

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRIMER NIVEL (1600 mts2)

Nosotros, **HENRY OMAR PAZ MUÑOZ**, mayor de edad, casado, hondureño, licenciado en administración de empresas y de este domicilio, con identidad **0508-1983-00366**, actuando en mi condición de **Gerente General de la ADMINISTRADORA DE VALORES E INMUEBLES, S. A. (AVISA)**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 82, autorizada por el Notario Felipe Arturo Morales en fecha 07 de junio de 1999 e inscrita con el No. 79 tomo 435, del Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad del Inmueble y Mercantil de este Departamento de Francisco Morazán y modificada mediante instrumento publico numero treinta y dos (32), autorizada en la ciudad de Tegucigalpa Municipio del Distrito Central el diecisiete (17) de agosto del año dos mil uno (2001) por el notario ROBERTO ZACAPA, también inscrita bajo el número 39 del tomo 493 del Registro de Comerciantes Sociales del Instituto de la Propiedad de Francisco Morazán, con facultades suficientes para celebrar este contrato, quien acredita su representación exhibiendo el Poder General de Administración otorgado mediante Instrumento Público número 96, autorizado en esta ciudad ante los oficios de el Notario AIDA PARTICIA LINARES, a los tres (03) días del mes de diciembre de 2013 y matricula 68838 inscrito bajo el número 20375 del Registro Mercantil de Francisco Morazán centro asociado I.P. en fecha 05 de diciembre del año 2013; quien a la vez es, para los efectos de este contrato, Representante Administrativo del **INSTITUTO DE PREVISION MILITAR (I.P.M.)**, mediante contrato de administración otorgado por el Coronel de Infantería **JORGE FEDERICO CENTENO SARMIENTO**, en su condición de Gerente General de dicho Instituto y con facultades suficientes para celebrar este acto, en adelante se denominará **EL ARRENDADOR** Y **JOSE MIGUEL VILLELA VILLELA**, mayor de edad, casado, abogado, hondureño, con tarjeta de identidad No. 0801-1966-04034 y de este domicilio; actuando en mi condición de **Director del Registro Nacional de las Personas**, nombrado mediante el punto No.29 del Acta No.61 de la sesión celebrada por el Congreso Nacional el día lunes 20 de Enero del 2014 y consecuentemente Representante Legal de la Institución, quien en adelante se le podrá llamar **EL ARRENDATARIO**, ambos debidamente facultados para celebrar este contrato; hemos convenido en celebrar como al efecto celebramos el presente contrato privado de arrendamiento de un inmueble, sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes: **PRIMERA: EL ARRENDADOR** manifiesta: Que su representada es propietaria de un edificio conocido como Anexo I.P.M., ubicado en las instalaciones del Complejo Financiero del I.P.M. frente al Boulevard Centro América de la ciudad de Tegucigalpa Municipio del Distrito Central, constando este edificio de cinco niveles. **SEGUNDA: EL ARRENDADOR** continua manifestando que ha convenido con **EL ARRENDATARIO** darle en arrendamiento, el área total del primer nivel o piso, del edificio anexo financiero I.P.M., sin distribución interna, en un área de mil seiscientos metros cuadrados (1,600 mts2), excepto el área del ascensor del costado sur del edificio; el



A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes, located in the bottom right corner of the page.

área arrendada cuenta con los siguientes servicios: 1) Batería de baños para damas y caballeros. 2) Servicio de agua potable. 3) Sistema de seguridad contra incendios. 4) Planta eléctrica de emergencia de 750 Kwa. 5) Gradas de Emergencia. 6) Cisterna y tanque de reserva con capacidad de 20,000.00 galones. 7) Aire acondicionado central. 8) Un área de estacionamiento pavimentada frente al edificio con cinco estacionamientos y treinta más en el estacionamiento general ubicado en la parte posterior al edificio anexo IPM.

**TERCERA: EL ARRENDADOR** sigue diciendo, que habiendo pactado dar en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** el área antes mencionada, se la da bajo las condiciones que a continuación se expresan: a) **El plazo** del arrendamiento será de un (01) año contado a partir del primero de Enero de dos mil quince (01-01-2015) y con vencimiento al treinta y uno de Diciembre del dos mil quince (31-12-2015), prorrogable a voluntad de ambas partes, bastando para ello un simple intercambio de notas, las que se cruzarán con sesenta (60) días de anticipación, previa revisión por parte del **ARRENDADOR** del precio del arrendamiento para readecuarlo a los precios de plaza; b) **PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará por adelantado una renta mensual de **DIECINUEVE ML DOSCIENTOS DOLARES EXACTOS (US\$. 19,200.00)** o su equivalente en lempiras a la tasa del cambio oficial del día, a razón de trece dólares con cero ocho centavos de dólar (**\$.12.00**) por metro cuadrado, valor que no incluye el 15% de impuesto sobre ventas, por que el RNP está exento del pago de impuestos, dicho pago será entregado en las oficinas principales de la **ADMINISTRADORA DE VALORES E INMUEBLES S.A. (AVISA)**, el primero (01) de cada mes a excepción del mes de enero cuyo pago será el 15 de dicho mes. c) **EL ARRENDATARIO** entregara el complemento del depósito en garantía para cubrir el costo de las reparaciones de los daños y perjuicios que pudiera sufrir el inmueble arrendado o en su caso aplicarlos al pago de los servicios públicos, suma que le será reembolsada, menos los pagos hechos en tales conceptos al terminar el presente contrato. d) En caso de mora el pago del alquiler se le aplicara un recargo del **CINCO POR CIENTO MENSUAL (5%)**, sobre el monto adeudado, en el entendido que después de un mes de mora **EL ARRENDADOR** podrá ejercer acción judicial para recuperar lo no pagado y el bien arrendado; e) **EL ARRENDATARIO** destinará y usara el inmueble arrendado exclusivamente para instalar oficinas administrativas y para prestar servicios al público en el marco de las funciones, no pudiendo sub-arrendar o destinar el inmueble para fines diferentes de lo estipulado en este contrato. f) **EL ARRENDATARIO** a fin de mantener la uniformidad o contexto en el resto de las instalaciones no podrá pintar el área arrendada en su parte exterior, en colores distintos a los que actualmente tiene. g) **Es responsabilidad del EL ARRENDATARIO**, efectuar el pago de los servicios públicos tales como: 1) Energía eléctrica, del cual se hará un prorrateo, previo estudio que realice el Departamento de Mantenimiento de AVISA conjuntamente con personal que designe **EL ARRENDATARIO**, en base al recibo de cobro que emita la ENEE, el cual debe ser cancelado a mas tardar 15 días posterior a la entrega del recibo de cobro que emita AVISA. 2) Servicio Telefónico; el pago se realizará directamente a las empresas proveedoras del servicio quedando obligado **EL ARRENDATARIO**, a mostrar al personal designado por AVISA, los recibos debidamente cancelados. 3) El pago del servicio de agua será prorrateado, en la misma



