

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros: **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, mayor de edad, casado, Ingeniero Civil, Hondureño, con Tarjeta de Identidad No. 0501-1983-03134, y de este domicilio, actuando en mi condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 009/2017 de Sesión Extraordinaria de fecha veintiuno (21) de Julio del año dos mil diecisiete, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR** y **DANNY ALFREDO GABRIE SALLES**, mayor de edad, Ingeniero Químico, Hondureño, con Tarjeta de Identidad No.1804-1960-00496, con domicilio en San Alejo, Tela, Atlántida, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de apoderado de la Sociedad Mercantil denominada **COMPAÑÍA AGRICOLA INDUSTRIAL CEIBEÑA, S. A. DE C. V. (CAICESA)**, sociedad legalmente constituida en fecha 22 de febrero de 1968, ante el Notario Ángel Fortín Midence, mediante Instrumento No.06, inscrito bajo el No. 314, Folios del 419 al 434 del Tomo IV del Registro Mercantil de la sección Judicial de la Ceiba, Atlántida, poder que acredita mediante la Escritura Pública No.344, de fecha 05 de septiembre de 2003, quien en lo sucesivo me denominare **EL ARRENDATARIO**; ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a los términos y condiciones especificadas en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, manifiesto que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es dueña legítima de los siguientes inmuebles: a) Un terreno ubicado dentro del recinto portuario de la Ciudad de Puerto Cortés, donde la ENP., tiene instalado una terminal para el almacenamiento de materias primas, tales como Aceites vegetales y sebo crudo, todo pavimentado, que hace un área superficial de **UN MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (1,429.24 Mts<sup>2</sup>)**; b) Área de Terreno ubicado dentro el recinto portuario de esta ciudad de Puerto Cortes, sin pavimentar, donde también existen tanques de almacenamiento que mide **CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCO PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (4,905.24Mts<sup>2</sup>)**; y, c) Un área de terreno dentro del recinto portuario, que mide **CIENTO OCHENTA**

**PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (180.50 m)**, que sirve como servidumbre de paso, de las tuberías que vienen desde el muelle a los tanques de almacenamiento de la empresa Compañía Agricultura Industrial Ceibeña S. A. de C. V.; relación de medidas y coordenadas que aparecen en el plano adjunto y que forma parte de este contrato, y que en lo sucesivo será denominado "EL INMUEBLE".-

**SEGUNDA: GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, sigo manifestando, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento dichos terrenos y la Servidumbre de Paso a la Sociedad **COMPAÑÍA AGRICOLA INDUSTRIAL CEIBEÑA, S. A. DE C. V. (CAICESA)**, bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE**: Los inmuebles serán utilizados de la siguiente forma: a) Para la instalación de tanques de almacenamiento de materias primas como ser aceites vegetales y sebo crudo; y, b) será utilizado por **EL ARRENDATARIO** para la instalación de tanques de almacenamiento de materias primas como ser: Aceites, vegetales y cebo crudo; y el c) este predio será utilizado como servidumbre de paso de una tubería que va desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado.- b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO**: El presente contrato de arrendamiento será vigente a partir del 01 de Febrero de 2019 hasta 25 de enero del 2022.- c) **PRECIO O RENTA**: El precio mensual convenido por el que está descrito en el literal a) será de **DOS MIL CIENTO VEINTIOCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CATORCE CENTAVOS (US\$.2,128.14)**, a razón de **US\$.1.489** el metro cuadrado; por el área de terreno descrito en el literal b) área no pavimentada, será de **CINCO MIL CIENTO UN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS (US\$.5,101.45)**, a razón de **US\$.1.040** por metro cuadrado; y el terreno descrito en el literal c) y que sirve de servidumbre de paso, por el valor de **CIENTO OCHENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y DOS CENTAVOS (US\$.187.72)**, a razón de **US\$.1.040** el metro lineal, haciendo un total a pagar de **SIETE MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA Y UN CENTAVOS (US\$. 7,417.31)**, dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas.- d) **FORMA DE PAGO**: **EL ARRENDATARIO** pagará la renta en Dólares moneda de Estados Unidos de América mensualmente o su equivalente en Lempiras al precio de venta del Dólar, autorizado por el Banco Central de Honduras al momento del pago, dentro de los siete días después de la fecha de emitida la factura; el atraso en el pago de la factura

