

★ ★ ★ ★ ★
SECRETARÍA DE DERECHOS
HUMANOS, JUSTICIA, GOBERNACIÓN Y
DESCENTRALIZACIÓN

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **JOSE MARIA AGURCIA FASQUELLE**, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, con Identidad No. 0801-1955-00269, hondureño y de este domicilio, actuando en representación de la Sociedad **INMOBILIARIA SAN JUAN, S. A. DE C.V.**, según consta en instrumento número setecientos ochenta y uno (781) e inscrito en el Instituto de la Propiedad con No. 49 tomo 580 autorizado por el Abogado y Notario Público José C. Núñez Velásquez, quien en adelante se denominará **"EL ARRENDADOR"** y por la otra **RIGOBERTO CHANG CASTILLO**, mayor de edad, casado, Abogado y Notario, con 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 "EL ARRENDADOR"**, declara que mí representada es propietaria de un bien inmueble ubicado en la Colonia Tepeyac, identificado como Edificio Tepeyac construido en una área de ciento veinte metros cuadrados, para uso de oficina, el cual consta de 5 niveles (pisos) y una terraza con un área utilizable de 2025 mts. cuadrados, 4 niveles de parqueo con capacidad aproximada para 36 vehículos, áreas de baños 2 para damas y 2 para caballeros en cada nivel, elevador con capacidad para 10 personas con parada en cada uno de los niveles, área de recepción, área de mantenimiento general, área de centros de carga en cada nivel, ventanas laterales corredizas con vidrios semi oscuros, piso de cerámica, puertas de vinil y de metal, lámparas fluorescentes de techo, todos los servicios públicos e inscrita en el Instituto de la Propiedad, asiento 4 matrícula 288753, existiendo todos los servicios públicos como ser: luz eléctrica, agua potable, aguas negras y teléfono; así mismo **"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:** **"EL ARRENDADOR"** igualmente declara que por tenerlo convenido con **"EL ARRENDATARIO"** por el presente acto le da en arrendamiento el bien en referencia descrito en la primera cláusula, garantizando además **"EL ARRENDADOR"** 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

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 2014, 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, sin perjuicio de que cada prórroga que se haga se vaya revisando anualmente el valor del arrendamiento que será fijado en función del 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 periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización. **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.224,004.84) DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATRO LEMPIRAS CON 84/100 más el impuesto sobre ventas que en este momento es del 15% (L.33,600.73) TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS LEMPIRAS CON 73/100, haciendo un total mensual de (L.257,605.57) DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCO LEMPIRAS CON 57/100. en forma mensual por un período de doce (12) meses ascendiendo a un monto total del contrato a la cantidad de L.3,091,266.84 (TRES MILLONES NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS LEMPIRAS CON 84/100, dicha cantidad ya contempla el quince por ciento (15%) sobre el valor de la base imponible de las importaciones o de la venta de bienes y servicios sujetas al mismo y lo estipulado en la Ley de Fortalecimiento de los Egresos, Equidad Social y Racionalización del Gasto Público Artículo 5 y en el Artículo 1 del Decreto Legislativo No.5-2001, el cual establece que dicho valor será retenido en cada orden de pago o documento equivalente para ser enterado en la Tesorería General de la República, obligándose a extender a "EL ARRENDADOR" por la cantidad retenida y enterada al fisco, una constancia de este extremo para los efectos de la declaración que de dicho impuesto establece la ley. El presente gasto afectará la partida presupuestaria siguiente: 01 Actividades Centrales, Actividad/Obra 01 Servicios Administrativos, Objeto 22100 Alquiler de Edificios y Locales, del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República, asignados para tal fin, pago que se hará Vía Sistema Administración Financiera Integrada (SIAFI) y se tramitará inmediatamente después de transcurrido cada mes. b) **ANTICIPO: "EL ARRENDATARIO"**, conforme a lo que establece la Ley, pagará un anticipo equivalente a un mes de renta en concepto de depósito, el cual quedará como pago de la renta del último 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 períodos subsiguientes a la validez de este contrato, y así lo considera pertinente. "EL

