

Alcaldía Municipal del Distrito Central

Tegucigalpa M. D. C. Honduras C. A.

CONTRATO No. 0915/GLA/AMDC/2024

DE ARRENDAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LOCAL PARA UTILIZACION DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA AMDC.

Donde se ejecutará el Programa de Adaptación Urbano al Cambio climático en Centroamérica – Componente Honduras Fase I y Fase II y el Proyecto de Fortalecimiento de la AMDC

Nosotros, **JORGE ALEJANDRO ALDANA BARDALES**, mayor de edad, soltero, Licenciado en Periodismo, hondureño y de este domicilio, con Documento Nacional de Identificación DNI número 0801-1975-02901, actuando en mi condición de Alcalde Municipal del Distrito Central, nombramiento que acredito con el Acta Especial de Juramentación número 001-GDFM-2022 de fecha veinticinco de enero del año Dos mil veintidós (2022), quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO** y la señora **KRISTA KARINA RUBI RODRIGUEZ**, mayor de edad, casada, de nacionalidad Hondureña y de este domicilio, con Documento Nacional de Identificación número 0801-1973-06213; quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, ambos con facultades suficientes para celebrar este tipo de actos y cumplir con las obligaciones que de él se deriven, hemos convenido celebrar como en efecto celebramos el presente **DE ARRENDAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LOCAL PARA UTILIZACION DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA AMDC**, el cual estará sujeto a las estipulaciones y consideraciones legales siguientes:

CLAUSULA PRIMERA. - DEFINICIONES: Siempre que, en el presente contrato, se empleen los siguientes términos, se entenderá que significan los que a continuación se expresa:

- 1.- EL ARRENDATARIO:** Alcaldía Municipal del Distrito Central.
- 2.- EL ARRENDADOR:** **Krista Karina Rubí Rodríguez**
- 3.- UNIDAD EJECUTORA:** Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos
- 4.- FINANCIAMIENTO:** Financiamiento fondos nacionales Fase II Línea 23 obras de acondicionamiento de ambientes y mantenimientos varios códigos/20 objeto de gasto 239 Programa KfW

CLÁUSULA SEGUNDA JUSTIFICACIÓN. - **EL ARRENDADOR** declara que es dueño y legítimo poseedor de los derechos de propiedad de Inmuebles ubicados local identificado como Local No. 93a y 93b, que consta de un área de **DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO CON**





Alcaldía Municipal del Distrito Central

Tegucigalpa M. D. C. Honduras C. A.

CONTRATO. No. 0915/GLA/AMDC/2024

VEINTICINCO METROS CUADRADOS (268.25 M2) ubicado en el **CUARTO PISO**, y **Local No. 97d y 97e**, que consta de un área de **SETENTA Y OCHO CON NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (78.96 M2)** ubicado en el **QUINTO PISO** de la **TORRE NOVA I**, Los Próceres, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, el cual, por tenerlo así convenido, bajo las siguientes condiciones:

