



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DE HONDURAS

SECRETARÍA DE DERECHOS
HUMANOS, JUSTICIA, GOBERNACIÓN
Y DESCENTRALIZACIÓN

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, IVY RACBOUN WARREN BODDEN, mayor de edad, casada, hondureña, comerciante, vecina de Roatán, Islas de La Bahía, con tarjeta de Identidad No.1101-1939-00003, quien en adelante se denominará "LA ARRENDADORA" y RIGOBERTO CHANG CASTILLO, mayor de edad, casado, Abogado y Notario, con tarjeta de Identidad No. 0801-1974-12927, hondureño y de este domicilio, actuando en su condición de Secretario de Estado en los Despachos de Derechos Humanos, Justicia, Gobernación y Descentralización, nombrado mediante Acuerdo Ejecutivo No. 003-A-2014 del 24 de enero del 2014, emitido por el Presidente de la República, quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se denominará "EL ARRENDATARIO" debidamente facultado para celebrar, este tipo de contratos, hemos convenido en celebrar, como al efecto lo hacemos, el presente contrato de arrendamiento de conformidad a las cláusulas, condiciones y estipulaciones siguientes: CLAUSULA PRIMERA: DECLARACIONES "LA ARRENDADORA", declara que es propietaria de un edificio en la ciudad de Roatán denominado Cooper II, mismo que cuenta con tres plantas, situado en el Barrio Willie Warren y se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de la Sección Judicial de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía, bajo el número 66, tomo 184; en el segundo piso de dicho edificio se encuentra el cubículo número 204, el cual tiene un área de 20x20 mts², mismo que cuenta con un baño, destinado para oficinas. "EL ARRENDATARIO" Declara que se encuentra habilitado para formalizar el presente contrato de arrendamiento, según Decreto Legislativo No.266-2013, publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 23 de Enero de 2014, en donde se establece que quedan exentos la Administración Pública de los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley de Contratación del Estado para la celebración de este tipo de contrato.- CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO: "LA ARRENDADORA" igualmente declara que por tenerlo convenido con "EL ARRENDATARIO" por el presente contrato le da en arrendamiento un local del bien en referencia inscrito en la primera cláusula, garantizando además "LA ARRENDADORA" a "EL ARRENDATARIO", el goce de todos los derechos que le corresponden sobre la parte del inmueble arrendado. CLAUSULA TERCERA: DESTINO DEL INMUEBLE: El inmueble objeto de este contrato de arrendamiento y sus servicios conexos relacionados anteriormente, serán destinados a instalar las oficinas de la Gobernación Departamental en Roatán, Islas de La Bahía, adscrita a la Secretaría de Estado en los Despachos de Derechos Humanos, Justicia, Gobernación y Descentralización, por lo tanto no podrá destinar el local arrendado para un fin distinto a sus oficinas, ni subarrendarlo parcial o totalmente. CLAUSULA CUARTA : PLAZO: La duración del presente contrato será del 1 de enero al 31 de diciembre del 2015, pudiéndose prorrogar a voluntad de ambas partes mediante la suscripción de un nuevo contrato, Adenda o intercambio de notas con (30) treinta días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato,. CLAUSULA QUINTA: PRECIO, IMPUESTOS, FORMA DE PAGO Y CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO: a) PRECIO, IMPUESTOS, FORMA DE PAGO: El valor del arrendamiento ha sido pactado en la cantidad de (L.

SECRETARÍA DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE DERECHOS HUMANOS, JUSTICIA, GOBERNACIÓN Y DESCENTRALIZACIÓN, DEPARTAMENTO DE ISLAS DE LA BAHÍA (DAI)
Departamento de Asesoría
Registro: 181-2015-16-06-15
Se Arrenda: Sin Contrato y con el No. 04-05-16
Por lo que a los efectos de Registrar el Mismo
Custodiado en el Departamento de Asesoría

