

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **JORGE JOHNY HANDAL HAWIT**, mayor de edad, casado, Ingeniero Agrónomo, hondureño y de este domicilio, con Tarjeta de Identidad número **1804-1953-01396**, RTN No. **08019995291567**, actuando en su condición de Ministro Presidente Ejecutivo y por ende representante legal del Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (**BANADESA**), nombrado mediante Acuerdos Ejecutivos Nos.A-336-2010 de fecha 16 de abril del 2010 emitido por el Presidente de la República a través de la Secretaria de Agricultura y Ganadería y Acuerdo No. 245-2010 del 27 de mayo del 2010, emitido por el Presidente de la República de la Secretaria de Estado en los Despachos de Gobernación y Justicia, que en lo sucesivo se llamará **EL BANADESA**, y por otra parte **JOSE ARMANDO CORDOVA MEDINA**, Perito Mercantil y Contador Público, hondureño, con Tarjeta de Identidad No. 0801-1934-01083, Registro Tributario Nacional No. 08011934010838, con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, quién actúa por sí y se denominará **EL ARRENDADOR**, libre y espontáneamente tenemos convenido en celebrar y al efecto celebramos el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se regirá por las cláusulas, condiciones y especificaciones legales siguientes: **PRIMERO: OBJETO** Declara el **ARRENDADOR**, en su calidad indicada que es el dueño legítimo y está en posesión de un bien inmueble ubicado en el Barrio el Centro, Avenida Vicente Willams, con Registro Catastral 14-030503, de esta ciudad de Choluteca que da en arrendamiento a **EL BANADESA** para funcionamiento de una agencia bancaria. **SEGUNDO ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:** Sigue manifestando **EL ARRENDADOR** que el bien inmueble tiene las siguientes medidas y colindancias: Un solar ejidal urbano que mide: **Al Norte:** Catorce punto diez metros (14.10 mts) y limita con casa y solar de los herederos de Miguel Alvarenga, antes, después con propiedad de Omar Aguilera, actualmente de Mario Roberto Alvarez Herrera **Al Sur:** Trece punto ochenta y cinco metros (13.85 mts) y limita con solar y casa de los herederos de Guadalupe Jácome Torres, ahora de Jorge Humberto Maradiaga Villalobos y Doris Amelia Zepeda, Vicente Amador y Avenida Vicente Williams de por medio, **Al Este:** Treinta y nueve punto treinta metros (39.30 mts) y limita con solar de Don Julio Ulloa Antes, después de sus herederos, ahora propiedad de Western Unión y **Al Oeste:** Treinta y nueve punto treinta metros (39.30 mts) y limita con lotes o hijuelas del señor Elsor García y doña Guadalupe viuda de Narváez, en la actualidad de María de Los Ángeles Narváez. En el solar descrito. Se encuentran construidas con mejoras: Un tapial con paredes de ladrillo rafón, vigas y columnas de concreto, dimensiones: por **El Norte** catorce punto diez metros (14.10 mts) de largo por tres metros (3.00 mts) de alto, **Al Este:** Diez y siete punto cincuenta metros (17.50 mts) de largo por tres metros (3.00 mts) de alto. **Al Oeste:** Treinta y nueve punto treinta metros (39.30 mts) de largo por tres metros (3.00 mts) de alto. Así mismo cuenta con: **Instalación** de aguas negras con tubo PVC de cuatro pulgadas y tres cajas de registro, una cisterna construida con ladrillo rafón, con castillos y vigas de concreto, tiene una capacidad de doce metros cúbicos con su respectiva bomba de presión eléctrica ½ HP, con tanque de 42 galones marca Myers, una pila construida de ladrillo rafón con su capacidad de 500 galones, con su respectivo lavandero, cubierta con una media agua construida con