- 1- **DESTINO DEL INMUEBLE:** El Local objeto de este Contrato, será destinado exclusivamente para fines Administrativos de la empresa denominada **ALCALDIA MUNICIPAL DEL DISTRITO CENTRAL**, destino que no podrá ser variado sin autorización previa de **EI ARRENDADOR**.
- 2- **PLAZO:** El plazo de los servicios de mantenimiento es a partir del 01 de enero 2024 al 31 de diciembre del 2024, Por estar sujeto a aprobación de presupuesto municipal anual, se deberá intercambiar notas de prorroga con un mes de anticipación,
- 3- **MANTENIMIENTO:** 1.) **EL ARRENDATARIO** pagará además mensualmente la cuota de Arrendamiento y mantenimiento la cual en el presente año asciende a: **DOS DÓLAR CON CERO CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 2.00) por metro cuadrado**, la tasa quedará sujeta al cambio, aplicándose la tasa de cambio máxima vigente que será la del primer día de cada mes, Esta cuota sufrirá un incremento del 4% anual. Dicha cuota será cancelada por **EL ARRENDATARIO** en forma adelantada a cada mes, al momento de pagar la renta mensual, para cubrir los costos de vigilancia, aseo y acarreo de basura. 2.) Es acordado y entendido el pago de una cuota mensual de agua que será definida al momento de entrega del local de acuerdo a las tarifas cargadas por el UMAPS, mismas que pueden ser variables de acuerdo al precio del mercado. 3.) Es acordado que dentro del gasto de mantenimiento se incluirá las tarjetas de estacionamientos solicitados por **EL ARRENDATARIO**.
- 4- **PAGO DE ELECTRICIDAD:** El pago del servicio de electricidad del Local es por cuenta de **EL ARRENDATARIO** según los kilovatios hora gastados y reflejados en su respectivo contador. **EL ARRENDATARIO** pagara a **EI ARRENDADOR** un **10% adicional a la lectura de energía eléctrica**, esto en concepto de distribución interna de iluminación de áreas comunes y generador eléctrico.





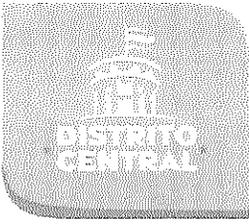
Alcaldía Municipal del Distrito Central

Tegucigalpa M. D. C. Honduras C. A.

CONTRATO. No. 0915/GLA/AMDC/2024

- 5- **VIGILANCIA Y SEGURO:** **EL ARRENDADOR**, proporciona en forma general al edificio, una razonable vigilancia, mediante la adopción de ciertas medidas de seguridad, sin asumir por ello responsabilidad alguna con **EL ARRENDATARIO** ni con terceros, por lo que **EL ARRENDATARIO** deberá hacer los arreglos pertinentes para garantizar su propia seguridad, de igual manera se deja aclarado que **EL ARRENDADOR** solamente mantiene seguro de incendio y líneas aliadas sobre el inmueble de su propiedad, por lo que **EL ARRENDATARIO** deberá tomar las previsiones de seguro necesarias en cuanto a sus mejoras, además de los seguros contra robo y hurto.
- 6- **REPARACIONES LOCATIVAS Y NECESARIAS:** Será por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, las reparaciones llamadas locativas como ser el reemplazo de bombillos eléctricos quemados, etc. Igualmente será por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, las reparaciones necesarias como ser la reparación de techos, reparación de instalaciones de agua potable e instalaciones eléctricas para lo cual **EL ARRENDATARIO**, tendrá plena autorización de **EL ARRENDADOR**, para efectuar dichas reparaciones en forma continua dentro de horas y días hábiles, mediante su aviso previo.
- 7- **CONSTRUCCION DE MEJORAS:** Por el uso que se le dará al local, es entendido y aceptado que **EL ARRENDATARIO**, podrá construir a sus expensas, las mejoras que estime convenientes y establecer los elementos decorativos que desee con previa autorización de **EL ARRENDADOR**, para lo cual entregará a este, con suficiente antelación, los planos y proyecciones sobre los trabajos que intente realizar en el Local objeto de este Contrato, para su correspondiente aprobación por escrito.
- 8- **UTILIZACION DEL LOCAL:** **EL ARRENDADOR**, garantiza a **EL ARRENDATARIO**, la utilización continua del local sin perturbación de ninguna clase por todo el periodo de vigencia de este contrato, de igual manera **EL ARRENDATARIO**, garantiza a **EL ARRENDADOR**, la utilización del mismo durante todo el periodo vigente de este Contrato.
- 9- **TERMINACION INMEDIATA DEL CONTRATO:** Sin perjuicio de lo establecido en el numeral anterior es convenido que **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato de manera inmediata y sin necesidad de recurrir a los Tribunales de





Alcaldía Municipal del Distrito Central

Tegucigalpa M. D. C. Honduras C. A.