4,800.00) CUATRO MIL OCHOCIENTOS LEMPIRA EXACTOS en forma mensual por un período de doce (12) meses ascendiendo a un monto total del contrato a la cantidad de (L.57,600.00) CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS LEMPIRAS EXACTOS, dicha cantidad no contempla el impuesto sobre ventas, por estar exenta según el Artículo No. 15, inciso f) del Decreto Ley No. 24 y sus reformas de la Ley del Impuesto Sobre Ventas. El presente gasto afectará la partida presupuestaria siguiente: GA-001, UNIDAD EJECUTORA 28, PROGRAMA 001, ACTIVIDAD 002, OBJETO 22100 ALQUILER DE EDIFICIOS, VIVIENDAS Y LOCALES, DEL PRESUPUESTO GENERAL DE INGRESOS Y EGRESOS DE LA REPUBLICA, asignados para tal fin, pago que se hará Vía Sistema Administración Financiera Integrada (SIAFI) y se tramitará inmediatamente después de transcurrido cada mes. b) INCREMENTOS DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: "LA ARRENDADORA" 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 períodos subsiguientes a la validez de este contrato, y así lo considere pertinente "LA ARRENDADORA", lo cual será notificado a "EL ARRENDATARIO" dentro de los 60 días previos al vencimiento del contrato o su prórroga si lo hubiese, en todo caso, se aplicará la disposición señalada en el inciso d) de esta cláusula.- c).- TERMINACION ANTICIPADA DEL OBJETO DEL CONTRATO, CLAUSULA PENAL: Si por alguna razón, "EL ARRENDATARIO" dentro del plazo establecido para la vigencia de este contrato, optare por entregar el local, rescindiendo el contrato, deberá notificarlo con sesenta (60) días de anticipación; 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 período fiscal.- En este caso, "EL ARRENDATARIO" deberá pagar la cantidad equivalente a dos meses de alquiler en concepto de penalidad por dicha terminación anticipada, como indemnización de daños y perjuicios.- d).- REVISIÓN DE LOS INCREMENTOS DE LA RENTA EN CASO DE PRORROGA O RENOVACIÓN 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 la variación porcentual experimentada en un período de doce meses a la fecha de cada actualización; e).- MORA: La mora en el pago de dos (2) meses de renta así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de "EL ARRENDATARIO" dará derecho a "LA ARRENDADORA" para pedir la rescisión del presente contrato, dar por terminado el plazo pactado y exigir el pago de la renta vencida, y la restitución del local.- CLAUSULA SEXTA: CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS: "EL ARRENDATARIO" podrá realizar las mejoras, reformas o hacer divisiones en el local siempre que no perjudiquen la estructura de la obra y no altere su seguridad, si fueren mejoras que alteren la estructura del inmueble se solicitará autorización escrita a "LA ARRENDADORA", y dichas mejoras cualesquiera que fuese su valor quedarán a beneficio del inmueble sin obligación de reembolsar su valor, siempre y cuando no puedan ser transportadas o su retiro perjudique la estructura del inmueble, si "EL ARRENDATARIO" removiere tales mejoras incurrirá en responsabilidad si se produjere algún