dentro de la fecha estipulada obligará a **EL ARRENDATARIO** a indemnizar a **EL ARRENDADOR** mediante la aplicación de una tasa de interés por mora en el pago de la renta a la tasa activa bancaria más alta vigente que opere en el sistema bancario de Honduras.- **e) SERVICIOS PÚBLICOS:** **EL ARRENDATARIO** pagará mensualmente el consumo de energía eléctrica, en virtud que tendrá su propio medidor o contador de consumo.- En caso de recibir servicios de agua potable este será pagado directamente por **EL ARRENDATARIO** a la Empresa Nacional Portuaria, de conformidad con la lectura del medidor y las tarifas del **ARRENDADOR**, así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado.- **f) MEJORAS.**- Es entendido y convenido que sin permiso de **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras permanentes en el predio arrendado, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter de permanente, quedará su propiedad a favor del **ARRENDADOR**, por tanto no se le reconocerá ningún valor a **EL ARRENDATARIO**.- **g) PROHIBICION DE SUBARRENDAMIENTO:** **EL ARRENDATARIO** no podrá bajo ningún concepto, subarrendar ni dar a título gratuito, en todo en parte el predio objeto de este contrato.- **h) OTRAS RESPONSABILIDADES:** **EL ARRENDATARIO** velará por el adecuado mantenimiento de las instalaciones o equipos que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento, además velará por la eliminación de emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y responderá igualmente de los derrames de agua, aceite o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad y medio ambiente, comprometiéndose al cumplimiento de las instrucciones emanadas del Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP., y Ordenanzas Municipales que regulen, el manejo y depósitos de carga y descarga de liquido a Granel . independientemente sean químicos o no.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencia de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito. En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de la disposición anterior, será responsable de los mismos, sin menoscabo de otras responsabilidades de conformidad con la Ley.- **i) DEPÓSITO EN GARANTÍA Y SEGURO CONTRA TODO RIESGO:** **EL ARRENDATARIO**, deberá de depositar una garantía por un valor equivalente a dos (2) meses de renta a favor de la Empresa Nacional Portuaria, para respaldar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, además el arrendatario deberá asegurar su equipo contra cualquier riesgo.- **j) CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas

de resolución de este contrato de arrendamiento: 1) La falta de pago de dos mensualidades consecutivas más ocho días por parte de **EL ARRENDATARIO** sin perjuicio del pago de lo adeudado por concepto de renta, dando por terminado el presente contrato y a la entrega inmediata del inmueble; 2) Que **EL ARRENDATARIO** de una finalidad distinta a la pactada al local arrendado o lo subarriende total o parcialmente; 3) Por mutuo acuerdo de las partes; 4) La falta del pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios; 5) El incumplimiento de las instrucciones de prácticas de Manejo ambientales, implementado por el Departamento de Seguridad Ambiental de la E.N.P.- 6) Las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato.- **k) TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifiestan que en caso de controversia o incumplimiento de este contrato, será competente el Juzgado de Letras Seccional de Puerto Cortés para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de inquilinato y demás leyes de la materia. **l) RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO:** **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada.- **m) EL ARRENDADOR** no será responsable por hurtos, robos o cualquier daño, o riesgo que pudiere sufrir **EL ARRENDATARIO** en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás que pudiere tener **EL ARRENDATARIO** dentro del local arrendado. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de **EL ARRENDATARIO**.- **n) Se prohíbe al ARRENDATARIO**, almacenar en el inmueble objeto de este contrato, material inflamable o explosivo, venenos, químicos, que puedan perjudicar la estructura del inmueble, o a los vecinos de este, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la Ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la Ley. **ñ) SUPERVISIONES PERIODICAS:** **EL ARRENDADOR** por medio del Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP., o un delegado de este, tendrá libre acceso al predio arrendado en cualquier hora del día, por lo menos una vez al mes, para supervisar y verificar el efectivo cumplimiento del Manual de las Prácticas de Manejo Ambientales, implementado por el Departamento de Seguridad Ambiental de la Empresa Nacional Portuaria, verificar el estado en que se encuentra el inmueble, en horas de 6:00 a. m. a 6:00 p.m.; en caso de encontrar daños físicos ocasionados al inmueble debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos.- **o) DISPOSICIÓN**

**GENERAL:** Todo lo no previsto en los términos y condiciones de este contrato, se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil; Ley de Inquilinato y demás Leyes aplicables.- Se hace constar que el presente contrato se firma en esta fecha en virtud de haber estado las partes comparecientes en negociaciones de los valores del precio del presente arrendamiento.- **TERCERA: DANNY ALFREDO GABRIE SALLES**, en mi condición antes expresada, manifiesto: Que es cierto lo expresado por el Ingeniero **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, y recibimos el inmueble en nombre de nuestra representada y nos comprometemos al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y condiciones de este contrato, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibimos. Y para los efectos legales consiguientes los suscritos con las facultades supra indicadas firmamos el presente contrato de arrendamiento en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés a los Veintiocho días del mes de Enero del año dos mil Diecinueve.

  
**ING. GERARDO JOSE MURILLO M.**  
El Arrendador



**DANNY ALFREDO GABRIE SALLES**  
El Arrendatario

