



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL

NÓSTROS, ANTONIO FRANCISCO GUILLEN GÓMEZ, mayor de edad, casado, Ingeniero Agrónomo, con Tarjeta de Identidad No. 0501-1948-01694 y de este domicilio, accionando en representación de la Empresa MOLINO HARINERO SULA, S.A., mediante el poder general de administración No.366 otorgado el 15 de abril del 2010 e inscrito bajo No.27 del tomo 632 del Registro Mercantil de San Pedro Sula, que en lo sucesivo se denominará "EL ARRENDADOR" por una parte y por otra el Señor JOSÉ NOÉ CORTÉS MONCADA, mayor de edad, casado, abogado, con Tarjeta de Identidad No. 0301-1977-01159 del domicilio de Tegucigalpa, M.D.C., en su condición de Secretario Ejecutivo del "INSTITUTO DE LA PROPIEDAD (IP)" nombrado por el Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad, en sesión ordinaria # 013-2015, mediante acuerdo CD-IP No. 022-2015, de fecha diez (10) de agosto del año dos mil quince (2015), cargo que le otorgo amplias y suficientes facultades para celebrar actos y contratos de esta clase y quien en adelante se llamará "EL ARRENDATARIO", por medio del presente documento hemos convenido en celebrar como al efecto lo hacemos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL**, bajo las cláusulas y condiciones que a continuación se detallan:

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" declara: Que es dueño y legítimo propietario de un inmueble ubicado en esta ciudad conocido como **EDIFICIO "LA PLAZA"**, situado en la Segunda Calle N.O. entre Primera y Segunda Avenida N. E., costado Este de la Estación del Ferrocarril Nacional de Honduras; dicho inmueble consta entre otras características principales de dos plantas, sótano, sistemas e instalaciones propias y necesarias para su normal funcionamiento tales como eléctricos, agua, servicios sanitarios, aire acondicionado individual y otras facilidades conexas y anexas; que la finalidad a que está destinado el inmueble es para uso de oficinas y actividades comerciales autorizadas por "EL ARRENDADOR" y sujetas a las instrucciones y reglamentos emitidos y los que en el futuro se emitan sobre el particular, a efecto de garantizar el correcto funcionamiento, seguridad, conservación, mantenimiento y el uso adecuado y ordenado del mismo.- Dicho inmueble se encuentra inscrito a favor de "EL ARRENDADOR" bajo Número 165 del Tomo 79 del Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas de esta Sección Judicial del Registro Inmueble de San Pedro Sula. **SEGUNDA:** Continúa manifestando "EL ARRENDADOR" que por tenerlo así convenido con el otro compareciente, en este acto le da en arrendamiento el Local **NUMERO 7-B, SEGUNDA PLANTA**, del inmueble a que se ha hecho referencia en la Cláusula anterior, cuya área de extensión es de 240 metros cuadrados, arrendamiento que se concede de conformidad con las condiciones siguientes: a) **PLAZO:** El presente Contrato de Arrendamiento tendrá una vigencia de **DOCE (12) MESES** que se contará a partir del día **PRIMERO DE ENERO DEL DOS MIL VEINTE**, y vencerá el día **TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE** dicho plazo podrá ser prorrogado a voluntad de "EL ARRENDADOR", efectuándose las modificaciones que estime convenientes, así como el incremento en el precio del arrendamiento, el cual será revisado anualmente; b) El precio o renta del presente Contrato será de **VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO LEMPIRAS CON 61/100 CENTAVOS (24,538.61)** mensuales, más el 15% de Impuesto Sobre Ventas que equivale a **TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA LEMPIRAS CON 79/100 CENTAVOS (L.3,680.79)** haciendo un total por alquiler de **VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE LEMPIRAS CON 40/100 CENTAVOS (L.28,219.40)**, incluyendo **TRES PARQUEOS** dentro del valor del local. Es entendido y aceptado por las dos partes que el precio o renta del arrendamiento será pagado puntualmente y en forma anticipada el día **PRIMERO** de cada mes, en las cuentas bancarias indicadas y posteriormente entregar la ficha de depósito en las oficinas principales de "EL ARRENDADOR" en esta ciudad ya sea por medio ya sea por cheque, SIAFI o transferencia, debiendo efectuar el primer pago el día **EL PRIMERO DE ENERO DEL DOS MIL VEINTE**. Se cobrará un 2% de interés moratorios sobre el valor total del mes vencido después del segundo mes de mora; c) Todos los gastos relativos a reparaciones locativas relacionadas con el local arrendado estarán a cargo de "EL ARRENDATARIO", el que no podrá en ningún momento reducir, rebajar y retener la

