

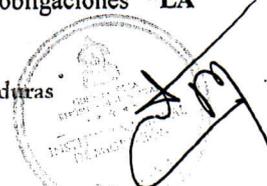
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CA-GAF-INM-008/2017

Nosotros, **AMERICA MARITZA CASTRO LAINEZ**, Mayor de edad, casada, hondureña, Perito Mercantil, con domicilio en el Municipio de La Lima, Departamento de Cortes portadora de la tarjeta de identidad No **0501-1953-01783**, quien es dueña del bien inmueble tal como se establece en el documento de compra venta inscrito a su favor bajo el número 99 del tomo 621 del libro Registro de Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas de San Pedro Sula en adelante denominado **"LA ARRENDADORA"** y **CAROLINA DOLORES MENJIVAR GUTIERREZ**, mayor de edad, casada, Abogada, con tarjeta de Identidad No. 1312-1978-00213, hondureña y de este domicilio, actuando en su condición de Directora del Instituto Nacional de Migración, nombrado mediante Acuerdo Ejecutivo No. 282-2014 del 08 de julio de 2014. Emitido por el Presidente de la República, quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se denominará **"EL ARRENDATARIO"** debidamente facultado para celebrar este tipo de contratos, hemos convenido en celebrar, como al efecto lo hacemos, el presente contrato de arrendamiento de conformidad a las cláusulas, condiciones y estipulaciones siguientes: **CLAUSULA PRIMERA: DECLARACIONES "LA ARRENDADORA** declara que es propietaria de un inmueble situado en la "Lima Nueva, Municipio de Cortes"; consistente en un área de: 845:56 m², de varas cuadradas de extensión superficial, con mejoras dentro de dicho solar se encuentra un a casa con tres habitaciones, dos baños, una sala comedor y una habitación para servidumbre.- **CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO: "LA ARRENDADORA"** igualmente declara que por tenerlo convenido con **"EL ARRENDATARIO"** por el presente acto le da en arrendamiento una casa, descrita en la primera clausula, garantizando además el goce de todos los derechos que le corresponden sobre la parte del inmueble arrendado.- **CLAUSULA TERCERA: DESTINO DEL INMUEBLE:** El Inmueble objeto de este contrato de arrendamiento y sus servicios conexos relacionados anteriormente, serán destinados a instalar las oficinas del Instituto Nacional de Migración, por lo tanto no podrá destinar el local arrendado para un fin distinto a sus oficinas, ni subarrendarlo parcial o totalmente. **CLAUSULA CUARTA: PLAZO:** La duración del presente contrato será del 01 de enero al 31 de diciembre del 2017, pudiéndose prorrogar a voluntad de ambas partes mediante la suscripción de un nuevo contrato, Adenda o intercambio de notas con (30) treinta días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato. **CLAUSULA QUINTA: PRECIO, IMPUESTOS, FORMA DE PAGO Y CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO:** a) **PRECIO, IMPUESTOS, FORMA DE PAGO:** El valor del arrendamiento ha sido pactado en la cantidad de: **SIETE MIL CIENTO QUINCE LEMPIRAS EXACTOS (Lps.7,115.00)** más el 15% de Impuesto sobre Ventas por valor de **Lps.1,067.25 (UN MIL SESENTA Y SIETE LEMPIRAS CON VEINTICINCO CENTAVOS)** siendo un total a pagar de: **OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y DOS LEMPIRAS CON VEINTICINCO CENTAVOS (Lps.8,182.25)** en forma mensual por un período de doce (12) meses ascendiendo a un monto total del contrato a la cantidad de **NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE LEMPIRAS EXACTOS (L.98,187.00)**, dicha cantidad ya contempla el quince por ciento

Col. Las Torres frente a City Mall, Tegucigalpa, Francisco Morazán, Honduras
Tel: 504 2234-1996 / 504 2234-1998
www.inm.gob.hn