daño a la estructura del inmueble. CLÁUSULA SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Son obligaciones de "LA ARRENDADORA": a) Entregar a "EL ARRENDATARIO" 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).- Entregar a "EL ARRENDATARIO" 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; c).- Mantener en el inmueble los servicios básicos, conexos y adicionales en buen estado funcionando para el fin convenido en el contrato; d).- Realizar las reparaciones estructurales necesarias a que haya lugar en ejecución del presente contrato; e).- El pago de todos los impuestos, tasas y servicios municipales, y demás gastos de carácter público, que se impongan o puedan imponérsele como propietaria del inmueble, exceptuando aquellos pagos específicamente establecidos en este contrato o que por ley le correspondan a "EL ARRENDATARIO" y los que él particularmente contrate; f) Las demás obligaciones consagradas en las disposiciones aplicables y lo establecido en el presente contrato. Son obligaciones de "EL ARRENDATARIO": a) Pagar a "LA ARRENDADORA" el precio de este arrendamiento en la forma convenida; b) Cuidar diligentemente el inmueble objeto de arrendamiento, sin embargo "EL ARRENDATARIO" no será responsable por daños y perjuicios causados en los bienes propiedad de "LA ARRENDADORA", 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 "LA ARRENDADORA" 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 "EL ARRENDATARIO", sus empleados o subalternos o incluso terceros que concurran a la edificación buscando los servicios que presta "EL ARRENDATARIO", incluyendo pero no limitándose a las visitas o personas de servicio al inmueble y/o sus instalaciones, sean o no responsabilidad del "EL ARRENDATARIO" deberá ser reparado por cuenta de "EL ARRENDATARIO", dentro del plazo de treinta (30) días calendario después de haber sido requerido para tal efecto; en caso de incumplimiento, "LA ARRENDADORA" podrá proceder a repararlo a costa de "EL ARRENDATARIO" quien deberá reembolsar el gasto que le sea cobrado, conforme a la tasación que se le haga de común acuerdo; e) "EL ARRENDATARIO" 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, sus equipos y mobiliario, por su propia cuenta.- f) "EL ARRENDATARIO" 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, "EL ARRENDATARIO" se obliga a conservar en el edificio las medidas de seguridad contra incendios, impuestas por el Cuerpo de Bomberos.- "LA ARRENDADORA" no será responsable por daños causados a los activos contenidos dentro del inmueble. g) "EL ARRENDATARIO" 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 "EL ARRENDATARIO" las reparaciones locativas como ser el reemplazo de lámparas eléctricas quemadas, trabajos de fontanería, reparaciones de llavines y llamadores, puertas, reposición de celosías, reparaciones de telas metálicas y cambio de piezas de cielo falso dañadas y por cuenta de "LA ARRENDADORA", las necesarias como ser reparaciones de techos estructurales, reparaciones del sistema de agua potable y su cisterna o de instalaciones eléctricas, para lo cual "LA ARRENDADORA" tendrá plena autorización de "EL ARRENDATARIO" para efectuar dichas reparaciones en forma continuada en horas y días hábiles acordando y programando previamente con "EL ARRENDATARIO"; h) "EL ARRENDATARIO" podrá construir a sus expensas, las mejoras que estime convenientes y establecer el tipo, calidad, los colores y elementos decorativos que desee, incluyendo la pintura; i) "EL ARRENDATARIO" remodelará conforme las cláusulas anteriores y bajo su costo, el edificio entregado, a conveniencia de sus necesidades; j) "EL ARRENDATARIO" también deberá conservar el inmueble limpio; k) "EL ARRENDATARIO" debe permitir el acceso a "LA ARRENDADORA" a efecto de realizar inspecciones inmueble, previo acuerdo con "EL ARRENDATARIO"; l) Las demás obligaciones consagradas en la ley aplicable.

CLÁUSULA OCTAVA: TRASPASO O GRAVAMEN DEL INMUEBLE: En caso de que "LA ARRENDADORA" desee traspasar, ceder, vender, gravar o enajenar el inmueble de forma alguna durante la vigencia de este contrato, este deberá notificar a "EL ARRENDATARIO" por escrito.- "LA ARRENDADORA" en dicho traspaso, cesión, venta, fideicomiso o gravamen se comprometerá frente a "EL ARRENDATARIO" a sustituir -como así lo establece la Ley- a "LA ARRENDADORA" en su calidad como tal en el presente contrato de arrendamiento, respetando así todas y cada una de sus obligaciones como tal frente a "EL ARRENDATARIO", pues este contrato afecta al bien Inmueble como tal, con el cual el Contrato de Arrendamiento continuará vigente y "EL ARRENDATARIO" 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 "LA ARRENDADORA" asume la obligación de notificar a "EL ARRENDATARIO" en forma inmediata y previo a la realización del respectivo remate o mecanismo similar así como de notificar al juez executor de la existencia de este contrato y las obligaciones específicas que este conlleva y la indicación de que las circunstancias en que



