDO NACIONAL PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (FONAPROVI)**, según Decreto Legislativo No. 53-97, del 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.6-2005, del veintiséis (26) de enero de 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. 30,659 el uno (1) de abril de dos mil cinco (2005) y reformado mediante Decreto Legislativo No. 358-2014 del veinte (20) de enero de dos mil catorce (2014), publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 33,431 el veinte (20) de mayo de dos mil catorce (2014); decreto que fue rectificado a Decreto Legislativo No.358-2013 mediante Fe de Errata publicada en el Diario Oficial La Gaceta No.33,530 el doce (12) de septiembre de dos mil catorce (2014) y reformada nuevamente mediante Decreto Legislativo número ciento uno guion dos mil veinte (101-2020), del veinticinco (25) de agosto de dos mil veinte (2020), publicado en el Diario Oficial La Gaceta número treinta y cinco mil trescientos cincuenta y tres (35,353); acredita su representación, mediante Certificación del **Acuerdo Ejecutivo No. 52-2022** por nombramiento de la Presidente de la República, del uno (01) de febrero de dos mil veintidós (2022) y conforme al Artículo 28 numeral 2 de la Ley constitutiva del **BANHPROVI**, y para los efectos de este contrato se le llamará "**EL ARRENDATARIO**", y quienes asegurándonos encontrarnos en el pleno goce y ejercicio de nuestros derechos civiles libre y espontáneamente hemos convenido por medio del presente documento en celebrar como en efecto así lo hacemos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se regirá por las cláusulas y disposiciones legales siguientes **CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO Y TÍTULO DE PROPIEDAD:** 1) **EL ARRENDADOR** declara: Que es dueño de un local ubicado en la

ciudad de San Pedro Sula, departamento de Cortes, Barrio Guamilito, 3ra avenida, 6 calle, según consta en el Registro de la Propiedad de Inmueble Mercantil de San Pedro Sula, bajo el registro No. 79 tomo 3750 traslado de sistema de matrícula No. 97310 asiento 1 del precitado registro, el local cuenta con un área de doscientos metros cuadrados (200 Mts²), el cual EL ARRENDADOR ha convenido dar en arriendo a EL ARRENDATARIO; 2) Descripción de la actividad comercial. EL ARRENDATARIO manifiesta que el local será utilizado por el BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y VIVIENDA (BANHPROVI), para operaciones de Banca de Primer Piso; 3) Prohibición de subarriendo. EL ARRENDATARIO no podrá destinar el local arrendado a otras actividades distintas a las aquí descritas. Asimismo, el local no podrá ser subarrendarlo por EL ARRENDATARIO, la violación de cualquiera de estas disposiciones, así como la contenida en la sección siguiente, será causal inmediata para dar por terminado el contrato y autoriza desde ya a EL ARRENDADOR a proceder a la recuperación física del local, sin responsabilidad de su parte, en virtud de que el mismo se encontraría en posesión de un extraño, 4) Prohibición de transferir derecho de llave: EL ARRENDATARIO no podrá ceder a ningún título el presente contrato ni el uso de las áreas alquiladas a terceras personas sin el consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDADOR. **CLÁUSULA SEGUNDA.- PROPIEDAD EN ALQUILER:** a) Descripción del local, el local se entrega en la forma siguiente: local de dos plantas, con mezanine, un (1) sanitario color blanco, en cada uno de los pisos con su lavamanos, puerta, pileta de servicios con respectiva llave, paredes repelladas y pulidas, alumbrado eléctrico, tomacorrientes dobles, switch para encender el local, caja de electrificación (centro de carga para alimentar lámparas, tomas, aires acondicionados). b) Inspección previa: EL ARRENDATARIO manifiesta que ha procedido a inspeccionar debidamente el local arrendado, por lo que en este acto lo recibe a su entera satisfacción, obligándose a notificar a EL ARRENDADOR de cualquier daño estructural, eléctrico mecánico que se produzca en el local. c) Estacionamientos: Los clientes de EL ARRENDATARIO podrán tener acceso al uso de dos (02) estacionamientos frente al local comercial. Lo anterior no le da derecho a EL ARRENDATARIO para usar esta área para otro fin que no sea el mencionado. Cuando lo considere conveniente EL ARRENDADOR o la Administración del centro comercial, podrá establecer controles indispensables para la seguridad de EL ARRENDADOR, sus empleados, clientes y demás arrendatarios de áreas en el inmueble. **CLÁUSULA.- TERCERA PLAZO:** El plazo de este contrato de arrendamiento ha sido pactado por nueve (9) meses, contado a partir del uno (1) de marzo al treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022). **CLÁUSULA CUARTA.- VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** El precio del arrendamiento por el periodo de nueve (9) meses del local arrendado ha sido convenido por con una renta total de **DOSCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON 50/100 (L221,179.50)** que incluye **VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON 50/100 (L28,849.50)** en concepto de Impuestos Sobre Ventas, el pago mensual incluyendo el Impuesto Sobre Venta será por el valor **VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO LEMPIRAS CON 50/100 (L24,575.50)**, se mantiene el depósito en garantía de **VEINTE MIL QUINIENTOS**

