

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros: **LEO YAMIR VALENTINO CASTELLÓN HIREZI**, mayor de edad, Ingeniero Industrial, casado, Hondureño, con Tarjeta de Identidad 0501-1975-06293, y de este domicilio, que en lo sucesivo y para efectos de este contrato me denominare "**EL ARRENDADOR**" y **WEN RONG HU**, mayor de edad, Ejecutivo de Negocios, soltero, Hondureño por naturalización, con Tarjeta de Identidad No.0890-1999-00039 y del domicilio de Tegucigalpa, M.D.C., en tránsito por esta ciudad, que en lo sucesivo y para efectos de este contrato me denominaré "**EL ARRENDATARIO**"; el primero de los comparecientes actuando en su condición de Gerente General de la Empresa Nacional Portuaria, Institución creada mediante decreto número Cuarenta del Honorable Congreso Nacional de fecha catorce de octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante de la misma, nombrado según consta en acta 002/2015 de Sesión Extraordinaria celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, el 13 de enero del año dos mil quince; y el segundo compareciente actuando en su condición de Gerente General de la empresa Mercantil denominada **INDUSTRIAS ASIA UNO, S. DE R. L. DE C. V.**, empresa constituida y poder otorgado de conformidad con las Leyes Hondureñas, mediante Instrumento Público número 670, autorizada por el Notario Oscar Daniel Hernández Barahona, en fecha 13 de octubre del 2016, inscrita en el Registro Mercantil de Francisco Morazán Centro Asociado IP., bajo Matrícula No.2554935, Asiento Numero 36699; hemos convenido celebrar como en efecto celebramos, el presente contrato de arrendamiento sujeto a los términos y condiciones especificadas en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: LEO YAMIR VALENTINO CASTELLÓN HIREZI**, en su condición antes descrita declara: Que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es propietaria del edificio **No.10**, que tiene un área de **UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1,875 MTS²)**, el cual se encuentra ubicado dentro del perímetro que conforma el área restringida de la Zona Libre de Puerto Cortés.- **SEGUNDA: LEO YAMIR VALENTINO CASTELLÓN HIREZI**, en su condición antes mencionada, declara. Que da en arrendamiento el inmueble antes mencionado, a la empresa **INDUSTRIAS ASIA UNO, S. de R. L. de C.V.** bajo las siguientes condiciones: a) **USO DEL INMUEBLE**: El inmueble será utilizado para la importación, exportación, comercialización, confección, maquila o ensamble de toda clase de automotores, arneses eléctricos, ensamble de motores, partes para la industria automotriz, importación, exportación, reparación y comercialización de toda clase de maquinaria

y equipo industrial, para la confección, automotriz, la importación, exportación comercialización de toda clase de mercancías en general, la representación y administración de empresas extranjeras y nacionales.- **b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El Período del arrendamiento será por el término de un (1) año, contado a partir del 02 de Enero de 2017 al 02 de enero de 2018.- **c) PRECIO O RENTA:** El valor mensual de la renta será de **TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$3,562.50)** a razón de **US\$ 1.90** el Metro cuadrado. **d) LUGAR DE PAGO:** El pago lo deberá efectuar **"EL ARRENDATARIO"** por anticipado en las oficinas del Banco Atlántida en Puerto Cortes, o en sus sucursales o en el lugar que le designe **"EL ARRENDADOR"**, por convenir a sus intereses previa notificación única por escrito.- **EL ARRENDATARIO** pagará la renta exclusivamente en Dólares moneda de los Estados Unidos de América, dentro de los tres primeros días después de la fecha de entrega de la factura.- Su incumplimiento obligara a **EL ARRENDATARIO** a indemnizar a **EL ARRENDADOR**, mediante la aplicación de la tasa moratoria equivalente a la tasa de interés activa comercial vigente sobre el valor adeudado mensualmente.- **e) DEPOSITOS EN GARANTIA:** **"EL ARRENDATARIO"** garantizará a el **"EL ARRENDADOR"**, el pago de las mensualidades acordadas ya sea en efectivo o mediante una garantía bancaria por un valor de **SIETE MIL CIENTO VEINTICINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 7,125.00)**, y garantizará el pago de los servicios básicos ya sea en efectivo o mediante una garantía bancaria, por el valor de **CINCUENTA MIL LEMPTRAS (Lps.50,000.00)**, a favor de **EL ARRENDADOR**; las garantías bancarias serán emitidas por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, con una vigencia de catorce meses, contados a partir de la vigencia del presente contrato, para responder por el incumplimiento del presente contrato.- Para solicitar la devolución de los depósitos en garantía **EL ARRENDATARIO**, tiene treinta (30) días calendario, la cual se hará mediante solicitud por escrito ante la Superintendencia de Zona Libre 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, y que no exista solicitud de renovación del mismo ante la Superintendencia de Zona Libre. Transcurrido dicho plazo las garantías correspondientes no serán reembolsables, serán ejecutables a requerimiento de la ENP., acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; **f) SERVICIOS PUBLICOS:** **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago los servicios públicos de: Agua potable, energía eléctrica, teléfono, tren de aseo, limpieza,

fumigación, alcantarillado sanitario, etc., en tal sentido, será personal y directamente responsable de la contratación, instalación, pago y demás obligaciones y consecuencias derivadas de la prestación de tales servicios y deberá acreditar la solvencia en el pago de estos servicios al final de este arrendamiento caso contrario **EL ARRENDADOR**, podrá ejecutar las acciones pertinentes para la recuperación de dichos montos, sin que medie oposición por parte del **ARRENDATARIO**.