CONTRATO. No. 0915/GLA/AMDC/2024

Justicia, en los casos siguientes: **a)** Por falta de pago de dos mensualidades de gastos de mantenimiento, en este caso **EL ARRENDADOR**, tendrá derecho para dar por terminado este contrato y exigir la inmediata entrega del Local, así como el pago de las mensualidades atrasadas más los intereses calculados según lo establece el numeral 4 de este Contrato **b)** Si **EL ARRENDATARIO**, utiliza el local para otros fines que no sean el antes descrito bajo el nombre comercial de “**ALCALDIA MUNICIPAL DEL DISTRITO CENTRAL.**” - y **c)** Por cualquier otra causa contemplada en la Ley en todos estos casos **EL ARRENDADOR**, queda en derecho de reclamar a **EL ARRENDATARIO**, todos los daños y perjuicios que la terminación anticipada del Contrato le ocasionare.

- 10- **CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:** Durante la vigencia del Contrato será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**, el buen cuidado del Local manteniéndolo en buen estado, también será su obligación el pago de todos los servicios tales como electricidad, mantenimiento, teléfono y el Impuesto sobre Venta el cual actualmente tiene la tasa del **QUINCE POR CIENTO (15%)** pudiendo variar si así lo establece el Gobierno de la República. (Si aplica)
- 11- **HORARIO Y FUNCIONAMIENTO:** Queda entendido que **EL ARRENDATARIO**, estará sujeto al cumplimiento a todo lo descrito en Reglamento de Operaciones **NOVACENTRO** del cual se le entrega copia y el cual forma parte integral de este contrato. (Estos son horarios de Novacentro para ingresar cualquier tipo de equipo a los locales.)

CLÁUSULA TERCERA: MONTO DEL CONTRATO. – 1.) **EL ARRENDATARIO** pagará además Arrendamiento mensualmente la cuota de Arrendamiento y mantenimiento la cual en el presente año asciende a: Local 93a y 93b un monto anual de **NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS CINCO LEMPIRAS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS.** (L928,805.84); y Local No.97d y 97e **CUATROCIENTOS TRES MIL CIENTO OCHENTA LEMPIRAS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (L403,180.66)** siendo un total de ambos locales de **UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS**



R2



Alcaldía Municipal del Distrito Central

Tegucigalpa M. D. C. Honduras C. A.

CONTRATO. No. 0915/GLA/AMDC/2024

OCHENTA Y SEIS LEMPIRAS CON CINCUENTA CENTAVOS (L1,331,986.50) y que se detallan de la siguiente manera:

Local 93a y 93b	
Área M2	268.25
Valor Arrendamiento por M2	201.30
Monto Arrendamiento mensual en L	L54,000.00
Costo de Mantenimiento	L49.60
Estacionamiento	L0.00
Mantenimiento mensual en L	L13,304.77
Impuesto Sobre Ventas	L10,095.72
Total, Mensual	L77,400.49
Total, Anual	L928,805.84

Local No.97d y 97e	
Área M2	78.96
Valor Arrendamiento por M2	202.63
Monto Arrendamiento mensual en L	L16,000.00
Costo de Mantenimiento	L49.60
Tarjetas de estacionamiento	L9,299.70
Mantenimiento mensual en L	L3,916.29
Impuesto Sobre Ventas	L4,382.40
Total, Mensual	L33,598.39
Total, Anual	L403,180.66

La cuota de mantenimiento por metro cuadrado podrá sufrir un incremento del 4% anual. Dicha cuota será cancelada por **EL ARRENDATARIO** en forma adelantada a cada mes, al momento de pagar la renta mensual, para cubrir los costos de vigilancia, aseo y acarreo de basura. 2.) Es acordado y entendido el pago de una cuota mensual de agua que será definida al





Alcaldía Municipal del Distrito Central

Tegucigalpa M. D. C. Honduras C. A.

