

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **ARNALDO BUESO HERNANDEZ**, mayor de edad, casado, hondureño, Ingeniero Forestal, con tarjeta de identidad número 1607-1970-00052 y de este domicilio, actuando en su condición de Director de Programa y Representante Legal de **CARE INTERNACIONAL EN HONDURAS**, Organización no Gubernamental (**ONG**) sin fines de lucro, de naturaleza privada, dedicada a promover la cooperación entre las organizaciones nacionales miembros y para ayudarles en el alcance de sus metas y a la cual le fue otorgada su personalidad jurídica en la resolución número 253-2000 el día Treinta (30) de noviembre del dos mil, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil de Francisco Morazán con numero cincuenta y cuatro (54) del Tomo doscientos ochenta y ocho (288) del Registro de Sentencias, y representante que fue nombrado en el cargo en esta ciudad, el veintiocho (28) de Mayo del año dos mil nueve (2009), Instrumento Publico número Setenta y Ocho (78) de Poder General de Administración y Representación, otorgado ante los oficios del Notario Público Jeovanny Joel Hernández Sánchez, y representada y representante denominados en adelante "**EL ARRENDADOR**", y, **ANA A. PINEDA H.**, mayor de edad, Hondureña, casada, Abogada y Notaria, con Identidad numero 1601-1962-00309, actuando en su condición de Secretaria de Estado en los Despachos de Justicia y Derechos Humanos, nombrada en tal cargo por Acuerdo Ejecutivo No 287-2010 del Veintidós (22) días del mes de Noviembre del año Dos Mil Diez (2010), emitido por el Presidente Constitucional de la República, y quien en adelante se denominara "**LA ARRENDATARIA**", ambas partes de manera conjunta "**LAS PARTES CONTRATANTES**"; manifiestan que han convenido en celebrar, como al efecto lo hacen, **UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que para estos efectos se denominara "**EL CONTRATO**", el cual se registrá bajo las cláusulas y condiciones siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA. DECLARACIONES:** Declara la "**ARRENDATARIA**" que la Secretaría de Estado en el Despacho de Justicia y Derechos Humanos fue creada mediante Decreto Legislativo No.177-2010, de fecha treinta (30) de Septiembre del año dos mil diez (2010) y publicado en el Diario Oficial la Gaceta en fecha siete (07) de Octubre de ese mismo año.- Así mismo continua declarando "**LA ARRENDATARIA**", que se siguieron todos los pasos necesarios y requeridos por la ley mediante la **LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL SJDDDH LPN NO. 001-2010, PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE UN EDIFICIO Y SUS SERVICIOS CONEXOS DONDE FUNCIONARA LA SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS**, concluyendo con el presente acto, previa adjudicación, conforme resolución Ministerial número 001-2011, procediendo, consecuentemente, a contratar bajo los términos y condiciones que se reflejan en este contrato de arrendamiento, la legislación aplicable, incluyendo la Ley de Contratación del Estado, la Constitución de la República, las bases de licitación que son parte integral de este contrato, y las demás Leyes aplicables.- **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO:** "**EL ARRENDADOR**" declara que su representada es propietaria de un bien inmueble ubicado en la subida a las Lomas del Mayab, Colonia catastrada como Mil Ocho, Avenida República de Costa Rica, Diagonal Banco Banhcafe, con clave catastral 100324-018 y de esta ciudad, en una zona comercial de alta plusvalía.-



