

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE.-

Conste por el presente documento, que Nosotros, **LUIS FERNANDO RIVERA RIVAS**, mayor de edad, casado, ingeniero civil, hondureño y de este domicilio, con Tarjeta de Identidad No. 0801-1956-02367 en su condición de Representante Legal de la **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES, S.A. DE C.V.** Sociedad constituida mediante Instrumento Público No.10, autorizado en esta ciudad, con fecha 20 de marzo del año 2002, por el Notario ROBERTO AVILES FLORES, e inscrita bajo No. **92**, Tomo **503** del Registro de Comerciantes Sociales del Departamento de Francisco Morazán, Registro Tributario Nacional 08019002270460, con facultades suficientes para este acto, según consta en el Testimonio de Escritura Pública No.53 de Protocolización de Acta de Nombramiento de Gerente General de la Empresa Compañía General de Inversiones S.A. de C.V., autorizado en esta ciudad, con fecha 10 de diciembre del 2002, por el notario ROBERTO AVILES FLORES, e inscrita bajo el No.17 Tomo 525 del Registro de Comerciantes Sociales de este Departamento, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES, S.A. DE C.V.**” o **“EL ARRENDADOR”**; por una parte y, **PYUBANI WILLIAMS GUTIERREZ**, mayor de edad, casada, hondureña, Licenciada en Mercadeo, con Tarjeta de Identidad Número 0801-1986-04226, actuando en su condición de Comisionada Presidente y Representante Legal del Instituto Hondureño de Transporte Terrestre (IHTT), nombrado mediante Acuerdo Ejecutivo No. 17-2019 de fecha 05 de marzo de 2019, autorizado en legal y debida forma para suscribir este contrato, entre otros fundamentos, por lo expresamente establecido en el Artículo 2 y, Literal b) del numeral 1 del Artículo 11 de la Ley de Contratación del Estado contenida en el Decreto Legislativo No. 74-2001; quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **“EL ARRENDATARIO”** todo para la suscripción del presente contrato de arrendamiento una área del inmueble denominado Centro Ejecutivo Las Lomas Anexo (CELL Anexo), ubicado en el Boulevard Juan Pablo Segundo de esta ciudad Capital; así mismo hemos convenido en celebrar, como en efecto celebramos, el presente Contrato de Arrendamiento, que libre y espontáneamente sujetamos a las cláusulas, declaraciones, estipulaciones, condiciones y modalidades siguientes: **PRIMERA: “EL ARRENDADOR”** manifiesta que su representada Compañía General de Inversiones, S.A. de C.V., es dueña y está en posesión de un inmueble situado en el Boulevard “Juan Pablo II” de esta ciudad y que denomina **Centro Ejecutivo Las Lomas Anexo [CELL ANEXO]** que



describe de la siguiente manera: “Una (1) parcela de terreno que se desmembra de un terreno de mayor extensión llamado “La Loma” y el cual se localiza en la esquina Sur Este del mencionado terreno mediante las siguientes referencias, distancias, rumbos y colindancias: Las referencias citadas así como su extensión superficial de QUINIENTOS VEINTE PUNTO CINCUENTA Y CINCOMETROS CUADRADOS (520.55Mts.2) que equivalen a SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO SESENTA VARAS CUADRADAS (746.60 vrs.2), se obtuvieron del plano levantado por el Ingeniero José Luis Rodríguez, colegiado con el número 2582, resultando la parcela medida con forma de un cuadrilátero trapezoidal con su topografía inclinada y descendente del Norte al Sur. Dicho inmueble lo hubo su representada Compañía General de Inversiones S.A. de C.V. (C.G.I.S.A) según los términos y condiciones del contrato de compra venta que se contiene en el Instrumento Público No.162 de fecha nueve de abril del dos mil siete, autorizado en esta ciudad ante los oficios del Notario Pablo Antonio Valladares Ávila e inscrito bajo asiento número 54 del Tomo 4897 del Registro de la Propiedad de Francisco Morazán. Sobre dicho terreno se encuentra construido un edificio, con un área total de CUATRO MIL CINCUENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (4,051.53 Mts.2). Cuenta con dos Sótanos, Siete Pisos Superiores que para su utilización específica han sido convenientemente distribuidos de la siguiente manera: Un primer sótano en donde funciona un estacionamiento, un segundo sótano a nivel de calle, parte del mismo destinado a estacionamiento y contiguo a este un área de recepción, gradas y dos elevadores o ascensores que permiten el acceso a los pisos superiores y sótanos del edificio. Un Segundo Piso en donde funcionan Oficinas del Despacho de la Primera Dama de Honduras; y cinco (5) pisos consecutivos, tercer piso, cuarto piso, quinto piso, sexto piso y séptimo piso; asimismo cuenta con 26 estacionamientos, de los cuales han sido designados 21 para uso de El Arrendatario. **SEGUNDA: “EL ARRENDADOR”**, por tenerlo así convenido por este acto da en arrendamiento a “**EL ARRENDATARIO**”, en su carácter con que actúa relacionado en la cláusula anterior, el área que se describe a continuación, bajo las siguientes condiciones: **a) El Nivel Tercero** con un área de Quinientos Setenta y Ocho Metros Cuadrados con Setenta y Nueve Centésimas (578.79 M2) **El Nivel Cuatro** con un área de Quinientos Setenta y Ocho Metros Cuadrados con Setenta y Nueve Centésimas (578.79 M2); **el Nivel Cinco** con un área de Quinientos Setenta y Ocho Metros Cuadrados con Setenta y Nueve Centésimas (578.79 M2) y el

