

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CA-GAF-INM-009/2019

Nosotros, **MARGARITA ALEJANDRINA SOLIS PAGUADA**, mayor de edad, casada, hondureña, del domicilio del Puerto de Útila, del Departamento de Islas de la Bahía, con tarjeta de identidad número 0101-1951-00944 quien en lo sucesivo se denominará **"LA ARRENDADORA"** y **CAROLINA DOLORES MENJIVAR GUTIÉRREZ**, mayor de edad, casada, Abogada, hondureña y de este domicilio, con tarjeta de identidad número 1312-1978-00213, actuando en su condición de Directora del Instituto Nacional de Migración, nombrado mediante Acuerdo Ejecutivo No. 282-2014 del ocho (08) de julio de 2014, emitido por el Presidente de la República, quien en lo sucesivo y para efectos del presente Contrato se denominará **"LA ARRENDATARIA"**, debidamente facultadas para celebrar este tipo de Contratos, hemos convenido en celebrar como al efecto lo hacemos, el presente Contrato de Arrendamiento, el cual se regirá de conformidad a las Cláusulas, Condiciones y Estipulaciones siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA: DECLARACIONES:** manifiesta **"LA ARRENDADORA"** que es propietario de una casa de habitación ubicada en barrio Punta Caliente de esta misma jurisdicción Municipal, Departamento de Islas de la Bahía, existiendo los servicios de energía eléctrica, agua potable, aguas negras, que la titularidad de dicho inmueble consta a su favor en Documento Público número Dos Mil Cuatrocientos Treinta y Cuatro (2434), celebrado ante los oficios del Notario José Dolores Cantarero Bonilla e inscrito bajo matrícula número 402269 del Registro de la Propiedad, Inmueble y Mercantil de Roatán. **"LA ARRENDATARIA"** declara que se encuentra habilitado para formalizar el presente Contrato de Arrendamiento, según Decreto Legislativo No.266-2013, publicado en el Diario Oficial la Gaceta el 23 de enero del 2014, en donde se establece que quedan exentos la Administración Pública de los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley de Contratación del Estado para la celebración de este tipo de Contrato.- **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO:** manifiesta **"LA ARRENDADORA"** que por tenerlo convenido con **"LA ARRENDATARIA"** por el presente acto le da en arrendamiento el inmueble descrito en la primera clausula, garantizando además el goce de todos los derechos que le corresponden sobre la parte del inmueble arrendado.- **CLÁUSULA TERCERA: DESTINO DEL INMUEBLE:** La casa de habitación objeto de este Contrato de Arrendamiento y sus servicios conexos relacionados anteriormente, serán destinados para que habiten los empleados del Instituto Nacional de Migración, por lo tanto, no podrá destinar el local arrendado para un fin distinto, ni subarrendarlo parcial o totalmente.- **CLÁUSULA CUARTA: PLAZO:** La duración del presente Contrato será del primero (01) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del 2019, 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.- **CLÁUSULA QUINTA: PRECIO, IMPUESTOS, FORMA DE PAGO Y CONDICIONES DEL**

