

## Poder Legislativo

**DECRETO No. 228-2004**

EL CONGRESO NACIONAL,

**CONSIDERANDO:** El Gobierno de Honduras carece de recursos que permitan atender los requerimientos de las empresas de cruceros que operan el destino turístico de la Isla de Roatán, en cuanto a las mejoras de infraestructura portuaria requeridas con el fin de prestar servicios eficientes y que la carencia de dicha infraestructura pondría en precario la continuidad y calidad del servicio y la competitividad del destino.

**CONSIDERANDO:** Que se hace necesario implementar un esquema de financiamiento y operación de dichas facilidades portuarias que incorpore a empresarios privados, en vista que el Estado no cuenta con los recursos financieros ni la experiencia para hacer frente a las demandas de crecimiento derivadas del sector turismo y específicamente en el Muelle de Cruceros de la Isla de Roatán.

**CONSIDERANDO:** Que por mandato constitucional, corresponde al Congreso Nacional aprobar o improbar aquellos contratos que produzcan o prolonguen sus efectos al siguiente período de Gobierno de la República.

**POR TANTO,**

**DECRETA:**

**ARTÍCULO 1.**—Aprobar en todas y cada una de sus partes el **CONTRATO PRIVADO DE USUFRUCTO ENTRE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (E.N.P.) Y EL INSTITUTO HONDUREÑO DE TURISMO (I.H.T.)**, suscrito el 20 de octubre del 2004, que literalmente dice:

**“SECRETARÍA DE ESTADO DEL DESPACHO PRESIDENCIAL. CONTRATO PRIVADO DE USUFRUCTO.** Se celebra el presente Contrato Privado de Usufructo, entre la Empresa Nacional Portuaria (en adelante, la “ENP” o la “PROPIETARIA”, indistintamente), representada en este acto por el señor **FERMIN BOQUIN HERNÁNDEZ**, casado, Ingeniero Civil, hondureño y con domicilio en la ciudad de Puerto Cortés, departamento de Cortés, en su carácter de Sub-Gerente General, y el Instituto Hondureño de Turismo (en adelante, el “IHT” o el “USUFRUCTUARIO” indistintamente), representada en este acto por el señor **THIERRY DE PIERREFEU MIDENCE**, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, hondureño y de este domicilio, en su carácter de Presidente Ejecutivo del Instituto Hondureño de

Turismo (IHT); quienes asegurando encontrarse en el goce de sus derechos civiles, libre y espontáneamente, con facultades suficientes para este acto según surge de los documentos que en este acto exhiben y que se relacionan al final de este documento, celebran el presente Contrato Privado de Usufructo (en adelante, “el CONTRATO”, sujeto a los términos y condiciones previstos en este acto, las disposiciones del Código Civil y las demás leyes vigentes aplicables de la República de Honduras.

**PRIMERO:** Declara el señor Fermín Boquín Fernández, que su representada, la PROPIETARIA, es dueña y está en posesión de las infraestructuras portuarias básicas que configuran la actual terminal portuaria de Roatán, sin perjuicio de otras áreas y bienes conexas, que se describen a continuación: Inmueble ubicado en la aldea de Roatán, en el barrio Willie Warren, con las colindancias siguientes: Al Norte, 68.88 M., con municipalidad de Roatán; al Sur, 8.00 M., con Muelle; al Este, 99.91 M., con Mar Caribe; y, al Oeste, 102.06 M., con Mar Caribe; con un área total de dos mil setecientos veinte metros cuadrados con setenta y siete centímetros de metro cuadrado (2,720.77M.2), con los rumbos y distancias siguientes: Partiendo de la estación cero (0) se llegó a la estación uno (1) con ocho metros (8.00 M.) rumbo Norte, setenta y ocho grados, veinte minutos, cero segundos Oeste (N 78°20'00" W), de la estación uno (1) a la estación dos (2), con una distancia de trece metros con noventa y tres centímetros (13.93 M.), con rumbo Norte, cinco grados, ocho minutos cero segundos Oeste (N 5°8'00" W); de la estación dos (2) a la estación tres (3), con una distancia de treinta y un metros, con diez y nueve centímetros (31.19 M.), con rumbo Norte, diez y seis grados, treinta minutos, cero segundos rumbo Este, (N. 16°30'00" E), de la estación tres (3) a la estación cuatro (4), con una distancia de cuarenta y ocho metros con cuarenta y dos segundos, con rumbo Norte, veintiséis grados, diez y ocho minutos cero segundos Oeste (N. 26°18'00" W), de la estación cuatro (4) a la estación cuatro A (4A), con una distancia de ocho metros con cincuenta y dos centímetros (8.52 M), con rumbo Norte, cero cuatro grados, diez y ocho minutos cero segundos rumbo Oeste (N. 04°18'00" W); de la estación cuatro A (4A) a la estación veintisiete A (27A), con una distancia de sesenta y ocho metros con ochenta y ocho centímetros (68.88 M) con rumbo Sur, setenta y siete grados, treinta y cuatro minutos cero tres segundos Este (S 77° 34'03" E); de la estación veintisiete A (27A) a la estación veintiocho (28), con una distancia de quince metros con sesenta y nueve centímetros (15.69 M), con rumbo Sur, doce grados treinta y ocho minutos cero segundos Oeste (S 12°38'00" W); de la estación veintiocho (28) a la estación veintinueve (29) con una distancia de treinta y un metros con cincuenta y cinco centímetros (31.55 M) con rumbo Sur, cincuenta y cinco grados cuarenta y un minutos cero segundos Oeste (S 55°41'00" W), de la estación veintinueve (29) a la estación treinta (30) con una distancia de cuarenta y seis metros con ochenta y siete centímetros (46.87 M), rumbo Sur, trece grados, cuarenta y

