

CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO LOCAL "D"

Nosotros, **ERICK EDUARDO CHAHIN SALAME** con Cédula de Identidad No. 0501-1980-00738 Ingeniero Civil, Hondureño, mayor de edad y vecino de esta ciudad, actuando como GERENTE GENERAL de la sociedad **DAHABIYE NAZARETH SALAME GATTAS S. de R.L. (DNSG S. de R.L.)** sociedad legalmente constituida conforme a las leyes de Honduras originalmente mediante Escritura Publica número Cuarenta y Tres (43) de fecha diecinueve de (19) de Abril del año 2005 los oficios del Abogado y Notario Saul Muños Orellana inscrita bajo el número 97 del tomo 420 del Registro de Comerciantes Sociales de San Pedro Sula, cedidas las Partes Sociales mediante Escritura Publica número Tres Mil Novecientos setenta y cinco (3975) de fecha veintisiete (27) de Octubre de 2016 ante los oficios del Abogado y Notario Mario Rolando Castellanos Altamirano inscrita bajo la Matricula 36663, del Registro Mercantil Centro Asociado al I.P. de San Pedro Sula, y donde consta su nombramiento como Gerente General y las facultades en la escritura original; quien en lo sucesivo se denominará El ARRENDADOR por una parte y por la otra, **MAYRA ROXANA LUISA FALCK REYES**, mayor de edad, casada, Licenciada en Economía, hondureña y de este domicilio con número de identidad 0801-1959-03287, actuando en mi condición de Presidenta Ejecutiva y representante legal del BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI), con Registro Tributario Nacional número 08019998393944, Institución creada originalmente como "FONDO NACIONAL PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA" (FONAPROVI), según Decreto No. 53-97, de fecha ocho (8) de mayo del año mil novecientos noventa y siete (1997), publicado en el Diario Oficial la Gaceta el treinta (30) de mayo de mil novecientos noventa y siete (1997) y transformada mediante Decreto Legislativo No.6-2005, de fecha veintiséis (26) de Enero del dos mil cinco (2005), que contiene la Ley del "BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA" que también se identifica con la sigla (BANHPROVI), publicado en el Diario Oficial La Gaceta No.30,659, el uno (01) de Abril del dos mil cinco (2005) y reformado mediante Decreto Legislativo No. 358-2014, de fecha veinte (20) de enero del año dos mil catorce (2014), publicado en el Diario Oficial la Gaceta No. 33,431 el veinte (20) de mayo del año dos mil catorce (2014); dicho Decreto fue rectificado a Decreto Legislativo No. 358-2014, mediante Fe de Errata publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 33530, el doce (12) de septiembre del año dos mil catorce (2014); acredita su representación, mediante Certificación del Acuerdo número 28-2018 por nombramiento hecho por el Presidente de la República, de fecha veintinueve (29) de enero del año dos mil dieciocho (2018) y conforme al artículo 28 numeral 2, de la Ley Constitutiva del BANHPROVI, en donde constan facultades suficientes para el otorgamiento de actos y contratos como los contenidos en el presente Contrato y en tránsito por esta ciudad, denominado en adelante también como "BANHPROVI", y que en lo sucesivo se denominará como EL ARRENDATARIO, quien para efectos de todo tipo de notificaciones señala el domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, M.D.C. en el Boulevard Juan Pablo II, contiguo a Plaza COLPROSUMAH, con el número de teléfono (504) 2232-5500; y en tal virtud libre y espontáneamente convenimos en celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO conforme a los términos y condiciones siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA:** El Arrendador declara que su representada mediante Contrato Privado de Mandato Especial para la Gestión, Cobro y Administración de Renta de un bien inmueble, de fecha 06 de diciembre de 2018 Autenticado en Certificado de Autenticidad No. 2516587, por el Abogado y Notario Horacio Iván

