

Copia

Gobernación de Choluteca



GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE HONDURAS

SECRETARÍA DE DERECHOS HUMANOS, JUSTICIA, GOBERNACIÓN Y DESCENTRALIZACIÓN

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, GLORIA MANUELA PINEL SOSA, mayor de edad, soltera, Perito Mercantil y Contador Público, hondureña, vecina de la Ciudad de Choluteca, Departamento de Choluteca, con Tarjeta de Identidad No.0801-1940-01926, en tránsito por esta ciudad, quien en adelante se denominará "LA ARRENDADORA" y HECTOR LEONEL AYALA ALVARENGA, mayor de edad, hondureño, casado, Ingeniero Industrial, con Identidad N° 0501-1963-06711 y de este domicilio, actuando en mi condición de Secretario de Estado en los Despachos de Derechos Humanos, Justicia, Gobernación y Descentralización nombrado mediante Acuerdo N° 21-2016 de fecha tres de marzo del año dos mil dieciséis (2016), emitido por el Secretario de Estado en el Despacho de la Secretaría de la Presidencia, quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se denominará "EL ARRENDATARIO" debidamente facultado para celebrar, este tipo de actos, 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 una casa de habitación, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Choluteca, Departamento de Choluteca, bajo el No.12, Tomo 10 del 21 de febrero de 1979, situada en el Barrio El Centro de esa ciudad, misma que cuenta al frente de dos salas, al extremo está dividida en cinco (5) piezas, una bodeguita, servicios sanitarios, pilas para el almacenamiento de agua, más una parte de solar, y el área total de construcción es de 214.13 metros cuadrados. "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 acto le da en arrendamiento el bien en referencia descrito 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 de Choluteca, 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 de 2017, 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.7,000.00) SIETE MIL LEMPIRAS EXACTOS, más el 15% de impuesto sobre ventas **(L.1,050.00) UN MIL CINCUENTA LEMPIRAS,** haciendo un total mensual de **(L.8,050.00)** en forma mensual por un período de doce (12) meses ascendiendo a un monto total del contrato a la cantidad de **L. L.96,600.00 (NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS LEMPIRAS EXACTOS)**, 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 Égresos, Equidad Social y Racionalización del Gasto Público 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 **“LA ARRENDADORA”** 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: **Programa 01 Actividades Centrales; Actividad/Obra 002 Servicios Administrativos , 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) 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 periodos 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:** 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.- **d).- 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 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: CONSTRUCCION 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, 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 **“LA ARRENDADORA”**. **CLÁUSULA SEPTIMA: 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).- 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).- 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; f).- Realizar las reparaciones locativas necesarias a que haya lugar en ejecución del presente contrato; g).- **“LA ARRENDADORA”** 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 **“LA ARRENDADORA”** en las disposiciones aplicables y en 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 perjuicio que **“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 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, **“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.- **“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. 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 **“LA ARRENDADORA”**, las necesarias como ser reparaciones 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 **“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”**; 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) **“LA ARRENDADORA”** 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 **“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,



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DE HONDURAS

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

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 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 **“LA ARRENDADORA”**, 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, se sujetará a lo establecido en 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 diluciden 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 para ampararse a los mecanismos judiciales o extrajudiciales de resolución de controversias mencionadas el particular, es decir, **“LA ARRENDADORA”** deberá rendir una caución equivalente al 20% del valor reclamado. Tal como lo señala el Artículo 3 reformado de la Ley de Contratación del Estado.- **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; 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 **(18) dieciocho días del mes de enero del año dos mil dieciséis (2017).**



GLORIA MANUELA PINEL SOSA
LA ARRENDADORA”


HÉCTOR LEONEL AYALA ALVARENGA
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE DERECHOS HUMANOS,
JUSTICIA, GOBERNACION Y DESCENTRALIZACION
“EL ARRENDATARIO”