CONTRATO. No. 0915/GLA/AMDC/2024

momento de entrega del local de acuerdo a las tarifas cargadas por la UMAPS, mismas que pueden ser variables de acuerdo al precio del mercado. 3.) Es acordado que dentro del gasto de mantenimiento se incluirá las tarjetas de estacionamientos solicitados por **EL ARRENDATARIO**, pagaderos a través de pagos mensuales conforme a la tasa de cambio vigente **previa presentación de la solvencia municipal y los recibos de pagos correspondientes a la Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos**, mismos que se pagaran sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, dentro de los primeros cinco (5) días del mes ocupado. 4) En virtud de los pagos y obligaciones derivados en las Clausulas Segunda y Tercera, generadas por el presente contrato de arrendamiento los pagos se efectuarán a nombre de la **Sociedad Desarrollos Corporativos de Centroamérica S.A. de C.V. (DECSA)**, por ser la instancia encargada del mantenimiento del Bien Inmueble". -

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO. - El plazo del contrato es de **DOCE (12) MESES** contados a partir del **PRIMERO (01) DE ENERO AL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL 2024**, prorrogable a voluntad de las partes. Al vencerse el plazo estipulado en el inciso anterior, el contrato se podrá prorrogar de hecho por los periodos sucesivos de un año, con obligación de que el contratante que desee finalizar debe dar un aviso de dos meses de anticipación. -

CLÁUSULA QUINTA: OBLIGACIONES. - **EL ARRENDATARIO**, se obliga a mantener el local en buenas condiciones, a conservar y tomar las precauciones necesarias para evitar daños físicos y materiales, además de modificaciones que pudiesen alterar la estructura del inmueble. Las reparaciones locativas y todas aquellas que sean necesarias por desperfectos ocasionados por el uso y goce legítimos serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, siempre que no provenga de fuerza mayor, caso fortuito, o de mala calidad, así como defectos de construcción del inmueble, efectuándola sin dilatación a efectos de conservar la integridad de paredes, pisos, techos, cristales, puertas, cerraduras y ventanas del local, así como el mantenimiento eficiente de los servicios de electricidad, sanitarios, agua potable e iluminación, evitando además acumulación de basura en el local. Para efectuar las reparaciones mencionadas, **EL ARRENDATARIO** deberá contar con la autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, así mismo no podrá introducirse en el local ningún cambio físico, mejoras o modificaciones externas o internas que alteren el estado del local ocupado, sin la autorización por escrito.- **CLÁUSULA SEXTA: RESPONSABILIDADES.**- **EL ARRENDATARIO**, recibe el inmueble en buen





Alcaldía Municipal del Distrito Central

Tegucigalpa M. D. C. Honduras C. A.

CONTRATO. No. 0915/GLA/AMDC/2024

estado y deberá devolverlo a la fecha de vencimiento, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal por su uso. Serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** los gastos de mantenimiento y reparaciones no estructurales y se obliga a indemnizar a **EL ARRENDADOR** por cualquier daño que apareciera en el inmueble ocupado, causado por culpa o negligencia de **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDADOR** autoriza un lugar para colocar un rótulo exterior en el que se anunciarán los servicios de que se prestarán en el edificio, comprometiéndose **EL ARRENDATARIO** a cubrir por la totalidad de los costos e impuestos ocasionados en la instalación de dichos rótulos. **EL ARRENDATARIO** necesita autorización de **EL ARRENDADOR** para hacer obras, mejoras o cambios en el inmueble, al terminar el contrato **EL ARRENDATARIO**, deberá remover las modificaciones y dejar el inmueble tal como lo recibió. En caso de que **EL ARRENDATARIO** falte al cumplimiento de esta cláusula será responsable por los daños y perjuicios que causare. **EL ARRENDADOR** podrá inspeccionar el local en cualquier momento que estime conveniente en horas razonables y usuales de trabajo sin entorpecer las labores o privacidad de **EL ARRENDATARIO** siempre que se le dé aviso con veinticuatro horas de anticipación y en presencia de **EL ARRENDATARIO**. Se le entrega a **EL ARRENDATARIO** un juego de llaves completas del local las cuales firmara al recibirlas. Si hubiera perdido las llaves su costo de reparación junto con el respectivo llavín en el caso que aplique correrá por cuenta de **EL ARRENDATARIO** El presente Contrato podrá llevar anexos los cuales pasaran a formar parte del mismo, siempre y cuando estos sean aceptados por ambas partes.- **CLÁUSULA SÉPTIMA: RETENCIONES.**- Se realizaran conforme a las directrices señaladas por el **SERVICIO DE ADMINISTRACION DE RENTA (SAR)** y las leyes tributarias nacionales.- El Arrendador se obliga al pago y cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato y a la presentación de los documentos ante el **SAR** o quien correspondan los pagos antes referidos.- **CLÁUSULA OCTAVA: LEYES APLICABLES.**- **EL ARRENDATARIO**, queda obligada conforme lo dispone la Ley a librar a **EL ARRENDADOR** de toda turbación o embargo en el uso y goce del local ocupado, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a notificarle la turbación o molestia que reciba de terceros que pretendan derecho sobre el inmueble ocupado. Lo no previsto en este contrato se regirá por la Ley de Inquilinato, el código civil y demás Leyes aplicables de la República de Honduras. En caso de controversia, o las diferencias que surjan en la ejecución del presente contrato las partes deciden no recurrir a los Tribunales de Justicia, sino que se someterán a la decisión de un