Ante mí

renta o parte de ella bajo pretexto de reembolsarse dichos gastos ; tales reparaciones serán iguales en calidad y apariencia a las que tenía el inmueble originalmente; **d)** Excepto el Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles, todos los servicios, tasas que sean de utilidad directa de "EL ARRENDATARIO" como tren de aseo, energía eléctrica, teléfono, agua , serán a cargo de "EL ARRENDATARIO"; **e)** "EL ARRENDATARIO" hará uso del local, anexos, edificaciones y mejoras para la instalación de **OFICINAS**, tendrá además el mayor cuidado en su conservación y mantenimiento evitando todo daño o deterioro del inmueble, resultante del maltrato o negligencia de su parte o por terceros que utilice, no permitirá que el inmueble (local) o parte de él sea usado para propósitos ilegales o actividades que pongan en peligro el inmueble o en violación de las normas u ordenanzas de las Autoridades Gubernamentales o Municipales o por Personas de notoria mala conducta.- Asimismo, "EL ARRENDATARIO" evitará toda acumulación de tierra, basura o desperdicios de materiales de cualquier clase dentro o frente al local arrendado, especialmente tóxicas o explosivas; **f)** Sin permiso expreso por escrito de "EL ARRENDADOR" no podrá "EL ARRENDATARIO" efectuar ninguna modificación en el local arrendado en cuanto a instalaciones, equipos, accesorios y demás bienes que formen parte o pertenezcan al mismo.- En caso de remoción, separación o cambio aún con permiso de "EL ARRENDADOR" el objeto removido, separado o cambiado, deberá ser reemplazado por otro de igual o mejor calidad o servicio; **g)** "EL ARRENDATARIO" deberá cumplir bajo su propia responsabilidad las Leyes, Reglamentos, Acuerdos, Ordenanzas o cualquier otra disposición del Gobierno de la República o de la Autoridad Departamental Municipal que conciernen al inmueble arrendado en lo que se refiere a higiene, seguridad, ornato, funcionamiento, responsabilidad laboral y demás resultantes de la ocupación del inmueble; **h)** Previamente a la introducción de cualquier cambio o alteración en el local arrendado ya fuere estructural o no, "EL ARRENDATARIO" deberá obtener el consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR" y sujetarse a las modalidades que él establezca, tales cambios o mejoras en su caso, quedarán en beneficio del inmueble sin obligación para "EL ARRENDADOR" de reembolsar su costo.- Por otra parte, cuando sea necesario, "EL ARRENDATARIO" deberá comprobar ante "EL ARRENDADOR" que cuenta con los recursos económicos suficientes para la terminación de las obras y "EL ARRENDATARIO" queda obligado a permitir que "EL ARRENDADOR", sus Representantes o delegados practiquen inspecciones periódicas al inmueble y anexos arrendado, en horas razonables y adecuadas, sin entorpecer la marcha de actividades o del negocio de "EL ARRENDATARIO"; **i)** "EL ARRENDATARIO" no podrá bajo ningún concepto subarrendar todo o parte del inmueble (local) objeto de este Contrato, sin previo consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR"; en el entendido que si "EL ARRENDADOR" otorga tal consentimiento, "EL ARRENDATARIO" será responsable del pago de la renta total y de los daños que causaren al inmueble, así como de los perjuicios resultantes para "EL ARRENDADOR" si uno o más subarrendatarios no desocupara el inmueble una vez extinguido el presente Contrato; **j)** El presente Contrato de Arrendamiento terminará: 1) Por vencimiento del plazo o vigencia pactado; 2) Por mutuo acuerdo de las partes; 3) Por falta de pago de dos mensualidades