ARRENDAMIENTO: a) **PRECIO, IMPUESTOS, FORMA DE PAGO:** El valor mensual del arrendamiento ha sido pactado por la cantidad de **SIETE MIL LEMPIRAS EXACTOS (L. 7,000.00)** por un periodo de doce (12) meses, ascendiendo a un monto total de Contrato a la cantidad de **OCHENTA Y CUATRO MIL LEMPIRAS EXACTOS (L. 84,000.00)**, dicha cantidad no contempla el impuesto sobre ventas por estar exenta según el Artículo 15, inciso f) de la Ley de Impuesto Sobre Ventas; 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 inmediatamente después de transcurrido cada mes. b) **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 "LA ARRENDATARIA" dentro de los sesenta (60) días previos al vencimiento del Contrato o su prorroga si lo hubiese, en todo caso, se aplicará la disposición señalada en el inciso c) de esta cláusula; c) **REVISIÓN DE LOS INCREMENTOS DE LA RENTA EN CASO DE PRÓRROGA O RENOVACIÓN 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; d) **MORA:** La mora en el pago a dos (2) meses de renta así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de "LA ARRENDATARIA" dará derecho a "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.- **CLÁUSULA SEXTA: CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS:** LA ARRENDATARIA 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 a "LA ARRENDADORA", y dichas mejoras cualesquiera que fuese su valor quedarán a beneficio del inmueble sin obligación de reembolsar su valor, siempre y cuando no puedan ser transportadas o su retiro perjudique la estructura del inmueble.- **CLÁUSULA SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES:** Son obligaciones de "LA ARRENDADORA" : a) Entregar a "LA ARRENDATARIA" 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 "LA ARRENDATARIA" 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 **"LA ARRENDATARIA"** 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) **"LA ARRENDADORA"** acepta la responsabilidad plena de pagar todos los impuestos, tasas y servicios municipales, y demás gastos de carácter público, que se impongan o puedan imponérsele como Representante Legal 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 **"LA ARRENDATARIA"** 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 "LA ARRENDATARIA":** 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 embargo **"LA ARRENDATARIA"** 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, de los cuales deberá proporcionar a **"LA ARRENDADORA"** cuando se le requiera, 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 **"LA ARRENDATARIA"**, sus empleados o subalternos o incluso terceros que concurren a la edificación buscando los servicios que presta **"LA ARRENDATARIA"**, incluyendo pero no limitándose a las visitas o personas de servicio al inmueble y/o sus instalaciones, sean o no responsabilidad del **"LA ARRENDATARIA"** deberá ser reparado por cuenta de **"LA ARRENDATARIA"**, 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 **"LA ARRENDATARIA"** quien deberá reembolsar el gasto que le sea cobrado, conforme a la tasación que se le haga de común acuerdo e) **"LA ARRENDATARIA"** 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) **"LA ARRENDATARIA"** 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, **"LA**

ARRENDATARIA” se obliga a conservar en la casa 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) **“LA ARRENDATARIA**” 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 **“LA ARRENDATARIA**” las reparaciones locativas 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 **“LA ARRENDATARIA**” para efectuar dichas reparaciones en forma continuada en horas y días hábiles acordando y programando previamente con **“LA ARRENDATARIA**”; h) **“LA ARRENDATARIA**” 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) **“LA ARRENDATARIA**” remodelara conforme a las Cláusulas anteriores y bajo su costo, el edificio entregado, a conveniencia de sus necesidades; j) **“LA ARRENDATARIA**” también deberá conservar el inmueble limpio; k) **“LA ARRENDATARIA**” 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 **“LA ARRENDATARIA**” por escrito; **“LA ARRENDADORA**” en dicho traspaso, cesión, venta, fideicomiso o gravamen se comprometerá frente a **“LA ARRENDATARIA**” 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 **“LA ARRENDATARIA**”, pues este Contrato afecta al bien Inmueble como tal, con el cual el Contrato de Arrendamiento continuará vigente y **“LA ARRENDATARIA**” 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 **“LA ARRENDATARIA**” 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 **“LA ARRENDATARIA**” por daños y perjuicios, según sea el caso.- **CLÁUSULA NOVENA:**

CAUSAS DE TERMINACIÓN DE CONTRATO: Ambas partes acuerdan que serán causales de terminación de Contrato aquellas establecidas por la Ley de Inquilinato vigente y el incumplimiento de cualquiera de las Cláusulas o Condiciones establecidas en el presente Contrato.- **CLÁUSULA DÉCIMO: 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 que **"LA ARRENDADORA"** y **"LA ARRENDATARIA"** 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 DÉCIMO PRIMERA: SOLUCIÓN 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; 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.- **CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: SOLUCIÓN JURISDICCIONAL DE CONFLICTOS:** Cualquier disputa controversia o reclamo generado por o en relación con el Contrato o por incumplimiento, resolución, anulación u otra, ambas partes se someten a los procedimientos establecidos por 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.- **CLÁUSULA DÉCIMO 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 DÉCIMO 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 DÉCIMO 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 de “LA ARRENDADORA”, un ejemplar a “LA ARRENDATARIA” y el último para el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI). En la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los treinta y un (31) días del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019).



CAROLINA DOLORES MENJIVAR GUTIÉRREZ
INSTITUTO NACIONAL DE MIGRACIÓN
“LA ARRENDATARIA”

Margarita Alejandrina Solís Paguada
MARGARITA ALEJANDRINA SOLIS PAGUADA
“LA ARRENDADORA”