MINISTERIO PÚBLICO
REPÚBLICA DE HONDURAS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **MARÍA BEATRIZ DÍAZ VIUDA DE BENDECK**, mayor de edad, soltera por viudez, estadounidense, con carnet de residente No. 01-0607-2007-02813 y de este domicilio en mi condición de Presidenta del Consejo de Administración de **"INMOBILIARIA COSTABECK, S. A."** de este domicilio, sociedad que fue constituida ante los oficios del notario público JOSÉ ARMANDO SARMIENTO, según consta en escritura pública número 14 del dos de junio de dos mil diez, 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** y **RIGOBERTO CUÉLLAR CRUZ**, mayor de edad, casado, Doctor en Derecho, hondureño, con Tarjeta de Identidad Nº.0801-1971-06902, actuando en su condición de Fiscal General Adjunto de la República, actualmente en funciones, nombrado según Decreto N°.196-2013 del 5 de septiembre de 2013 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N°.33222 del 6 de septiembre de 2013 y de este domicilio, en adelante EL ARRENDATARIO, hemos convenido en celebrar como al efecto celebramos el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se regulará bajo las estipulaciones siguientes: **PRIMERO**: LA ARRENDADORA, que es legítima propietaria de los lotes nueve (9) y once (11) del bloque A de la Urbanización El Triángulo, con un área total de 1,923.48 m2, donde se construyó un edificio que se identifica como "LAS LOMAS PLAZA I" o "PLAZA GUIJARROS", en el cual hay disponible un área para oficinas de 1,124.63 m2 en los pisos 3 y 4 con diecinueve (19) espacios para estacionamiento de vehículos ubicados en los pisos -1 y -2, más dos espacios al frente del mismo edificio. **SEGUNDO**: Continúa manifestando LA ARRENDADORA que también es propietaria y está en posesión de otro edificio que se identifica como "LAS LOMAS PLAZA II" contiguo al edificio Lomas Plaza I, el cual consta de seis (6) pisos: tres pisos para oficinas y tres pisos para estacionamiento. Los tres pisos para oficinas con área de (7,500 m2) aproximados y tres pisos para estacionamiento con área de (6,000m2) aproximadamente. El edificio está construido sobre las siguientes áreas de terreno: Lotes trece (13), catorce (14), quince (15), dieciséis (16) y diecisiete (17) del bloque E, de la Colonia Linda Vista Este. Colindan al Norte: calle de por medio con los lotes ocho (8) y nueve (9) del bloque D, de la misma colona; al Sur: calle de por medio con Lotificadora Las Lomas del Guijarro; al Este: con propiedad de Inmobiliaria Caribe, S.A. y al Oeste: con los lotes once (11), doce (12) del bloque E de la Colonia Linda

Vista. Este con área total de (4,149.56 V2), inscrita bajo el número treinta y nueve (39) del tomo dos mil seiscientos sesenta (2660) del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de Francisco Morazán. **TERCERO**: Manifiesta LA ARRENDADORA que por haberlo convenido así con EL ARRENDATARIO, mediante el presente contrato le concede en arrendamiento lo siguiente: a) Un área de 1,124.63 m2 en los pisos 3 y 4 con diecinueve (19) espacios para estacionamiento de vehículos ubicados en los pisos -1 y -2, más dos espacios al frente del edificio LOMAS PLAZA I para uso de oficinas y en el edificio Lomas Plaza II tres pisos para oficinas con área de siete mil quinientos metros cuadrados (7,500 m2) aproximados y tres pisos para estacionamientos con área de 6,000 m2 aproximadamente, el nivel menos uno (-1) y el nivel menos dos (-2) para estacionamiento de vehículos, con área de cuatro mil quinientos metros cuadrados (4,500 m2) aproximadamente, más catorce espacios para estacionamiento con los números: 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28, ubicados en el nivel menos tres (-3), todos con una capacidad aproximada para ciento cincuenta (150) unidades, incluyendo el estacionamiento frente a la fachada principal, b) Sigue diciendo LA ARRENDADORA que la parte arrendada del edificio LOMAS PLAZA II es entregado a EL ARRENDATARIO con: 1.- Paredes del contorno, 2.- Paredes pulidas en el exterior del edificio, paredes interiores del contorno y columnas de los pisos de oficina se entregarán pulidas, 3.- Piso de terrazo pulido en los pisos de oficinas, 4.- Cielo de fibra mineral acústica de primera calidad en los pisos de las oficinas, 5.- Lámparas de cuatro por cuarenta W (4x40W) empotrados, dos en cada área de (6 x 8 metros), haciendo un total de 300 lámparas aproximadas en los tres pisos de oficina, 6.- Dos (2) elevadores para ocho (8) personas cada uno, 7.- Instalaciones eléctricas en el cuarto eléctrico de ochocientos (800) amperios, en cada uno de los tres pisos de oficina, 8.- Bomba de jet de siete y medio (7 ½) caballos con su correspondiente cisterna, 9.- Ventanas de aluminio y vidrio en el perímetro del edificio en los pisos de oficinas, 10.- Puertas de aluminio y vidrio en la fachada principal del edificio, 11.- Servicios sanitarios para damas y caballeros según plano en cada piso de oficinas, 12.- Un lavatrastos ubicado en cada piso de oficinas, 13.- Generador eléctrico para suplir el tercer piso de oficina en caso de cortes eléctricos, y 14.- Pintura de fachada principal. **CUARTO**: Manifiesta EL ARRENDATARIO que es propietario de las mejoras introducidas en el edificio Lomas Plaza II y en oficinas rentadas del edificio Lomas Plaza I, las cuales han

