

CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL

Nosotros, **JUAN MANUEL BUESO FIALLOS**, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, hondureño, del domicilio de Santa Rosa de Copán, con Documento Nacional de Identificación número cero cinco cero uno guion uno nueve seis dos guion cero cinco uno ocho cero 0501-1962-05180, Registro Tributario Nacional número cero cinco cero uno guion uno nueve seis dos guion cero cinco uno ocho cero cuatro 05011962051804, actuando en su carácter de Gerente General de Comercial Casa Bueso, S.A. de C.V., con Registro Tributario Nacional número cero cuatro cero uno nueve nueve cinco cero tres ocho uno tres cero 04019995038130, en nombre y representación de dicha Empresa, tal como consta en el Poder General de Administración según Instrumento Público número dieciséis (16) de fecha trece (13) de abril de dos mil veinticuatro (2004), ante la notaría de José Jorge Bueso Hernández, suscrito en la ciudad de Tegucigalpa, Francisco Morazán e inscrito bajo el número setenta (70) del tomo número ciento quince (115) del Registro de Poderes del Instituto de la Propiedad de Santa Rosa de Copán, que para efectos de este Contrato se conocerá como **EL ARRENDADOR**, y por otra parte, **EDWIN ARAQUE BONILLA**, mayor de edad, casado, economista, hondureño y de este domicilio, con documento nacional de identificación número cero tres uno nueve guion uno nueve cinco cinco cero cero uno siete nueve 0319-1955-00179, Registro Tributario Nacional número cero tres uno nueve guion uno nueve cinco cinco cero cero uno siete nueve cinco 03191955001795, actuando en su condición de Presidente Ejecutivo del **BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI)**, Registro Tributario Nacional número cero ocho cero uno nueve nueve nueve ocho tres nueve tres nueve cuatro cuatro 08019998393944, entidad creada originalmente como **FONDO NACIONAL PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (FONAPROVI)**, según Decreto Legislativo número cincuenta y tres guion noventa y siete (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 del año 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 mediante Decreto Legislativo número ciento uno guion dos mil veinte (101-2020), el veinticinco (25) de agosto del 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 Presidenta de la República, del uno (1) de febrero del dos mil veintidós (2022) y conforme al Artículo número veintiocho (28) numeral dos (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 TÍTULO DE PROPIEDAD:** **JUAN MANUEL BUESO FIALLOS**, en su condición indicada, declara: Que su representada es dueña de un local que forma parte de un edificio comercial, ubicado en el Barrio Santa Teresa de esta ciudad de Santa Rosa de Copán, el cual se identifica de la siguiente manera: un local de esquina ubicado entre la 1ª avenida y la 1ª calle S.E., con un área total de aproximadamente ciento veintisiete metros cuadrados (127.00 Mts2), el cual **EL ARRENDADOR** ha convenido dar en arriendo a **EL ARRENDATARIO**; el local en el Centro Comercial. **Descripción de la actividad Comercial.** **EL ARRENDATARIO** manifiesta que el local será utilizado por **BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCION Y VIVIENDA (BANHPROVI)**, para operaciones de Banca de Primer Piso. **Prohibición de subarriendo;** **EL ARRENDATARIO** no podrá destinar el local arrendado a otras actividades distintas a las aquí descritas. Así mismo el local no podrá ser subarrendado 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. **Prohibición de transferir derecho de llave;** **EL ARRENDATARIO** no podrá ceder a ningún título del presente contrato ni el uso de las áreas alquiladas a terceras personas sin el consentimiento previo escrito de **EL ARRENDADOR.- CLÁUSULA**

