

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **ALMA AMERICA MARADIAGA PERDOMO** quien es mayor de edad, casada, con tarjeta de identidad número 0301-1964-00865, con Registro Nacional Tributario (RTN) número 03011964008656 con domicilio en la ciudad de Comayagua, departamento de Comayagua; quien en adelante y para efectos del presente contrato se le denominara como **“EL ARRENDADOR”**; y el señor **HECTOR LEONEL AYALA** mayor de edad, hondureño, casado, ingeniero industrial, con identidad No. 0501-1963-06711 y de este domicilio actuando en su condición de Secretario de Estado en los despachos de Gobernación, Justicia y Descentralización ; ente centralizado de la Presidencia de la Republica , nombrado mediante acuerdo número 21-2016 de fecha 3 de marzo del 2016; quien en lo sucesivo y para efectos de este contrato se le denominara **“EL ARRENDATARIO”** y quienes asegurándonos de encontrarnos en el pleno goce y ejercicio de nuestros derechos civiles; ambos libre y espontáneamente hemos convenido por medio del presente documento celebrar el contrato de **“ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA GOBERNACION DEPARTAMENTAL DE COMAYAGUA, EN LA CIUDAD DE COMAYAGUA, DEPARTAMENTO DE COMAYAGUA”** , el cual se registrá por las clausulas y disposiciones legales siguientes: **CLAUSULA PRIMERA: DECLARACIONES “LA ARRENDADORA”**, declara que es propietaria y está en legitima posesión del bien inmueble ubicado en el Barrio Abajo, media cuadra al este de la repostería “Ana”, boulevard Cuarto Centenario de la ciudad de Comayagua, departamento de Comayagua, mismo que se encuentra inscrito bajo el número noventa y tres (93) del tomo cuatrocientos cuatro (404) del libro de Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas, del Registro de la Propiedad Inmueble de la ciudad de Comayagua, departamento de Comayagua.- Que dicho inmueble posee aproximadamente ciento noventa y cinco (195mts²) metros cuadrados de construcción y consta de : una sala amplia, área de comedor, cocina, tres (3) habitaciones , tres (3) baños completos, una (1) bodega, cisterna, portón eléctrico, garaje para seis (6) vehículos, área verde de cuatrocientos (400) metros cuadrados aproximadamente y un generador eléctrico; haciendo la anotación que todas estas áreas antes descritas fueron realizadas mediante mejoras al bien inmueble mencionado y mediante una nota de compromiso firmada en fecha 16 de mayo del 2016 por la señora **ALMA AMERICA MARADIAGA PERDONO (EL ARRENDADOR)** se comprometió a inscribirlas ante el Instituto de la Propiedad de la ciudad de Comayagua , departamento de Comayagua y posteriormente entregar dichos registros a la Secretaria de Gobernación, Justicia y Descentralización (**EL ARRENDATARIO**). - **CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO: “LA ARRENDADORA”** igualmente declara que por tenerlo convenido con **“EL ARRENDATARIO”** por el presente acto le da en arrendamiento un local del 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 Comayagua, en la ciudad de Comayagua, adscrita a la Secretaría de Estado en los Despachos de Gobernación, Justicia y Descentralización, por lo tanto no podrá destinar el local arrendado para un fin distinto a sus oficinas, ni subarrendarlo parcial o totalmente. **EL ARRENDATARIO** recibe el bien inmueble en perfecto estado a su completa *satisfacción y debe devolverlo en fecha del vencimiento del presente contrato en el mismo* estado que lo recibió; serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** los gastos de las

reparaciones locativas y este se obliga a indemnizar a **EL ARRENDADOR** por cualquier deterioro posterior debidamente justificado y comprobado que apareciera en el bien inmueble arrendado, así mismo se obliga y compromete a conservar aseado el Inmueble, limpios los servicios sanitarios, baños, cocina y el inmueble en general, siendo por cuenta del mismo las reparaciones locativas que se requieran durante la duración del presente contrato.

CLAUSULA CUARTA: PLAZO: La duración del presente *contrato* será de **siete (7) meses**, comenzando el primero (1) de Junio y concluyendo el treinta y uno (31) de Diciembre del año 2018; renovable a voluntad de ambas partes, sin necesidad de un nuevo contrato, 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 DOCE MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.12, 000.00) MÁS EL QUINCE (15%) POR CIENTO DEL IMPUESTO SOBRE VENTA*; ascendiendo a un monto total del contrato a la cantidad de **NOVENTA SEIS MIL SEISCIENTOS LEMPIRAS EXACTOS (L.96, 600.00)**.

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 períodos 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.

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:** **EL ARRENDADOR** tendrá derecho a dar por terminado el presente contrato, por los siguientes motivos: a). por mora en el pago de las mensualidades estipuladas en el presente contrato (entiéndase por mora dentro de los ocho días siguientes al de la fecha del vencimiento de dos mensualidades; según lo estipulado en el artículo 51 de la ley de inquilinato). b).por incumplimiento de las clausulas contenidas en el presente contrato por parte del arrendatario. c).los demás casos previstos por la ley de inquilinato vigente.

CLAUSULA SEXTA: CONSTRUCCION DE MEJORAS: **EL ARRENDATARIO** necesitara autorización por escrito de **EL ARRENDADOR** para hacer obras, mejoras o cambios en el inmueble. Al terminar el contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá retirar todas las modificaciones realizadas al inmueble dejándolo tal y como estaba cuando lo recibió, al menos que **EL ARRENDADOR** desee las mismas, para lo cual deberá hacerse un avalúo de las modificaciones realizadas y deberá pagarse un justiprecio acorde al avalúo efectuado. En caso que las modificaciones realizadas afecten la estructura vital del

inmueble y éstas se determine mediante un avalúo realizado por un ingeniero civil, que su remoción afectaría la estructura del bien, estas quedaran a beneficio de "LA ARRENDATARIA", sin que esta tenga que hacer pago alguno por los mismo. En caso que EL ARRENDATARIO falte o incumpla alguna de las clausulas antes descritas será responsable de los daños y perjuicios que ocasionare al inmueble según la ley.-

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).- 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; c).- Mantener en el inmueble los servicios básicos, conexos y adicionales en buen y funcionando para el fin convenido en el contrato; d).- Realizar las reparaciones estructurales necesarias a que haya lugar en ejecución del presente contrato; e).- El pago de todos los impuestos, tasas y servicios municipales, y demás gastos de carácter público, que se impongan o puedan imponérsele como propietaria 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 demás obligaciones consagradas en las disposiciones aplicables y 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 embargo "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 debidamente comprobado, 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 de "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.- f) "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. g) "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 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**”; 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 a las cláusulas anteriores y bajo su costo, el edificio entregado, a conveniencia de sus necesidades; j) **“EL ARRENDATARIO**” también deberá conservar el inmueble limpio; k) **“EL ARRENDATARIO**” debe permitir el acceso al **“ARRENDADOR**” a efecto de realizar inspecciones al Inmueble, 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 **“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, 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 executor 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.-**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 de cualquiera 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 que se deriven 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, quienes 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 se obligan a resolverlas amigablemente mediante negociaciones directas; si después de transcurridos veintiocho (30) 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 sujetarse a lo que establece la ley de inquilinato vigente, sin perjuicio de que la Secretaría de Estado en los Despachos de Gobernación, Justicia 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 el contrato servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía.- **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 “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, primero del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018).


Alma América Maradiaga Perdomo

Arrendador


Héctor Leonel Ayala Alvarenga

Arrendatario