Nivel Seis con un área de Quinientos Setenta y Ocho Metros Cuadrados con Setenta y Nueve Centésimas (578.79 M2); el **Nivel Siete** con un área de Quinientos Setenta y Ocho Metros Cuadrados con Setenta y Nueve Centésimas (578.79 M2); **TOTALIZANDO EN LOS CINCO NIVELES UN ÁREA DE DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CINCO CENTÉSIMAS (2893.95 M2)**; b) Se acuerda un pago mensual de un valor total de **SETECIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO LEMPIRAS CON 58/100 (L. 712,924.58)**, valor que incluye el Impuesto Sobre Ventas y, que se distribuye así, por arrendamiento específicamente la cantidad de Seiscientos Diecinueve Mil Ciento Cincuenta y Un Lempiras con 81/100 (**L. 619,151.81**) y, por Impuesto Sobre Venta de Noventa y Dos Mil Ochocientos Setenta y Dos Lempiras con 77/100, (**L. 92,872.77**).- El valor económico del Impuesto Sobre Ventas será retenido por **“EL ARRENDATARIO”** y enterado al organismo estatal correspondiente, obligándose a extender a **“EL ARRENDADOR”** una constancia de éste extremo para los efectos de la declaración de dicho impuesto que establece la Ley y que esté vigente. Si el Porcentaje del Impuesto Sobre Ventas es modificado por el Estado de Honduras, así se modificará en este contrato de manera tal que **“EL ARRENDADOR”** recibirá la cantidad neta correspondiente por concepto específico de arrendamiento descrita en este contrato. Para todos los efectos, las oficinas principales de **“EL ARRENDADOR”** están ubicadas en el Edificio Costa Próceres, al Costado Lateral del Patronato Nacional de La Infancia (PANI), frente al Hospital de El Tórax de esta ciudad, 2do. Nivel.- El pago se efectuará a través del Sistema Integrado de Administración Financiera (SIAFI) mediante el cual se administra y ejecuta el presupuesto de las instituciones públicas; entendiéndose para efectos de pago, que todo mes iniciado es considerado mes vencido, esto es, los pagos se deberán realizar en forma anticipada; c) Manifiesta **“EL ARRENDATARIO”** que para el pago de dicho precio se utilizarán fondos específicamente asignados en su cuantía necesaria y disponibles en el Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República del presente Ejercicio Fiscal 2020, asignados al INSTITUTO HONDUREÑO DE TRANSPORTE TERRESTRE (IHTT) para este fin, en la Estructura Presupuestaria siguiente: INSTITUCIÓN 123 INSTITUTO HONDUREÑO DE TRANSPORTE TERRESTRE. GERENCIA 01. UNIDAD EJECUTORA 01. ACTIVIDAD OBRA 02. OBJETO DEL GASTO 22100 ALQUILER DE EDIFICIOS, VIVIENDAS Y LOCALES; d) Las partes