consecutivas sin necesidad de reconvencción; 4) Por falta de cumplimiento de las obligaciones o violaciones de las normas y estipulaciones establecidas en el presente Contrato; 5) Por las causas contenidas en la Ley del Inquilinato y demás relativas sobre la materia; 6) Por destrucción total o parcial del inmueble que haga imposible el uso y utilización del local arrendado o no ofreciere atractivo o seguridad; 7) Por comunicación de "EL ARRENDADOR" con sesenta (60) días de anticipación a la fecha de solicitud del local; **k)** En caso de reclamación judicial "EL ARRENDATARIO" renuncia al fuero de su domicilio y se somete a la Jurisdicción o competencia del Juzgado de Letras de Inquilinato de esta Sección Judicial; **l)** "EL ARRENDATARIO" recibe llaves originales correspondientes a las puertas de acceso del inmueble arrendado, en caso de extravío de las mismas será responsable de su restitución, no podrá elaborar copias de las llaves que se le entreguen, salvo con autorización por escrito de "EL ARRENDADOR"; **m)** "EL ARRENDADOR" no cubre ni asume ninguna clase de responsabilidad por daños, pérdidas o deterioros 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 necesarios para su adecuada protección, tomando en cuenta que las instalaciones eléctricas y de seguridad originales fueron instaladas por el arrendador; n) "EL ARRENDADOR" proporcionará en forma general al edificio directa o indirectamente una razonable vigilancia, especialmente nocturna, mediante control de acceso y otras prácticas de seguridad, sin asumir por ello ningún tipo de responsabilidad con "EL ARRENDATARIO" ni con terceros.- "EL ARRENDATARIO" deberá tener el cuidado de su seguridad y propio control interno, por su cuenta, cooperando con "EL ARRENDADOR" y con los otros arrendatarios, en la observancia de instructivos y reglamentos tendientes a lograr una mejor seguridad común. **TERCERA:** "EL ARRENDATARIO" declara: Que acepta los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato, que se obliga a cumplir con los mismos y se da por recibido el inmueble (local) objeto del presente Contrato, junto con los anexos, instalaciones y equipos que forman parte de este Contrato y ha comprobado que se encuentran en perfecto estado de servicio.- Se obliga a sí mismo a: 1) A liberar a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad o reclamos que pudieran surgir como consecuencia de la utilización del inmueble por "EL ARRENDATARIO" o los subarrendatarios, por el incumplimiento de sus obligaciones, por Impuestos o servicios o por incumplimiento o violación de las leyes, normas u ordenanzas de las autoridades salvo los vicios ocultos que contenga el inmueble y que no puedan ser observados por el arrendatario; 2) A restituir el inmueble a "EL ARRENDADOR" en los casos previstos en este Contrato, en buen estado de servicio, salvo los efectos que en dicho inmueble haya causado el tiempo y uso legítimo del mismo; 3) A dar aviso escrito a "EL ARRENDADOR" por lo menos con Treinta (30) días de anticipación, cuando por causas atribuibles única y exclusivamente a "EL ARRENDATARIO" se ponga fin al presente Contrato de Arrendamiento, antes del vencimiento del plazo estipulado; caso contrario, "EL ARRENDATARIO" queda obligado a enterar el importe del valor de las rentas mensuales hasta la terminación del Contrato por concepto de daños y perjuicios. **CUARTA:** "EL ARRENDADOR" por su parte se obliga: A liberar a "EL ARRENDATARIO" de toda turbación o embarazo en el uso del inmueble arrendado, con las excepciones previstas en el presente Contrato.

