



PODER JUDICIAL  
Honduras

OFICINA DE  
TRANSPARENCIA

10 MAY 2025

RECIBIDO

*Manuela Barahona*  
10:54 am

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA

Oficio No-348-DA-PJ-2025

Tegucigalpa, M.D.C. 15 de mayo de 2025

Señores

**UNIDAD DE TRANSPARENCIA**

Poder Judicial

Su Oficina

Estimados Señores de la Unidad de Transparencia:

Por este medio, atendiendo su correo de fecha 13 de mayo de 2025 se les envía el Contrato No. 141-2024 de fecha 18 de junio de 2024, **“ARRENDAMIENTO ESPACIO AREA DE COMIDAS DEL PODER JUDICIAL”** local donde funciona Expreso Americano, ubicado en la Torre de Estacionamiento, conformada por un área de estacionamiento, oficinas, talleres y área de comidas, primer nivel, espacio abierto para ubicar comercios, Boulevard Kuwait, Palacio de Justicia del Poder Judicial, de la Ciudad de Tegucigalpa, Francisco Morazán.

Sin otro particular me suscribo de usted.



**LIC. JESSICA ROXANA CASTILLO MAYORQUIN**

Directora Administrativa

CC: Archivo



**CONTRATO N°141-2024 "ARRENDAMIENTO ESPACIO FISICO AREA DE COMIDAS DEL PODER JUDICIAL"**

Nosotros, **REBECA LIZETTE RÁQUEL OBANDO**, mayor de edad, hondureña, casada, Abogada y Notaria, de este domicilio, portadora del Documento Nacional de Identificación No. 0801-1954-01675, actuando en mi condición de Presidenta de la Corte Suprema de Justicia según Decreto No.-2-2023, publicado en el Diario Oficial La Gaceta bajo el No. 36,158, en fecha 17 de febrero de 2023, debidamente facultada para organizar y dirigir administrativamente al Poder Judicial, según artículo 3 transitorio del Decreto No. 5-2022, el cual me faculta para la celebración de este tipo de Contrato, en representación del **PODER JUDICIAL** y **EDUARDO KAFATI GEADAH**, mayor de edad, casado, Ingeniero Eléctrico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 0801-1960-00918, quien actúa en su condición de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada **ESPRESSO AMERICANO, S. A.**, Sociedad de este domicilio, con RTN No.- 08019995385798 legalmente constituida mediante Instrumento Publico Numero cincuenta y uno (51) en esta ciudad el día veinte de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro ante los oficios del Notario Carlos A. Martínez, e inscrita bajo el Numero cuarenta y Siete (47) del Tomo Trescientos Diecinueve (319) del Registro de Comerciantes Sociales, Registro de la Propiedad y Mercantil de esta Sección Judicial y modificada mediante Testimonio de la Escritura Publica Numero Dos (02) ante los oficios de El Notario Ricardo Osorio Mata e inscrita con Numero Noventa y Cinco (95) del Tomo Seiscientos Siete (607) del Registro de la Propiedad Mercantil de Francisco Morazán, acredita su representación y facultades con el Poder de Representación otorgado bajo Escritura Publica Numero Cuarenta y Siete (47) e inscrito con el Numero Ochenta y Nueve (89)-Tomo-Seiscientos Treinta y Seis del Registro de Comerciantes Sociales, ambos con amplias facultades para la celebración de este contrato, a quienes se les denominará **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** respectivamente, libre y espontáneamente manifestamos que convenimos en celebrar, como en efecto celebramos la suscripción de este Contrato de Arrendamiento en la forma y condiciones siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES: EL ARRENDADOR** manifiesta que es dueño de un Complejo denominado Palacio de Justicia en la ciudad de Tegucigalpa Municipio del Distrito Central, dentro del cual se encuentra un área denominada **TORRE DE ESTACIONAMIENTO**, conformada por un área de estacionamiento, oficinas, talleres y área de comidas, contando en el primer nivel con un espacio abierto donde pueden ser ubicados comercios. **CLAUSULA SEGUNDA: JUSTIFICACIÓN Y CARACTERISTICAS DEL LOCAL:** En virtud de que el Poder Judicial tiene un alto número de empleados y usuarios del sistema de Justicia, se debe ofrecer una oferta de negocios que presten el servicio de alimentación para los mismos, por lo que se ha habilitado áreas establecidas para venta de comida con una capacidad

