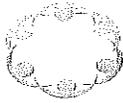




CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **DANIEL ARTURO SIBRIAN BUESO**, mayor de edad, casado, Abogado y Notario, hondureño, con Tarjeta de Identidad N°.1001-1974-00001, actuando en su condición de Fiscal General Adjunto de la República, actualmente en funciones, nombrado según Decreto N°.69-2018 del 1 de septiembre de 2018 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N°.34726 del 23 de agosto de 2018 y de este domicilio, en adelante EL ARRENDATARIO y el señor **JORGE ALBERTO NUÑEZ GALVEZ**, mayor de edad, hondureño, casado, sastre, con tarjeta de identidad No. 0824-1959-00206, residente en el Barrio El Centro del Municipio de Talanga, en su condición de representante del señor Juan Carlos Cruz, mayor de edad, nacionalidad hondureña, con Libreta de Pasaporte Estadounidense N°.E230798, propietario del inmueble que posteriormente se describirá, según Carta Poder de fecha 14 de marzo de 2017, autenticada por Lorena Martínez, Notario Público del Estado de Illinois, USA, y para efectos de este contrato se denominará "EL ARRENDADOR", hemos convenido en celebrar el presente contrato, el cual se regirá por las disposiciones contenidas en las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Declara "EL ARRENDADOR" que es el representante del propietario quien está en posesión del siguiente inmueble: un lote de terreno ubicado en el lugar denominado Barrio Peor Es Nada, jurisdicción de la ciudad de Talanga, departamento de Francisco Morazán, con las medidas y colindancias siguientes: Al Norte: 50 varas y colinda con propiedad de la señora Juliana Guerrero, mediando travesía, al Sur: 50 varas y colinda con propiedad de la señora Carmen Gallo mediando travesía de adobe, al Este: 25 varas y colinda con propiedad de Concepción Garmendia mediando travesía, al Oeste: 25 varas y colinda con propiedad de Emelina Gallo mediando calle. Teniendo un área superficial de MIL DOSCIENTAS CINCUENTA VARAS CUADRADAS (1,250. Vrs²). El inmueble antes descrito se encuentra enmarcado en el título territorial denominado: San Diego ó Carías y Rodríguez; en dicho lote está construida una casa de ladrillo planchado, color teja, cuatro dormitorios con sus respectivas puertas de tablero, dos baños con bañera de loza y un motor para hacer masajes, con lavamanos de porcelana y un mueble de madera, una sala, un comedor, una cocina, una sala familiar, garaje con portón eléctrico a control remoto, el piso de toda la casa con cerámica, ventanales, corredizos de vidrio y marcos de aluminio y cortineros con



persianas, verjas de metal pintados con lámparas, portón principal eléctrico y control remoto, encielado de toda la casa de tabla yeso, en el área del solar tiene un baño, pila con un tanque de reserva plástico, con los servicios públicos; agua, electrificación, tren de aseo, alcantarillado, teléfono fijo, cable, taza, bomberil todo en perfecto estado. El inmueble está inscrito bajo matrícula 0000 227905-00000 del Instituto de la Propiedad del Departamento de Francisco Morazán. **SEGUNDA:** Continúa manifestando que da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el inmueble descrito en la cláusula anterior sujeto a las siguientes condiciones: a) La vigencia del contrato será por un año, a partir del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, b) El valor de la renta mensual será de OCHO MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.8,000.00) más el impuesto sobre ventas, pagaderos al final de cada mes; c) El local mencionado será destinado para las oficinas de la Fiscalía de Talanga, Francisco Morazán; d) Al finalizar el contrato, el inmueble deberá ser entregado en las mismas condiciones en que fue recibido, en el entendido de que "EL ARRENDATARIO" no será responsable por el deterioro que pueda sufrir dicho inmueble por el uso natural y legítimo, así como tampoco de los daños ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor. **TERCERA:** "EL ARRENDATARIO" queda facultado para introducir las mejoras que estime conveniente en el inmueble arrendado con el fin de adecuarlo a sus necesidades, siempre y cuando tales mejoras no impliquen cambios en la estructura del edificio; sin embargo, de ser estas necesarias, "EL ARRENDADOR" deberá autorizar previamente, mediante nota dirigida al Ministerio Público. A este efecto, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, "EL ARRENDATARIO", retirará de ser posible, las modificaciones realizadas y dejará el inmueble tal como se le entregó a menos que "EL ARRENDADOR" acepte las mismas, en cuyo caso podrá negociarse entre las partes. **CUARTA:** El pago por los servicios públicos: agua, energía eléctrica y servicio telefónico, correrá por cuenta de "EL ARRENDATARIO". **QUINTA:** Serán causales de terminación de este contrato: a) La falta de cumplimiento de las cláusulas señaladas; b) Falta de pago; c) Por acuerdo entre las partes y d) Por cualquier otra causa que esté dentro de los casos enunciados en el Artículo # 51 de la Ley de Inquilinato. En todo caso cualquiera que sea la causa, deberá comunicarse a la otra parte la decisión de finalizarlo con treinta (30) días de anticipación. **SEXTA:** "EL ARRENDATARIO" tendrá la facultad de rescindir el