En fe de lo cual, ambas partes ratifican y firman el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, en la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, al segundo día del mes de enero del año Dos Mil Veinte.

Antonio Guillen Gomez

ANTONIO FRANCISCO GUILLEN GOMEZ
MOLINO HARINERO SULA, S.A.
"EL ARRENDADOR"

José Noé Cortés
JOSÉ NOÉ CORTÉS
INSTITUTO DE LA PROPIEDAD
"EL ARRENDATARIO"

SECRETARÍA DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE
GOBERNACIÓN, JUSTICIA Y DESCENTRALIZACIÓN
Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI)

Registro: 450

Sr. Arrendador su contrato vence el: 31/12/2020

Por lo que a esa fecha deberá de registrar el nuevo Contrato o la prórroga del mismo.



INSTITUTO DE LA PROPIEDAD



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **JOSÉ NOÉ CORTÉS MONCADA**, mayor de edad, Abogado, hondureño, del domicilio de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, actuando en mi condición de **SECRETARIO EJECUTIVO DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD**, situación que acredito con la fotocopia de la Certificación de la Sesión Ordinaria de Trabajo del Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad, número TRECE (No. **013-2015**) celebrada en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los diez (10) días del mes de Agosto del año Dos Mil Quince (2015), en el cual el Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad **ACUERDA: PRIMERO:** Nombrar al ciudadano **JOSÉ NOÉ CORTÉS MONCADA**, en el cargo de **SECRETARIO EJECUTIVO** del Instituto de la Propiedad, a partir del diez (10) de Agosto del Dos Mil Quince (2015), y el señor **GUILLERMO AFIF HANDAL SOLIMÁN**, mayor de edad, casado, hondureño, Licenciado en Administración de Empresas y del domicilio de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, con Tarjeta de Identidad número 1804-1966-02088 con Registro Tributario Nacional número 1804-1966-0208887, en tránsito por esta Ciudad, actuando en mi condición de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada **INVERSIONES LA ANTORCHA S.A. (INLASA)**, constituida como tal el día treinta (30) de diciembre del año Dos Mil cinco (2005), ante los oficios del Notario Rafael Emiliano Verdial Romero, el día treinta de Diciembre del 2005, según instrumento público número doscientos siete (207) e inscrita bajo el número sesenta y nueve (69) del Tomo cuatrocientos cuarenta y dos (442) del Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, ahora Instituto de la Propiedad de la Ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, acredita el compareciente la calidad con que actúa, y quienes en los sucesivo para los efectos del presente Contrato se denominarán **"EL ARRENDATARIO"** y **"EL ARRENDADOR"** respectivamente; hemos convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, bajo las condiciones siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA: REPRESENTACIÓN LEGAL Y UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.-** "EL ARRENDADOR" manifiesta que es el representante Legal de un inmueble situado en el Boulevard del Norte, Sector Bermejo, San Pedro Sula, inmueble que está ubicado en zona comercial con acceso inmediato al Boulevard del Norte CA-13 Coordenadas: 15°32' 01.5"N 88°01'10.8"W ; el cual tiene una extensión superficial de un mil cuatrocientos ochenta y seis metros cuadrados (1,486mts2), dividido de la siguiente



manera mil ventaseis metros cuadrados (1,026 mts²) en el primer nivel y cuatrocientos sesenta metros cuadrados (460 mts²) en el segundo nivel; en el cual consta un local de paredes repelladas y pulidas, piso de cerámica, tubería de agua potable, instalaciones y cableado eléctrico, alambrado telefónico, canalización en las paredes perimetrales para tomacorrientes, cielo falso, respectiva ventanearía, puestas. **CLÁUSULA SEGUNDA: INSTALACIONES CON QUE CONSTA EL BIEN**

INMUEBLE.- Continúa manifestando “EL ARRENDADOR”, que en dicho inmueble se encuentra estacionamientos con toda la infraestructura necesaria y pertinente para la correcta operación el referido local, el cual está destinado para el uso de actividades comerciales autorizadas por “EL ARRENDADOR” y sujetas a los instructivos y reglamentos emitidos y que se emitan por el mismo al respecto; a efecto de garantizar el correcto funcionamiento, seguridad, conservación, mantenimiento, utilización adecuada y ordenada de los espacios y servicios, tanto de uso común, como en las áreas especialmente arrendadas y para los propósitos de arrendamiento, el citado inmueble está dividido e identificado en diversos niveles y áreas, correspondiente.

CLÁUSULA TERCERA: CONDICIONES DEL CONTRATO.- Continúa manifestando “EL ARRENDADOR”, que este Contrato de Arrendamiento se regirá por las estipulaciones siguientes: **A). OBJETO DEL CONTRATO: “EL ARRENDADOR”**, manifiesta que por tenerlo así convenido con “EL ARRENDATARIO” por este acto le da en arrendamiento el inmueble descrito en la cláusula primera del presente contrato, según la extensión superficial descrita en las cláusulas que anteceden. **B). DEL PLAZO:** El presente arrendamiento del bien inmueble tendrá una duración de **TRES MESES (3)**, mismo que tiene vigencia a partir **01 de enero 2020 al 31 de marzo del 2020**. **C). FORMA DE PAGO Y FUENTE DE FINANCIAMIENTO:** 1) “EL ARRENDATARIO”, pagará a “EL ARRENDADOR” mensualmente en Lempiras por concepto del arrendamiento **TRESCIENTOS OCHO MIL TRECIENTOS DOCE LEMPIRAS CON SESENTA CENTAVOS. (L.308,312.60)**, más el 15% correspondiente del impuesto sobre ventas que equivale a **CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS LEMPIRAS CON NOVENTA Y UN CENTAVOS. (L. 46,246.91)** haciendo un total por alquiler de, **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS. (L.354,559.85)** mensuales, y el pago total por el tiempo de arrendamiento asciende a la cantidad de **UN MILLON SESENTA Y TRES CON SEISCIENTOS SETENTA NUEVE LEMPIRAS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS (L.1,063,679.54)**, el impuesto será retenido para ser entregado a la Tesorería General de la República y el valor a pagar se realizará dentro de la vigencia del Contrato, los cuales se efectuaran por cualquier fuente de financiamiento disponible del Instituto de la Propiedad (I.P.), ya sea por cheque, SIAFI o