Que dicho inmueble es el objeto de este contrato y el que se da en arrendamiento, consiste en un terreno y sus mejoras que se describen a continuación: Lote de terreno con una extensión superficial de Cuatro mil quinientos ochenta y nueve varas punto cero cinco centésimas de vara (4,589.05 vrs.) cuya relación de medidas es la siguiente: Partiendo del punto numero uno y con una distancia de catorce punto noventa y cinco metros y con rumbo norte se miden diez grados veintidós minutos este y se llega al punto numero dos y con una distancia de veinticuatro punto ochenta y tres metros y con rumbo norte se miden setenta y tres grados once minutos oeste y se llega al punto numero tres; del punto numero tres y con una distancia de veintinueve punto ochenta y ocho metros y con rumbo norte se miden trece grados veinticuatro minutos este y se llega al punto numero cuatro; del punto numero cuatro y con una distancia de cuarenta y dos punto setenta y cuatro metros rumbo norte, se miden setenta y seis grados veinte minutos oeste y se llega al punto numero cinco; del punto numero cinco y con una distancia de cuarenta y siete punto sesenta y un metros, rumbo sur, se miden cuatro grados treinta minutos este y se llega al punto numero seis; del punto numero seis y con una distancia de once punto veintinueve metros rumbo sur, se miden cuatro grados treinta minutos este y se llega al punto numero siete; del punto siete y con una distancia de once punto cuarenta y siete metros y con rumbo sur, se miden veintiún grados veintitrés minutos este y se llega al punto numero ocho; del punto numero ocho y con una distancia de veintiuno punto veintinueve metros, con rumbo sur se miden cincuenta y dos grados cero nueve minutos este y se llega al punto numero nueve; del punto numero nueve y con una distancia de veintisiete punto sesenta y tres metros, rumbo sur se miden ochenta y dos grados cero nueve minutos este y se llega al punto numero diez; de este punto y con una distancia de veinticinco punto noventa y cinco metros, rumbo norte, se miden siete grados treinta y tres minutos este y se llega al punto numero uno que es el punto de partida, cerrando así el polígono, limitando dicho inmueble: AL NORTE: Con terrenos del doctor Roberto Mejía y de el Licenciado Fernando García Rodríguez; AL SUR: Con quebrada la orejona y con propiedad de doña Margarita Nolasco del Cid de Ramos; AL ESTE: Con propiedad del Banco del Café, avenida República de Costa Rica de por medio, la que conduce del Boulevard Estadio Suyapa a la Colonia Lomas del Mayab, y, AL OESTE: Con terreno que en la actualidad es propiedad del Ministerio de Relaciones Exteriores y se encuentra ubicado en el lugar denominado "LA LOMA" de esta comprensión distrital.- Que en el terreno descrito se han construido las siguientes mejoras: Un edificio que consta de dos plantas con una rea aproximada de construcción de OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO SEIS METROS CUADRADOS (832.6 Mts²); en dicha construcción se han utilizado los siguientes materiales: varilla de hierro de diferentes diámetros, cemento portland, arena, grava, concreto reforzado en la cimentación, columnas, lozas de entepiso y techo; ladrillo, aluminio y vidrio en paredes exteriores y ladrillo de granito y terrazo en los pisos interiores; una cerca perimetral al edificio en un área de trescientos metros cuadrados de concreto simple; un área de estacionamiento con adoquines de concreto en aproximadamente novecientos quince metros cuadrados; accesos vehiculares en una área aproximada de ciento noventa metros cuadrados, quedando una área verde con grama común en aproximadamente doscientos treinta y uno punto