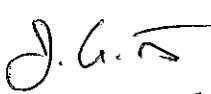
12
13
14



contrato de arrendamiento de forma anticipada cuando así lo requiera, por los intereses de la Institución notificando a "EL ARRENDADOR" de tal situación, por los casos siguientes: a) En cualquier momento de la vigencia del contrato establecido, en vista de tener un plan de adquisiciones que incluye inmuebles que sustituirán algunos de los inmuebles actualmente en arrendamiento. b) En caso de que los datos proporcionados del dominio del inmueble, no correspondan al dueño que aparentemente es "EL ARRENDADOR". **SÉPTIMA:** El presente Contrato a pesar de suscribirse en esta fecha, su eficacia debe considerarse a partir del 1 de enero del año 2022, tal y como lo establece el Código Civil en su Artículo 1573 "los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez.", en razón de la ocupación actual del inmueble desde el mes y año señalado. **OCTAVA:** Lo no previsto en este contrato se regirá por lo dispuesto en la Ley de Inquilinato, vigente.

En fe de lo cual, ambas partes aceptan el contenido de todas y cada una de las cláusulas, firmando para constancia en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los doce días del mes de junio del año dos mil veintitrés.


DANIEL ARTURO SIBRIAN BUESO
"EL ARRENDATARIO"


JORGE ALBERTO NÚÑEZ GÁLVEZ
"EL ARRENDADOR"

/ LILIAM



**MINISTERIO
PÚBLICO**
REPÚBLICA DE HONDURAS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **DANIEL ARTURO SIBRIAN BUESO**, mayor de edad, casado, Abogado y Notario, hondureño, con Documento Nacional de Identificación N°.1001-1974-00001, actuando en su condición de Fiscal General Adjunto de la República, actualmente en funciones, nombrado según Decreto N°.69-2018 del 1 de septiembre de 2018 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N°.34726 del 23 de agosto de 2018 y de este domicilio, en adelante EL ARRENDATARIO y el señor **SERGIO ANTONIO BENDECK DÍAZ**, mayor de edad, casado, hondureño, licenciado en Administración de Empresas, con Documento Nacional de Identificación # 0801-1964-03106 y de este vecindario, accionando en su condición de Representante Legal, conforme a Poder General de Administración No.10, autorizado por el Notario José Armando Sarmiento Montoya y otorgado por la sociedad "**INMOBILIARIA COSTABECK, S. A.**", la cual fue constituida mediante escritura pública No.42 del 13 de septiembre de 1989 y modificada ante los oficios del notario público José Armando Sarmiento, según consta en escritura pública No.14 del 2 de junio de 2010, la que para efectos contra terceros aparece inscrita a número 10 del tomo 737 del Registro de Comerciantes Sociales del Departamento de Francisco Morazán, quien en lo sucesivo se denominará LA ARRENDADORA, hemos convenido en celebrar como al efecto celebramos el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se regulará bajo las estipulaciones siguientes: **PRIMERA:** Declara LA ARRENDADORA, que es legítima propietaria de los lotes nueve (9) y once (11) del bloque A, de la colonia Linda Vista Este, con un área total de 1,923.48 m², donde se construyó un edificio que se identifica como "LOMAS PLAZA I" o "PLAZA GUIJARROS", y en el cual se da en arrendamiento un área de 2,593.79m² distribuidos de la siguiente forma: 170.00M² en la planta baja, 587.00M² en el segundo piso, 700.79M² en el cuarto piso y 1,136.00M² en el quinto piso del edificio Lomas Plaza I. Estos locales para oficinas contarán con ochenta y seis (86) espacios para estacionamiento distribuidos de la siguiente manera: 29 se encuentran en el sótano -3 del edificio Lomas Plaza II, 38 en el terreno que colinda con ese mismo edificio, los cuales se recibirán pavimentados y 19 están ubicados en el sótano 2 del edificio Lomas Plaza I. **SEGUNDA:** Continúa manifestando LA ARRENDADORA que por haberlo convenido así con EL ARRENDATARIO, mediante el presente contrato le concede