Fajardo Lara, a su representada se le da el Mandato facultándoles para arrendar, cobrar las rentas y otras del inmueble propiedad de las señoras DEHABIYE SALAME GATTAS Y NAZARETH SALAME GATTAS inmueble ubicado en la ciudad de San Pedro Sula, Cortés, Barrio Guamilito, 3 avenida, 6 Calle N.O., según consta en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de San Pedro Sula, bajo el registro número 79, tomo 3750, traslado a sistema de Matricula numero 97310 asiento 1 del precitado Registro. Que el referido inmueble consta entre otras características principales: edificio de tres (3) plantas, con sistemas e instalaciones propias y necesarias para su normal funcionamiento, tales como eléctricas, de agua y servicios sanitarios, instalaciones para aires acondicionados, gradas, otras mejoras y facilidades conexas o anexas y que la finalidad principal a que está destinado el citado inmueble en su primer nivel es para el uso de establecimientos comerciales, oficinas y otras actividades y en su segundo y tercer nivel con fines habitacionales u otras autorizadas por El Arrendador.

CLÁUSULA SEGUNDA: El Arrendador da en arrendamiento y El Arrendatario así lo acepta y recibe en perfecto estado de funcionamiento, el local comercial denominado con la letra "D" ubicado en el primer nivel, que será para uso exclusivo de **UNA AGENCIA BANCARIA DE BANCA DE PRIMER PISO DE BANHPROVI**, en el cual el ARRENDADOR autoriza expresamente a el ARRENDATARIO a realizar por su cuenta todas las modificaciones, adaptaciones e instalaciones que estimen pertinentes efectuar en el Inmueble para su correcta operación en la prestación del servicio quedando autorizado para retirar, las obras realizadas que no se hayan adherido o incorporado al mismo y las que por naturaleza sean inamovibles o cuyo retiro pueda afectar a la estructura o construcción del Inmueble, quedando estas a beneficio del El Arrendador. El mismo se encuentra en buenas condiciones de uso según puede constatarse en las fotos anexas a este contrato; el mencionado inmueble con una dimensión de doscientos metro cuadrados (200 m2), consta de dos niveles, con dos unidades sanitarias debidamente equipadas con su respectivo inodoro y lavamanos, puertas y llavines respectivos, todos en perfecto estado de operación y funcionamiento, asimismo también sus instalaciones eléctricas, iluminación e hidráulicas.

CLÁUSULA TERCERA: El Arrendamiento, descrito en las cláusulas precedentes, convienen y aceptan las partes contratantes en sujetarlo y regirlo por las estipulaciones siguientes:

a) **PLAZO:** La duración será de once (11) meses, contados a partir del veinte (20) de febrero del año dos mil diez y nueve (2019), en consecuencia vence el día 19 de enero del año dos mil veinte (2020), salvo que anticipadamente se le pusiese fin al mismo por acuerdo mutuo o por cualesquiera de los casos previstos en el presente Contrato. En caso de que El Arrendatario decida rescindir el presente Contrato en fecha previa a su vencimiento, deberá notificar por escrito su decisión a El Arrendador.

b) **PRORROGAS:** El plazo original podrá prorrogarse cuando las partes así lo conviniesen por escrito mediante el simple intercambio de cartas de solicitud y aceptación, con o sin modificaciones que fuesen de caso y llegasen de mutuo acuerdo a introducirse; la o las prórrogas deberán ser solicitadas al menos quince (15) días de anticipación a la fecha del vencimiento de cada plazo pactado. De no hacerse de esta manera la notificación de prórroga, deberá negociarse un nuevo contrato.

c) **VALOR DEL ARRENDAMIENTO:** El precio del arrendamiento objeto de este contrato es de **VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO LEMPIRAS CON CINCUENTA CENTAVOS (L 24,575.50)** mensuales, valor que incluye el servicio de agua más el 15% de impuesto sobre venta correspondiente, con una renta total de **DOSCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA LEMPIRAS CON CINCUENTA CENTAVOS (L 270,330.50)** que incluye **TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA LEMPIRAS CON**