transferencia. 2). En ningún caso y por ningún motivo podrá **"EL ARRENDATARIO"** retener la renta o parte de la misma, si no que la pagará completa en la fecha estipulada siendo los treinta (30) días de cada mes. 3). Este pago no incluye los servicios de energía eléctrica, servicios de teléfono, consumo de agua potable, aseo, limpieza, seguridad de los locales arrendados, publicidad y demás derivados del arrendamiento, siendo **"EL ARRENDATARIO"**, el único responsable por el pago de estos servicios. 4). **"EL ARRENDATARIO"** deberá pagar sin requerimiento alguno puntualmente todos los servicios anteriormente descritos que consuma a las compañías que suministren dichos servicios. 5). Es entendido y aceptado por ambas partes, que el pago se efectuara en forma mensual debiendo realizar el pago correspondiente al arrendamiento dentro del rango de fecha estipulada con anterioridad. 6). **"EL ARRENDATARIO"**, por medio del presente contrato y de esta cláusula **AUTORIZA: 1). A la Empresa de Energía Honduras (E.E.H) y Agua de San Pedro**, que cualquier saldo o cuenta pendiente ante sus instituciones, producto de este arrendamiento, sean transferidas o trasladadas a su nueva ubicación o medidor al que en este momento estuviere domiciliado y 2). Autoriza a **"EL ARRENDADOR"** para suspender los servicios públicos o cualquiera mencionados como facultades que por ley confiere el Artículo treinta y tres (33) de la Ley de Inquilinato vigente, porque a la firma del presente contrato se cuenta con la anuencia por escrito con este respecto de parte de **"EL ARRENDATARIO"**. **CLÁUSULA CUARTA: DEPÓSITO EN GARANTIA DE CUMPLIMIENTO.-** **"EL ARRENDATARIO"** deja un **DEPÓSITO EN GARANTÍA** por la suma de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN LEMPIRAS CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS (L.159,551.93)**. En todos los casos, **EL DEPOSITO EN GARANTÍA** una vez finalizado el contrato de arrendamiento por cualquier de las causales establecidas en el presente contrato o en la ley, tendrá por finalidad garantizar que el espacio arrendado sea entregado en buenas condiciones y no exista ningún valor por servicios públicos pendiente de cancelar; de igual manera, garantizar el pago por concepto de cualquier otro pendiente que pueda existir. **CLÁUSULA QUINTA: DESTINO DEL BIEN INMUBLE ARRENDADO.-** **"EL ARRENDATARIO"** usará el local arrendado única y exclusivamente como **"OFICINAS ADMINISTRATIVAS y de REGISTRO DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD"**, destino que no podrá ser variado sin autorización previa y suscrita de **"EL ARRENDADOR"**; por ningún motivo podrá destinarla a un fin distinto o enfocarse a servicio que sean el giro principal del arrendatario; asimismo queda establecido que no podrá subarrendar total ni parcialmente el inmueble objeto de este contrato ni ceder, ni traspasar en modo alguno sus derechos sin previo consentimiento por escrito del Arrendador. **CLÁUSULA SEXTA: RESPONSABILIDAD POR PARTE**