canaletas y laminas de asbesto, dimensiones ocho punto treinta metros (8.30 mts) de largo por dos punto ochenta metros (2.80 mts) de ancho, la casa de habitación y sus mejores originales, fueron destruidas parcialmente, quedando solamente las paredes que están al frente de la calle, pero que fueron reparadas y remodeladas así: **Salón No.1**, Reparación y remodelación de una pieza o salón de 12 metros con cincuenta centímetros (12.50 mts) de largo, por seis punto cincuenta metros (6.50 mts) de ancho y cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 cms.) de alto, paredes repelladas y pulidas, piso con cerámica, techo de madera y laminas de aluzinc, acanaladas, cielo con láminas de panelit de dos por cuatro pies (2X4 pies), tiene dos puertas a la calle construidas de aluminio y vidrio fijo, de Dos metros setenta centímetros (2.70 mts) por un metro treinta centímetros (1.30 mts) con sus respectivas cortinas metálicas cada una; una ventana a la calle, construida de aluminio y vidrio fijo de Un metro sesenta centímetros (1.60 mts) por un metro punto treinta centímetros (1.30 mts), con su respectiva cortina metálica, tres ventanas (traga luz) construidas de aluminio y vidrio tipo celosías con marco de tela metálica, de un metro punto treinta centímetros (1.30 mts) por sesenta y seis centímetros (0.66 mts) con sus respectivos balcones de platinas, cargadores de madera de color en cinco puertas y una ventana, ocho tomacorrientes, dos interruptores dobles, tres lámparas empotradas en el cielo de dos por cuatro pies, (2X4 pies cada una) de cuatro tubos de 40 watts, cada uno y seis lámparas empotradas de dos tubos de 20 watts de dos por dos pies (2X2 pies cada una), dos lámparas en el alero de fachada. **Salón No.2**, construcción de un salón de doce punto cincuenta centímetros (12.50 mts) de largo, por cuatro punto cincuenta metros (4.50 mts) de alto y seis punto cincuenta metros (6.50 mts) de ancho, tiene paredes de ladrillo, castillos y vigas de concreto, repelladas y pulidas, piso de cerámica, techo con canaletas metálicas y laminas de aluzinc acanaladas, cielo con láminas de panelit de 2X4 pies, el salón está dividido en cuatro compartimientos: **El primero** consta de las siguientes dimensiones: cinco punto cuarenta metros (5.40 mts) de ancho, por seis punto cincuenta metros (6.50 mts) de largo, cielo con lámina de fibra cemento, de cero punto sesenta centímetros por cero punto sesenta centímetros (0.60X0.60 mts), la división construida una pared, con lámina de tabla yeso y vidrios fijos y las demás con tabla yeso con lámparas empotradas de cuatro tubos de cuarenta watts cada uno, cuatro tomacorrientes, tres interruptores dobles, dos ventanas de aluminio y vidrio fijas corredizas, con marcos de tela metálica dimensiones un metro treinta y cinco centímetros, por uno punto treinta y cinco metros (1.35X1.35 mts) con sus respectivos balcones de platina, una puerta exterior de madera de color tipo tablero, con una puerta de hierro tipo barrotes. **El Segundo**: Dimensiones tres punto sesenta metros (3.60 mts) de ancho por tres punto noventa metros (3.90 mts) de largo, cielo con lámina de fibra mineral, de cero punto sesenta centímetros por cero punto sesenta centímetros (0.60.060) una lámpara empotrada de cuatro por dos pies (4X2 pies) de cuatro candelas de cuarenta watts, cuatro tomacorrientes, una ventana de aluminio y vidrios fijos corredizos con un marco de tela metálica, dimensiones uno punto treinta y cinco metros por uno punto treinta y cinco metros (1.35X1.35 mts) con sus respectivos balcones de platina, una puerta construida de aluminio y vidrio fijo, dimensiones dos punto cuarenta y siete metros (2.47 mts) de alto por

(J.H.)