**INMO
COSTAI**





en arrendamiento el área en metros cuadrados descrita en la primera cláusula, ubicada en el edificio Lomas PLAZA I o Plaza Guijarros. Asimismo, declara EL ARRENDATARIO que con relación al Contrato de Arrendamiento anterior (año 2022) se incrementa el área de alquiler en 700.79 mts², lo que en valor monetario es un incremento de L.135,953.26 mensual, más el impuesto sobre ventas.

TERCERA: El presente contrato está sujeto a las condiciones siguientes: a) **La vigencia del contrato será por un año, a partir del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023;** b) El total de espacio a arrendar es de 2,593.79 mt² con un costo de L.194.00 por mt², **haciendo un total de QUINIENTOS TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO LEMPIRAS CON 26/100 (L.503,195.26) más el Impuesto Sobre Ventas.** Los pagos se harán mes a mes en las oficinas de EL ARRENDATARIO a su vencimiento y presentación del recibo mensual correspondiente. Salvo mandato judicial, en ningún caso y por ningún motivo podrá EL ARRENDATARIO retener la renta o parte de la misma, la que deberá pagarse completa en las fechas estipuladas, c) Los locales mencionados serán ocupados por DIDEF, UECDE, Clínica para empleados del Ministerio Público, Fiscalía de Protección a la Propiedad Intelectual y Seguridad Informática, Fiscalía de Etnias y Patrimonio Cultural, Fiscalía para el Enjuiciamiento a Funcionarios y Servidores del Sector Justicia, ATIC, UF-ADPOL, Supervisión Nacional, UNAF, MEPP, FETCCOP, MAAEDH, Escuela de Formación del Ministerio Público y Asociación de Fiscales del Ministerio Público; d) Será por cuenta de EL ARRENDATARIO el pago de los servicios públicos: agua, energía eléctrica y servicios telefónicos, comprometiéndose formalmente a no dejar cuentas pendientes de pago en tales conceptos al finalizar este contrato, debiendo en consecuencia, tener los correspondientes recibos cancelados al desocupar el inmueble arrendado, e) Al haber escasez de agua potable para los locales y que haya necesidad de abastecer la cisterna mediante tanques o pipas, EL ARRENDATARIO pagará a LA ARRENDADORA la parte proporcional que corresponda, f) EL ARRENDATARIO está obligado a entregar los locales a LA ARRENDADORA en el buen estado que los recibió, g) EL ARRENDATARIO no deberá mantener depositados en los locales, objetos o sustancias explosivas, inflamables o productos similares que pongan en peligro el inmueble e instalaciones arrendadas, h) Deberá usar los locales exclusivamente para oficinas





**MINISTERIO
PÚBLICO**
REPÚBLICA DE HONDURAS

Contrato de Arrendamiento
Inmobiliaria COSTABECK, S.A.
Página / 3 . . .