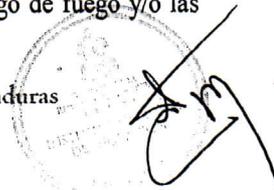


(15%) sobre el valor de la base imponible de las importaciones o de la venta de bienes y servicios sujetas al mismo y lo estipulado en la Ley de Fortalecimiento de los Egresos, Equidad Social y Racionalización del Gasto Público, según Artículo 5 y el Artículo 1 del Decreto Legislativo No.5-2001, el cual establece que dicho valor será retenido en cada orden de pago o documento equivalente para ser enterado en la Tesorería General de la República, obligándose a extender a "LA ARRENDADORA" por la cantidad retenida y enterada al fisco, una constancia de este extremo para los efectos de la declaración que de dicho impuesto establece la ley, e incluye el pago del servicio de agua potable al Patronato Zona Americana; el presente gasto afectará la partida presupuestaria siguiente: **Institución 45, Instituto Nacional de Migración, Programa 11, Servicios de Migración, y Extranjería, Act/Obra 02 Asuntos Migratorios, Objeto 22100 Alquiler de Edificios y Viviendas y Locales del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República** asignados para tal fin, pago que se hará vía Sistema Administración Financiera Integrada (SIAFI) y se tramitará después de transcurrido cada mes; b) **ANTICIPO: Conforme a lo que establece en el Artículo 73, párrafo cuarto de las Disposiciones Generales del Presupuesto de Ingresos y Egresos de la República vigente, pagará un anticipo equivalente a un (01) mes de renta en concepto de depósito, el cual quedará como pago de la renta del último mes en caso de resolución del contrato de arrendamiento del inmueble;** c) **INCREMENTOS DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: "LA ARRENDADORA"** no podrá incrementar el precio del arrendamiento durante la vigencia del presente contrato, siendo válido únicamente cuando el mismo sea prorrogado o renovado por los periodos subsiguientes a la validez de este contrato, y así lo considere pertinente "LA ARRENDADORA", lo cual será notificado a "EL ARRENDATARIO" dentro de los 60 días previos al vencimiento del contrato o su prórroga si lo hubiese, en todo caso, se aplicará la disposición señalada en el inciso d) de esta cláusula; d) **REVISION DE LOS INCREMENTOS DE LA RENTA EN CASO DE PRORROGA O RENOVACION DEL CONTRATO:** La renta podrá revisarse anualmente sufriendo un aumento en igual porcentaje de la inflación publicada por el Banco Central de Honduras, aplicando a la renta correspondiente de la anualidad la variación porcentual experimentada en un período de doce meses a la fecha de cada actualización, tomando en cuenta las limitaciones contenidas en las Disposiciones generales del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República; f) **MORA:** La mora en el pago a dos (2) meses de renta así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de "EL ARRENDATARIO" dará derecho "LA ARRENDADORA", para pedir la rescisión del presente contrato, dar por terminado el plazo pactado y exigir el pago de la renta vencida, y la restitución del local.- **CLAUSULA SEXTA: CONSTRUCCION DE MEJORAS: EL ARRENDATARIO** podrá realizar la mejoras, reformas o hacer divisiones en el local siempre que no perjudiquen la estructura de la obra y no altere su seguridad, si fueren mejoras que alteren la estructura del inmueble se solicitara autorización escrita "LA ARRENDADORA", "LA ARRENDATARIA" removiére tales mejoras Incurrirá en responsabilidad, si se produjere algún daño a la estructura del inmueble. **CLÁUSULA SEPTIMA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES:** Son obligaciones "LA