SETENTA LEMPIRAS EXACTOS (L20,570.00) el cual quedara como pago de la renta del último mes en caso de resolución del contrato de arrendamiento del inmueble. EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR por medio de cuotas mensuales, el pago será, mediante transferencia a la cuenta de cheques No. 012990017137 en el Banco del País, a nombre de DNSG, S. de R. L. En el caso de cambio de número de cuenta bancaria o Institución Bancaria, este debe de ser notificado al BANHPROVI con treinta días (30) de anticipación. EL ARRENDADOR deberá enviar los recibos de cobros a finales de cada mes, y se pagará en los primeros quince (15) días hábiles subsiguientes del mes finalizado.

CLÁUSULA QUINTA.- SERVICIOS PÚBLICOS: La energía eléctrica del local arrendado será suministrada por EL ARRENDADOR, debiendo EL ARRENDATARIO pagar el consumo en base al detalle que arroje el contador emitido por la empresa Energía Honduras (EEH). El pago del agua potable es un cargo fijo incluido en el pago de la renta.

CLÁUSULA SÉXTA.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Ley aplicable. El presente contrato será regulado por la Ley de Inquilinato, el Código de Comercio y supletoriamente el Código Civil, Solución de diferencias. Las partes llevarán a cabo sus deberes y obligaciones en este acuerdo en el espíritu de cooperación mutua y buena fe, y harán sus mayores esfuerzos para resolver cualquier diferencia, disputa o controversia relacionada con este acuerdo de una manera amigable. En caso de que persista cualquier conflicto derivado o a consecuencia de este acuerdo, las partes por este acto se comprometen a someter sus diferencias a los procedimientos de conciliación y arbitraje establecidos en la Ley de Conciliación y Arbitraje, de la manera siguiente: al momento de surgir un conflicto las partes lo someterán al procedimiento conciliatorio ante un conciliador inscrito ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Tegucigalpa. El procedimiento conciliatorio se llevará a cabo en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central de la forma siguiente: a) Las partes someterán sus diferencias a un conciliador del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Tegucigalpa; b) El conciliador tratará de conciliar dichas diferencias, mediante reuniones conjuntas o por separado; para ello tendrá el plazo de treinta (30) días, que podrá ser prorrogado de mutuo acuerdo; c) Si el conciliador logra la conciliación se levantará un acta de lo mismo y se firmará por las partes poniéndole fin de esa manera al conflicto; d) Si las partes no alcanzan un acuerdo o el acuerdo es sólo parcial, entonces el conflicto se sujetará a un arbitraje, para efectos de este arbitraje, expresamente se pacta que las reglas de procedimiento para el arbitraje serán las de arbitraje institucional, según lo establece el artículo treinta y cuatro (34), numeral dos (2), letra "a" del cuerpo de leyes citado y sus determinaciones serán basadas en derecho, según lo establece el artículo treinta y cuatro (34), numeral dos (2), letra "b" del mismo cuerpo de leyes, el nombramiento de los árbitros se efectuará de la manera siguiente: Cuando la controversia sea de mayor cuantía el tribunal arbitral estará integrado por tres (3) árbitros que serán nombrados uno (1) por EL ARRENDADOR, uno (1) por EL ARRENDATARIO; y uno (1) por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa (CCIT). Cuando la controversia sea menor a veinte mil dólares (US \$20,000.00) o su equivalente en Lempiras, el arbitraje se llevará a cabo con un solo árbitro nombrado por el Centro de

Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa (CCIT). El laudo tendrá la misma fuerza y validez de una sentencia judicial; se notificará a las partes en la audiencia que el tribunal arbitral señalará para tal efecto o dentro de los tres (3) días de dictado, entregándose copia auténtica del mismo a cada una de las partes. **CLÁUSULA SÉPTIMA.- PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO:** Durante la vigencia de este contrato, EL(A) ARRENDATARIO(A) o el personal laborante a su cargo no podrá: 1. Almacenar sustancias peligrosas, explosivas o inflamables; 2. Ceder el contrato o derecho de llave; 3. Utilizar el local para fines distintos al convenido; 4. Usar de manera inapropiada de las aéreas comunes; 5. Obstruir o usar para otro propósito las áreas de estacionamiento, aceras, entradas y escaleras, 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; 6. Almacenar o tener en el local artículos que puedan contravenir leyes, reglamentos, ordenanzas; 7. Causar ruidos que constituyan una contaminación sónica; 8. Manchar, marcar o romper paredes, ventanas, puertas o cualquier otro bien que forme parte del local o del edificio; 9. Obstruir ventanas o ventanillas que reflejen luz y visibilidad al interior de los locales; 10. Las áreas comunes, fachadas y ventanas no podrán ser afectadas por publicidad ni cualquier tipo de propaganda; 11. Realizar propaganda del establecimiento sin mencionar al centro comercial; 12. Realizar propaganda o publicidad que afecte la buena reputación del centro comercial; 13. Ocasionar desordenes, escándalos o pleitos, dentro de su local y 14. Efectuar cambios o adiciones en la arquitectura del local sin previa autorización por escrito de DAHABIYE NAZARETH SALAME GATTAS, S. de R. L. **CLÁUSULA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** Durante la vigencia de este contrato, EL ARRENDATARIO se obliga a 1. Mantener el interior del Local en buenas condiciones correspondientes al tipo de negocio que en él se instale y a colocar en él; para efectos de claridad lo anterior pactado únicamente comprende la obligación de EL ARRENDATARIO para llevar a cabo las reparaciones locativas que los locales arrendados requieran; así mismo se entienden comprendidas como parte de dichas obligaciones la implementación dentro del local arrendado de los mecanismos de seguridad necesarios para proteger sus mejoras, equipos y mobiliarios y contratar un seguro contra todo daño sobre los bienes de EL ARRENDATARIO y para su personal; 2. Pagar puntualmente la renta, servicios y cuotas establecidas, en la forma que aquí se ha acordado; 3. Devolver el local en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo deterioro normal del tiempo; 4. Desocupar el local en la fecha de terminación del contrato, o sus prorrogas; 5. Cumplir las leyes, decretos o reglamentos de las autoridades civiles y municipales y a no ocupar o permitir que se ocupe el local arrendado para usos fuera de la ley; 6. Contar con los permisos de operación respectivos; 7. Cumplir con las normas sanitarias exigidas por las autoridades competentes; 8. Mantener el local en buen estado de funcionalidad, limpieza y orden, presentando en forma atractiva sus productos, así como los servicios que brinde; 9. Dar mantenimiento al equipo de aire acondicionado; 10. Mantener en el local arrendado extintores contra incendios en buen estado de funcionamiento; 11. Instalar los equipos de seguridad de acuerdo con el reglamento de seguridad del edificio incluyendo detectores de humo, estaciones manuales y rotulación para evacuación de acuerdo al dictamen del benemérito Cuerpo de Bomberos de Honduras; 12.

Contratar su propio seguro de daños, en forma satisfactoria para EL ARRENDADOR, quien no será responsable por cualquier siniestro que afecta a EL ARRENDADOR, sus bienes, empleados, visitantes o terceros; 13. Permitir las inspecciones de El ARRENDADOR, cuando esta lo notifique por lo menos con 24 horas de anticipación. 14. Controlar vectores mediante fumigación. **CLÁUSULA NOVENA.- OBLIGACIONES DEL**

ARRENDADOR: Durante la vigencia de este contrato EL ARRENDADOR se obliga a : 1. Permitir el goce del local arrendado; 2. Darle Mantenimiento a las áreas comunes; 3. Costear puntualmente el pago de bienes inmuebles. 4. Brindar copias de los documentos de propiedad del inmueble, cuando sean requeridos por EL ARRENDADOR, para trámites municipales, o con cualquier otra institución. **CLÁUSULA DÉCIMA.- TERMINACIÓN DEL**