Ejido

CINCUENTA CENTAVOS (L35,260.50) en concepto de Impuestos Sobre Ventas, el pago mensual de la renta será pagado por mes vencido mediante un depósito bancario en cuenta de cheques de Banco del País No. 012990017137 dentro de los primeros diez (10) días de cada mes y así sucesivamente por toda la vigencia de este Contrato. Podrá acordarse por las partes que los pagos de la renta se puedan efectuar mediante depósitos a otro número de cuenta que El ARRENDADOR designe para tal efecto. El Arrendatario conforme a la Ley Tributaria Vigente está Obligado como Ente retenedor, a retener del valor de la renta mensual, el porcentaje respectivo en concepto de Impuesto Sobre Venta, quedando obligado a enterar al Servicio de Administración de Rentas (SAR) los montos retenidos. El precio del Arrendamiento será revisado anualmente y ajustado según lo establezca El Arrendador, el cual considerará como referencia el “Índice General de Precios al Consumidor”, publicado por el Banco Central de Honduras, sin que esto limite al Arrendador en la definición del nuevo precio. Tales modificaciones a la renta se efectuarán y serán efectivas a partir de la fecha de renovación del Contrato. En caso de atraso en el pago de arrendamiento este causará un interés moratorio equivalente al que estuviesen cargando a sus clientes el sistema bancario por concepto de mora; interés que en todo caso no será inferior al máximo autorizado por el Banco Central de Honduras al sistema bancario para sus operaciones activas al comercio. El incumplimiento en el pago de más de un mes de alquiler o renta será suficiente para dar por terminado el presente Contrato sin necesidad de requerimiento alguno asumiendo El Arrendatario el pago de reparaciones de daños, costos y perjuicios. Asimismo, El Arrendador mantiene en posesión al Arrendatario desde el momento de la firma del contrato, la cantidad de **VEINTE MIL QUINIENTOS SETENTA LEMPIRAS EXACTOS (L 20,570.00)** en concepto equivalentes a un mes de arrendamiento el cual quedará como pago de la renta del último mes en caso de resolución del Contrato de arrendamiento del inmueble y depósito en garantía el cual tiene por objeto responder a daños ocasionados durante el uso del inmueble por parte del arrendatario, salvo que los daños en dicho local no hayan sido causados por el tiempo y el uso razonable; valor que fue depositado en la cuenta de cheques de Banco del País No.:012990017137 al inicio del contrato.

d) EL PAGO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS: El pago de energía eléctrica, teléfono e internet u otras obligaciones propias serán responsabilidad directa de El Arrendatario, a excepción únicamente de los Impuestos Municipales sobre Bienes Inmuebles, Industrias y Comercio, tributaciones, cuotas, desechos sólidos, que serán a cargo y cubiertos por El Arrendador. Dichas responsabilidades u obligaciones deberán ser canceladas oportunamente por El Arrendatario sin exponerse a multas, pago de intereses u otras sanciones por morosidad, entendiéndose que, en caso de moras por culpa o negligencia en la cancelación de dichos servicios, su saneamiento correrá a cargo de El Arrendatario. Es responsabilidad y obligación de El Arrendatario proporcionar al Arrendador copia de los recibos de pago de los impuestos y servicios que se efectúen mensualmente, como parte del uso del local arrendado. El Arrendador se reserva el derecho de interrumpir los servicios de energía eléctrica y agua potable en el caso que El Arrendatario no presentare oportunamente los recibos de pago correspondientes o si se demorase en la cancelación de los mismos, solo con el objeto de no seguir incrementando los cargos, multas y moras, y no deberá entenderse esto como un acto de coacción, lo que las partes convienen conjuntamente. En caso de que no se efectúe el pago de cualquier impuesto, gravamen, gasto, costo o servicio, como ha sido establecido en el presente Contrato, El Arrendador podrá hacerlo por cuenta de El Arrendatario si así lo estima conveniente, a fin de no afectar el funcionamiento del inmueble y su posición con respecto a las autoridades y disposiciones oficiales, en