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes.

forma que el servicio de energía eléctrica, de acuerdo al consumo que el SANAA emita mensualmente por todo el edificio, previo aviso de cobro emitido por AVISA, salvo situaciones especiales, el costo del servicio de energía eléctrica de las áreas comunes del edificio serán prorrateadas entre los arrendatarios del edificio, previo estudio que realice el departamento de ingeniería del IPM y los arrendatarios. H) Para efectuar modificaciones o nuevos acondicionamientos en el exterior o interior del local así como para fijar rótulos en áreas de uso público, instalaciones de planta de energía eléctrica, motores y antenas y otros **EL ARRENDATARIO** deberá obtener la debida autorización por escrito de parte de **EL ARRENDADOR**, siempre y cuando no dañe la estructura física del edificio. En todo caso las mejoras, reparaciones y pintura serán por cuenta del **EL ARRENDATARIO** y el vencimiento del plazo de este contrato las mejoras podrán ser retiradas por **EL ARRENDATARIO** sin costo para **EL ARRENDADOR**, pero en todo caso el edificio deberá ser devuelto en el estado en que encuentra en la fecha de celebración del presente contrato. i) **EL ARRENDATARIO** estará obligado a reforzar la seguridad interna como externa del edificio. **CUARTA:** Serán obligaciones del **ARRENDATARIO:** a) Efectuar el mantenimiento y realizar las reparaciones locativas, daños y desperfectos de baños, servicios sanitarios, regaderas, lavamanos, llavines, puertas u obstrucciones de tuberías de aguas negras, cielo falso, daños en paredes (pulidos y pintura) a fin de mantener el local arrendado y las áreas públicas en buen estado. b) **EL ARRENDATARIO** se compromete a mantener y entregar el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que lo recibe. c) Es entendido y convenido que **EL ARRENDATARIO**, se compromete a mantener y entregar el equipo de aire acondicionado en buen estado de funcionamiento, designando **EL ARRENDADOR** a un técnico especializado para verificar tales extremos, en caso de determinarse mal funcionamiento del equipo mencionado. d) **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con los gastos que ocasione la limpieza, reparación y mantenimiento de los aparatos de aire acondicionado. **QUINTA:** **EL ARRENDATARIO** es responsable: a) Por cualquier daño que por accidente o desgracia que se ocasionare al inmueble arrendado ya sea por culpa, dolo, descuido o malicia de los empleados del **ARRENDATARIO**, así como los causados por terceras personas en las instalaciones y otras similares que serán reparadas de inmediato por cuenta del **ARRENDATARIO**. b) **EL ARRENDATARIO** es responsable, de las áreas de estacionamiento que se le han asignado y **EL ARRENDADOR** no se responsabiliza por pérdidas o daños ocurridos a los vehículos, en las áreas destinadas para estacionamiento. **SEXTA:** Este contrato podrá darse por terminado por acuerdo mutuo entre las partes contratantes debiéndose dar aviso por lo menos con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en que se pretenda dar por terminado el contrato o por incumplimiento en cualesquiera de las cláusulas contenidas en este documento por parte de los contratistas, asimismo, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato sin previo aviso en caso que **EL ARRENDATARIO** incumpliese el pago de dos (2) mensualidades de la renta o de cualesquiera otras obligaciones adquiridas en este contrato. **SEPTIMA:** **EL ARRENDATARIO** declara que es cierto lo anteriormente expuesto y que acepta en todas sus partes el contenido de este contrato. Ambas partes contratantes renuncian a su domicilio y se someten a la jurisdicción y competencia del Juzgado de Letras de Inquilinato.



En fe de lo cual firman el presente documento por duplicado, en la ciudad de Tegucigalpa,  
Municipio del Distrito Central, a los 09 días del mes de Abril del año dos mil quince.



**HENRY OMAR PAZ MUÑOZ**  
ARRENDADOR



**JOSE MIGUEL VILLELA VILLELA**  
ARRENDATARIO