cuatro minutos cero segundos Oeste (S 13°46'00"W"); de la estación treinta (30) a la cero (0), con una distancia de cinco metros con ochenta centímetros (5.80 M), rumbo Sur, cuarenta y ocho grados, veintiséis minutos cincuenta y nueve segundos rumbo Oeste (S 48°26'59"W). Que en dicho inmueble se encuentran construidas las mejoras siguientes: a) Un muelle marginal, con una longitud de noventa metros (90 M), con un ancho de doce metros (12.00 M), construido de concreto reforzado con cimentación de pilotes; b) Estructuras fijas independientes (dolphins): 1) Dos (2) dolphins de atraque siendo que cada uno está soportado por cuarenta y dos (42) pilotes inclinados y treinta y cinco (35) pilotes verticales, haciendo un total de setenta y siete (77) pilotes, las dimensiones de la superestructura es de diez punto cuarenta por doce metros lo que da un área de ciento veinticuatro punto ochenta metros cuadrados (124.80 M<sup>2</sup>), el peralte de la losa es de dos metros (2.00 M), lo que da doscientos cuarenta y nueve punto sesenta metros cúbicos (249.60 M<sup>3</sup>), de concreto; 2) Dos (2) dolphins de amarre, siendo que cada uno está soportado por dieciocho (18) pilotes inclinados, las dimensiones de la superestructura es de cuatro por seis metros cuadrados lo que da un área de veinticuatro metros cuadrados (24 M<sup>2</sup>), el peralte de losas es de dos metros (2.00 M), lo que nos da cuarenta y ocho metros cúbicos de concreto (48.00 M<sup>3</sup>); y, 3) Puente de unión entre el muelle y, los dolphins de atraque, la longitud de los puentes es de veinticinco punto treinta (25.30 M), lineales cada uno (son dos (2) puentes en total), con estas nuevas estructuras más, el muelle se llega a una longitud de ciento sesenta y uno punto cuarenta metros lineales (161.40 M), de dolphin a dolphin.

**SEGUNDO:** Sigue declarando el señor Fermín Boquín Hernández, en el carácter expresado, que por este medio y en cumplimiento a la Resolución descrita al final de este documento, constituye un usufructo a favor del USUFRUCTUARIO, sobre el inmueble, las mejoras y equipo descritos en la Cláusula Primero anterior.