12



Alcaldía Municipal del Distrito Central

Tegucigalpa M. D. C. Honduras C. A.

CONTRATO. No. 0915/GLA/AMDC/2024

TRIBUNAL DE ARBITROS, integrados por tres (3) miembros, uno por cada parte y un tercero designado por la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, dentro de los seis (6) días calendario siguientes a partir del momento en que una de las partes manifieste por escrito a la otra su deseo de resolver el conflicto por esta vía.- En defecto del nombramiento de uno de los integrantes del Tribunal de Árbitros por cualquiera de las partes el nombramiento lo harán por acuerdo unánime los dos (2) miembros ya nombrados. El Tribunal de Árbitros emitirá su fallo dentro del plazo de seis (6) días a partir del momento en que el asunto haya sido sometido a su conocimiento y su fallo será inapelable y de cumplimiento obligatorio. - **CLÁUSULA NOVENA: EL ARRENDATARIO** declara que se somete al reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal y todo lo establecido por el Comité Ejecutivo, Administración y Consejo de Administración, el cual es de su conocimiento y de cumplimiento obligatorio.- **CLÁUSULA DECIMA: TERMINACION DEL CONTRATO.**- **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el contrato quedando expedita las acciones que en virtud de las resoluciones tendrá que ejercer y de exigir indemnizaciones por daños y perjuicios por las razones siguientes: a) Por falta de cumplimiento de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las estipulaciones anteriores, b) Por el mutuo acuerdo de las partes manifestado por escrito, c) por la expiración del plazo y la no prórroga del contrato, d) Por mora en el pago de gastos de mantenimiento de acuerdo con el artículo 51 numeral 1 de la Ley del Inquilinato, e) Por destinarse al inmueble a usos o fines ilícitos o diferentes de los convenidos en el presente contrato, f) Los demás casos previstos por La Ley del Inquilinato vigente.- **CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: COMPROMISORIA.**- **EL ARRENDATARIO** por su parte expresa, que recibe a satisfacción el inmueble dado en arrendamiento y se compromete y obliga al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas de este contrato y a entregar el inmueble pacíficamente al vencimiento del mismo. Y para testimonio de lo convenido ambas partes, firmamos el presente contrato de arrendamiento y mantenimiento de Local para utilización de oficinas administrativas, en la ciudad de Tegucigalpa M.D.C., Francisco Morazán a los Diez (10) días del mes de Abril de dos mil Veinticuatro.


Jorge Alejandro Aidana Bardales
Alcalde Municipal
EL ARRENDATARIO


Krista Karina Rubí Rodríguez
EL ARRENDADOR

NCHZG