acuerdan renovar en este acto, el anticipo otorgado por **“EL ARRENDATARIO”** a **“EL ARRENDADOR”** desde el contrato originalmente suscrito por las partes por un valor de Cuatrocientos Sesenta y dos Mil setecientos veintinueve Lempiras con tres centavos (L. 462,729.03) valor que será devuelto después de comprobar que al término definitivo del presente arrendamiento del bien inmueble objeto del presente contrato, el mismo es entregado a **“EL ARRENDADOR”** sin más daños que aquellos producidos por su uso normal y desgaste natural por ocupación y uso del mismo y, sin deudas acumuladas por servicios públicos acreditables o imputables específicamente al tiempo de arrendamiento y ocupación del bien inmueble por parte de **“EL ARRENDATARIO”** y, en caso de haber daños imputables solo a **“EL ARRENDATARIO”** o deudas acumuladas por servicios públicos acreditables o imputables específicamente al tiempo de arrendamiento y ocupación del bien inmueble por parte de **“EL ARRENDATARIO”**, se deducirán de este valor de anticipo y, de haber diferencia a su favor, se le devolverá a **“EL ARRENDATARIO”**; e) En caso de mora se desarrollará de conformidad a lo establecido en el artículo 51, literal 1: Por mora en el pago de la renta, entendiéndose que incurre en mora el inquilino que no paga la renta o no la deposita donde corresponde, dentro de los ocho días siguientes al de la fecha del vencimiento de dos mensualidades; **f) LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO ES DE UN PERÍODO DESDE EL DÍA 1 ENERO DEL 2020 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020** fecha en que, de no producirse una renovación del presente contrato, **“EL ARRENDATARIO”** queda obligado a restituir el local arrendado en el mismo estado que le fue entregado, salvo el deterioro por el uso locativo, pudiendo ser renovado, girando comunicación formal y procediéndose a elaborar y suscribir el nuevo contrato; **g)** Salvo que se haya suscrito una prórroga o una renovación del presente contrato, vencido el plazo del arrendamiento o si por cualquier motivo este se extingue, no se entenderá renovación tácita del contrato a la prórroga del mismo, por el hecho de que **“EL ARRENDATARIO”** continúe ocupando el edificio arrendado, aunque deposite las rentas o alquileres en el Juzgado competente, o en el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI). **h) Prórroga del Arrendamiento**: El Arrendamiento podrá ser prorrogado a voluntad de las partes, acto que se formalizará a la fecha de finalización del presente contrato; asimismo **“EL ARRENDADOR”** se compromete a enviar con dos meses de anticipación a la finalización del requerido contrato, una nota para la renovación del mismo en los términos previamente concertados; **i)** El edificio arrendado lo usará **“EL**

ARRENDATARIO” para oficinas, no puede darle otro destino que no sea para el que fue contratado, por lo tanto, no lo podrá usar para actividades que vayan contra las buenas costumbres o contra disposiciones reguladoras del desarrollo y uso de los inmuebles cercanos en donde está situado el inmueble, o tales actos sean de alguna manera insalubres, perjudiciales o molestos para los vecinos, para la comunidad o para el medio ambiente, o que, en general, causen daños o deterioros al inmueble o perjuicios a **“EL ARRENDADOR”**.- Queda prohibido a **“EL ARRENDATARIO”** toda acción u omisión, así como cualquier hecho que perjudique, agrave o disminuya el buen estado, integridad o seguridad del bien arrendado, sus dependencias, instalaciones, sistemas, servicios o accesorios, o del edificio del cual forma parte, o que cause daños o perjuicios, riesgos, molestias o incomodidades a los demás inquilinos, vecinos o terceras personas, tanto en sus personas, como en sus bienes o derechos, o que deterioren o afecten el ambiente, o que sean causa de aumentos en las primas de seguros del inmueble, así como causar daños o perjuicios o contravenir disposiciones de las autoridades, conducentes a salvaguardar la integridad de las personas, bienes o del ambiente, salvo las casos de fuerza mayor o caso fortuito; **j) “EL ARRENDATARIO”** no podrá ceder o traspasar en modo alguno sus derechos, si no es con la autorización previa y por escrito de **“EL ARRENDADOR”**.- **k)** Queda expresamente convenido, para el caso de que en nueva Ley o Decreto se modifique o se establezca un nuevo impuesto que grave directamente la renta o el inmueble arrendado, que **“El ARRENDADOR”** podrá modificar en la misma medida el precio del arrendamiento al momento de suscripción de la subsiguiente renovación, en su caso; **l) Pago de Impuestos de Bienes y/o Servicios:** Las partes convienen que el pago del impuesto de bienes inmuebles será por cuenta de **“EL ARRENDADOR”**, pero los demás pagos que afecten al inmueble, incluyendo los de servicio por agua, drenaje, energía eléctrica, teléfono y cualquier otro servicio que se establezca en el futuro por parte del Estado o los gobiernos locales serán cancelados en forma separada por el inquilino o arrendatario que ocupen cada piso, directamente en su condición de arrendatarios; quienes también tendrán a su cargo, el pago de los servicios de seguridad, limpieza y de mantenimiento de las áreas comunes del local. El mantenimiento preventivo y la reparación, en su caso, de los elevadores, será por cuenta de **“EL ARRENDADOR”**; el de los equipos de aires acondicionados será por cuenta de **“EL ARRENDATARIO”** a través de la compañía privada que éste designe. En el caso del Impuesto Sobre Ventas y