g) CONSERVACION DEL INMUEBLE ARRENDADO: **EL ARRENDATARIO**, se compromete por cuenta propia al mantenimiento preventivo y correctivo, de la estructura física del edificio, y a entregarlo en optimas condiciones, el cual será recibido cuando se desocupe o se desaloje previo informe emitido por la División Técnica de la ENP.- Dentro del compromiso de darle el debido mantenimiento al edificio previa solicitud por escrito a la Gerencia General y Superintendencia de Zona Libre, se encuentran las siguientes tareas: 1) Pintura general del edificio No.10. 2) Reparación del sistema eléctrico, 3) Reparación del sistema de aire acondicionado, 4) Reparación del sistema de agua potable e industrial, 5) Reparación al sistema de telecomunicaciones, 6) Al sistema de seguridad y protección al edificio No.10. 7) Reparación al sistema de alumbrado público, 8) Inspección del área arrendada cada dos meses para la verificación de las instalaciones en caso de prevenir deterioro por almacenamiento del material corrosivo en edificio No.10.- 9) Y a cualquier mejora o ampliación que se requiera para el buen uso de **EL ARRENDATARIO** y a todo lo que de común acuerdo sea de amplio beneficio para ambas partes.- La negligencia grave en la debida atención de esas obligaciones dará derecho **AL ARRENDADOR** para reclamar la indemnización de perjuicios y en su caso, a efectuar por cuenta y a cargo de **EL ARRENDATARIO**, las obras o actividades que demanden su fiel cumplimiento y aún para dar por terminado el contrato de arrendamiento, sin menoscabo de poder ejercer las acciones adicionales pertinentes para resarcirse todos los gastos efectuados por cuenta del **ARRENDADOR**.

h) MEJORAS: Cuando **EL ARRENDATARIO** tuviere el propósito de introducir mejoras al inmueble arrendado, deberá obtener previamente la autorización por escrito de **EL ARRENDADOR**, en este caso las mejoras quedaran a beneficio del inmueble, sin cargo o costo alguno por tal concepto, comprometiéndose **EL ARRENDATARIO** a entregarlo en la misma condiciones en que lo recibe.-

i) RESPONSABILIDAD POR DAÑOS: **EL ARRENDATARIO** responderá por las reparaciones locativas y por aquellos daños que fueren causados a las estructuras producto de la actividad que realizan o materia que almacenaren en dichas instalaciones; pero no así por los deterioros que provengan de la depreciación legítima del inmueble

y sus instalaciones; así mismo se establece, que **EL ARRENDADOR** no será responsable por las pérdidas que pudieran ocurrir a **EL ARRENDATARIO**, en el edificio arrendado ni por los robos, hurtos, o cualquier daño o riesgo. **EL ARRENDATARIO**, debe comunicar por escrito el estimado de daños en un término no mayor de 24 horas a partir del momento en que se suscitó el mismo, tanto a la Gerencia General, Departamentos de Seguros de la ENP y a la Superintendencia de Zona Libre, y se realizarán las gestiones correspondientes.- j) **PROHIBICIONES DE SUBARRENDAMIENTO: EL ARRENDATARIO**, no podrá exceder de los límites y facultades conferidas en el presente contrato, sin responsabilidad de su parte, en consecuencia, no podrá subarrendar en todo o en parte el inmueble objeto de este contrato, ni traspasar los derechos que le concede el presente contrato a terceras personas.- k) **DEVOLUCION DEL INMUEBLE**, el Inmueble arrendado deberá ser entregado el día de la expiración de este contrato de arrendamiento y en las misma condición en que se recibe.- En tal caso **EL ARRENDATARIO** deberá notificar su intención **AL ARRENDADOR** con quince (15) días de anticipación para los efectos de hacer entrega del edificio, previa inspección del personal asignado por **EL ARRENDADOR**, así mismo deberá hacer entrega de las llaves, de todo lo cual se levantará un acta de entrega y recepción haciendo consignar todos los pormenores del acto con base en este documento.- **EL ARRENDADOR** deducirá la solvencia del **ARRENDATARIO**, para extenderle el finiquito correspondiente con la Zona Libre.- En todo caso tanto la maquinaria como los demás bienes propiedad de **EL ARRENDATARIO**, quedaran retenidos legalmente por el plazo que sea necesario, mientras **EL ARRENDADOR** ejecuta las medidas legales correspondientes para responder por el pago de alquileres, obras y servicios conexos cargados a su cuenta, así como los perjuicios que se irrogaren y daños que causaren como consecuencia de ampliación de las disposiciones de este contrato.- l) **RENOVACION DE CONTRATO: EL ARRENDATARIO**, tendrá un termino de quince (15) días hábiles antes de la expiración del contrato para solicitar por escrito la renovación de contrato ante la Superintendencia de Zona Libre.- m) **OBLIGACION DE CUMPLIR CON MEDIDAS DE SEGURIDAD: EL ARRENDATARIO** se obliga a cumplir con las medidas de seguridad establecidas por la Empresa Nacional Portuaria y otras que pueda ordenar la administración de la Zona Libre.- n) **TRIBUNAL COMPETENTE: El juzgado competente para conocer de cualquier reclamación, como consecuencia del incumplimiento de este contrato es el Juzgado de Letras Seccional de Puerto Cortés al cual las partes se someten a su jurisdicción y competencia.- o) OTRAS RESPONSABILIDADES: EL ARRENDATARIO** velará por la adecuada eliminación de emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y originadas en las actividades del

