

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros: **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, mayor de edad, casado, Ingeniero Civil, hondureño, del domicilio de San Pedro Sula, departamento de Cortés y en tránsito por esta ciudad, con Tarjeta de Identidad Número 0501-1983-03134, en su 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, en adelante me denominaré "**EL ARRENDADOR**" y **MIGUEL MAURICIO FACUSSE SAENZ**, mayor de edad, soltero, Ingeniero Industrial, hondureño, con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, M.D.C., en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil denominada **EXPORTADORA DEL ATLÁNTICO, S. A. DE C. V.**, empresa constituida mediante instrumento publico Numero Ocho (8), inscrita con el Numero Setenta y Dos (72) del Tomo 527 del Registro de Comerciantes Sociales de Francisco Morazán, consta su representación en el Instrumento Publico No.222, de fecha 24 de noviembre de 2015, con Matrícula 68755, No.31111, del Registro antes mencionado, y que en lo sucesivo me denominaré **EL ARRENDATARIO**; ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a los términos y condiciones especificadas en las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Yo, **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, manifiesto: que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es dueña y legítima propietaria de un local ubicado dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colon, con un área de **CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (5,631.00 Mts<sup>2</sup>)**, y **CIENTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (178.00 Mts<sup>2</sup>)** pertenecen a una servidumbre de paso que va del inmueble mencionado al muelle de atracadero.- **SEGUNDO:** **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, sigo manifestando, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento el inmueble antes mencionado a la Sociedad Exportadora del Atlántico S. A de C. V., bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DE LOS INMUEBLES:** El inmueble será utilizado por **EL ARRENDATARIO**, para el almacenamiento de aceite vegetal y todos los derivados de palma Africana, por lo que en el predio arrendado se han instalado unos tanques de distintos volúmenes, además tiene instaladas las tuberías necesarias para poder llevar a cabo las operaciones de carga y descarga.- b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO.**- El presente contrato de Arrendamiento será efectivo a partir del 01 de Febrero de 2020 al 02 de Enero de 2022.- c) **PRECIO DE RENTA:** El precio mensual convenido, para el arrendamiento por el periodo comprendido del 01 de Febrero del 2020 al 02 de Enero del 2021 del Área de terreno para almacenar el aceite, será de **CINCO MIL CIENTO OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS (US\$.5,180.52)**, a razón de **US\$.0.92** el metro cuadrado; y por el derecho de servidumbre de paso es de **CIENTO SESENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$.163.76)** a razón de **US\$.0.92** el metro; para hacer un total a pagar mensual de **CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS**

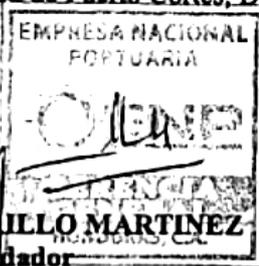

**UNIDOS DE AMERICA CON VEINTIOCHO CENTAVOS (US\$.5,344.28);** El precio mensual convenido, para el arrendamiento por el periodo comprendido del 03 de Enero del 2021 al 02 de Enero del 2022 del Área de terreno para almacenar el aceite, será de **CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CATORCE CENTAVOS (US\$.5,293.14),** a razón de **US\$.0.94** el metro cuadrado; y por el derecho de servidumbre de paso es de **CIENTO SESENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (US\$.167.32)** a razón de **US\$.0.94** el metro; para hacer un total a pagar mensual de **CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$.5,460.46);** dichos cánones mensuales no tienen incluido el Impuesto Sobre ventas.- **d).- FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará la renta en Dólares moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en Lempiras al precio de venta del Dólar, dentro de los primeros siete (7) días después de la fecha de emisión de la factura y siendo entendido que la demora en el pago de dos mensualidades consecutivas, dará lugar a la resolución del presente contrato, sin perjuicio del pago de lo adeudado en concepto de renta.- Su incumplimiento obligará al **ARRENDATARIO** a indemnizar al **ARRENDADOR**, mediante la aplicación del pago de intereses moratorios mediante la aplicación de la tasa monetaria más alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente; **e).- DEPOSITO EN GARANTIA: EL ARRENDATARIO**, garantizará a "**EL ARRENDADOR**", el pago de las mensualidades acordadas ya sea en efectivo, cheque certificado o mediante una garantía bancaria por un valor equivalente a dos (2) meses de renta, a favor de la Empresa Nacional Portuaria.- Para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, **EL ARRENDATARIO**, tiene treinta (30) días calendario, la cual se hará mediante solicitud por escrito ante la Superintendencia de Puerto Castilla y acompañando la fotocopia de Finiquito de Solvencia, de que no quedaron deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezará a correr a partir de la finalización del contrato.- Transcurrido dicho plazo las garantías correspondientes no serán reembolsables; serán ejecutables a requerimiento de la ENP, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; las garantías bancarias serán emitidas por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, y contendrá una cláusula especial que deberá decir: "**LA PRESENTE GARANTÍA SERÁ EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA SIN MAS TRAMITE, CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN QUE CONTRADIGA A LA PRESENTE CLAUSULA SERÁ NULA**", la garantía tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato; **f).- SERVICIOS PÚBLICOS:** Es entendido que el precio del arrendamiento no incluye el pago de servicios públicos, por lo que **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago de agua, luz eléctrica, teléfono, cable, fumigación, limpieza y demás servicios públicos o privados que le corresponda o contrate; **EL ARRENDATARIO** presentará fotocopia de los referidos servicios debidamente cancelados cuando haga efectivo cada pago mensual de los bienes inmuebles arrendados.- 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**; en tal sentido será directamente responsable de la contratación, pago y demás obligaciones derivadas de la prestación de tales servicios, debiendo acreditar la solvencia en el pago de estos servicios al finalizar este arrendamiento; **g).-**