CONTRATO N°141-2024 "ARRENDAMIENTO ESPACIO FISICO AREA DE COMIDAS DEL PODER JUDICIAL"

para CIENTO DIECISEIS (116) personas en áreas compartidas, por lo que por medio del presente contrato, se establece un espacio de arrendamiento ubicado en el primer nivel de la Torre de Estacionamiento, con un área de Veintitrés Punto Dieciséis Metros Cuadrados (23.16 m2), para el funcionamiento del Negocio denominado **ESPRESSO AMERICANO, S. A.**, conforme al plano adjunto al presente contrato **CLAUSULA TERCERA: ESTIPULACIONES:** Manifiesta **EL ARRENDADOR** que por tenerlo así convenido, este lo da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble descrito en la cláusula segunda, en las condiciones siguientes: **A)** Todos los gastos por reparaciones locativas en el inmueble arrendado serán a cargo de **EL ARRENDATARIO** el que no podrá reducir, rebajar o retener la renta o parte de ella bajo pretexto de reembolsarse dichos gastos y tales reparaciones serán en calidad y apariencia iguales a las que originalmente tenía el inmueble, en el entendido que corresponde siempre a **EL ARRENDADOR** mantener la propiedad en estado de servir para el fin que fue arrendado, debiendo procurar que la propiedad cumpla con estos objetivos, lo que supone mantener reparadas las estructuras del inmueble como ser: cielos, pisos, drenajes, alcantarillas, tuberías externas, instalaciones para suplir agua, electricidad con capacidad de 150 amp conexiones de 110v y 220v y aquellas obras que no sean locativas, además de los diferentes pagos de impuesto inherentes al inmueble. **B)** Todos los servicios que sean en utilidad directa para **EL ARRENDATARIO** como ser agua y luz serán por cuenta del mismo, por consiguiente, se cancelará la cantidad de **L.400.00, (CUATROSCIENTOS LEMPIRAS EXACTOS)**, por servicio de agua potable, el medidor de energía eléctrica deberá ser instalado por **EL ARRENDATARIO** y el consumo que marque el mismo al igual que el valor por agua potable serán agregados al pago mensual acordado.-. **C)** El inmueble objeto de este contrato será destinado por **EL ARRENDATARIO** para venta de bebidas calientes y heladas a base de café, frutas y aloe vera, repostería, bocadillos, helados, agua purificada y accesorios; sin poder darle otro destino o uso sin autorización de **EL ARRENDADOR**, así como se obliga a restituir la propiedad (y los bienes si es el caso) en el estado que le fue entregada, tomándose en cuenta el deterioro o desgaste natural ocasionado por el uso, observando las normas de higiene, ornato y aseo necesarias y evitando el deterioro del inmueble resultante del maltrato o negligencia. **D)** **EL ARRENDATARIO** no podrá arrendar o subarrendar el inmueble, de hacerlo será motivo suficiente para la terminación del contrato. **E)** **EL ARRENDATARIO** está obligado a las reparaciones locativas; se entiende por reparaciones locativas en general, las de aquellos deterioros que ordinariamente se producen por el uso habitual del inmueble por parte del arrendatario, como reposición de enchufes y luminarias; arreglos menores de plomería, reparación de rupturas de

CONTRATO N°141-2024 "ARRENDAMIENTO ESPACIO FISICO AREA DE COMIDAS DEL PODER JUDICIAL"

paredes divisorias, reparaciones para conservar la integridad de paredes, reparaciones para conservar la integridad de cielos, porcelanato de piso, pavimentos y tuberías; piedras y ladrillos que se quiebran o desencajan; además de cambiar los focos que se quemen. **F)** Previamente a la introducción de cualquier cambio o alteración en el local arrendado ya fuere estructural o no, **EL ARRENDATARIO** deberá obtener el consentimiento de **EL ARRENDADOR** y sujetarse a las modalidades que establezca; tales cambios en su caso quedarán a beneficio del inmueble, salvo las que pudieren ser separadas o desinstaladas sin deterioro de dicho inmueble. **G)** Previa notificación verbal o escrita **EL ARRENDATARIO** permitirá que **EL ARRENDADOR** practique inspecciones periódicas al inmueble en horas razonables sin entorpecer las actividades de **EL ARRENDATARIO**, siempre y cuando lo haga con la debida notificación. **H)** Queda prohibido a **EL ARRENDATARIO** introducir o mantener en el inmueble cualquier tipo de sustancias inflamables o peligrosas. **I)** Para cualquier reclamo judicial las partes se someten a la competencia del Juzgado de Letras de Inquilinato del Distrito Central, del Departamento de Francisco Morazán. **J)** **EL ARRENDADOR** no se hace responsable por pérdidas, deterioro o violación que **EL ARRENDATARIO** sufre en sus bienes o pertenencias, por causa de caso fortuito o fuerza mayor. **K)** Es importante aclarar que la cafetería es para la distribución y venta de alimentos preparados o semi preparados ya que la zona no tiene el sistema de drenaje de caja de grasas, evitando con ello la obstrucción en la red de alcantarillado sanitario. Se debe de evitar la cocción de alimentos, evitando la proliferación de olores y propagación de humo producto de esta actividad, en el interior del Complejo. **L)** La incorporación de otros productos alimenticios que necesiten cocción y que no se encuentren contenidos en la oferta inicial, requerirán autorización previa. **M) CALIDAD DEL SERVICIO.** **EL ARRENDATARIO** deberá prestar un servicio de óptima calidad, que comprende entre otros aspectos el uso de ingredientes frescos, saludables y de primera clase en la preparación de los alimentos, la comida debe servirse en una temperatura adecuada, los desechables que se utilicen deberán ser de buena calidad fuertes y de tamaño adecuado. Además, el servicio deberá ser esmerado, pronto y trato respetuoso al cliente, los aparatos eléctricos que se utilizarán en el local deberán estar en perfectas condiciones. **N) CONDUCTA, IDENTIFICACION E HIGIENE.** **EL ARRENDATARIO** y el personal que este bajo su responsabilidad deberá observar buena conducta, que implica entre otros aspectos no hacer uso de lenguaje ofensivo, vulgar o escandaloso, no hacer uso de equipos que produzcan contaminación sónica, deberá vestir en forma decorosa, utilizando además delantales, gabachas, zapatos cerrados, cobertores para el cabello (redecillas); deberá estar debidamente identificado conforme las normas que establezca **EL**