proceso de producción de la Empresa y responderá igualmente por los derrames de agua, aceite o cualquier otra sustancia que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad y medio ambiente.- Quedando sometido asimismo a las leyes en general y en especial a las Leyes y Reglamentos y demás disposiciones que rijan en la Zona Libre de Puerto Cortés.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a la administración por escrito y previo a la autorización de la misma.- 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.- p) **RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO:** Queda expresamente convenido que **EL ARRENDADOR** no es responsable de los daños que le pudieran ocurrir al **ARRENDATARIO** provenientes de robos, hurtos u otros en sus bienes. Por otra parte **EL ARRENDATARIO**, se obliga periódicamente a realizar fumigaciones preventivas y combativas contra toda clase de plagas y a la conservación, mantenimiento, aseo y presentación de aceras, calles y áreas verdes adyacentes al inmueble objeto del arrendamiento demarcadas por la administración y demás bienes que al efecto se señalen en el inventario de bienes que deberá firmar en el mismo acto de este contrato y el cual formara parte del mismo.- q) **CAUSAS DE RESOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** Serán causas que faculten **AL ARRENDADOR** para dar por terminado el presente contrato de arrendamiento: 1) Mora. La falta de pago de dos mensualidades consecutivas por parte del arrendatario, sin perjuicio del pago de lo adeudado por concepto de renta dando por terminado el presente contrato y la entrega inmediata del inmueble.- 2) Cuando **EL ARRENDATARIO** destinare el edificio arrendado en todo o en parte a usos distintos para los que fuere arrendado.- 3) Por destrucción total o parcial del inmueble que lo inhabilite a continuar el arrendamiento, o cuando **EL ARRENDATARIO** cause al mismo deterioro imputable a su negligencia, culpa o responsabilidad.- 4) Por almacenar en el edificio material inflamable, explosivos o material que pueda dañar a personas, edificios, instalaciones o demás enseres, siempre y cuando no hubiere habido consentimiento expreso por escrito por parte de **EL ARRENDADOR**, para almacenar esta clase de mercancías.- 5) Cuando **EL ARRENDATARIO** subarriende total o parcialmente el edificio arrendado sin consentimiento de **EL ARRENDADOR** para ello.- 6) Por mutuo acuerdo de las partes.- 7) Cuando **EL ARRENDATARIO** no pague las garantías establecidas en este contrato.- 8) El incumplimiento de las obligaciones contractuales y legales, así también las disposiciones

5

exportación, reparación y comercialización de toda clase de maquinaria

1

legales contenidas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato.- 9) Cuando **EL ARRENDATARIO** incumpla las normas de seguridad establecidas por la Empresa Nacional Portuaria.- 10) Por decisión unilateral del **ARRENDADOR** sin responsabilidad alguna de su parte, debiendo comunicar a la **ARRENDATARIA**, con quince (15) días de anticipación por escrito.- r) **RESCISION DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO:** **EL ARRENDADOR**, podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada.- s) **DISPOSICION GENERAL:** Todo lo no previsto en los términos de este contrato, se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil, Ley de inquilinato, Ley de Zona Libre y su Reglamento y demás Leyes relacionadas con la materia.- **TERCERA: WEN RONG HU**, en mi condición antes descrita declaro: Que es cierto todo lo manifestado anteriormente por el Ingeniero **LEO YAMIR VALENTINO CASTELLÓN HIREZI** y aceptan todas las cláusulas, condiciones y disposiciones aquí contenidas y se compromete a cumplirlas fielmente todas y cada una de ellas.- Y para los efectos legales consiguientes los suscritos con las facultades indicadas, firmamos el presente contrato de arrendamiento en la Ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés, a los el cinco días del mes de Noviembre del año dos mil dieciséis.


ING. LEO YAMIR V. CASTELLÓN H.
Gerente General
Empresa Nacional Portuaria


WEN RONG HU
Gerente General
Industria Asia Uno S. de R. L. de C.V.

6

perjudiciales a la salud y originadas en las actividades del

4