SEGUNDA.- PROPIEDAD EN ALQUILER a) **Descripción del local el cual se entrega en la forma siguiente:** Un salón principal en forma de “L” que actualmente se encuentra dividido por una pared de tabla yeso con un área de 105.16 m2; una cocineta con un área de 9.96 m2; baños con un área de 12.1m2; una pequeña bodega con un área de 2.74 m2, pasillo de circulación, gradas y una rampa que accede a una puerta posterior, el cual se encuentra inscrito bajo el número treinta y cinco (35) del Tomo número dos mil doscientos sesenta y tres (2263) del Registro de la Propiedad Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Departamento de Copán, hoy Instituto de la Propiedad. **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 o mecánico que se produzca en el local. **CLÁUSULA TERCERA.- PLAZO Y VALOR:** **JUAN MANUEL BUESO FIALLOS**, en su condición indicada continua declarando: Que teniendo convenido el arrendamiento del local descrito en la cláusula que antecede con el señor **EDWIN ARAQUE BONILLA**, en su condición antes indicada, por este acto formalizamos el contrato de arrendamiento bajo las condiciones siguientes **a)** El Valor por el periodo de doce (12) meses, será de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL LEMPIRAS EXACTOS (L 483,000.00)** que incluye la cantidad de **SESENTA Y TRES MIL LEMPIRAS EXACTOS (L 63,000.00)** por concepto de Impuesto sobre ventas, pagadero en cuotas mensuales de **CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA LEMPIRAS EXACTOS (L40,250.00) incluyendo el impuesto sobre ventas**, aclarando que en vista de que **BANHPROVI** es un ente retenedor, entregará a Comercial Casa Bueso, S.A. de C.V. una constancia de retención del quince por ciento (15%) de impuesto sobre ventas, por el valor de Cinco Mil Doscientos Cincuenta Lempiras mensuales (L5,250.00). El valor del arrendamiento mensual será depositado a más tardar dentro de los diez días hábiles siguientes al último día del mes a pagar en la cuenta de ahorro en lempiras N° 21-101-043835-0 de Banco de Occidente, S.A. a nombre de Comercial Casa Bueso, S.A. de C.V **b)** El plazo del arrendamiento será de doce (12) meses, a partir del uno (01) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), los pagos deberán ser efectuados en la forma que se indica en el Inciso A de esta Cláusula Segunda. **c)** El presente contrato podrá ser renovado a voluntad de ambas partes con un intercambio de notas presentadas por lo menos con treinta (30) días de anticipación a la finalización del contrato donde se relacione la intención de las partes, o mediante un Adendum que formará parte de presente contrato, siempre que **EL**

ARRENDATARIO esté al día con el pago de la renta respectiva. **d)** El atraso en el pago de una mensualidad en la renta pactada dará derecho al **ARRENDADOR** a dar por terminado este contrato y a exigir la entrega del bien objeto de este contrato. **e)** **El ARRENDATARIO** utilizará el local para dar el servicio de Banco de Primer Piso. **f)** **El ARRENDATARIO** no está autorizado a sub – arrendar dicho inmueble salvo autorización por escrito del **ARRENDADOR** **g)** **El ARRENDATARIO** no podrá hacer cambios o mejoras sin previa autorización escrita del **ARRENDADOR**. Cualquier mejora que **El ARRENDATARIO** introduzca en el inmueble que se le da en arriendo quedará a favor del **ARRENDADOR** si este lo considera conveniente, sin que tenga que hacerse pago alguno por las mejoras al momento de vencerse el contrato o dar por rescindido el mismo. **h)** **El ARRENDATARIO** queda en la obligación de pagar mensualmente por todos los servicios que utilice como ser: energía eléctrica, servicios municipales, línea telefónica, cable y otros, quedando obligado a presentar los recibos cancelados cuando se le requieran, a excepción del pago de impuesto sobre Bienes Inmuebles que será por cuenta del **ARRENDADOR**. **i)** Ambas partes acuerdan que en vista que en dicho local funcionará una institución Bancaria y para fines de seguridad, se autoriza el cambio total de las cerraduras y el cierre de la puerta posterior a cuenta del **ARRENDATARIO** y a que se realice la instalación del equipo necesario que los Protocolos de seguridad de dicha Institución Bancaria requiera por su propia cuenta. **j)** Así mismo es convenido que en virtud que sobre parte del área a arrendar está construido un mezanine que comunica con el resto del inmueble propiedad del **ARRENDADOR**, expresamente se autoriza al **ARRENDATARIO** a sellar el mismo por su cuenta como lo considere conveniente para su seguridad. **k)** Ambas partes acuerdan que las reparaciones menores serán por cuenta del **ARRENDATARIO** y las reparaciones mayores del inmueble, en caso de que las mismas se den, serán por cuenta del **ARRENDADOR**. **l)** Ambas partes acuerdan que el contrato se podrá rescindir por las siguientes causas: **1.-** Falta de pago del arrendamiento o de los impuestos y servicios Municipales, energía eléctrica, agua potable, etc. por un mes. **2.-** Por dedicar el inmueble a fines diferentes del que se estipula en el contrato sin autorización del **ARRENDADOR**. **3.-** Por ocupar el **ARRENDADOR** el inmueble para reparaciones compra venta, etc., debiendo notificar al **ARRENDATARIO** con tres meses de anticipación. **4.-** Porque el **ARRENDATARIO** decida no seguir ocupando el inmueble, en cuyo caso deberá anunciarlo por escrito con un mes de anticipación, debiendo acreditar que está al día con los servicios públicos antes mencionados. **II)** **El ARRENDATARIO** se compromete a cuidar el inmueble que en este