catorce metros cuadrados.- Todo el terreno ha sido cercado en longitud aproximada de ciento noventa y cuatro metros lineales con un muro perimetral que se describe así: Cimentación corrida de concreto reforzado, pared con soleras perimetrales y bloques de concreto hasta la altura de dos punto cincuenta metros, desde el nivel de terreno natural, la parte posterior lleva cuatro hileras de alambre de púas sostenidas en tubo de hierro galvanizado de una y media pulgada de diámetro.- Todo el edificio tiene sus instalaciones de agua, luz eléctrica, unidades de aire acondicionado, alcantarillado y demás.- El inmueble descrito fue agrupado como se relaciona anteriormente e inscrito mejoras según Instrumento numero Treinta y Cuatro (34), autorizado en esta ciudad, el 17 de Abril de 1989, ante los oficios del Notario Publico José Antonio López Sanabria, e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil de este Departamento de Francisco Morazán, en el libro de Registro de Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas bajo el numero 9 del Tomo 1373.- Posteriormente, e inscritas al margen de su asiento registral, se inscribieron las siguientes mejoras: Un tercer piso que posee nueve (9) oficinas cerradas sin muebles con dimensiones mayores a 3x4 metros, quince (15) estaciones de trabajo sin muebles las cuales fácilmente pueden ser condicionadas para crear al menos dos oficinas cerradas, un (1) salón de 70 m², con capacidad de 30-40 personas que se puede convertir en dos salones de 15-20 personas, (2) dos cuartos de baños, un (1) lavamanos con espejo y el otro que consta de un (1) urinario y un (1) lavamanos con espejo y una salida de emergencia por el lado Norte del edificio que comunica con escaleras exteriores de metal.-Una terraza impermeabilizada cuenta con un área techada de 100 M² para recreación con cinco (5) muebles de metal para exterior, instalación eléctrica, un tanque Rotaplast habilitado con capacidad de 2,500litros.- El área total de la terraza es de 394.16 m² con pasamanos perimetral construido con ladrillo y repellido.- Un edificio anexo consta de cuatro (4) oficinas sin muebles, (5) cinco cubículos de madera los cuales fácilmente pueden ser removidos para condicionar un salón de 30-40 personas, (2) baños, cada uno consta de (1) sanitario y (1) un lavamanos con espejo, con salida de acceso a ambos parqueos.- Además las mejoras no inscritas como de bodegas o otras son parte integral de este contrato.- Asimismo, según constancia extendida por el Ingeniero Civil Edas Maralexi Umanzor García, inscrito en el Colegio de Ingenieros Civiles de Honduras con colegiación numero 2757, el tercer Nivel tiene un área de construcción de trescientos noventa y cuatro punto dieciséis metros cuadrados (394.16 mts²), teniendo toda la edificación un total de construcción de **Un mil Doscientos sesenta y cuatro punto once metros cuadrados (1,264.11 mts²)**. Documentación esta que consta en el proceso de licitación de mérito.- **SERVICIOS CONEXOS:** El inmueble relacionado tiene y ofrece como servicios conexos inherentes a el edificio los siguientes: agua potable, cisternas, energía eléctrica con sus respectivas instalaciones, la existencia de veinticinco pares telefónicos con cincuenta y cinco extensiones internas, aires acondicionados, y planta eléctrica auxiliar.- **CLÁUSULA TERCERA: DESTINO DEL INMUEBLE:** El Inmueble objeto de este contrato de arrendamiento y sus servicios conexos relacionados anteriormente, serán destinado a instalar las oficinas de la Secretaría de Estado en los Despachos de Justicia y Derechos Humanos, por lo tanto no podrá destinar el local arrendado para un fin distinto a sus oficinas, ni subarrendarlo parcial o totalmente.- **CLÁUSULA CUARTA:**



PLAZO: La duración del presente Contrato será por el término del resto del presente año, contado a partir de la fecha de su suscripción, hasta el día Treinta y uno de Diciembre del año dos mil once, renovable para los períodos sucesivos que determinen las partes, mediante la suscripción de nuevo contrato o intercambio de notas entre las partes, las condiciones esenciales de este contrato no podrán modificadas en perjuicio del Estado y consecuentemente de "LA ARRENDATARIA", excepto con respecto al precio al ser renovado el presente contrato y bajo las condiciones del mismo, en cuyo caso será notificado a "LA ARRENDATARIA" dentro de los sesenta (60) días previos al vencimiento del contrato o su prórroga si lo hubiese.- Vencido el plazo del arrendamiento, el mismo se entenderá renovado o prorrogado tácitamente.- **CLÁUSULA QUINTA: PRECIO, IMPUESTOS, FORMAS DE PAGOS Y CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO:** a).- **PRECIO, IMPUESTOS Y FORMA DE PAGO:** El valor del arrendamiento será de **CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES LEMPIRAS CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (LPS. 188,933.88)**, mensuales durante el plazo de vigencia del contrato, y proporcional diario por el resto de este mes, para lo cual se afectará la estructura presupuestaria siguiente: Programa 01, Actividad 005, unidad ejecutora 005, código de objeto 22100 de Alquiler de edificios, viviendas y locales, de los fondos del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República asignados para tal fin, y **"PAGO QUE SE HARA VIA SISTEMA ADMINISTRACION FINANCIERA INTEGRADA (SIAFI)", y se tramitara inmediatamente después de transcurrido cada mes,** precio en el cual va incluido el impuesto correspondiente, que "LA ARRENDATARIA" deducirá de ese pago, para ser enterada al organismo correspondiente, obligándose a extender a **EL ARRENDADOR** por la cantidad retenida y enterada al fisco, una constancia de éste extremo para los efectos de la declaración que de dicho impuesto 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.- El plazo de pago después del cual el arrendatario deberá pagar interés al arrendador: será *después de 45* días de la fecha del pago correspondiente y en este caso, la tasa de interés que se aplicará es la tasa de interés promedio para operaciones activas vigente en el sistema bancario nacional determinada mensualmente para la respectiva moneda por la Oficina Normativa de Contratación y Adquisiciones, en consulta con el Banco Central de Honduras.- b).- **ANTICIPO:** "LA ARRENDATARIA", conforme a lo que establece la Ley, pagara un anticipo equivalente a un mes de renta en concepto de deposito, el cual quedará como pago de la renta del ultimo mes en caso de resolución del contrato.- c).- **INCREMENTOS DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:** "EL ARRENDADOR" no podrá incrementar el precio del arrendamiento durante la vigencia del presente contrato, siendo válido únicamente cuando el mismo sea prorrogado o renovado por los periodos subsiguientes a la validez de este contrato, y así lo considere pertinente **EL ARRENDADOR**, lo cual será notificado a "LA ARRENDATARIA" dentro de los 60 días previos al vencimiento del contrato o su prórroga si lo hubiese, en todo caso, se aplicara la disposición señalada en el inciso e) de esta clausula.- d).- **TERMINACION ANTICIPADA DEL OBJETO DEL CONTRATO:** Si por alguna razón, "LA



