

SECRETARÍA DE ESTADOS DEL DESPACHO DE LOS DESPACHOS
 JUSTICIA, GOBERNACIÓN Y DESCENTRALIZACIÓN
 Departamento Administrativo de Asesoría (DAA)

Registro: 044-14 10-07-14
 31-12-14

Se Arrenda: Se Contrata Véase el...
 Por lo que a la... de... de... de... de... de...
 Contrato de... de... de...



 SECRETARÍA DE DERECHOS
 HUMANOS, JUSTICIA, GOBERNACIÓN Y
 DESCENTRALIZACIÓN

FC

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **ROLANDO BIER IZAGUIRRE**, mayor de edad, casado, Licenciado en Banca y Finanzas, con identidad No. 0801-1942-02410, hondureño y de este domicilio, quien comparece en su condición de Vicepresidente y Representante Legal de Banco Financiera Centroamericana, Sociedad Anónima (BANCO FICENSA) según consta en el Testimonio de la Escritura Pública con Instrumento Número 9 de fecha 14 de febrero de 1994 autorizado por el Notario Livio León Alvarado Bartoli quien en lo sucesivo se denominará **"EL ARRENDADOR"** y por otra parte **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.03-A-2014 del 24 de enero de 2014, 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 mediante Escritura Pública numero 128 de fecha 18 de marzo del 2014, autorizada por el Notario José Manuel Canales Girbal, se le ha cedido por mandato la administración de un edificio ubicado en la Residencial La Hacienda Bloque A, Lote 8 en esta ciudad capital, construido en un área superficial de (700.91) setecientos punto noventa y un metro cuadrado, el cual consta de un sótano con área de estacionamiento para 20 vehículos de 425 m2, fachada frontal, una caseta de vigilancia que consta de baño completo, Primer Nivel de 426 m2., Segundo Nivel de 407 m2., Tercer Nivel de 407 m2., Azotea con cuarto de máquinas para elevador, 19 líneas telefónicas con números: 2231-1542, 2232-5995, 2232-0693, 2232-1373, 2232-0226, 2232-0231, 2232-0246, 2232-0275, 2232-0796, 2232-0898, 2232-1560, 2232-1892, 2232-6170, 2232-6238, 2232-6287, 2232-6364, 2232-6370, 2232-6457, 2232-0692, con un juego completo de llaves, su pintura en buen estado, existiendo todos los servicios de luz eléctrica, agua potable y aguas negras; así mismo **"EL ARRENDATARIO"** Declara que se encuentra habilitado para la formalización del presente contrato de arrendamiento, según Decreto Legislativo No.266-2013, publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 22 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 local comercial antes descrito garantizando además **"EL ARRENDADOR"** a **"EL ARRENDATARIO"**, el goce de todos los derechos que le corresponden sobre el 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



[Handwritten signature]



partes mediante la suscripción de un nuevo contrato, adendum 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 **DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON 49/100 (L.262,579.49)**, más el impuesto sobre ventas que en este momento es del 15%, correspondiente a **TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS LEMPIRAS CON 92/100 (L.39,386.92)**, haciendo un total mensual de **(L.301,966.41) TRESCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS LEMPIRAS CON 41/100**, en forma mensual por un período de doce (12) meses, ascendiendo a un monto total del contrato, a la cantidad de **TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS LEMPIRAS CON 92/100 (L.3,623.596.92)**, 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, según Artículo 5 y 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 Dirección y Coordinación, Objeto 22100 Alquiler de Edificios, Viviendas 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 que servirá para garantizar los resultados de cualquier daño y gastos que ocasionare **"EL ARRENDATARIO"** con ocasión del arrendamiento del inmueble. Este depósito será devuelto a **"EL ARRENDATARIO"**, un mes después de terminado el arrendamiento y una vez que el local haya sido recibido a la entera satisfacción, tal como lo entrega de **"EL ARRENDADOR"**, excepto en los casos de prórroga en cuyo caso dicho depósito se mantendrá hasta que se venza el nuevo plazo pactado. En todo caso el **"EL ARRENDADOR"**, se reservara el derecho de exigirle a **"EL ARRENDATARIO"**, el pago de los daños y gastos que se ocasionare cuando el monto del depósito no cubra la totalidad de aquellos. Dicho deposito, ha sido enterado debido a relación contractual que se ha venido manteniendo. 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 considere pertinente **"EL ARRENDADOR"**, lo cual será notificado a **"EL**

[Handwritten signature]



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 (02) meses de alquiler en concepto de penalidad por dicha terminación anticipada, como indemnización de daños y perjuicios.-

e) 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 anterior la variación porcentual experimentada en un período de doce (12) 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”** removiere 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 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; 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) Librar 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; e) **“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; f) Las reparaciones de paredes de base, es decir, paredes principales de la obra,

Est



SECRETARÍA DE DERECHOS HUMANOS, JUSTICIA, GOBERNACIÓN Y DESCENTRALIZACIÓN



reparaciones de techos estructurales, reparaciones del sistema de agua potable y su cisterna o de instalaciones eléctricas, siempre que no sean atribuibles al ARRENDATARIO, 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) Las demás obligaciones consagradas para "EL ARRENDADOR" en la Ley de Inquilinato, demás 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 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, "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 provisiones 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.- g) 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 ventanas, reparaciones de telas metálicas y cambio de piezas de cielo falso dañadas, etc; 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

[Handwritten signature]



SECRETARÍA DE DERECHOS HUMANOS, JUSTICIA, GOBERNACIÓN Y DESCENTRALIZACIÓN



entregado, a conveniencia de sus necesidades; j) "EL ARRENDATARIO" también deberá conservar el inmueble limpio; k) "EL ARRENDATARIO" debe permitir las visitas de inspección al inmueble por parte del ARRENDADOR 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 "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 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; 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

Handwritten signature and the number 102.



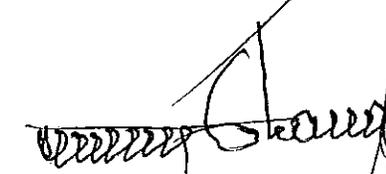
ES



SECRETARÍA DE DERECHOS HUMANOS, JUSTICIA, GOBERNACIÓN Y DESCENTRALIZACIÓN

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, deberá someter el caso al juzgado correspondiente en materia de inquilinato. **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 contratantes 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).


ROLANDO BERAZA AGUIRRE
 "EL ARRENDADOR"


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



Handwritten mark at the bottom right corner.