CONTRATO N°141-2024 "ARRENDAMIENTO ESPACIO FISICO AREA DE COMIDAS DEL PODER JUDICIAL"

**ARRENDADOR;** mantener el interior y el exterior del local en óptimas condiciones de higiene y ambientales, estando en la obligación de mantener recipientes para basura debidamente cubiertos y en la ubicación adecuada, conforme las disposiciones que emita **EL ARRENDADOR**, además; se obliga a botar la basura en el lugar que se le designe. Cuando se presente una situación de fuerza mayor, cualquier accidente que sufra el personal del **EL ARRENDATARIO** dentro del edificio será responsabilidad exclusiva del **EL ARRENDATARIO**. **O) EQUIPO Y ROTULO.- EL ARRENDATARIO** se obliga a que el local arrendado cuente con basurero con tapadera y bolsa.- Las instalaciones están capacitadas para la operación simultánea del siguiente equipo: **1)** Congelador de alimentos, **2)** Enfriador de agua, **3)** Refrigerador, **4)** Caja registradora, computador e impresor, **5)** Máquina de café expreso, **6)** Máquina moladora de granos de café, **7)** Máquina con dos o tres dispensadores de refresco natural, **8)** Máquina dispensadora de granizados, **9)** Horno microonda, **10)** Licuadora.- Los rótulos que identifiquen el negocio y el menú deberá ajustarse conforme al diseño que establezca **EL ARRENDATARIO**, **11)** El Menú estará colocado al interior del local con sus respectivos precios. **Q) PRECIOS. - EL ARRENDATARIO**, se obliga a exhibir los precios reales de todo lo que ofrece en forma clara y detallada, en un lugar visible del local. **R) NORMATIVA APLICABLE.-EL ARRENDATARIO** deberá presentar la Licencia Sanitaria vigente; debiendo sujetarse además a todas las disposiciones siguientes: **I.-** En el local deberá hacer uso de agua purificada debidamente certificada para la preparación de alimentos, **II.-** el área de descarga y recolección de la basura, estará ubicada en la entrada al edificio; **III.-** el horario para carga y descarga de los productos y comida para los locales se recomienda de 6:00 a.m. a 6:00 p.m. en horario de lunes a viernes, **IV.-** los productos a ofrecer deberán ser pre elaborados. **S) PERMISO DE OPERACIÓN. - EL ARRENDATARIO** deberá Presentar y mantener exhibido en el local arrendado el Permiso de Operación Vigente. **T) EXCLUSIVIDAD: EL ARRENDADOR** no otorgará, dentro o en los alrededores de las instalaciones donde se ubica el local arrendado, contratos similares a terceros sean estos personas naturales o jurídicos, que se dediquen al mismo rubro o similar del **EL ARRENDATARIO** y le generen competencia. **CLÁUSULA CUARTA: MONTO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** El precio del local es de **L.12,000.00, (DOCE MIL LEMPIRAS)** más el impuesto sobre ventas respectivo. Deberá pagarse, además: **1) L.400.00, (CUATROSCIENTOS LEMPIRAS EXACTOS)** por servicio de agua y el monto generado por consumo de energía que sea contabilizado en su contador Todas estas cantidades deberán pagarse conjuntamente en la Pagaduría Especial de Justicia del Poder Judicial, utilizando el código de Cuenta de Ahorro N°

**CONTRATO N°141-2024 "ARRENDAMIENTO ESPACIO FISICO AREA DE COMIDAS DEL PODER JUDICIAL"**

10120456107 en Banco Atlántida, S. A. en las fechas que establezca el contrato. 4)