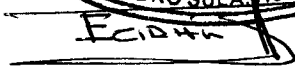
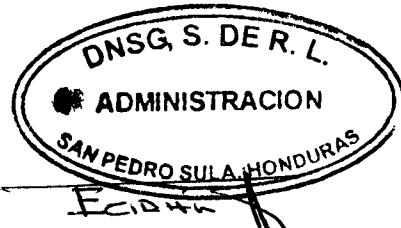
tales casos, los pagos junto con los intereses, multas o gravamen, gastos, costos o servicios resultantes de la mora, así como los perjuicios que se causaren deben de ser pagados por El Arrendatario a El Arrendador, a la vista contra su presentación, más los intereses moratorios correspondientes, los cuales se determinarán conforme a lo previsto en el literal c) de la cláusula tercera de este Contrato.- Los gastos que cubre El Arrendador por cuenta y como consecuencia de la mora a El Arrendatario gozarán de cualquier privilegio legal o convencional establecido a favor de la renta; se declara que El Arrendatario pagará por los conceptos establecidos en esta cláusula, en la medida en que no se encuentre exento de tales obligaciones por mandato de ley. e) **USO**: El Arrendatario hará el mejor uso del local arrendado y de sus instalaciones, mejoras y servicios, así como del inmueble en general, teniendo el mayor cuidado para su conversión, mantenimiento y presentación, evitando todo daño, maltrato y deterioro, no permitiendo sobrecargas en los pisos ni perforaciones de ninguna naturaleza en paredes, pisos, techos, columnas, ni ventanas que pudiesen afectar o alterar la estética y el diseño estructural o arquitectónico del inmueble, así como el de sus sistemas e instalaciones.- Tampoco permitirá que el local o parte de él sea usado para fines o propósitos ilegales, indebidos o peligrosos que atenten o violen las normas u ordenanzas de las autoridades, de la seguridad del inmueble y de la moral y buenas costumbres. El destino del inmueble objeto de este Contrato será exclusivamente para los fines expresados en la cláusula segunda. - El Arrendatario no introducirá ni almacenará en el local sustancias o líquidos inflamables, venenosos, gases y otros que afecten a las personas y al inmueble, ni permitirá el acceso de personas de notoria mala conducta, así mismo no producirá ruidos molestos ni celebrará actividades que perturben a terceros. El Arrendatario procurará efectuar sin dilación las reparaciones necesarias originadas por el uso y deterioro normal a efecto de conservar la integridad de paredes, pisos, techos, cristales, puertas, cerraduras, lavamanos, sanitarios, así como mantener el funcionamiento razonable de los servicios de electricidad, pilas, agua potable, escaleras e iluminación, salvo fuerza mayor, emergencia o causas de difícil control de orden técnico, seguridad del inmueble y otros factores. Igualmente evitará acumulación de basura, manteniendo despejadas y limpias las zonas de circulación y escape de emergencia en caso de siniestro, así mismo velará por una adecuada presentación e imagen del edificio. La limpieza interior del local será responsabilidad y a cuenta del inquilino. f) **MEJORAS**: Serán autorizadas de previo y por escrito por El Arrendador a quién se le someterá el proyecto propuesto y su presupuesto correspondiente a realizar. Sin tal autorización no deberá efectuarse demolición, modificación o alteración alguna ni de las separaciones, puertas, ventanas, sistemas, equipos o instalaciones, tomas corrientes, luminarias o demás mejoras anexas que formen parte del local, debiendo el arrendatario, salvo convenio en contrario, entregar el inmueble al vencimiento del Contrato, en igual o mejor forma, disposición y perfecta conservación y funcionamiento a como se recibe en este acto. Cualquier desperfecto, daño o mal funcionamiento imputable a descuido, negligencia o mal uso del local y su contenido, será reparado o repuesto por cuenta de El Arrendatario con materiales o repuestos al menos de igual calidad que los originales. Las mejoras o modificaciones debidamente autorizadas total o parcialmente, salvo convenio en contrario, quedarán a beneficio de El Arrendador sin compromiso por parte de este de reembolsar o reconocer los costos incurridos, a menos que dichas mejoras constituyan materiales y divisiones que puedan ser fácilmente removibles, tales como marcos de ventana de aluminio y vidrio o divisiones del tipo modular así como puertas u otros de similares características, que sin perjuicio de ser separadas, subsiste la obligación de entregar el inmueble en perfecto estado y en iguales o mejores características