DEL ARRENDATARIO.- "EL ARRENDATARIO", se hace responsable de los daños y perjuicios que sufra, el inmueble en **caso de siniestros provocados por negligencia de sus funcionarios o empleados**, igualmente en las demás acciones en que incurra. **"EL ARRENDATARIO"** no es responsable por daños ocasionados por fuerza mayor o caso fortuito que no sea posible evitarlo, solo responderá por daños que ocasionen sus empleados. **CLÁUSULA SÉPTIMA: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE EL ARRENDATARIO.-** Las siguientes **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** **A).** Deberá cuidar del local para conservarlos en el mismo estado en que se le entrega. Al finalizar el Contrato de Arrendamiento, se obliga a devolver los locales arrendados en las mismas condiciones de uso que se encontraban cuando los recibió. **B).** No realizar ningún tipo de alteraciones o modificaciones al bien arrendado, sin previa autorización por escrito de **"EL ARRENDADOR"**. **C).** No obstruir ni utilizar de ninguna forma las aéreas de estacionamiento, aceras, entradas y pasajes para otro propósito que el de su naturaleza. **D).** No se le permitirá a **"EL ARRENDATARIO"** la acumulación de basura y desperdicios dentro de local o en áreas adyacentes. **E).** **"EL ARRENDATARIO"** velará de forma irrestricta de las normas de ornato, higiene, salubridad y seguridad aplicable. **F).** **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a no instalar sistemas de sonido dentro y fuera de sus locales; sin la autorización por escrito de **"EL ARRENDADOR"**. **G).** **"EL ARRENDADOR"** no tendrá ninguna responsabilidad por daños o pérdidas que por cualquier daño sufrido **"EL ARRENDATARIO"**, sus clientes representantes, auxiliares o empleados, en casos como huelgas, cierre y otros disturbios laborales, conmoción civil, robos, fechorías, interrupción de los servicios de energía eléctrica y cambios de voltaje de estos, falta de agua o servicios básicos, pérdidas o daños a la propiedad, mercadería o Ventas causadas por lluvias, inundaciones o cualquier otra clase de fenómeno natural. **DERECHOS: A).** **"EL ARRENDADOR"** cuando lo considere conveniente podrá establecer los controles indispensables en la zona de estacionamiento, cualquier utilidad que pudiera producir en el estacionamiento de vehículos pertenecerá a **"EL ARRENDADOR"**. **B).** Se destinara exclusivamente para el uso de **"EL ARRENDATARIO"** un espacio de diecinueve estacionamientos y poder disponer de cualquier otro espacio de estacionamiento disponible en el local. **C).** **"EL ARRENDATARIO"** podrá colocar anuncios o rótulos externos, previa autorización por escrito de **"EL ARRENDADOR"**.- **CLÁUSULA OCTAVA: COMPROMISO POR EL ARRENDADOR.-** **"EL ARRENDADOR"**, se obliga a no causar perjuicios u obstáculo en el uso del inmueble. **CLÁUSULA NOVENA: PRÓRROGA DEL CONTRATO.-** El presente contrato se podrá prorrogar a voluntad de ambas partes, mediante la suscripción de un nuevo contrato o en su debido caso mediante una nueva adenda.- **CLÁUSULA DÉCIMA: PRECIO FIJO.-** El precio de





este contrato no está sujeto a ningún ajuste o revisión debido a fluctuaciones de precio o índice inflacionarios. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: REPARACIONES DEL BIEN INMUEBLE.-** Sera por cuenta del “ARRENDATARIO” las reparaciones de los desperfectos que se ocasionen en el inmueble arrendado. Queda expresamente convenido que el mantenimiento, cuidado, reparaciones y reposiciones de vitrina, ventanas, vidrios, puertas exteriores y del equipo de aire acondicionado instalados por “EL ARRENDADOR O EL ARRENDATARIO”, piezas y accesorios correrán por cuenta de “EL ARRENDATARIO”. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.-** El incumplimiento parcial o total sobre las obligaciones que le corresponden “AL ARRENDADOR” de acuerdo con el presente contrato, no será considerado como tal, si a juicio del “ARRENDATARIO” es atribuible acaso fortuito o fuerza mayor, debidamente justificado, se entenderá por fuerza mayor o caso fortuito todo acontecimiento que no ha podido preverse o que previsto, no ha podido resistirse y que impide el exacto incumplimiento de las obligaciones contractuales, tales como; catástrofes provocadas por fenómenos naturales, accidentes, huelgas, guerras, revoluciones o sediciones, e incendios **MEDIDAS DE SEGURIDAD.-** A) “EL ARRENDADOR”, se obliga a cumplir las medidas de seguridad que “EL ARRENDATARIO”, tiene establecidas, para cuyo propósito acatará lo indicado por el Departamento de Seguridad de “EL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD” , a efecto de instruir a su personal sobre el cumplimiento de tales medidas. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.-** Cualquier controversia suscitada entre ambas partes a causa de la aplicación, interpretación, cumplimiento o terminación del contrato, será resuelta de manera amistosa y conciliatoria entre las partes contratantes, si no es posible la solución de controversia de forma armoniosa será sometido primero ante un arbitro, “EL ARRENDADOR”, de no mediar renunciara a su domicilio, siendo debidamente sometido y ha conocimiento de la Jurisdicción y Competencia del Juzgado de Letras del Inquilinato del Departamento de Francisco Morazán. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: OBSERVANCIA DE DISPOSICIONES.-** “EL ARRENDADOR”, observará todas las leyes, ordenanzas, normas y reglamentos que guarden relación con la ejecución de sus obligaciones en virtud del presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: RECORTE PRESUPUESTARIO.-** Se puede dar lugar a la resolución del contrato, en caso de recorte presupuestario de fondos según lo dispuesto en el Decreto Legislativo 171-2019 de las Disposiciones Generales del Presupuesto Nacional de Ingresos Egresos de la República de Honduras 2020, publicadas en el Diario Oficial la Gaceta en fecha 31 de diciembre del 2019. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: FORMAS DE RESCINDIR EL DEL CONTRATO.-** El presente contrato podrá rescindirse sin responsabilidad de parte del INSTITUTO DE LA PROPIEDAD, en