**TERCERO:** Continúa manifestando el señor Fermín Boquín Hernández, en el carácter expresado, que el usufructo que se constituye sobre el inmueble, mejoras y equipo descritos en la Cláusula Primero anterior, se regirá por las condiciones y estipulaciones siguientes:

**1) OBJETO Y DESTINO DEL USUFRUCTO:** El presente Contrato tendrá por objeto conferir, por parte de la PROPIETARIA al USUFRUCTUARIO, el uso y goce de los bienes descritos en la Cláusula Primero de este instrumento, para el desarrollo y ejecución, por el USUFRUCTUARIO, del Proyecto de Desarrollo y Ampliación del Muelle de Cruceros de Roatán, Islas de la Bahía, República de Honduras ("Proyecto del Puerto Comercial de Cruceros y Marina de Roatán"), así como otras mejoras necesarias para dicho proyecto de puerto comercial y marina para usos turísticos, con el fin de potenciar el desarrollo

del turismo en base a una estrategia nacional con vistas a propiciar el crecimiento del sector en forma equilibrada, sostenible y responsable, a fin de coadyuvar en la creación de empleos, la captación de divisas y el desarrollo local/regional. El usufructo será no oneroso.

**2) PLAZO DEL USUFRUCTO:** El usufructo se otorgará por un plazo de treinta (30) años, a partir de la suscripción del Contrato y posterior aprobación del mismo por parte del Congreso Nacional, renovables con la misma finalidad a voluntad de ambas Partes.

**3) DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO:** **A) DERECHOS:** Sin perjuicio de los demás derechos que le pudieran corresponder en su condición de USUFRUCTUARIO, de conformidad a las previsiones contenidas en este Contrato y a la legislación hondureña vigente, éste estará expresamente autorizado para, entre otras, las siguientes actividades: a) Administrar los bienes comprendidos en el usufructo y organizar la prestación de los servicios correspondientes en la forma en que entienda más conveniente a los intereses de la Nación, en el ámbito de sus atribuciones y competencias; b) Ejecutar y/o coordinar la ejecución de las obras e inversiones que fueren necesarias para acondicionar, modificar, y/o remodelar y/o ampliar los bienes objeto de usufructo, y de conformidad con las características del proyecto a desarrollarse; c) Utilizar los servicios existentes de agua, energía eléctrica y demás servicios de los bienes comprendidos en el usufructo, mejoras y sus equipos, tales como grupos electrógenos, transformadores eléctricos, montacargas, entre otros, correspondiéndole asumir directamente el pago de su propio consumo así como de los demás gastos colaterales derivados de la posesión que se le otorga en derecho de usufructo, tales como de conservación, mantenimiento ordinario y seguridad, así como las tasas y demás conceptos derivados de la posesión de los bienes comprendidos en el usufructo objeto de este Contrato; d) Efectuar ampliaciones de carga eléctrica, traslados de suministros de servicios públicos, instalaciones de subestaciones y transformadores eléctricos y, en general, cualquier gestión que, a su juicio, permita implementar el proyecto con los servicios necesarios y adecuados para sus actividades; e) percibir de los usuarios de los servicios prestados la remuneración correspondiente; y, f) Otras actividades colaterales, conexas o accesorias para el cumplimiento de las actividades antedichas a efectos de alcanzar los objetivos previstos, así como cualquier otra actividad que, aunque no estuviere prevista expresamente, no fuere contraria a la legislación hondureña vigente. **B) OBLIGACIONES:** Sin perjuicio de las demás obligaciones que le pudieren corresponder en su condición de USUFRUCTUARIO, de conformidad a las previsiones contenidas en este Contrato y a la legislación hondureña vigente, éste estará expresamente obligado a: a) Cuidar y mantener en buen estado de conservación los bienes objeto de usufructo y las mejoras,

bienes y equipos incorporados a los mismos, efectuando las reparaciones y labores de mantenimiento que fueren necesarias a tales efectos, ya sean menores o mayores; asumiendo, en cualquier caso, los gastos y demás cargos derivados de ello; b) Utilizar los bienes comprendidos en el usufructo conforme a los fines para los cuales han sido destinados los mismos, así como los objetivos generales previstos en este Contrato; c) Permitir a la PROPIETARIA la inspección, periódica del inmueble y/o de sus instalaciones, en relación al uso y afectación de los bienes comprendidos en el usufructo, previa coordinación con el USUFRUCTUARIO, con un pre-aviso escrito enviado con por lo menos siete (7) días hábiles de anticipación; d) Continuar con la explotación de los muelles e infraestructuras portuarias en régimen de prestación de servicios a los usuarios bajo la forma de servicio público universal y, por tanto, abierto a todo aquel que los requiera; e) Aplicar los precios y tarifas correspondientes por los servicios prestados; y de conformidad con lo que más adelante se establece en este Contrato; f) La seguridad de las personas, bienes e infraestructura en el muelle de Roatán será de responsabilidad del USUFRUCTUARIO, así como todo lo concerniente al medio ambiente; g) Restituir a la PROPIETARIA, a la finalización de este Contrato, todas las mejoras realizadas como más adelante se detalla; y, h) El USUFRUCTUARIO se compromete a informar a la PROPIETARIA, de todas las mejoras que se vayan realizando en el proyecto a efecto de que la Empresa Nacional Portuaria (E.N.P.), proceda a su inscripción en el Registro de la Propiedad de Roatán.