**DEPOSITO EN GARANTIA. EL ARRENDATARIO** enterará a la Pagaduría Especial de Justicia la cantidad equivalente a un mes de renta, sin impuesto sobreventa, en concepto de depósito en garantía para responder por los daños que pudiera causar al inmueble dado en arrendamiento y por el pago de servicios públicos, este depósito será devuelto al final de este Contrato siempre y cuando el local esté en perfectas condiciones, tal como le fue entregado y pagados los servicios públicos hasta el último mes del arrendamiento.- **CLAUSULA QUINTA: VIGENCIA DEL**

**CONTRATO:** Es convenido que el presente contrato tendrá vigencia de doce meses, contados del 22/8 de 2024 al 21 de 8 del 2025, prorrogable automáticamente a voluntad de ambas partes, si una de ellas no manifiesta por escrito su decisión de no prorrogarlo.-

**CLAUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA:** Por su parte se obliga a liberar a **EL ARRENDATARIO** de toda perturbación embarazosa en el uso del inmueble arrendado, con las salvedades previstas en el presente contrato.

**CLÁUSULA SEPTIMA: ALIMENTOS PARA LA VENTA EN LA CAFETERIA:**

El local se destinará a la venta de bebidas calientes y heladas a base de café, frutas y aloe vera, repostería, bocadillos, helados, agua purificada y accesorios. **CLAUSULA**

**OCTAVA: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN**

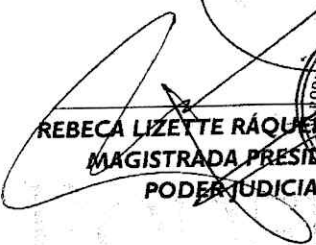
**DEL TERRORISMO.** - se obliga a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todo su personal a cargo, empleados, socios, accionistas, administradores, clientes, proveedores, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas; particularmente, de lavado de activos o financiación del terrorismo. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato se encontraren dudas razonables sobre sus operaciones, así como el origen de sus activos y/o que alguna de ellas llegare a resultar inmiscuido en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc., relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuese incluida en las listas internacionales vinculantes para Honduras, de conformidad con el derecho internacional (listas de Naciones Unidas- ONU), en listas de la OFAC, etc., El Poder Judicial tendrá derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho, esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a la parte que lo generó.-

**CLAUSULA NOVENA: TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:** El presente contrato de arrendamiento expirará por convención de la partes o conforme a las causales contenidas en el Artículo 51 de la Ley de Inquilinato: **1.-** Por vencimiento del período de duración pactado o sus prorrogas; **2.-** Por mora en el pago de dos mensualidades consecutivas sin necesidad de requerimiento. **3.-** Por acuerdo de las partes. **4.-** Por falta de cumplimiento de las obligaciones o violaciones de las estipulaciones

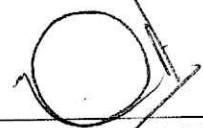


**CONTRATO N°141-2024 "ARRENDAMIENTO ESPACIO FISICO AREA DE COMIDAS DEL PODER JUDICIAL"**

establecidas en el presente contrato. 5.- **EL ARRENDATARIO** podrá unilateralmente dar fin al contrato de arrendamiento, siempre que diere aviso escrito o lo notifique a **EL ARRENDADOR con sesenta (60) días de anticipación**, en aplicación al artículo 38 de la Ley de Inquilinato Vigente, si decidiera rescindir el contrato por cualquier eventualidad presente o futura, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando se encuentre al día en el pago del alquiler. 6.- En caso de que ocurriese un rebrote de la pandemia del Covid-19 o afectación tal de ésta y otra epidemia o pandemia que motivase actos de autoridad estatal que ordenasen el confinamiento de las personas, de modo que no pudiesen presentarse a trabajar y se hiciese imposible la operación del local y con ello el cumplimiento de la finalidad del arrendamiento, este Contrato podrá bien suspenderse por el plazo que dure la orden de confinamiento. **CLÁUSULA DÉCIMA:** **ACEPTACIÓN:** Ambas partes se comprometen al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas que anteceden, manifestando estar de acuerdo y conforme con lo aquí convenido y todo aquello que no esté previsto en el presente contrato se resolverá de conformidad con la Ley de Inquilinato Vigente.- En fe de cual y para seguridad de ambas partes se firma el presente contrato en duplicado, en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los dieciocho días del mes de Junio del año dos mil veinticuatro.

  
**REBECA LIZETTE RÁQUEL OBANDO**  
**MAGISTRADA PRESIDENTA**  
**PODER JUDICIAL**



  
**EDUARDO KAFATI GEADAH**  
**ESPRESSO AMERICANO, S. A.**