a como fue recibido al inicio del presente contrato. g) **INSPECCIÓN**: El Arrendatario permitirá que el Arrendador sus representantes o delegados practiquen inspecciones periódicas y efectuar reparaciones y obras de mantenimiento que sean necesarias por desperfectos que sean inherentes a la estructura y construcción original del edificio, así como los equipos instalados en horas razonables y normales de trabajo y sin entorpecer su funcionamiento razonablemente. Esta inspección será efectuada siempre por personal debidamente autorizado por El Arrendador, quién notificará oportunamente a El Arrendatario, ya sea por escrito o vía telefónica del procedimiento a efectuar y la persona que ha sido asignada para tal efecto. h) **SUB-ARRIENDO**: Bajo ningún concepto podrá subarrendar total o parcialmente el local sin autorización previa y escrita de El Arrendador. No obstante, la autorización que llegase a obtener, El Arrendatario será el responsable del pago de la renta total, de los daños y perjuicios eventuales, así como del cumplimiento de todas las normas y condiciones en el presente Contrato. Serán a su cargo también los daños y perjuicios que resulten si en caso de subarrendar el inmueble, el subarrendatario no desea abandonar el inmueble por cualquier causa. i) **VIGILANCIA**: El Arrendatario deberá tener el cuidado de su seguridad, VIGILANCIA y propio control interno, cooperando con El Arrendador y con los otros inquilinos. j) **SEGUROS**: El Arrendador, no cubre ni asume ninguna clase de responsabilidad por daños, pérdidas o deterioro de cualquier naturaleza, sean por causas naturales, técnicas, de funcionamiento, accidentales y de siniestros a cosas y personas excitando a El Arrendatario a tomar por su propia cuenta el o los seguros que estime convenientes para su adecuada protección. **CLÁUSULA CUARTA**: El Arrendamiento se terminará por lo siguiente: A) Vencimiento del período de duración pactado, B) Por acuerdo de ambas partes. C) Por incumplimiento de una o más de cualesquiera de las condiciones establecidas en el presente Contrato, D) Por destrucción total o parcial del inmueble y si en este último caso las porciones que quedarán utilizables no fuesen suficientes para los propósitos de El Arrendatario o no ofrecieren seguridad y, E) En caso de expropiación se estará a lo dispuesto por el Código Civil y las leyes especiales sobre la materia que existan o que llegaren a existir. **CLÁUSULA QUINTA**: El Arrendatario se obliga asimismo a liberar a El Arrendador de toda responsabilidad por reclamos que pudieran surgir como consecuencia de la utilización del inmueble por El Arrendatario a los Sub-Arrendatarios, por el incumplimiento o violación de las leyes, normas y ordenanzas de las autoridades, se obliga asimismo a restituir el local a El Arrendador en los casos previstos en este Contrato, en buen estado de servicio salvo los efectos que en dicho local hayan causado el tiempo y el uso razonable. El Arrendador no será responsable en ningún tiempo ni bajo ninguna circunstancia por cualquier deterioro o cambio en la condición del local arrendado, ni por daños a personas ya sean causados por derrames o filtraciones de agua, fallas eléctricas en o dentro del local o por daños causados por cualquier rotura en la tubería o en las instalaciones, filtraciones, obstrucción de los desagües, tampoco es responsable por daños ocasionados por agua que provenga del techo, o que venga a través de los bajantes, puertas, paredes o cualquier otro lugar ni por cualquier daño que se origine de otra causa, ni será responsable por pérdidas de propiedad, robo, u otra forma, tampoco lo será por daño ocasionado que provenga por cualquier acto o negligencia de cualquier otro inquilino u ocupante en el mismo Edificio o por cualquier daño ocupante de propiedad vecina o contiguo. **CLÁUSULA SEXTA**: El Arrendatario queda autorizado para colocar un rótulo en el Edificio siempre y cuando este no afecte de manera negativa los rótulos pertenecientes a los demás arrendatarios, ni cause deterioro o mal aspecto en el Edificio, solicitando por escrito la aprobación del mismo. El sitio para la instalación de los mismos será asignado