el de Bienes y/o Servicios, este valor será retenido por el Arrendatario, entregándole a **“EL ARRENDADOR”** el debido comprobante de la retención correspondiente; **m) 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, asimismo se dará por terminado el contrato por el mutuo acuerdo entre las partes, y en su caso que cuando por causas de reubicación que emanen de disposiciones del Poder Ejecutivo, el arrendatario deba cambiar de lugar de trabajo, y para este caso bastara con una nota de preaviso de 30 días hábiles previos a producirse el traslado; **n)** El pago de las obligaciones que se deriven del presente contrato tales como agua, energía eléctrica, teléfono, cable, seguridad y mantenimiento, serán responsabilidad de **“EL ARRENDATARIO”**. Al finalizar la relación contractual, **“EL ARRENDATARIO”** deberá acreditar a **“EL ARRENDADOR”**, con la copia de los recibos originales, que no existe mora por pago de renta, consumo de energía eléctrica u otros servicios, ni daños o perjuicios ocasionados por el incumplimiento de sus obligaciones. **TERCERA:** **a)** En la medida que **“EL ARRENDATARIO”** vaya haciendo ocupación de los espacios físicos arrendados, por venirlos remodelando y adaptando progresivamente a sus necesidades y de conformidad a sus disponibilidades presupuestarias, **“EL ARRENDADOR”** realizará las reparaciones locativas que se encuentren pendientes y que le correspondan y, que para ese efecto **“EL ARRENDATARIO”** le vaya notificando, tales como la reparación o sustitución de llavines, servicios sanitarios, lavados, grifos, desperfectos en los repellos, ventanas, puertas, sistema de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica e iluminación en general de cada piso, Sistema de Aire Acondicionado, desperfectos en pisos y cielos falsos y otros que se requieran pero, **“EL ARRENDATARIO”** será el encargado por su cuenta y riesgo del cuidado del inmueble y de velar por su mantenimiento como si fuera el propietario, respondiendo como un comerciante en negocio propio; **b)** **“EL ARRENDATARIO”** no hará alteraciones, instalaciones, cambios, adiciones o mejoras estructurales, ni de ninguna naturaleza, sin previa autorización escrita de **“EL ARRENDADOR”**; **c)** Se le autoriza a **“EL ARRENDATARIO”**, efectuar las mejoras locativas necesarias en cada piso para el mejor desempeño y funcionamiento de sus oficinas; asimismo, **“EL ARRENDATARIO”** podrá retirar al momento de terminación del contrato solamente aquellas mejoras autorizadas que sean removibles sin causar

deterioro o daño alguno a la estructura física del edificio; **d) “EL ARRENDATARIO”** permitirá a **“EL ARRENDADOR”** o a la persona que este autorice, practicar inspecciones periódicas para conocer el estado del inmueble; siempre y cuando sea en días y horas laborables de **“EL ARRENDATARIO”** sin limitaciones de ingreso ni uso de la infraestructura del edificio; **e)** Ambas partes contratantes convienen expresamente que cualquier diferencia que surgiere como consecuencia directa o indirecta de este contrato de arrendamiento, será resuelta conforme a lo establecido en las leyes de Honduras y en los juzgados y autoridades competentes del Municipio del Distrito Central y, en lo no previsto, se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato y Código Civil, supletoriamente; **f)** Que ambas partes se someten a la Jurisdicción del Juzgado de Letras de Inquilinato de Francisco Morazán; **CUARTA: “EL ARRENDATARIO”**, manifiesta que es cierto y convenido todo lo estipulado en el presente contrato, y que en consecuencia acepta para el Instituto Hondureño del Transporte Terrestre, el arrendamiento del inmueble descrito en la cláusula primera de este documento, mismo que en la condición bajo la que actúa, se obliga a cumplir fielmente con los deberes y cargas que le correspondan, especialmente al trámite para el pago puntual de la renta y al cuidado, protección o mantenimiento del local comercial, sus instalaciones, sistemas, servicios y accesorios.

En fe de lo cual, firmamos el presente Contrato de Arrendamiento por duplicado para constancia, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los dos (2) días de enero del año dos mil veinte (2020).



ING. LUIS FERNANDO RIVERA RIVAS
REPRESENTANTE LEGAL
COMPAÑÍA GENERAL DE INVERSIONES, S.A. DE C.V.
“EL ARRENDADOR”



LICDA. PYUBANI WILLIAMS GUTIERREZ
COMISIONADA PRESIDENTE IHTT
“EL ARRENDATARIO”