acto se le da en arriendo y a darle el mantenimiento respectivo, así como también a entregarlo en las mismas buenas condiciones en que lo recibe cuando por cualquier motivo se rescinda el presente contrato. **m)** En todo lo no previsto en este contrato se estará a lo dispuesto en la ley de inquilinato vigente y demás leyes aplicables; y en caso de incumplimiento por algunas de las partes, para su reclamación, renunciaremos a nuestro domicilio y nos sometemos expresamente a la jurisdicción y competencia del Juzgado de Inquilinato y del Juzgado de Letras Unificado de Santa Rosa, Departamento de Copán.

n) SE MANTIENE EL DEPOSITO EN GARANTÍA: TREINTA Y CINCO MIL LEMPIRAS EXACTOS (L35,000.00) el cual quedara como pago de la renta del último mes en caso de resolución del contrato de arrendamiento del inmueble. - **CLAÚSULA CUARTA. - SERVICIOS EXCLUIDOS.** El agua potable del local arrendado será suministrada por **EL ARRENDADOR**, debiendo **EL ARRENDATARIO** pagar el consumo en base al detalle que arroje la nota de débito enviada por **EL ARRENDADOR**, correspondiente al local arrendado. **EL ARRENDATARIO** pagará el monto reflejado en el recibo enviado por la Empresa Nacional de Energía Eléctrica (**ENEE**) y Asimismo pagará el monto reflejado en el recibo enviado por la Empresa Hondureña de Telecomunicaciones (**HONDUTEL**). La mora en el pago de dos (2) o más cuotas del alquiler ocasionará también la suspensión de los servicios de agua potable, energía eléctrica. Ninguna de las acciones enunciadas en este párrafo que adopte **EL ARRENDADOR** a consecuencia del incumplimiento de **EL ARRENDATARIO**, implicará responsabilidad alguna para la empresa que administre estos servicios ni para **EL ARRENDADOR**, según fuere el caso. **CLAÚSULA QUINTA.- INTEGRIDAD:** Las partes, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo número siete (7) de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública (LTAIP), y con la convicción de que evitando las prácticas de corrupción podremos apoyar la consolidación de una cultura de transparencia, equidad y rendición de cuentas en los procesos de contratación y adquisiciones del Estado, para así fortalecer las bases del Estado de Derecho, nos comprometemos libre y voluntariamente a: 1) Mantener el más alto nivel de conducta ética, moral y de respeto a las leyes de la República, así como los valores de **INTEGRIDAD, LEALTAD CONTRACTUAL, EQUIDAD, TOLERANCIA, IMPARCIALIDAD Y DISCRECIÓN CON LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL QUE MANEJAMOS, 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 pudiesen 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 Página 12 de 12 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 SÉXTA. - RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Ley *aplicable*. El presente contrato será regulado por la Ley de

Inquilinato, y en el caso no previstos por la ley antes mencionada, las controversias se resolverán aplicando las disposiciones del Código Civil, la costumbre y equidad, del Código Procesal Civil los principios generales del derecho (Artículo número 3 de la ley de Inquilinato) *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 los diferentes juzgados Competentes.-.

CLÁUSULA SEPTIMA. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE

INQUILINATO (DAD): EL ARRENDADOR deberá de inscribir el Contrato de Arrendamiento en el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) (Artículos 23,24,25,84 y 85 de La Ley de Inquilinato) y una vez inscrito dicho contrato enviar una copia de este al BANHPROVI. -**CLÁUSULA OCTAVA. - ENMIENDAS:** El presente

contrato podrá modificarse mediante Adendum escrito y firmado por ambas partes.

Terceros Beneficiarios. Este Contrato no conferirá ningún derecho o remedio a ninguna persona que no sean las partes y sus respectivos sucesores o asignados autorizados.

Acuerdo Completo. Este Contrato, incluyendo todos los documentos a los que el mismo se refiere, constituye el acuerdo completo entre las partes y reemplaza cualquier entendimiento, acuerdo o representación anterior por o entre las Partes, escrito u oral.