uno punto cuarenta metros (1.40 mts) de ancho, **El Tercero:** Dimensiones de tres punto sesenta metros (3.60 mts) por dos punto ochenta metros (2.80 mts) cielos con láminas de fibra mineral de cero punto sesenta por cero punto sesenta centímetros (0.60X0.60 mts) una lámpara empotrada de cuatro por un pies (4X1 pies) de tres tubos de 40 watts, dos tomacorrientes, una ventana de aluminio y vidrio fijo corredizas con marco de tela metálica, dimensiones uno punto treinta y cinco metros por uno punto treinta y cinco metros (1.35X1.35 mts) con su respectivo balcón de platina y una puerta de madera con dimensiones de dos punto diez por un metros (2.10x1mts.). **El Cuarto:** Dimensiones, de tres punto sesenta por dos punto ochenta metros (3.60X2.80mts), cielo con lamina de fibra mineral de cero punto sesenta por cero punto sesenta centímetros, (0.6X0.60 mts) una lámpara empotrada de cuatro por dos pies de cuatro tubos de cuarenta watts, dos tomacorrientes y una puerta construida de aluminio y vidrio fijo dimensiones de dos punto cuarenta y siete metros por uno punto cuarenta metros (2.47x1.40 mts.); en el mismo está construida una bóveda de concreto **Corredor:** Construcción de un corredor con piso de ladrillo mosaico, techo con lamina de aluzinc acanalada, cielo con vigas de madera y laminas de asbesto tipo machimbre, columnas y soleras de concreto, en el mismo están construidas dos piezas, la **Número Uno** de dimensiones dos por tres metros (2X3 mts) en el cielo con lamina de fibra mineral de cero punto sesenta por cero punto sesenta centímetros (0.60X0.60 mts) en el mismo está instalada una lámpara empotrada de uno por cuatro pies (1X4 pies) de un tubo de cuarenta watts, piso de cerámica, en el **Número Dos**, dimensiones de tres punto cuarenta metros (3.40 mts) por tres punto veinte metros (3.20 mts), cielo con láminas de fibra de lamina mineral de cero punto sesenta por cero punto sesenta centímetros (0.60X0.60 mts) en el mismo están instaladas una lámpara empotrada de dos por cuatro pies (2X4) de dos candelas de cuarenta watts, cuatro tomacorrientes y un interruptor, piso de cerámica. En el resto del corredor piso de mosaico, cielo de panelit con una lámpara rectangular de uno por cuatro pies (1X4 pies) de dos candelas de cuarenta watts y tres lámparas circulares, un tomacorrientes. **Baño No.1:** Paredes de ladrillo rafón, castillos y vigas de concreto repelladas y pulida, piso de cerámica, dimensiones tres metros (3 mts) de largo por tres metros (3:00 mts) de ancho y dos metros con noventa centímetros (2.90 mts) de alto, techo de láminas de aluzinc y cielo de asbesto tipo machimbre, una ventana pequeña tragaluz de seis celosías, noventa y cinco centímetros por cincuenta y ocho medio centímetro, con su respectivo balcón de platino, enchapados con azulejos, un tomacorrientes doble, un interruptor sencillo, una lámpara de techo fluorescente circular, un lavamanos de porcelana, color beige, con doble llave, marca Súper Standard, un servicio sanitario color beige, marca Súper Standard, una puerta madera de color tipo tablero. **Baño No.2**, paredes de ladrillo rafón y vigas de concreto repelladas y pulidas, piso de cerámica, dimensiones: tres metros de largo por tres metros de ancho (3. Mts) de alto y dos metros (2 mts) de alto, cielo tipo loza de concreto, una ventana pequeña tragaluz de seis celosías, dimensiones noventa y cinco centímetros por cincuenta y ocho y medio centímetro, con su respectivo balcón de platina, enchapada con azulejo, un tomacorriente doble, un interruptor sencillo, una lámpara de techo fluorescente circular, un lavamanos de porcelana color beige

