



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros; por una parte, **MARLON PASCUA CERRATO**, mayor de edad, casado, Licenciado en Economía, con Tarjeta de Identidad No. 0501-1957-04776, con domicilio en este municipio, actuando en mi condición de Secretario de Estado en el Despacho de Defensa Nacional, Según Acuerdo Ejecutivo No. 169-2010, de fecha veinticuatro días del mes de febrero del año dos mil diez (2010), emitido por el Presidente Constitucional de la Republica, y que en lo sucesivo se denominara **EL ARRENDATARIO**, y por otra **FAVIOLA DEL CARMEN LESAGE QUEZADA**, mayor de edad, casada, hondureña, con Tarjeta de Identidad No. 1804-1976-03555 y de este domicilio, quien actúa en su condición de Representante del señor Samy Lesage, tal y como lo acredita con la Escritura Publica de Poder General de Administración y Representación, autorizado ante los oficios del Notario José Rodríguez, que en lo sucesivo se denominara **EL ARRENDADOR**, hemos convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de un Local, el que se registrá de acuerdo a las estipulaciones fijadas en las condiciones y clausulas siguientes: **CLAUSULA PRIMERA: EL ARRENDADOR** declara que es dueño de un local ubicado en La Colonia Florencia Norte, Frente a la Escuela Episcopal y el cual consta de cuatro niveles: Un área de sótano y tres niveles de área de oficinas, siendo el área útil un total de un mil doscientos treinta y seis metros cuadrados (1.236.00 mts 2) En dicho inmueble se encuentran construidas las mejoras siguientes: **UN SOTANO:** con piso de concreto, un porton de cortina enrollable, Modulo de contadores de Energía Eléctrica divididos en la siguiente manera: Un modulo de cinco (5) medidores 225 amperios monofásico, dos módulos de cuatro (4) medidores de 225 amperios 3 F, un modulo de tres (3) medidores 225 amperios 3 F, un modulo Bornes princi. 800 amperios 3 F, 4H, 120/240, Una transferencia automática (transfer) de 800 amperios para generador, Dos Bombas Jet Doble impulsor de 2 Hp con su tanque precargado de 62 galones, una cisterna con capacidad para 11 mil galones, cuarto de maquinas para elevador, un baño el cual consta de lavamanos y servicio sanitario. **PRIMER NIVEL:** En la parte frontal del edificio consta de un área para estacionamiento de 6 vehículos, un Generador de energía de 200 KW marca Cummis, Un transformador PSD mounted de 300 KVA, dicho nivel consta de un salón grande con un modulo de servicios sanitarios, cuatro (4) aires acondicionados Mini Splits de 5 toneladas cada uno y un (1) aire acondicionado Mini splits de 3 toneladas, 23 instalaciones de fichas

N.

(1)