CONTRATO: El presente contrato podrá darse por terminado en los siguientes casos: 1. Por el cumplimiento del plazo por el que se constituyó el contrato; 2. Por mora en el pago de dos cuotas de las mensualidades del canon del arrendamiento o cuota de mantenimiento, bastando en este caso una simple notificación de parte de EL ARRENDADOR en donde se le hace saber la decisión de resolver el contrato; 3. Por incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones o pactos señalados en este contrato, particularmente por el incumplimiento en la suscripción del seguro por daños a la propiedad y a personas; 4. Por infracción a cualquiera de las prohibiciones aquí establecidas; 5. Por cualquier causa que de una u otra manera cause daño a la moral o a las buenas costumbres, así como a la fama mercantil y buen nombre del centro comercial; 6. Por la simple notificación con treinta (30) días de anticipación, y pudiendo renovarse con el simple cruce de notas de aceptación de renovación suscrita realizada por cualquiera de las partes. En caso de que EL ARRENDATARIO haga uso de este derecho queda siempre obligado al pago de las rentas vencidas; 7. Por las demás causas establecidas en la Ley. **CLÁUSULA DÉCIMA**

PRIMERA.- MEJORAS AUTORIZACIÓN PARA MEJORAS: EL ARRENDATARIO se encuentra facultado a efectuar todas las mejoras o remodelaciones que estime necesarias para el desarrollo de las labores normales de sus actividades; quedando únicamente prohibidas aquellas remodelaciones afecten la estructura del edificio o comprometan las paredes, columnas, piso, techos, sistema eléctrico o mecánico del local objeto del arriendo. Si EL ARRENDATARIO desea incorporar mejoras a los locales, deberá comunicarlo por escrito a EL ARRENDADOR, quien tendrá el plazo de tres días (3) máximo para extender la autorización o denegarla. Ninguna mejora podrá introducirse sin la autorización previa y escrita de EL ARRENDADOR; Retiro de las mejoras. Al vencimiento del contrato, EL ARRENDATARIO podrá optar a su discreción por separar todas las mejoras que hubiere hecho, sin detrimento estructural del local, quedando obligado a restituir el local en el mismo estado en que se le entrega más las mejoras autorizadas y que no separare a su discreción, salvo los deterioros que se produzcan por la acción del tiempo y uso legítimo. En todo caso, Alcance de las Mejoras. En ningún momento las áreas comunes y fachadas podrán ser afectadas POR REMODELACIONES. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.-**

SINIESTROS LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR no tendrá responsabilidad alguna por daños o pérdidas que por cualquier causa, circunstancia, deterioro o cambio en la condición del local arrendado, sufra EL ARRENDATARIO. sus clientes,

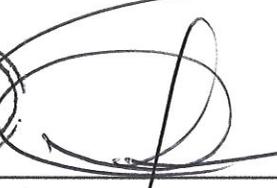
Fca #

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 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 contrato, 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 pudieren deducirsele. 2) A la aplicación al funcionario o empleado 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 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 llevare 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. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PREVENCIÓN CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS:** En cumplimiento del deber legal que le asiste al BANHPROVI en relación con la cooperación de la prevención y control sobre el lavado de activos, financiación del terrorismo y cualquier otro delito de similar categoría contemplado en normas nacionales e internacionales, EL ARRENDADOR declara que su patrimonio y las fuentes económicas que permiten desarrollar su objeto social

no son fruto de actividades ilícitas, tales como narcotráfico, testaferro, enriquecimiento ilícito, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y/o trata de personas, entre otras, razón por la cual, acepta que en el evento en que EL ARRENDADOR o alguno de sus, empleados, administradores y/o representantes legales, hagan parte de la lista OFAC (Office of Foreign Assets Control) o de alguna otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o haya sido sentenciado judicialmente por cualquier delito, será responsable por los daños y perjuicios que dicho reporte o sentencia le ocasione a BANHPROVI, sin perjuicio de la responsabilidad penal que le asiste y, faculta a BANHPROVI, para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en cualquier momento y sin previo aviso, por configurarse una causal objetiva de terminación del mismo. **CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA ACEPTACIÓN:** EL ARRENDATARIO Y EL ARRENDADOR declaran que aceptan las disposiciones establecidas en la cláusulas precedentes, se obligan a cumplirlas y se da por recibido y entregado el local objeto del presente contrato.

En fe lo cual, ambas partes firman dos copias de este contrato, ambas con calidad de originales, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central el uno (1) de marzo de dos mil veintidós (2022).


Erick Eduardo Chahín Salame
Representante Legal
DNSG S. de R. L.


Edwin Araque Bonilla
Presidente Ejecutivo
BANHPROVI