con doble llave, marca Súper Standard, un servicio sanitario color beige, marca Súper Standard una puerta de madera de color tipo tablero, **Oficinas:** Construcción de una oficina, paredes de ladrillo rafón con castillos de concreto repelladas y pulidas, dimensiones cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 mts) de ancho y dos metros con noventa centímetros (2.90 mts) de alto, tiene techo con láminas de asbesto acanalada, cielo con vigas de madera y laminas de asbesto tipo machimbre, tiene dos ventanas de madera y vidrios con balcones de platina, una puerta de madera de color tipo tablero, piso con ladrillo tipo mosaico, con dos tomacorrientes, un interruptor triple, una lámpara de techo fluorescente, una lámpara fluorescente tipo candela en el lado norte, **Pasillo:** Construcción de un pasillo que tiene dos portones de hierro, piso con ladrillo de cemento tipo olímpico decorado, dos lámparas de techo fluorescentes tipo candelas de 20 watts. **Pintura:** Fachada con pintura lavable color amarillo y verde, el resto con pintura látex color blanco hueso, cielo con pintura de color ostra. **Cerca Eléctrica:** Instalación de cerca eléctrica perimetral en los 98,00 metros los cuales incluyen los dos techos principales (de cuatro aguas) del lado este; esta instalación esta equipada con Placa Energizadora marca "Hagroy" (con transformador acumulador para las faltas de energía), tubos de $\frac{3}{4}$ " a cada 3,00m para colocar los aisladores pasantes, ángulos de 1"(una pulgada) para los puntos de tensión donde incluyen los terminales aislantes, todos tratados con pintura anticorrosiva, alambres de conducción nº 16 galvanizado. **Red Instalación Eléctrica:** Consistente en un centro de carga de ocho circuitos Square D con su debido Breakers, toda la red con alambre 10,12 y 8, protegido con poliducto de $\frac{3}{4}$ con su contador debidamente instalado. Inscrito el dominio a su favor bajo asiento número cuatro (4) del tomo seiscientos setenta y tres (673) del Instituto de la Propiedad de Choluteca. **TERCERO: VIGENCIA DEL CONTRATO** La vigencia del presente contrato será de un año contados a partir del uno de enero del dos mil doce al treinta y uno de diciembre del año dos mil doce, (1-01-2012 al 31.12-2012), que podrá ser renovado con el simple cruce de notas siempre y cuando ambas partes estuvieren de acuerdo. **CUARTO: MONTO Y FORMA DE PAGO DEL CONTRATO: EL BANADESA** pagará a **EL ARRENDADOR** el valor total del arrendamiento que será de **DOSCIENTOS CUARENTA MIL LEMPIRAS (L.240.000.00)**, suma que se obliga a pagar en mensualidades consecutivas por valor de **VEINTE MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.20,000.00)** cada uno, más el doce por ciento (12%) de impuesto sobre ventas, que será retenido por el **BANADESA**. Lo anterior, basado en los Artículos 1, 2, 3 y 4 del Decreto Legislativo No.05/2001 publicado en la edición No.29455 del Diario Oficial La Gaceta con fecha 18 de Abril del 2001. **EL BANADESA** conviene con **EL ARRENDADOR** pagar cada cuota mensual el día uno de cada mes, en el entendido que cada mes inicial se considera vencido para los efectos del pago quién dará derecho a **EL ARRENDADOR** a percibir la cuota o renta mensual fijándose como fecha inicial el pago de la primera mensualidad el día uno de cada mes, hasta el vencimiento del presente contrato. **EL ARRENDADOR** no asumirá en ningún momento el pago del impuesto que se ha señalado, el cual se podrá exigir judicialmente a **BANADESA** durante la vigencia o después del vencimiento del presente contrato. **QUINTO: RESPONSABILIDADES DE EL BANADESA: EL**

J.W.