y autorizado previamente por El Arrendador a El Arrendatario. Queda entendido que, es responsabilidad del arrendatario al término o resolución del Contrato retirar el rótulo instalado y recuperar el estado original de las superficies del edificio que hayan sido afectadas, asegurándose que, en caso de restauración con pintura esta no genere “parches” evidentes causados por diferencia en los tonos de la pintura utilizada. **CLÁUSULA SÉPTIMA:** Las partes acuerdan dar cumplimiento a los establecido en el artículo 7 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, con la convicción de que evitando las prácticas de corrupción podremos apoyar las prácticas de consolidación de una cultura de transparencia, equidad y retención de cuentas en los procesos de contratación y adquisición del Estado, para satisfacer, las bases del Estado de derecho, manteniendo los valores de integridad, lealtad contractual, equidad, tolerancia, imparcialidad y discreción con la información confidencial que manejamos, absteniéndonos de dar declaraciones públicas sobre las mismas. **CLÁUSULA OCTAVA.** Para efectos de notificaciones se establece como domicilio de El Arrendador la ciudad de San Pedro Sula, barrio El Benque 10 avenida y 4 calle N°77 con el número de teléfono (504) 2557-3837, y como domicilio de El Arrendatario, la ciudad de Tegucigalpa, M.D.C. en el Boulevard Juan Pablo II, contiguo a Plaza COLPROSUMAH, con el número de teléfono (504) 2232-5500. **CLÁUSULA NOVENA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Ambas partes convenimos en que, a fin de resolver cualquier controversia o conflicto relacionado directa o indirectamente con este contrato, ya sea su naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución, que no pueda ser resuelta por ellos amigablemente, se someten al Juzgado de Letras de lo Civil de esta ciudad de San Pedro Sula; y en caso de expiración por cualquier causa establecida por la Ley de Inquilinato vigente al momento del conflicto, especialmente por las causas establecidas en el artículo 51 de la referida Ley, se someten expresamente al Juzgado de Letras de Inquilinato de esta ciudad o quien haga sus veces. En virtud de lo anterior, renuncian a sus domicilios y se someten al domicilio de San Pedro Sula, Cortés. **CLÁUSULA DÉCIMA:** El Arrendatario y El Arrendador declaran que aceptan las disposiciones establecidas en las Cláusulas precedentes, se obligan a cumplirlas y se da por recibido y entregado el local objeto del presente Contrato, junto con los anexos, instalaciones y equipo que forman parte del mismo, declarando el arrendatario que ha comprobado que se encuentra en perfecto estado de servicio según consta en las fotografías impresas que firmarán ambos Contratantes y que forman parte integrante de este Contrato. Por su parte, El Arrendador se obliga a liberar a El Arrendatario de toda turbación o embarazo en el uso del inmueble arrendado, con las salvedades previstas en el presente Contrato. En fe de lo anterior, firmamos el presente Contrato en dos (2) original, en la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, a los catorce (14) días del mes de febrero del año dos mil diez y nueve (2019).


MAYRA ROXANA LUISA FALCK REYES
ARRENDATARIO
RTN. 08019998393944
BANHPROVI





ERICK EDUARDO CHAHIN SALAME
ARRENDADOR
RTN. 05011980007387
DNSG S. de R.L.