



CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **RIGOBERTO CUÉLLAR CRUZ**, mayor de edad, casado, Doctor en Derecho, hondureño, con Tarjeta de Identidad N°.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" y el señor **BIENVENIDO BERNABÉ SORTO RAMIREZ**, mayor de edad, casado, hondureño, Abogado, con tarjeta de identidad # 1801-1952-00101 y de este vecindario, accionando en su condición de Apoderado Legal de la sociedad **CORPORACION ROSSO, S.A.**, sociedad debidamente constituida e inscrita bajo el número 60 del tomo 643 en el Registro Mercantil de este Departamento de Francisco Morazán, hoy Instituto de la Propiedad, con RTN # 08269006050220, según consta en escritura pública número 32 del 29 de diciembre del año dos mil seis, 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:

PRIMERO: Declara **LA ARRENDADORA**, que es legítima propietaria del siguiente inmueble: Un edificio recién construido, totalmente moderno denominado **Edificio Torre Altamira**, ubicado en el anillo periférico, 300 mts. antes de la salida a Valle de Ángeles, en la ciudad de Tegucigalpa; inmueble con un área construida total de 6327 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: 3486 mts² de área de oficina, 191 mts² de área de terraza, 2255 mts.² de área de estacionamiento y vialidad y 395 metros de áreas comunes. El edificio consta de 8 plantas: 2 plantas para estacionamiento, 5 plantas para oficinas de área libre con ventilación y luz natural, con pisos de porcelanato, con dos baterías de baños en cada piso una para damas y otra para caballeros; cada planta es totalmente independiente y tienen acceso directo tanto al elevador como a las escaleras, la planta número o último piso cuenta con dos locales de primera clase ambas con acceso a terrazas y gozan de una vista panorámica de la ciudad, con dos núcleos de baños y un baño privado. El edificio está equipado con un elevador nuevo marca Thyssenkrupp, de última generación, programable y con contrato de mantenimiento del distribuidor incluido. El edificio consta con una planta eléctrica



Contrato de Arrendamiento
Corporación Rosso, S.A.
Página 2 / ...

diseñada conforme las normas eléctricas. Tiene una cisterna de 10,800 galones, debidamente equipada con su bomba y tubería metálica, adicionalmente consta con dos tanques de 2500 litros cada uno.

SEGUNDO: El presente Contrato está sujeto a las condiciones siguientes: a) **El plazo de arrendamiento es de un (1) año que comienza el 3 de enero de 2014 y concluye el 31 de diciembre de 2014.** b) El precio del arrendamiento mensual será de: **TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS DOLARES EXACTOS (US\$. 39,500.00)**, valor que también puede ser cancelado en Lempiras, aplicando el factor cambiario para la venta de divisas que rija en la Banca Nacional al momento del pago.-. Es entendido que las rentas mensuales que engendra el presente contrato no causan el Impuesto Sobre Ventas en virtud de la exención que goza **EL ARRENDATARIO**, según artículo 80 de su Ley Orgánica. Los pagos se harán mes a mes en el Despacho de **EL ARRENDATARIO** a su vencimiento y presentación del recibo mensual correspondiente. Queda establecido que mes iniciado se entenderá como mes terminado y deberá ser pagado en su totalidad. c) Será por cuenta de **EL ARRENDATARIO** el **pago de los servicios públicos de la ENEE, SANAA, Servicios telefónicos y 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, 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 lo recibió, sin perjuicio del deterioro, depreciación ordinaria o normal de la construcción o establecimiento, **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) **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, h) Deberá **EL ARRENDATARIO** por su cuenta mantener todas las instalaciones como ser: generador eléctrico, 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, 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 haga más funcional el edificio **TORRE ALTAMIRA** en los pisos arrendados, 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 del edificio, en consecuencia, para realizarlas necesitará obligatoriamente consentimiento previo y por escrito de **LA ARRENDADORA**, mejoras que quedaran 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, j) **EL ARRENDATARIO** al igual que **LA ARRENDADORA** 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**, k) Toda decoración o la pintura misma del edificio salvo disposición contenida en este contrato, será en lo sucesivo por cuenta de **LA ARRENDADORA** sin perjuicio a que **EL ARRENDATARIO** lo disponga a su propio criterio, l) **EL ARRENDATARIO** recibe el inmueble en buenas condiciones, en esa virtud, deberá devolverlo en el mismo estado en que lo recibe, sin más



Contrato de Arrendamiento
Corporación Rosso, S.A.
Página 4 / ...

deterioro que los causados por el tiempo y el uso legítimo. En caso de existir cualquier daño a la construcción por causas de caso fortuito será a cuenta de **LA ARRENDADORA**. A ese efecto se ha levantado el inventario correspondiente de todas las instalaciones que forman parte de este contrato, m) **LA ARRENDADORA** se compromete a climatizar el edificio, iniciando la instalación en el mes de enero de 2014.

TERCERO: 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 edificio **TORRE ALTAMIRA**.

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 once días del mes de diciembre del año dos mil trece.




RIGOBERTO CUÉLLAR CRUZ
EL ARRENDATARIO


BIENVENIDO BERNABÉ SORTO RAMIREZ
POR LA ARRENDADORA



/ liliam