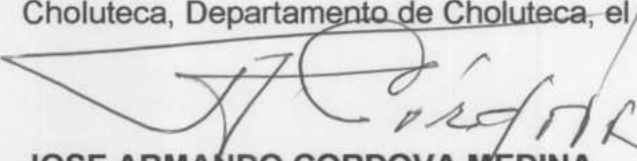
BANADESA, será responsable de la reparación de todo daño material causado al inmueble por sus empleados, sus clientes y personas que frecuentan el inmueble arrendado. **EL BANADESA** destinará el inmueble exclusivamente para uso de sus oficinas en Choluteca, Departamento de Choluteca, quedando expresamente prohibido destinarlo a fines diferentes a lo aquí establecido o subarrendarlo a terceros ni constituir servidumbre, uso, usufructos, ni gravámenes sobre el inmueble objeto de este contrato. Así mismo, **EL BANADESA** queda obligado a pagar los servicios de agua potable, luz eléctrica, teléfono, tren de aseo. Durante la vigencia de este contrato el **BANADESA** deberá cuidar todas y cada una de las partes del bien inmueble objeto del arrendamiento y a la fecha del vencimiento del mismo, se obliga a devolver el inmueble a **EL ARRENDADOR** en las mismas condiciones de higiene pintura y muy buen estado físico en que lo recibe, con el juego de llaves y sus instalaciones de equipos en el buen estado de funcionamiento en que lo recibe. **SEXTO: RESCISION DEL CONTRATO:** Serán causas de rescisión del presente contrato: **1)** Las señaladas por la Ley del Inquilinato vigente; **2)** La falta de pago de dos mensualidades consecutivas, y/o del impuesto que grava dicha renta quedando autorizado **EL ARRENDADOR**, para demandar judicialmente la expiración del presente contrato, el pago de todas las rentas e impuesto que se causen o se deban, así como exigir el desahucio en todo caso todas las mejoras que al vencimiento o rescisión del presente Contrato hayan sido incorporados por el **BANADESA** al inmueble quedará a beneficio del inmueble sin costo alguno por el **ARRENDADOR**. Si el **ARRENDADOR** no tuviere interés en dichas mejoras pedirá al **BANADESA** que las haga remover sin dañar la estructura física del inmueble **3.)** Por común acuerdo entre las partes **4)** Cuando a juicio de ambas partes, existan causales que hagan imposible su cumplimiento. En este caso no corresponderá pagar indemnización; **5)** Por vencimiento de la vigencia estipulada en el Contrato. Producida cualquiera de las causales enumeradas u otras causales indicadas en el Contrato, **EL ARRENDADOR** notificará por escrito a **EL BANADESA** la causal de la rescisión, fijándose un plazo perentorio de cinco (5) días hábiles, para que lo solucione o corrija. Si transcurrido ese plazo **EL BANADESA** no hubiere solucionado o corregido la causal de incumplimiento, **EL ARRENDADOR** pondrá término anticipado al Contrato, procediéndose a su liquidación de acuerdo a lo estipulado Es expresamente convenido entre las partes que el **BANADESA** renuncia expresamente a ejercer el derecho que le concede el artículo 38 de la Ley de Inquilinato vigente de rescindir el presente contrato antes de la fecha de su vencimiento siempre y cuando no sean causales las señaladas en esta cláusula. Si al vencimiento del presente contrato **EL BANADESA** permaneciere dentro del inmueble, ello no constituirá en ningún momento prorrogación o renovación del presente contrato y dará derecho al **ARRENDADOR** a reclamar, además del desahucio las indemnizaciones por los daños y perjuicios ocasionados por la falta de entrega del inmueble **SEPTIMO CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** No será considerado como incumplimiento del Contrato si se atribuye a caso fortuito o fuerza mayor, entendiéndose por ello una situación ajena al control de las partes y que no entrañe culpa o negligencia, tales como catástrofes provocadas por fenómenos naturales, huelgas, guerras, revoluciones, naufragios, incendios, motines,

J.A.

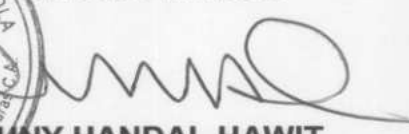
inundaciones.-. Así mismo expresamente es convenido que en caso de producirse gravísimos desastres naturales que afecten directamente el inmueble objeto de este arrendamiento e imposibilite su funcionamiento, el presente contrato quedara en suspenso sin responsabilidad para **EL BANADESA** de pagar la renta mensual , hasta la fecha que el **ARRENDADOR** lo ponga nuevamente en condiciones aceptables de funcionalidad.

OCTAVO SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: **EL ARRENDADOR** y **EL BANADESA** acuerdan actuar de buena fe y con equidad, sin menoscabo de sus intereses y cualquier controversia será resuelta en forma amigable, mediante cruce de notas entre las partes. Si no se pusieren de acuerdo, se someterán al procedimiento administrativo de **El BANADESA**; de no ser así, se remitirá a la jurisdicción y competencia del Juzgado Primero de Letras Departamental de Choluteca.

NOVENO: Declara **EL BANADESA** que es cierto todo lo anteriormente expresado por el **ARRENDADOR**, que acepta en todas y cada una de sus partes el presente contrato de arrendamiento por ser lo expresamente convenido y se obliga a su fiel cumplimiento. En fe de lo cual y para los efectos legales que en derecho corresponda, suscribimos el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, en la Ciudad de Choluteca, Departamento de Choluteca, el día primero de enero del año dos mil doce.


JOSE ARMANDO CORDOVA MEDINA
ARRENDATARIO




JORGE JOHNY HANDAL HAWIT
EL BANADESA