Sucesión y transferencia: Este contrato compromete y otorga el beneficio a las partes nombradas en él y sus respectivos sucesores y asignatarios autorizados. **EL ARRENDATARIO** no podrá transferir el presente acuerdo o los derechos que el mismo otorga, intereses u obligaciones, sin previa autorización escrita de la otra parte.

Encabezados: Los encabezados contenidos en este documento se han insertado por conveniencia solamente, y no afectaran bajo ningún punto el significado o interpretación del contrato.

Enmiendas y Renuncias: La enmienda o enmiendas de cualquier punto de este contrato serán válidas si las mismas se encuentran por escrito y firmadas por **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO**. Ninguna renuncia por cualquiera de las Partes, de cualquier negligencia o incumplimiento, sea intencional o no, será considerada extendida a cualquier otra negligencia o incumplimiento o afectará de alguna manera cualquier derecho sobreviniente de esos actos u omisiones.

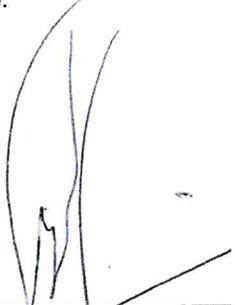
Severidad: Cualquier término o punto de este contrato que sea invalido, nulo, anulable o inaplicable bajo ciertas



condiciones, no afectará la validez y vigencia de los términos y puntos restantes: *Honorarios, tarifas y Gastos*. Cada parte costeará sus propios gastos, incluyendo costos legales y honorarios incurridos en conexión con este acuerdo y las transacciones contempladas en el. **Construcción:** Las partes han participado conjuntamente en la negociación y preparación de este contrato, en el evento de ambigüedad o duda de intención o interpretación, este documento se entenderá que fue preparado conjuntamente por ambas partes y ninguna presunción favoreciendo o desfavoreciendo a una Parte o la otra surgirá. Es intención de las Partes que cada manifestación y convenio contenidos en este acuerdo, tiene significado independiente. **CLÁUSULA NOVENA.- PREVENCIÓN CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS:** En cumplimiento del deber legal que le asisten ambas partes en relación con la cooperación de la prevención y control sobre el lavado de activos, financiación del terrorismo y cualquier otro delito precedente contemplado en normas nacionales e internacionales las partes declaran que su patrimonio y las fuentes económicas que permiten desarrollar su objeto social no son fruto de actividades ilícitas, tales como narcotráfico, testaferrato, enriquecimiento ilícito, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo o trata de personas, entre otras, razón por la cual, acepta que en el evento en que o alguno de sus, empleados, administradores o representantes legales estén o sean incluidos en de la lista OFAC (Office of Foreign Assets Control por sus siglas en inglés), o la lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas) 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 la otra parte, sin perjuicio de la responsabilidad penal que le asiste y, faculta a la otra, 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 DECIMA.-NOTIFICACIONES:** Ambas partes acuerdan que para efectos de notificaciones y comunicación más fluida, la direcciones de las partes serán: Por parte del **ARRENDADOR:** Comercial Casa Bueso, S.A. de C.V., Barrio Santa Teresa, 2 Calle S.E., entre Avenida Real Centenario y 1 Avenida S.E., Santa Rosa de Copán, Correo Electrónico casabueso@hotmail.com, Teléfonos (504) 2662-1125/0150, Celular (504) 9517-9376; por parte del **ARRENDATARIO:** Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI), final del bulevar Centro América, prolongación del bulevar Juan pablo II, contiguo a la Universidad Metropolitana de Honduras y al Centro Cívico Gubernamental, Tegucigalpa, Francisco Morazán, teléfono

2232-5500.- CLÁUSULA DECIMA PRIMERA.-ACEPTACIÓN: El señor **EDWIN ARAQUE BONILLA**, en su condición antes indicada declara: que es cierto todo lo expresado por el Señor **JUAN MANUEL BUESO FIALLOS** en su condición antes indicada, en las cláusulas que anteceden, y en consecuencia acepta el presente contrato en todas y cada una de sus partes.

En fe de lo cual, ambas partes firmamos dos copias de este contrato, ambas con calidad de originales, en la ciudad de Tegucigalpa M.D.C., el nueve (9) de febrero dos mil veinticuatro (2024).



JUAN MANUEL BUESO FIALLOS
Gerente General Comercial Casa Bueso,
S.A. de C.V.
ARRENDADOR



HUELLA DIGITAL



EDWIN ARAQUE BONILLA
Presidente Ejecutivo de BANHPROVI
ARRENDATARIO



HUELLA DIGITAL