**4) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA PROPIETARIA:** **A) DERECHOS.** Sin perjuicio de los demás derechos que le pudieran corresponder en su condición de PROPIETARIA, de conformidad a las previsiones contenidas en este Contrato y a la legislación hondureña vigente, éste estará expresamente autorizada para, entre otras, las siguientes actividades: a) Efectuar las inspecciones y controles previstos en relación a la utilización de los bienes comprendidos en el usufructo; b) Inscribir las mejoras que se vayan realizando como parte de sus activos en el Registro de la Propiedad de Roatán; y, c) Recibir los bienes comprendidos en el usufructo en los términos y condiciones previstas en este Contrato. **B) OBLIGACIONES:** A su vez, sin perjuicio de las demás obligaciones que le pudieran corresponder en su condición de PROPIETARIA, de conformidad a las previsiones contenidas en este Contrato y a la legislación hondureña vigente, ésta deberá: a) Permitir al USUFRUCTUARIO el uso y administración de los bienes comprendidos en el USUFRUCTO en los términos previstos en este Contrato, y la prestación a terceros de los servicios y suministros que correspondan para el cumplimiento del objeto del usufructo; y, b) Colaborar con el USUFRUCTUARIO en la gestión de los permisos, autorizaciones y habilitaciones que se consideren necesarias a efectos del Proyecto de Desarrollo y Ampliación del Muelle de Cruceros de Roatán, Islas de la Bahía, República de Honduras.

**5) DESARROLLO DE INVERSIONES:** El USUFRUCTUARIO garantiza el desarrollo de las inversiones que sean necesarias para alcanzar los niveles óptimos de prestación de servicios de conformidad con las demandas de mercado y normas internacionales de cruceros. Al efecto, el USUFRUCTUARIO, o en su defecto el tercero adquirente del usufructo, presentará a la PROPIETARIA para su conocimiento el plan de inversiones a efectuar y el correspondiente plan de negocios; y adquiere el compromiso de comunicar a la PROPIETARIA cualquier variación que se produzca en el antes citado plan de inversiones en el Proyecto del Puerto Comercial de Cruceros y Marina de Roatán. Dicho Plan será puesto en conocimiento de la PROPIETARIA en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Contrato de Usufructo, caso contrario el usufructo se resolverá automáticamente.

**6) DEVOLUCIÓN DE LOS BIENES COMPRENDIDOS EN EL USUFRUCTO A LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO:** A) Al finalizar el Contrato, el USUFRUCTUARIO deberá revertir a la PROPIETARIA todos los bienes comprendidos en el usufructo, incluyendo todas las mejoras efectuadas, y en forma gratuita. Los bienes que puedan ser desmontados, pero que sean necesarios para asegurar la normal operatividad del muelle de cruceros, de conformidad con el objeto y destino del usufructo, también quedarán a beneficio de la PROPIETARIA. Aquellos bienes que puedan desmontarse o bienes muebles que o sean indispensables para tal propósito, como ser vehículos automotores, equipo y mobiliario de oficina y otros similares, podrán ser retirados por el USUFRUCTUARIO; B) Dicha reversión de bienes deberá tener lugar en las condiciones de normal operatividad para la prestación de los servicios a que están destinados, libres de ocupaciones, afectaciones, gravámenes o impedimentos de cualquier naturaleza, y en óptimo estado de conservación, sin perjuicio del desgaste razonable de los mismos, derivado de su correcto uso y del transcurso del tiempo. A tales efectos, se elaborará un inventario por las Partes, con representantes de cada una de ellas, en donde se reseñará el estado de conservación de los bienes respectivos, especificándose en su caso los deterioros que presenten.