telefónicas para los números: 2239-9515, 2239-9489, 2239-6028, 2239-6037, 2239-6034, 2239-5879, 2239-5828, 2239-5322, 2239-5148, 2239-4802, 2239-4744, 2239-4727, 2239-4467, 2239-4244, 2239-3174, 2239-2290, 2239-2330, 2239-0381, 2235-9695, 2235-8922, 2231-0144, 2231-0111, 2231-0107, **SEGUNDO NIVEL:** Consta de un salón grande con tres oficinas y un modulo de servicios sanitarios, cuatro (4) aires acondicionados mini splits de cinco (5) toneladas cada uno, y un aire condicionado de ducto. **TERCER NIVEL:** Consta de un Lobby o antesala en la cual se encuentra los módulos de servicios sanitarios, un solo salón grande y dos (2) aires acondicionados mini splits de cinco (5) toneladas cada uno, y tres (3) aires acondicionados mini splits de tres (3) toneladas cada uno y un control remoto. **CLAUSULA SEGUNDA:** Continua manifestando **EL ARRENDADOR** que por tenerlo así convenido con la Secretaria de Defensa Nacional por este acto le da en arrendamiento el inmueble antes descrito para que funcionen sus oficinas, pactándose que el valor del alquiler mensual será de **Doce Mil Trescientos Sesenta Dólares Exactos ( USD 12,360.00)**, mas el impuesto sobre ventas imperante en la fecha de pago, lo que totaliza una cantidad mensual a pagar de **Trece Mil Ochocientos Cuarenta y Tres Dólares con 20/100 (USD 13,843.20)** o su equivalente en moneda Nacional a la tasa de cambio establecida por Banco Central; y de acuerdo a la vigencia del contrato por los doce meses a partir del 01 de enero al 31 de diciembre de 2013, bajos los términos y condiciones siguientes: **a)** El plazo de vigencia del contrato será de 12 meses comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre del año 2013 prorrogable automáticamente por un termino igual o por otro que así se convenga; si a la fecha de vencimiento del presente contrato no hay notificación por escrito de **EL ARRENDATARIO**, de su intención de no renovar el presente contrato; o hacerlo por un periodo diferente. Sin perjuicio del correspondiente ajuste a la renta a razón de un incremento de 6% a cada mensualidad por cada renovación automática, durante la nueva vigencia del contrato. La falta de dos mensualidades dará derecho a **EL ARRENDADOR** para considerar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble, estableciéndose que se da un plazo de sesenta (60) días para el desalojo de la propiedad la cual deberá ser entregada en las condiciones en que se arrendo; **b)** para efectos de la renta, las mensualidades convenidas serán pagadas anticipadamente dentro de los primeros diez días (10) de cada mes, entendiéndose que en todo caso mes comenzado mes pagado, por ninguna causa **EL ARRENDATARIO** podrá retener parte o el total de la misma, sino es por disposición judicial o de **EL ARRENDADOR**; **c)** **EL ARRENDATARIO** será responsable del pago del impuesto sobre Ventas establecido en el Artículo 6 de la Ley del Impuesto sobre ventas, reformado mediante **Decreto No. 51-2003**, Capitulo III párrafo primero, que establece que la tasa general del impuesto es del doce

por ciento (12% ) sobre el valor de las base imponible de las importaciones o de la venta de bienes y servicios sujetos al mismo. En caso de que el impuesto sobre ventas fuere modificado por el Estado este será incrementado por la diferencia al arrendatario hasta la terminación del contrato y lo estipulado en el Artículo 1 del Decreto Legislativo No. 5-2001, el cual establece que dicho valor será retenido en cada orden de pago o documento equivalente y lo recaudado deberá ser depositado en la Tesorería General de la Republica; **d)** El deposito que equivale a un mes de renta, para garantizar los resultados de cualquier daño causado por **EL ARRENDATARIO** al inmueble arrendado, es por un monto de **Doscientos Treinta y Cinco Mil Ciento Setenta y Ocho Lempiras con 66/100 (Lps. 235,178.66)**, mismo que será devuelto a **EL ARRENDATARIO** un mes después de terminado el arrendamiento previa presentación de los últimos recibos cancelados de todos los servicios públicos (**ENEE, SANAA, HONDUTEL**) y una vez que el local haya sido recibido a la entera satisfacción de **EL ARRENDADOR**, excepto en los casos de la prorrogación automática, cuyo deposito se mantendrá hasta que se venza el nuevo plazo pactado. En todo caso **EL ARRENDADOR** se reserva el derecho de exigirle a **EL ARRENDATARIO** el pago de los daños y gastos que se ocasionaren por negligencia, cuando el monto del deposito no cubra la totalidad de aquellos y podrá incluso solicitar el incremento debido a la variación del impuesto sobre renta o la prorrogación automática; **e)** El local se destinara única y exclusivamente para la instalación de oficinas y bajo ningún concepto puede ser utilizada para otros fines que el ya estipulado y se le prohíbe almacenar en dicho local sustancias inflamables o explosivas; **f)** **EL ARRENDATARIO**, se obliga a mantener el local en buenas condiciones, cuidando de su conservación y tomando las precauciones necesarias para evitar daños físicos y materiales, así como mantener el funcionamiento eficiente de los servicios de electricidad, sanitarios, agua potable e iluminación, evitando la acumulación de basura en el local arrendado; **g)** **EL ARRENDATARIO**, responderá por los daños ocasionados sobre el bien inmueble, por el deterioro natural del mismo; **h)** **EL ARRENDADOR**, tendrá libre acceso al local arrendado, previo aviso a **EL ARRENDATARIO** y respetando siempre las medidas de seguridad establecidas por **EL ARRENDATARIO**; **i)** A partir de la fecha de inicio del presente contrato **EL ARRENDATARIO**, será responsable del pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica, teléfonos e impuestos sobre ventas, las cuales deberán cancelarse puntualmente, sin exponerse a multas, pagos de intereses o cualquier otras sanciones por morosidad; **j)** **EL ARRENDADOR** podrá realizar mejoras, reformas o hacer divisiones en el local siempre que no se perjudique la estructura de la obra y no altere su integridad o afecte la seguridad, dichas mejoras cualesquiera que fuese su valor quedaran a