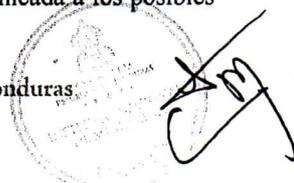


ARRENDADORA” :a) Entregar a **“EL ARRENDATARIO”** en la fecha convenida el inmueble dado en arriendo en perfecto estado de funcionamiento, seguridad y sanidad y a poner a su disposición los servicios conexos y/o adicionales aquí convenidos; **b)** Entregar a **“EL ARRENDATARIO”** en la fecha convenida el inmueble dado en arriendo con todos sus pagos al día por concepto de impuestos, servicios públicos, teléfonos, gastos de administración, y otros gastos propios del inmueble.- Igualmente se compromete a entregar el inmueble vacío, y con todas sus obligaciones contractuales de arriendo anteriores finiquitadas; **c)** Mantener en el inmueble los servicios básicos, conexos y adicionales en buen estado y funcionando para el fin convenido en el contrato; **d)** Librar a **“EL ARRENDATARIO”** de todo inconveniente en el uso y goce del inmueble arrendado y lo indicado en el Artículo 34 de la Ley de Inquilinato Vigente; **e)** Realizar las reparaciones estructurales necesarias a que haya lugar en ejecución del presente contrato **f)** El arrendador acepta la responsabilidad plena de el pago de todos los impuestos, tasas y servicios municipales, y demás gastos de carácter público, que se impongan o puedan imponérsele como propietario del inmueble, liberando de cargos y todo tipo de impuestos o servicios pendientes, exceptuando aquellos pagos específicamente establecidos en este contrato o que por ley le correspondan a **“EL ARRENDATARIO”** y los que el particularmente contrate; **g)** Las demás obligaciones consagradas en las disposiciones aplicables y lo establecido en el presente contrato.

Son obligaciones de “EL ARRENDATARIO”: **a)** Pagar a **“LA ARRENDADORA”**, el precio de este contrato de arrendamiento en la forma convenida; **b)** Cuidar diligentemente el inmueble objeto de arrendamiento, sin perjuicio de que **“EL ARRENDATARIO”** no será responsable por daños y perjuicios causados en los bienes propiedad de **“LA ARRENDADORA”**, originados por caso fortuito, fuerza mayor, incendio, terremoto, el estado de deterioro natural del inmueble por el solo transcurso del tiempo, etc.; **c)** Realizar el pago correspondiente a los servicios por consumo mensual de energía eléctrica, agua, teléfono, Internet, cable TV de los cuales deberá proporcionar cuando se le requiera a **“LA ARRENDADORA”**, fotocopias de los recibos de pago hasta la expiración del presente contrato; **d)** Todo daño causado al inmueble y/o sus instalaciones en el período de arrendamiento que sean atribuibles a descuido, mal uso, negligencia de **“EL ARRENDATARIO”**, sus empleados o subalternos o incluso terceros que concurran a la edificación buscando los servicios que presta **“EL ARRENDATARIO”**, incluyendo pero no limitándose a las visitas o personas de servicio al inmueble y/o sus instalaciones, sean o no responsabilidad del **“EL ARRENDATARIO”** deberá ser reparado por cuenta de **“EL ARRENDATARIO”**, dentro del plazo de treinta (30) días calendario después de haber sido requerido para tal efecto; en caso de incumplimiento, **“LA ARRENDADORA”**, podrá proceder a repararlo a costa de **“EL ARRENDATARIO”** quien deberá reembolsar el gasto que le sea cobrado, conforme a la tasación que se le haga de común acuerdo; **e)** **“EL ARRENDATARIO”** podrá tomar las previsiones de seguros de daños contra incendios y líneas aliadas necesarias (robos, huelgas, alborotos populares, daños maliciosos, etc.), en cuanto a sus propias mejoras, sus equipos y mobiliario, por su propia cuenta; **f)** **“EL ARRENDATARIO”** no podrá almacenar o tener en el inmueble principal, artículos que puedan causar o aumentar el riesgo de fuego y/o las