ARRENDADOR", 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 e) de esta cláusula.- d).- **TERMINACION ANTICIPADA DEL OBJETO DEL CONTRATO:** 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 periodo 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.- 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. f).- **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 **"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.- **CLAUSULA SEXTA: CONSTRUCCION DE MEJORAS:** Para la realización de mejoras, reformas o hacer divisiones en el local siempre que no perjudiquen la estructura de la obra y no altere su seguridad, se solicitará autorización escrita a **"EL ARRENDADOR"**, 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"** removiére tales mejoras le hará incurrir en responsabilidad legal si se produjere algún daño a la estructura del inmueble, pero si dichas mejoras pueden ser transportadas o retiradas sin que afecte la estructura del edificio no habrá obligación alguna por **"EL ARRENDATARIO"** de pago a **"EL ARRENDADOR"**. **CLÁUSULA SEPTIMA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES:** Son obligaciones de **"EL ARRENDADOR"**: 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).- Mantener un seguro contra incendios y líneas aliadas sobre el inmueble de su propiedad y no su contenido; c).- 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; d).- Mantener en el inmueble los servicios básicos, conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato. e).- Libera a **"EL ARRENDATARIO"** de todo inconveniente en el uso


y goce del inmueble arrendado y lo indicado en el Artículo 34 de la Ley de Inquilinato Vigente;

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 representante legal del inmueble, exceptuando aquellos pagos específicamente establecidos en este contrato o que por ley le correspondan a **“EL ARRENDATARIO”** y los que el 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 “EL ARRENDATARIO”:** 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 **“EL ARRENDATARIO”** 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 **“EL ARRENDATARIO”**, sus empleados o subalternos o incluso terceros que concurren 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, **“EL ARRENDADOR”** 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.- **“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.- **“EL ARRENDADOR”** no será responsable por daños causados a los activos contenidos dentro del inmueble. f) **“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


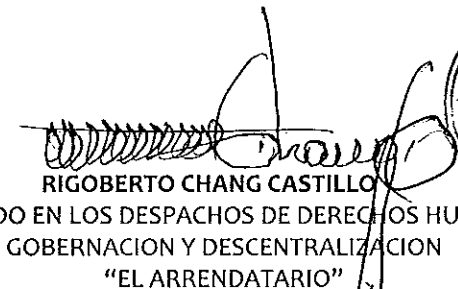
por cuenta de "EL ARRENDATARIO" las reparaciones locativas como ser el reemplazo de lámparas eléctricas quemadas, trabajos de fontanería, reparaciones de llavines y llamadores, puertas, reposición de celosías, reparaciones de telas metálicas y cambio de piezas de cielo falso dañadas y por cuenta de "EL ARRENDADOR", las necesarias como ser reparaciones de paredes de base, es decir, paredes principales de la obra, 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 "EL ARRENDATARIO" para efectuar dichas reparaciones en forma continuada en horas y días hábiles acordando y programando previamente con "EL ARRENDATARIO"; g) "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 en la pintura; h) "EL ARRENDATARIO" remodelará conforme las cláusulas anteriores y bajo su costo, el edificio entregado, a conveniencia de sus necesidades; i) "EL ARRENDATARIO" también deberá conservar el inmueble limpio; j) "EL ARRENDADOR" gozará del derecho de efectuar visitas de inspección al inmueble, previo acuerdo con "EL ARRENDATARIO"; k) 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 "EL ARRENDATARIO" por escrito.- "EL ARRENDADOR" en dicho traspaso, cesión, venta, fideicomiso o gravamen se comprometerá frente a "EL ARRENDATARIO" 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 "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 "EL ARRENDADOR" 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 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 entendiéndose que deberá cumplir a favor de "EL ARRENDATARIO" por daños y perjuicios, según sea el caso.- **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 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 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 o las personas que “EL ARRENDADOR”, o, “EL ARRENDATARIO” 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 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 prevalectante 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 para ampararse a los mecanismos judiciales o extrajudiciales de resolución de controversias mencionadas el particular, es decir, “EL ARRENDADOR” deberá rendir una caución equivalente al 20% del valor reclamado. Tal como lo señala el Artículo 3 de la Ley para Optimizar la Administración Publica Mejorar los Servicios a la Ciudadanía y Fortalecimiento de la Transparencia en el Gobierno, donde se reforma la Ley de Contratación del Estado. En cuanto a los contratos a que se refiere el Artículo anterior, son competentes para conocer las controversias que resulten de su ejecución los Tribunales de lo Civil a través de la vía Jurisdiccional de lo Contencioso Administrativo.- **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:** 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 “EL ARRENDADOR”, 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 veinticinco días del mes de enero del año dos mil catorce (2014).



JOSE MARIA AGURCIA FASQUELLE
“EL ARRENDADOR”



RIGOBERTO CHANG CASTILLO
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE DERECHOS HUMANOS, JUSTICIA,
GOBERNACION Y DESCENTRALIZACION
“EL ARRENDATARIO”