sido realizadas con el fin de instalar sus oficinas y para hacer más funcional los pisos de los edificios en mención arrendados, mismas que podrá retirar al concluir la relación que lo vincula al presente contrato. **QUINTO**: El presente Contrato está sujeto a las condiciones siguientes: a) **El plazo de arrendamiento es de un (1) año que comienza el 1 de enero de 2017 y concluye el 31 de diciembre de 2017.** b) **El precio del arrendamiento mensual será de OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS LEMPIRAS CON 64/100 (L.849,216.64) 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) Será por cuenta de EL ARRENDATARIO el pago de los servicios públicos de la ENEE, SANAA, servicios telefónicos, Tren de Aseo, 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; en el caso del pago de energía eléctrica de los locales del edificio Lomas Plaza I se hará por medio de los siguientes contadores: local 4B= 5c95758; local 4A= 78814085; local 3B= 5c71044 y local 403= 73144075; este último local tendrá una cuota mensual de L.300.00 en concepto de agua potable: d) Será por cuenta también de EL ARRENDATARIO los gastos de vigilancia, mantenimiento y reparaciones no estructurales y está obligado a entregar el edificio a LA ARRENDADORA en el buen estado que la recibió, EL ARRENDATARIO no podrá deducir de la renta los gastos de las reparaciones que haga para la conservación del inmueble y sus instalaciones, e) EL ARRENDATARIO no deberá mantener depositados en el edificio, objetos o sustancias explosivas, inflamables o productos similares que pongan en peligro el inmueble e instalaciones arrendadas, f) Deberá usar el edificio y mejoras arrendadas exclusivamente para oficinas administrativas y las diferentes fiscalías de EL ARRENDATARIO, no pudiendo darle uso distinto del especificado, como tampoco subarrendar o ceder todo o parte del mismo sin consentimiento escrito de LA ARRENDADORA, g) EL ARRENDATARIO permitirá el libre acceso y paso al primer piso del estacionamiento del edificio por la entrada de la calle secundaria del lado oeste a los vehículos y personas para ser usado por otras oficinas del edificio contiguo no relacionadas con EL ARRENDATARIO, cumpliendo los

controles establecidos por el Departamento de Seguridad del Ministerio Público, h) LA ARRENDADORA por su cuenta podrá asegurar contra todo riesgo el edificio y sus instalaciones. EL ARRENDATARIO podrá asegurar sus mejoras, sus equipos y otros bienes de su propiedad. LA ARRENDADORA no cubre ni asume ninguna clase de responsabilidades por daños, pérdidas o deterioros de cualquier naturaleza, sea por causas naturales, accidentales y siniestros que pudiesen sufrir los bienes de EL ARRENDATARIO, sus empleados, visitas o terceras personas, i) Deberá EL ARRENDATARIO por su cuenta mantener todas las instalaciones como ser: generador eléctrico, elevadores, bomba de agua, según especificaciones, servicios sanitarios, lavabos, fregaderos, etc. debidamente limpios y aseados, evitando toda acumulación de tierra, basura o desperdicio de cualquier clase, j) 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 haga más funcional el edificio Lomas Plaza II y el área arrendada del edificio Lomas Plaza I, quedando autorizado EL ARRENDATARIO para retirar esas mejoras al concluir la presente relación contractual. Es convenido que lo anterior no autoriza a EL ARRENDATARIO realizar cambios estructurales de los edificios, 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) LA ARRENDADORA podrá practicar visitas ocasionales en las instalaciones del edificio previa autorización de EL ARRENDATARIO, en horas que no interfieran con la seguridad y funcionamiento de EL ARRENDATARIO, l) 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 atingente al pago del impuesto sobre bienes inmuebles que es por cuenta de LA ARRENDADORA, m) Toda decoración o la pintura misma del edificio salvo disposición contenida en este contrato, será en lo

sucesivo por cuenta de EL ARRENDATARIO y n) EL ARRENDATARIO recibe los inmuebles y mejoras en buenas condiciones, en esa virtud, deberá devolverlos en el mismo estado en que los recibe, sin más deterioro que los causados por el tiempo y el uso legítimo; a ese efecto se ha levantado el inventario correspondiente de todas las instalaciones que forman parte de este contrato. **SEXTO**: 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. En todo caso cualquiera que sea la causa, deberá comunicarse a la otra parte la decisión de finalizarlo con sesenta (60) días de anticipación. **SÉPTIMO**: 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 y el edificio Lomas Plaza II. 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 quince días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.

MARÍA BEATRIZ DÍAZ VDA. DE BENDECK
INMOBILIARIA COSTABECK
LA ARRENDADORA

RIGOBERTO CUÉLLAR CRUZ
EL ARRENDATARIO

MINISTERIO PÚBLICO
REPÚBLICA DE HONDURAS

/ liliam