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DE HONDURAS

SECRETARÍA DE DERECHOS
HUMANOS, JUSTICIA, GOBERNACIÓN
Y DESCENTRALIZACIÓN

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 las cláusulas o condiciones establecidas en el presente contrato, así como el acuerdo de voluntades de las partes y en caso de recorte presupuestario de fondos nacionales que se efectuó por razón de la situación económica y financiera del país, la estimación de la percepción de ingresos menores a los gastos proyectados y en caso de necesidades imprevistas o de emergencia. **CLAUSULA DECIMA: NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones o comunicaciones que se deriven del presente contrato, deberán hacerse por escrito y dirigirse a los titulares de las Instituciones contratantes que en ese momento las rectoren o las personas que "LA ARRENDADORA", o, "EL ARRENDATARIO" designen mediante comunicación escrita, que se entenderá integrada al presente Contrato, quienes 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 Mesas de Resolución de Disputas; 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 sujetarse a lo que establece la ley de inquilinato vigente, sin perjuicio de que la Secretaría de Estado en los Despachos de Derechos Humanos, Justicia, Gobernación y Descentralización, dicte las medidas provisionales que estime pertinentes, hasta tanto se dilucidan las controversias.- La Ley prevaleciente 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 y el contrato servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes de manera que halla 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.- CLAUSULA DECIMA QUINTA; INTEGRIDAD. Las Partes, en cumplimiento de 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 mas alto nivel de conducta ética, moral y de respeto a las leyes de la Republica, así como los valores de: INTEGRIDAD, LEALTAD CONTRACTUAL, EQUIDAD, TOLERANCIA, IMPARCIALIDAD Y DISCRECIÓN CON LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL QUE MANEJAMOS, ABSTENIÉNDONOS DE DAR DECLARACIONES PUBLICAS 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 establecidos en la Ley de Contratación del Estado, tales como: transparencia, igualdad y libre competencia.
3. Que durante la ejecución del Contrato ninguna persona que actué debidamente autorizada en nuestro nombre y representación y que ningún empleado o trabajador, socio o asociado, autorizado o no, realizara:
 - a. Prácticas Corruptivas: Entendiendo estas como aquellas en las que se ofrece dar, recibir, o solicitar directa o indirectamente, cualquier cosa de valor para influenciar las acciones de otra parte;
 - b. Prácticas Colusorias: entendiendo estas en las que denoten, sugieran o demuestren que existe un acuerdo malicioso entre dos o mas 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. Revisar y verificar toda la información que debe ser presentada a través de terceros a la otra parte, para efectos del Contrato y dejamos manifestado que durante el proceso de contratación o adquisición causa de este Contrato, la información intercambiada fue debidamente revisada y verificada, por lo que ambas partes asumen y asumirán la responsabilidad por el suministro de información inconsistente, imprecisa o que no corresponda a la realidad para efectos de este Contrato.
5. Mantener la debida confidencialidad sobre toda la información a 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.
6. Aceptar las consecuencias a que hubiere lugar, en caso de declararse el incumplimiento de alguno de los compromisos de esta Clausula por Tribunal competente, y sin perjuicio de la responsabilidad Civil o Penal en la que se incurra.
7. Denunciar en forma oportuna ante las autoridades correspondientes cualquier hecho o acto irregular cometido por nuestros empleados o trabajadores, socios o asociados, del cual se tenga un indicio



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DE HONDURAS

SECRETARÍA DE DERECHOS
HUMANOS, JUSTICIA, GOBERNACIÓN
Y DESCENTRALIZACIÓN

razonable y que pudiese ser constitutivo de responsabilidad civil y/o penal. Lo anterior se extiende a los sub contratistas con los cuales el Contratista o Consultor contrate así como a los socios, asociados, ejecutivos y trabajadores de aquellos. El incumplimiento de cualquiera de los enunciados de esta clausula dará lugar: a. Departe del Contratista o Consultor: i. A la inhabilitación para contratar con el Estado, sin perjuicio de las responsabilidades que pudiesen deducírsele. ii. A la aplicación al trabajador, ejecutivo, representante, socio, asociado o apoderado que haya incumplido esta Clausula, de las sanciones o medidas disciplinarias derivadas del régimen laboral y, en su caso entablar las acciones legales que correspondan. b. Departe del Contratante: i. A la eliminación definitiva del [Contratista o Consultor y a los Sub Contratistas responsables o 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 proceso de contratación. ii. A la aplicación del empleado o funcionario infractor, de las sanciones que correspondan según el Código de Conducta Ética del Servidor Público, sin perjuicio de exigir la responsabilidad administrativa, civil y/o penal a las 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 forma parte integral del Contrato, firmando voluntariamente para constancia."CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO: 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.- En fe de lo cual firman el presente contrato en triplicado de igual contenido y valor, quedando un ejemplar en poder de "LA ARRENDADORA", un ejemplar a "EL ARRENDATARIO" y el último para el Departamento Administrativo de Inquilinato. En la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los cuatro días del mes de enero del año dos mil quince (2015).

Ivy Racoun Warren Bodden



IVY RACOUN WARREN BODDEN
"LA ARRENDADORA"

Rigoberto Chang Castillo
RIGOBERTO CHANG CASTILLO

SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE DERECHOS HUMANOS,
JUSTICIA,
GOBERNACION Y DESCENTRALIZACION
"EL ARRENDATARIO"