tarifas contra incendios que suscriba o que pueda contravenir leyes, reglamentos, ordenanzas, o cláusulas de pólizas de seguro del edificio. También, **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a conservar en el edificio las medidas de seguridad contra incendios, impuestas por el Cuerpo de Bomberos.- **“LA ARRENDADORA”**, no será responsable por daños causados a los activos contenidos dentro del inmueble; g) **“EL ARRENDATARIO”** se compromete a conservar y a entregar el inmueble objeto de este contrato en el mismo estado en que lo recibe, sin más deterioros que los producidos por el transcurso del tiempo y el uso normal de las instalaciones, sin perjuicio de lo ya estipulado con respecto a las mejoras perdurables.- Serán por cuenta de **“EL ARRENDATARIO”** las reparaciones locativas como ser el reemplazo de lámparas eléctricas quemadas, trabajos de fontanería, reparaciones de llavines y llamadores, puertas, reposición de celosías, reparaciones de telas metálicas y cambio de piezas de cielo falso dañadas y por cuenta de **“LA ARRENDADORA”**, se hará las reparaciones necesarias de techos estructurales, reparaciones del sistema de agua potable y su cisterna o instalaciones eléctricas, para lo cual **“LA ARRENDADORA”**, tendrá plena autorización de **“EL ARRENDATARIO”** para efectuar dichas reparaciones en forma continuada en horas y días hábiles o inhábiles acordando y programando previamente con **“LA ARRENDADORA”**; h) **“EL ARRENDATARIO”** podrá construir a sus expensas, las mejoras que estime conveniente y establecer el tipo, calidad, los colores y elementos decorativos que desee, incluyendo la pintura; i) **“EL ARRENDATARIO”** remodelará conforme a las cláusulas anteriores y bajo su costo, el edificio entregado, a conveniencia de sus necesidades; j) **“EL ARRENDATARIO”** también deberá conservar el inmueble limpio; k) **“EL ARRENDATARIO”** debe permitir el acceso al **“LA ARRENDADORA”**, a efecto de realizar inspecciones al inmueble, previo acuerdo con **“EL ARRENDATARIO”**; l) Las demás obligaciones consagradas en la ley aplicable. **CLÁUSULA OCTAVA: TRASPASO O GRAVAMEN DEL INMUEBLE:** En caso de que **“LA ARRENDADORA”**, desee traspasar, ceder, vender, gravar o enajenar el inmueble de forma alguna durante la vigencia de este contrato, este deberá notificar a **“EL ARRENDATARIO”** por escrito.- **“LA ARRENDADORA”**, en dicho traspaso, cesión, venta, fideicomiso o gravamen se comprometerá frente a **“EL ARRENDATARIO”** a sustituir como así lo establece la Ley- a **“LA ARRENDADORA”**, en su calidad como tal en el presente contrato de arrendamiento, respetando así todas y cada una de sus obligaciones como tal frente a **“EL ARRENDATARIO”**, pues este contrato afecta al bien Inmueble como tal, con el cual el Contrato de Arrendamiento continuará vigente y **“EL ARRENDATARIO”** tendrá la obligación de pagar al nuevo arrendante el precio del arrendamiento, una vez que sea notificado y se le entregue una certificación registral o notarial que compruebe el traspaso efectuado. Adicionalmente, en el caso de que por alguna razón el Inmueble llegara a ser objeto de ejecución judicial o extrajudicial **“LA ARRENDADORA”**, asume la obligación de notificar a **“EL ARRENDATARIO”** en forma inmediata y previo a la realización del respectivo remate o mecanismo similar así como de notificar al juez ejecutor de la existencia de este contrato y las obligaciones específicas que este conlleva y la indicación de que las circunstancias en que el inmueble se encuentra arrendado deberá ser comunicada a los posibles