ARRENDATARIA” dentro del plazo establecido para la vigencia de este contrato, optare por entregar el local, rescindiendo del contrato, deberá notificarlo con Sesenta (60) días de anticipación; la falta de la entrega del local en la fecha indicada para la terminación del contrato, –una vez anunciada- no se entenderá como prórroga del mismo por otro periodo fiscal.- En este caso, **“LA ARRENDATARIA”** deberá pagar la cantidad equivalente a dos meses de alquiler en concepto de penalidad por dicha terminación anticipada, como indemnización de daños y perjuicios.- e).- **REVISION DE LOS INCREMENTOS DE LA RENTA EN CASO DE PRORROGA O RENOVACION DEL CONTRATO:** La renta podrá revisarse anualmente sufriendo un aumento en igual porcentaje de la inflación publicada por el Banco Central de Honduras, aplicando a la renta correspondiente de la anualidad anterior la variación porcentual experimentada en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización; Establezcamos el procedimiento conforme inquilinato. f).- La mora en el pago de dos (2) meses de renta así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de **LA ARRENDATARIA** dará derecho a **EL ARRENDADOR** para pedir la expiración del presente contrato, dar por terminado el plazo pactado, y exigir el pago de la renta vencida o por vencer, y la restitución del local.- **CLÁUSULA SEXTA: CONSTRUCCION DE MEJORAS: “EL ARRENDADOR”** hace entrega del inmueble a **LA ARRENDATARIA** en las condiciones descritas en el “Acta de Recibo” que como anexo forma parte integral del presente Contrato, en el entendido que igual procedimiento deberá realizarse para el caso de la entrega del inmueble por parte de **“LA ARRENDATARIA”**.- Las mejoras útiles y suntuarias para el funcionamiento de la Secretaría de Justicia y Derechos Humanos, serán por cuenta de **“LA ARRENDATARIA”**, pudiendo realizar a su costo, aquellas que no impliquen modificación de la estructura del inmueble, y las que se adhieren 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, y estaciones de trabajo construidas de madera que actualmente existen en la edificación, sin que al final del contrato tenga **LA ARRENDATARIA** que reponerlas y de las cuales puede 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 las mismas, y este le responderá en un periodo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir del recibo de dicha solicitud dirigidas al Representante en Honduras del **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 permanente 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.- Si el contrato es prorrogado más de una vez, al entregarlo **LA ARRENDATARIA** lo entregara totalmente pintado, y subsanados los daños ocasionados con el retiro de mejoras desmontables o retirables, sin perjuicio de pacto en contrario.- **CLÁUSULA SEPTIMA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Son 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, y a poner a su disposición los servicios conexos y/o adicionales aquí convenidos; **b).**- Mantener un seguro contra incendios y líneas aliadas sobre el inmueble de su propiedad y no su contenido, 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, teléfonos, 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, conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato; **e).**- Librar a "**LA ARRENDATARIA**" de toda turbación o embarazo en el uso y goce del inmueble arrendado; **f).**- Realizar las reparaciones locativas necesarias a que haya lugar en ejecución del presente contrato; **g).**- "**EL ARRENDADOR**" acepta la responsabilidad plena de pagar todos los impuestos, tasas y 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; **Son 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, etc.; **c).**- Realizar el pago correspondiente a los servicios por consumo mensual de energía eléctrica, agua, teléfono, Internet cable TV, de los cuales deberá proporcionar cuando se le requiera por "**EL ARRENDADOR**" fotocopias de los recibos de pago hasta la expiración del presente contrato; **d).**- Todo daño causado al inmueble y/o sus instalaciones en el período de arrendamiento que sean atribuibles a descuido, mal uso, negligencia de "**LA ARRENDATARIA**", sus empleados o subalternos o incluso terceros que concurren a la edificación buscando los servicios que presta "**LA ARRENDATARIA**", incluyendo pero no limitándose a las visitas o personas de servicio al inmueble y/o sus instalaciones, sean o no responsabilidad del "**LA ARRENDATARIA**" deberá ser reparado por cuenta de "**LA ARRENDATARIA**", dentro del plazo de treinta (30) días calendario después de haber sido requerido para tal efecto; en caso de incumplimiento, "**EL ARRENDADOR**" podrá proceder a repararlo a costa de "**LA ARRENDATARIA**" quien deberá reembolsar el gasto que le sea cobrado, conforme a la tasación que se le haga de común acuerdo; **e).**- "**LA**