**MEJORAS:** Es entendido y convenido que sin permiso de **EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras permanentes en los predios arrendados, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter de permanente, quedarán a favor del bien inmueble de **EL ARRENDADOR**, por tanto no se le reconocerá ningún valor a **EL ARRENDATARIO**, Es entendido que las obras de infraestructura removible instaladas por el arrendatario cuya sustracción no afecte las instalaciones físicas del inmueble serán propiedad de **EL ARRENDATARIO**; h).- **OTRAS RESPONSABILIDADES: EL ARRENDATARIO** velará: A) Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los equipos propiedad de **EL ARRENDADOR** que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento, B) Por la eliminación de las emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y el medio ambiente 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.- C) Informará por escrito a **El ARRENDADOR** de la existencia de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química; En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de la disposición anterior, será responsable de los mismos **El ARRENDATARIO**, sin detrimento de otras responsabilidades de conformidad con la Ley; D) **EL ARRENDATARIO** deberá mantener limpio y aseado el inmueble arrendado dentro y fuera del mismo, así como su buena presentación; E) El inmueble objeto de este contrato lo recibe **EL ARRENDATARIO** en perfectas condiciones, y se compromete a entregarlo en igual de condiciones al finalizar el presente contrato; F) **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que el Arrendador implemente y requiera para el ingreso del personal del inquilino o arrendatario, a los predios de la ENP y a los inmuebles arrendados; G) **EL ARRENDATARIO** se compromete a las reparaciones locativas, a las que se hace responsable bajo su costo; en cuanto al desgaste natural del edificio o cualquier daño causado por la naturaleza (Ejem: terremoto, huracán, etc) se libera a **EL ARRENDATARIO** de toda responsabilidad, causada al edificio por esas causas; i).- **PROHIBICIONES: EL ARRENDATARIO**, no podrá bajo ningún concepto: 1) Subarrendar ni dar a título gratuito, en todo en parte el predio objeto de este contrato; 2) Almacenar, introducir, producir en el inmueble: Sustancias ilícitas o sicotrópicas, mercancías peligrosas; material explosivo o inflamable, sustancias o productos prohibidos por la ley y otros que puedan perjudicar el medio ambiente, al inmueble o a los vecinos, caso contrario, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO** por los daños y perjuicios ocasionados, sin menoscabo de otras responsabilidades de conformidad con la Ley; 3) El Arrendatario no podrá excederse de los límites concedidos en este contrato, sin responsabilidad de su parte; j).- **CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de resolución de este contrato de arrendamiento: 1) La falta de pago de dos mensualidades consecutivas; 2) Que **EL ARRENDATARIO** de un uso al inmueble distinto a lo pactado en el presente contrato.- 3) Que subarriende total o parcialmente el inmueble antes mencionado; 3) Por mutuo acuerdo de las partes; 4) La falta del pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios públicos; 5) Por las demás causales contenidas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato; k).- **SUPERVISIONES PERIODICAS: EL ARRENDADOR** o un delegado de este, tendrá acceso por lo menos una vez al mes al inmueble objeto de este contrato, para entrar y verificar el estado en que se encuentra el inmueble, en horas de 7:00 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; m).- **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, dándole a El Arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL **ARRENDADOR**; en caso de que EL **ARRENDATARIO**, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta; m).- EL **ARRENDADOR** no será responsable por hurtos, robos o cualquier daño, o riesgo que pudiese sufrir EL **ARRENDATARIO** en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás bienes que pudiese tener EL **ARRENDATARIO** dentro del local arrendado. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de EL **ARRENDATARIO**; n).- **DISPOSICIONES GENERALES:** 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.- Las partes hacen 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:** Yo, **MIGUEL MAURICIO FACUSSE SAENZ**, en mi condición antes mencionada, manifiesto: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Ingeniero **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, y recibe el inmueble en perfecto estado, en nombre de su representada y se compromete al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y disposiciones contenidas en el presente contrato, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe. 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 Veinte días del mes de Enero del año Dos Mil Veinte.

  
  
**GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**  
El Arrendador

  
**MIGUEL MAURICIO FACUSSE SAENZ**  
El Arrendatario