oferentes con anterioridad a la ejecución del remate entendiéndose que deberá cumplir a favor de **“EL ARRENDATARIO”** por daños y perjuicios, según sea el caso.- **CLÁUSULA NOVENA: CAUSAS DE TERMINACION DE CONTRATO: TERMINACION 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 las cláusulas o condiciones establecidas en el presente contrato, así como el acuerdo de voluntades de las partes y en caso de recorte presupuestario de fondos nacionales que se efectuó por razón de la situación económica y financiera del país, la estimación de la percepción de ingresos menores a los gastos proyectados y en caso de necesidades imprevistas o de emergencia, en cuyo caso la parte que desee dar por terminado el contrato notificara a la otra parte su intención, con al menos sesenta días (60) antes de la fecha de vencimiento o del acontecimiento que impida continuar con el arrendamiento objeto de este contrato.- **CLAUSULA DECIMA: NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones o comunicaciones que se deriven del presente contrato, deberán hacerse por escrito y dirigirse a los titulares de las Instituciones contratantes que en ese momento las rectoren o las personas **“LA ARRENDADORA”**, o **“EL ARRENDATARIO”** designen mediante comunicación escrita, que se entenderá integrada al presente Contrato, quienes serán las directamente encargadas de tratar los temas a que haya lugar en desarrollo de la ejecución del Contrato, pudiendo proponer fórmulas de solución a los eventuales problemas que se presenten.- **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: SOLUCION AMIGABLE DE CONFLICTOS:** Cualquier controversia o conflicto entre las partes, relacionado directa o indirectamente con este Contrato, ya sea de su naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución, terminación, resolución, rescisión, indemnizaciones aplicables y cualquiera de sus regulaciones supletorias del mismo, las partes harán todo lo posible para resolverlas amigablemente mediante negociaciones directas informales; si después de transcurridos veintiocho (28) días las partes no han podido resolver la controversia o diferencia mediante las negociaciones relacionadas, entonces una parte podrá informar por escrito a la otra parte sobre sus intenciones de concurrir a las Instancias correspondientes.-**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: SOLUCION JURISDICCIONAL DE CONFLICTOS:** Cualquier disputa controversia o reclamo generado por o en relación con el contrato o por incumplimiento, resolución, anulación u otra, deberán sujetarse a lo que establece la Ley de Inquilinato vigente, sin perjuicio de que el Instituto Nacional de Migración, dicte las medidas provisionales que estime pertinentes, hasta tanto se diluciden las controversias.- La Ley prevaleciente será la Ley Nacional; para efectos de interpretación de este contrato, incluso las contractuales y sus condiciones deberán entenderse y aplicarse en su contexto al tipo de contrato que se pretende suscribir que es al de Arrendamiento y su normativa aplicable y el contrato servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía.-**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: NULIDAD:** Las partes expresamente declaran que en el caso de que alguna de las disposiciones del presente contrato sea declarada nula o inválida por la jurisdicción competente, las demás cláusulas y obligaciones del presente contrato, conservarán su validez.- **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: MERA TOLERANCIA:** La mera tolerancia de alguna de las partes al



incumplimiento o cumplimiento tardío de alguna de las obligaciones de la otra parte: no constituirá una modificación al presente contrato ni una excepción al cumplimiento del mismo; no implicará una renuncia de la parte cumplida a alguna de las causales de terminación del presente contrato; no afectará la efectividad del presente contrato, ni de sus anexos y no afectará ninguno de los derechos de la parte cumplida.- **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO:** Las partes aquí firmantes reconocemos que hemos leído, entendido y aceptado los términos del presente Contrato, siendo este documento el único y completo que rige las relaciones entre las mismas en esta materia, reemplazando todas las comunicaciones o declaraciones anteriores ya sea orales o escritas entre las mismas.- En fe de lo cual firman el presente contrato en triplicado de igual contenido y valor, quedando un ejemplar en poder “**LA ARRENDADORA**”, un ejemplar a “**EL ARRENDATARIO**” y el último para el Departamento Administrativo de Inquilinato, en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los quince días del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017).


CAROLINA DOLORES MENJÍVAR GUTIÉRREZ
INSTITUTO NACIONAL DE MIGRACION
“EL ARRENDATARIO”



AMERICA MARITZA CASTRO LAINEZ
“LA ARRENDADORA”