ARRENDATARIA” podrá tomar las previsiones de seguros de daños contra incendios y líneas aliadas necesarias (robos, huelgas, alborotos populares, daños maliciosos, etc.), en cuanto a sus propias mejoras y sus equipos y mobiliario, por su propia cuenta.- **“LA ARRENDATARIA**” no podrá almacenar o tener en el inmueble principal, artículos que puedan causar o aumentar el riesgo de fuego y/o las tarifas contra incendios que suscriba o que pueda contravenir leyes, reglamentos, ordenanzas, o cláusulas de pólizas de seguro del edificio. También, **“LA ARRENDATARIA**” se obliga a conservar en el edificio las medidas de seguridad contra incendios, impuestas por el Cuerpo de Bomberos.- **“EL ARRENDADOR**” no será responsable por daños causados a los activos contenidos dentro del inmueble en virtud de que **“EL ARRENDADOR**” tiene asegurado el mismo.- **f).- “LA ARRENDATARIA**” se compromete a conservar y a entregar el inmueble objeto de este contrato en el mismo estado en que lo recibe, sin más deterioros que los producidos por el transcurso del tiempo y el uso normal de las instalaciones, sin perjuicio de lo ya estipulado con respecto a las mejoras perdurables.- Serán por cuenta de **“LA ARRENDATARIA**” las reparaciones locativas como ser el reemplazo de lámparas eléctricas quemadas, trabajos de fontanería, reparaciones de llaves y llamadores, puertas, reposición de celosías, reparaciones de telas metálicas, y cambio de piezas de cielo falso dañadas, y por cuenta de **“EL ARRENDADOR**”, las necesarias como ser reparaciones de techos estructurales, reparaciones del sistema de agua potable y su cisterna o de instalaciones eléctricas, para lo cual **“EL ARRENDADOR**” tendrá plena autorización de **“LA ARRENDATARIA**” para efectuar dichas reparaciones en forma continuada en horas y días hábiles acordando y programando previamente con **“LA ARRENDATARIA**”; **g).- Queda entendido y aceptado que “LA ARRENDATARIA**” da el mantenimiento preventivo y uso adecuado de la planta eléctrica, considerando las recomendaciones de **“EL ARRENDADOR**”; **h).- “LA ARRENDATARIA**” podrá construir a sus expensas, las mejoras que estime convenientes y establecer el tipo, calidad, los colores y elementos decorativos que desee, incluyendo en la pintura; **i).- “LA ARRENDATARIA**” remodelará conforme las cláusulas anteriores y bajo su costo, el edificio entregado, a conveniencia de sus necesidades; **j).- “LA ARRENDATARIA**” también deberá conservar el inmueble limpio; **k).- “EL ARRENDADOR**” gozará del derecho de efectuar visitas de inspección al inmueble, previo acuerdo con **“LA ARRENDATARIA**”; **l).- Las demás obligaciones consagradas en la ley aplicable;**

CLÁUSULA OCTAVA: TRASPASO O GRAVAMEN DEL INMUEBLE: En caso de que **“EL ARRENDADOR**” desee traspasar, ceder, vender, gravar o enajenar el inmueble de forma alguna durante la vigencia de este contrato, este deberá notificar a **“LA ARRENDATARIA**” por escrito.- **“EL ARRENDADOR**” en dicho traspaso, cesión, venta, fideicomiso o gravamen se comprometerá frente a **“LA ARRENDATARIA**” a sustituir –como así lo establece la Ley- a **“EL ARRENDADOR**” en su calidad como tal en el presente contrato de arrendamiento, respetando así todas y cada una de sus obligaciones como tal frente a **“LA ARRENDATARIA**”, pues este contrato afecta al bien Inmueble como tal, con el cual el Contrato de Arrendamiento continuará vigente y **“LA ARRENDATARIA**” tendrá la obligación de pagar al nuevo arrendante el precio del arrendamiento, una vez que sea notificado y se le entregue una certificación