administrativas de EL ARRENDATARIO, no pudiendo darle uso distinto del especificado, como tampoco subarrendar sin consentimiento escrito de LA ARRENDADORA, i) EL ARRENDATARIO está autorizado para introducir toda clase de mejoras que sean apropiadas para el fin de instalar sus oficinas administrativas, así como cualquier otra mejora que estimen necesaria para su buen funcionamiento, quedando autorizado EL ARRENDATARIO para retirar esas mejoras al concluir la presente relación contractual, j) Es convenido que lo anterior no autoriza a EL ARRENDATARIO realizar cambios estructurales de los locales, en consecuencia, para realizarlas necesitará obligatoriamente consentimiento previo y por escrito de LA ARRENDADORA, mejoras que quedarán a beneficio del inmueble sin derecho a reembolso por parte de LA ARRENDADORA. También es convenido que en el caso que se conceda el permiso para introducción de mejoras, los objetos removidos separados o cambiados deberán ser remplazados por otros de igual o mejor calidad de servicios, k) EL ARRENDATARIO deberá cumplir bajo su propia responsabilidad las leyes, reglamentos, acuerdos, ordenanzas o cualquier otra disposición del Gobierno de la República o de las autoridades departamentales y municipales que conciernen al inmueble o instalaciones arrendadas, ya sea en cuanto a higiene, seguridad, ornato, funcionamiento y demás resultante de la ocupación del inmueble, excepto lo atinente al pago del impuesto sobre bienes inmuebles que es por cuenta de LA ARRENDADORA, l) Toda decoración o la pintura misma de los locales salvo disposición contenida en este contrato, será en lo sucesivo por cuenta de EL ARRENDATARIO y ll) EL ARRENDATARIO recibió los locales en buenas condiciones, en esa virtud, deberá devolverlos en el mismo estado en que los recibió, sin más deterioro que los causados por el tiempo y el uso legítimo. **CUARTA:** Serán causales de terminación de este contrato: a) la falta de cumplimiento de las cláusulas señaladas, b) falta de pago, c) por acuerdo entre las partes y d) Por cualquier otra causa que esté dentro de los casos enunciados en el Artículo # 51 de la Ley de Inquilinato. En todo caso cualquiera que sea la causa, deberá comunicarse a la otra parte la decisión de finalizarlo con treinta (30) días de anticipación. **QUINTA:** EL ARRENDATARIO tendrá la facultad de rescindir el contrato de arrendamiento de forma anticipada cuando así lo requiera, por los intereses de la Institución notificando a LA ARRENDADORA de tal situación, por el

**INMOBILIARIA
COSTABECK S.A.**
[Handwritten signature]

*Edificio Lomas Plaza II, Lomas del Guayabal,
Apartado Postal 2730*



*Edificio Lomas Plaza II, Lomas del Guayabal, Honduras C.A.
P.O. Box 2221-2099*



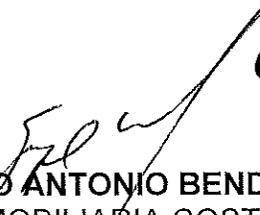
Contrato de Arrendamiento
Inmobiliaria COSTABECK, S.A.
Página / 4 . . .

siguiente caso: En cualquier momento de la vigencia del contrato establecido, en vista de tener un plan de adquisiciones que incluye inmuebles que sustituirán algunos de los inmuebles actualmente en arrendamiento. **SEXTA:** El presente Contrato a pesar de suscribirse en esta fecha, su eficacia debe considerarse a partir del 1 de enero del presente año, tal y como lo establece el Código Civil en su Artículo 1573 "los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez", en razón de la ocupación actual del inmueble. **SÉPTIMA:** EL ARRENDATARIO declara: Que es cierto todo lo manifestado por LA ARRENDADORA, en consecuencia, acepta todas y cada una de las condiciones del presente contrato, dándose por recibido el área disponible del edificio Lomas Plaza I.

En fe de lo cual y para los efectos legales consiguientes firmamos en forma autógrafa el presente Contrato de Arrendamiento, en la ciudad de Tegucigalpa, a los trece días del mes de junio del año dos mil veintitrés.



DANIEL ARTURO SIBRIAN BUESO
EL ARRENDATARIO


**INMOBILIARIA
COSTABECK S.A.**
SERGIO ANTONIO BENDECK DÍAZ
INMOBILIARIA COSTABECK
LA ARRENDADORA

/ liliam