cualquiera de los siguientes casos: **A).** Resolución de cumplimiento normal del plazo del contrato. **B).** Mutuo consentimiento. **C).** Grave o reiterado incumplimiento de las cláusulas convenidas por parte de "EL ARRENDADOR". **D).** Irregularidades que se denuncien y no se atiendan las observaciones ni las solicitudes que se le hicieren por **EL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD**. **E).** La falta de constitución de la garantía de cumplimiento del contrato o de las demás garantías a cargo del contratista dentro de los plazos correspondientes. **F).** La disolución de la sociedad mercantil contratista. **G).** La sentencia firme emitida por tribunal competente en la cual se declare que le empresa, su representante o socios están comprendidos en algunas de las inhabilidades, provisiones y situaciones irregulares a que se refiere la Ley Especial de Contra el Lavado de activos y la demás legislaciones que rige la materia.

H). Grave incumplimiento con lo establecido en el pliego de condiciones. **I).** Por vencimiento del periodo de duración pactado. **J).** Las demás establecidas por la Ley de Contratación del Estado, su Reglamento y el Pliego de Condiciones. **K).** Por cualquier otra circunstancia que impida la continuidad del arrendamiento del inmueble. **L).** Comunicación escrita de sesenta (60) días de anticipación. **CLÁUSULA DÉCIMA**

SÉPTIMA: CASO DE QUIEBRA.- Si "EL ARRENDADOR", fuese declarado en quiebra o en proceso de liquidación o insolvencia **EL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD**, podrá sin perjuicio de cualquier otro derecho o recurso que pudiere corresponderle, rescindir inmediatamente el presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA**

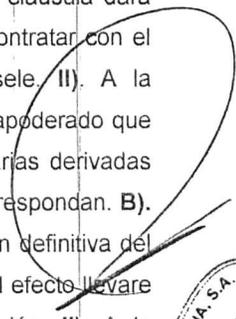
OCTAVA: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.- Este contrato podrá ser modificado mediante Adenda firmada por ambas partes, misma que deberá de ser notificada con 30 días hábiles anticipados. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: INTEGRIDAD.-** Las

partes, en cumplimiento con lo establecido en el Artículo 7 de la Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública (LTAIP), y con la convicción de que evitando las prácticas de corrupción podremos apoyar la consolidación de una cultura de transparencia, equidad y rendición de cuentas en los procesos de contratación y adquisiciones del Estado, para así fortalecer las bases del Estado de Derecho, nos comprometemos libre y voluntariamente a: **1.** Mantener el más alto nivel de conducta ética, moral y de respeto a las leyes de la República, así como los valores de integridad, lealtad, contractual, equidad, tolerancia, imparcialidad y discreción con la información confidencial que manejemos, absteniéndonos de dar declaraciones públicas sobre la misma. **2.** Asumir una estricta observancia y aplicación de los principios fundamentales bajo los cuales se rigen los procesos de Contratación y adquisiciones públicas establecidas en la Ley de Contratación del Estado, tales como: transparencia, igualdad y libre competencia **3.** Que durante la ejecución del contrato ninguna persona que actúe debidamente autorizada en nuestro nombre y representación y que ningún empleado o trabajador, socio o asociado o no realizará:

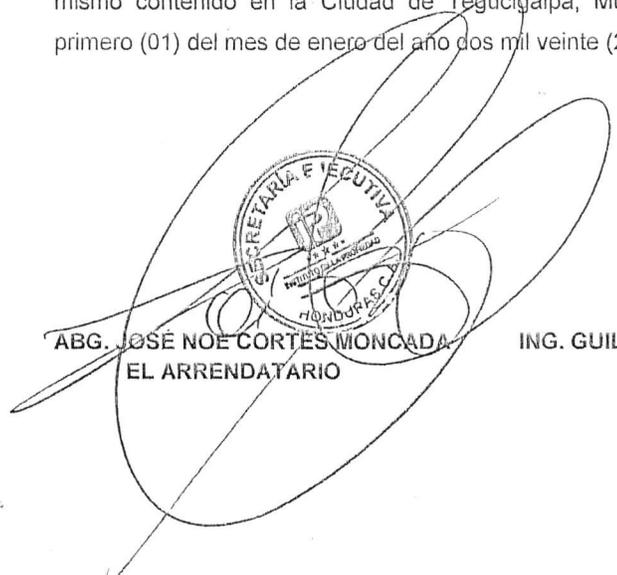




A). Practicas Corruptivas: entendiendo éstas como aquellas en las que se ofrece dar, recibir, o solicitar directa o indirectamente, cualquier cosa de valor para influenciar las acciones de la otra parte. B). Practicas Colusorias: entendiendo estas como aquellas en las que denoten, sugieran o demuestren que existe un acuerdo malicioso entre dos o más partes o entre una de las partes y una o varios terceros, realizado con la intención de alcanzar un propósito inadecuado, incluyendo influenciar en forma inapropiada las acciones de la otra parte. 4. Revisar y verificar toda la información que debe ser presentada a través de terceros a la otra parte, para efectos del contrato y dejamos manifestado que durante el proceso de contratación o adquisición causa de este contrato, la información intercambiada fue debidamente revisada y verificada por lo que ambas partes asumen y asumirán la responsabilidad por el suministro de información inconsistente, imprecisa o que no corresponda a la realidad, para efectos de este contrato. 5. Mantener la debida confidencialidad sobre toda la información a que se tenga acceso por razón del Contrato, y no proporcionarla ni divulgarla a terceros y a su vez, abstenemos de utilizarla para fines distintos. 6. Aceptar las consecuencias a que hubiere lugar, en caso de declararse el incumplimiento de alguno de los compromisos de esta cláusula por Tribunal competente, y sin perjuicio de la responsabilidad Civil o Penal en la que se incurra. 7. Denunciar en forma oportuna ante las autoridades correspondientes cualquier hecho acto irregular cometido por nuestros empleados o trabajadores, socios o asociados, del cual se tenga un indicio razonable y pudiese ser constitutivo de responsabilidad civil y /o penal. Lo anterior se extiende a los subcontratistas con los cuales el Contratista o consultor contraten así como los socios, asociados, ejecutivos y trabajadores de aquellos. El incumplimiento de cualquiera de los enunciados de esta cláusula dará lugar: a. De parte del "ARRENDADOR": I). A la inhabilitación para contratar con el Estado, sin perjuicio de la responsabilidad que pudieren deducirse. II). A la aplicación al trabajador, ejecutivo, representante, socios, asociados o apoderado que haya incumplido esta cláusula, de las sanciones o medidas disciplinarias derivadas del régimen laboral y, en su caso entablar las acciones legales que correspondan. B). De parte de "EL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD": I). A la eliminación definitiva del "ARRENDADOR" de su Registro de Proveedores y Contratistas que al efecto llevaré para no ser sujeto de elegibilidad futura en procesos de contratación. II). A la aplicación al empleado o funcionario infractor de las sanciones que correspondan según el Código de Conducta Ética del Servicio Público, sin perjuicio de exigir la responsabilidad administrativa, civil y/o penal a las que hubiere lugar". **CLÁUSULA VIGÉSIMA: CLÁUSULA PENAL.**- De conformidad con lo establecido en el artículo 3-B de la Ley de Contratación del Estado, adicionado mediante decreto 266-2013, en caso de incumplimiento de este contrato, la parte que lo incumpla se obliga a pagar la



cantidad equivalente a un mes de arrendamiento. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: CONFIDENCIALIDAD:** "EL ARRENDADOR" se compromete a llevar una estricta confidencialidad del contrato suscrito de acuerdo con los más altos estándares de ética e integridad, en este sentido a no revelar de forma directa o indirecta a ninguna persona, durante la vigencia de este contrato ni después de su terminación, información que no sea de dominio público. Caso contrario, EL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD se reserva el derecho de proceder para la indemnización de daños y perjuicios. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: NORMAS APLICABLES.-** Lo no previsto en el presente contrato, se regulará por las normas contenidas en la Constitución de la República, Ley de Contratación del Estado y su Reglamento, las Normas que rigen las contrataciones y adquisiciones de bienes y servicios del Instituto de la Propiedad. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: ACEPTACIÓN ENTRE AMBAS PARTES.-** En fe de lo anterior debidamente establecido en el presente contrato, ambas partes de común consentimiento y acuerdo, firmamos este Contrato de Arrendamiento Ambos contratantes se obligan a cumplir fielmente todas y cada una de las cláusulas de este contrato y para constancia firman en triplicado, de un mismo contenido en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, al primero (01) del mes de enero del año dos mil veinte (2020).



ABG. JOSÉ NOÉ CORTÉS MONCADA
EL ARRENDATARIO



ING. GUILLERMO AFIF HANDAL SOLIMÁN
EL ARRENDADOR