registral o notarial que compruebe el traspaso efectuado. Adicionalmente, en el caso de que por alguna razón el Inmueble llegara a ser objeto de ejecución judicial o extrajudicial "**EL ARRENDADOR**" asume la obligación de notificar a "**LA ARRENDATARIA**" en forma inmediata y previo a la realización del respectivo remate o mecanismo similar así como de notificar al juez ejecutor de la existencia de este contrato y las obligaciones específicas que este conlleva y la indicación de que las circunstancias en que el inmueble se encuentra arrendado deberá ser comunicada a los posibles oferentes con anterioridad a la ejecución del remate.-

CLÁUSULA NOVENA: CAUSAS DE TERMINACION DE CONTRATO: TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

Ambas partes acuerdan que serán causales de terminación de contrato aquellas establecidas por la Ley de Inquilinato vigente y el incumplimiento por cualquiera de ellas de alguna de las cláusulas o condiciones establecidas en el presente contrato, así como el acuerdo de voluntades de las partes; **CLAUSULA DECIMA: NOTIFICACIONES:**

Todas las notificaciones o comunicaciones necesarias al objeto del presente contrato, deberán hacerse por escrito y dirigirse a los titulares de las Instituciones contratantes que en ese momento las rectoren, y en el caso de la Secretaría "**LA ARRENDATARIA**", esta notificación se le podrá hacer al Gerente Administrativo de la Institución.- Las personas que "**EL ARRENDADOR**", o, "**LA ARRENDATARIA**" designen mediante comunicación escrita, que se entenderá integrada al presente Contrato, serán las directamente encargadas de tratar los temas a que haya lugar en desarrollo de la ejecución del Contrato, pudiendo proponer fórmulas de solución a los eventuales problemas que se presenten.- **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: SOLUCION 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 del mismo, las partes harán todo 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 por escrito a la otra parte sobre sus intenciones de concurrir a las Instancias correspondientes.-

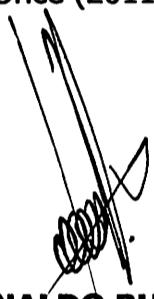
CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: SOLUCION JURISDICCIONAL DE CONFLICTOS:

Cualquier disputa controversia o reclamo generado por o 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 la Secretaria de Justicia y Derechos Humanos, dicte las medidas provisionales que estime pertinentes, hasta tanto se diluciden las controversias.- La Ley prevaeciente será la ley nacional; 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 al de Arrendamiento, y su normativa aplicable, el contexto de la licitación que lo genero 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.- **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: NULIDAD:**

Las partes expresamente declaran que en el caso de que alguna de las disposiciones del presente contrato sea declarada nula o inválida por la jurisdicción competente, las demás cláusulas y obligaciones del



presente contrato, conservarán su validez.- **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: MERA TOLERANCIA:** La mera tolerancia de alguna de las partes al incumplimiento o cumplimiento tardío de alguna de las obligaciones de la otra parte: no constituirá una modificación al presente contrato ni una excepción al cumplimiento del mismo; no implicará una renuncia de la parte cumplida a alguna de las causales de terminación del presente contrato; no afectará la efectividad del presente contrato, ni de sus anexos; y, no afectará ninguno de los derechos de la parte cumplida.- **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS 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 el único y completo que rige las relaciones entre las mismas en esta materia, reemplazando todas las comunicaciones o declaraciones anteriores ya sea orales o escritas entre las mismas, y autorizándose entre ellas para protocolizar este Instrumento, incluso para su inscripción al margen del asiento del bien inmueble arrendado.- En fe de lo cual firman el presente contrato en dos (2) ejemplares de igual valor probatorio, en la ciudad de Tegucigalpa, el día Diecisiete (17) del mes de Febrero del año Dos Mil Once (2011).



ARNALDO BUESO HERNANDEZ
Director de Programa y Representante Legal de
CARE INTERNACIONAL EN HONDURAS
EL ARRENDADOR



ANA A. PINEDA H.
~~Secretaría de Estado en los Despachos de~~
~~Justicia y Derechos Humanos~~
LA ARRENDATARIA