1.

beneficio del inmueble sin obligación de rembolsar su valor, siempre y cuando no puedan ser transportadas o su retiro perjudique la estructura del inmueble o que por su naturaleza sean consideradas inmueble. - A no ser que dichas mejoras no sean consideradas como tales por **EL ARRENDADOR**, y solicite a **EL ARRENDATARIO** su remoción, y en caso que este no lo haga lo podrá hacer **EL ARRENDADOR**, a cargo o costo de

**EL ARRENDATARIO**; **k) EL ARRENDATARIO** recibe el inmueble en buen estado y serán por su cuenta los gastos de mantenimiento del Generador Eléctrico, bombas de agua, elevador, y aires acondicionados asimismo las reparaciones no estructurales y se obliga a indemnizar a **EL ARRENDADOR**, por cualquier deterioro que apareciera en el inmueble causado por culpa o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, por personal de este o terceras personas; **l) Si EL ARRENDATARIO** una vez instalado en el local arrendado quisiera dar por terminado el contrato deberá comunicarlo con sesenta (60) días de anticipación por escrito, de conformidad al Artículo 38 de la Ley de Inquilinato, debiendo comunicárselo a **EL ARRENDADOR**, en caso de no hacerlo así asume la obligación de pagar el precio total del contrato por el termino que falte a su vencimiento; **m) Al terminar la vigencia del contrato** deberá entregarse el local limpio y en iguales condiciones en que se le fue entregado, haciendo entrega de las llaves y los accesorios integrantes del edificio de acuerdo a inventario y los comprobantes de los servicios públicos, impuestos y además que son a cuenta de **EL ARRENDATARIO**, de no hacerlo así, el local no se considerará legalmente entregado; **n) EL ARRENDADOR** queda obligado conforme a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato, a librar a **EL ARRENDATARIO** de toda perturbación en el goce del local arrendado. En todo caso debe **EL ARRENDATARIO** dar aviso al **ARRENDADOR** de cualquier perturbación quedando este libre de toda responsabilidad o reclamo si tal aviso no se produjere; **o) EL ARRENDATARIO**, no podrá reducir o retener la renta bajo ningún pretexto; **p) Igualmente EL ARRENDATARIO**, se obliga a no realizar un acto en forma personal o por medio de sus dependientes que perjudique la tranquilidad del edificio, observando en tal sentido las mas elementales normas sobre moralidad y buenas costumbres. **CLAUSULA TERCERA:** El presente contrato será resuelto por las causas siguientes: **1)** Por vencimiento del plazo pactado y previa notificación por escrito de parte de **EL ARRENDATARIO**, de dar por terminado el presente contrato; **2)** Por el mutuo consentimiento de las partes; **3)** Por la notificación de no renovación del presente contrato; **4)** Por el incumplimiento de cualesquiera obligaciones establecidas en el presente contrato.- **CLAUSULA CUARTA:**

**EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO**, declaran que es cierto todo lo manifestado y aceptan todas las estipulaciones del presente contrato, obligándose al cumplimiento de las mismas, dándose por recibido en este acto el inmueble objeto de este contrato. En fe de lo cual, firmamos el

7.



Presente contrato en dos ejemplares del mismo valor, quedando un ejemplar en poder de **EL ARRENDADOR** y otro ejemplar en poder de **EL ARRENDATARIO**.

En la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, al primer (1) día del mes de enero del año dos mil trece (2013).



*Márlon Pascua Cerrato*  
**MINISTRO MÁRLON PASCUA CERRATO**  
**SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE DEFENSA**  
**EL ARRENDATARIO**

*Faviola del Carmen Lesage Quezada*  
**FAVIOLA DEL CARMEN LESAGE QUEZADA**  
**EL ARRENDADOR**