**7) MORA:** La mora se operará para el USUFRUCTUARIO o la PROPIETARIA, según el caso, por no cumplir con las obligaciones a su cargo o por hacer algo contrario a lo estipulado o por no hacer algo a lo que se esté obligado, luego que haya sido notificado por la contraparte respectiva, de forma fehaciente con plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de la notificación.

**8) RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** A) Serán causales de extinción del CONTRATO las siguientes: a) Si dentro del término de cinco (5) años contados a partir de la vigencia de este

Contrato, no se ejecutaren las obras y mejoras descritas en la Cláusula Tercero de este Contrato; b) El vencimiento del plazo señalado para su vigencia o de sus prórrogas; c) La resolución unilateral y anticipada del CONTRATO por cumplimiento grave de la PROPIETARIA o el USUFRUCTUARIO; y, d) El mutuo acuerdo entre la PROPIETARIA y el USUFRUCTUARIO, en cuyo caso, la resolución tendrá los efectos que convengan las Partes; B) A efectos de demandar la resolución unilateral del CONTRATO por incumplimiento, la Parte que alegare el mismo deberá, previamente, constituir en mora a la parte incumplidora. Vencido dicho plazo, y sin que la Parte incumplidora hubiere subsanado el incumplimiento, la otra Parte estará habilitada para recurrir las instancias correspondientes. La resolución del CONTRATO por incumplimiento causará, si correspondiere, la obligación de la Parte incumplidora de reparar la totalidad de los daños y perjuicios causados.

9) **CESIÓN DEL USUFRUCTO:** EL USUFRUCTUARIO, con el consentimiento previo de la PROPIETARIA podrá ceder a terceros en todo o en parte, este CONTRATO y, además, dicha cesión deberá contener, como mínimo lo siguiente: Objeto y alcance; área y límites; bienes; gestión del muelle y sus servicios; inicio de la explotación y operación; garantías y seguros; incumplimiento y régimen de sanciones; extinción del Contrato de Cesión, resolución de controversias. En ningún caso, el cesionario del CONTRATO podrá utilizar los bienes objeto de este usufructo para un fin diverso al previsto en este CONTRATO.

10) **INVENTARIO DE BIENES:** EL USUFRUCTUARIO y LA PROPIETARIA harán el inventario correspondiente, debiendo esta última establecer especificaciones correspondientes.

11) **CARGAS PERIÓDICAS.** Estarán a cargo del USUFRUCTUARIO el pago de los cánones, pensiones; y, en general, las cargas periódicas que con antelación se haya grabado la cosa fructuaria y las que durante la vigencia del usufructo se devenguen. Así como todos los impuestos, tasas, gravámenes nacionales o municipales.

**CUARTO:** Declara el señor Thierry de Pierrefeu Midence, en su carácter expresado, que es cierto lo anteriormente expuesto y así lo convenido, y que acepta la constitución del usufructo, sobre el inmueble y las mejoras descritas en la Cláusula Primera de este Instrumento, a favor de su representada, el IHT.

**QUINTO:** Ambas Partes contratantes convienen expresamente que deberá otorgarse la correspondiente escritura pública de conformidad con lo establecido en el Código Civil para esta clase de contratos, una vez que el presente haya sido aprobado por el Soberano Congreso Nacional de la República. Así lo dicen y otorgan, exhibiendo los siguientes documentos: a) Certificación de la Resolución emitida por el Consejo Directivo

de la Empresa Nacional Portuaria de fecha veintinueve de septiembre del año dos mil cuatro, en donde aparece que el compareciente Fermín Boquín Hernández, está suficientemente facultado para realizar este acto; y, b) Certificación del Punto de Acta Número Tercero del Acta No. 011/04 del Consejo Nacional de Turismo de fecha veintisiete de agosto del año dos mil cuatro, en donde aparece que el compareciente Thierry de Pierrefeu Midence, tiene suficientes facultades para este acto. En fe de lo cual firman el presente Contrato, en la ciudad de Tegucigalpa, municipio del Distrito Central, a los quince días del mes de octubre del año dos mil cuatro. (F y S) **FERMÍN BOQUÍN HERNÁNDEZ, EMPRESA NACIONAL PORTUARIA.** (F y S) **THIERRY DE PIERREFEU MIDENCE, INSTITUTO HONDUREÑO DE TURISMO”.**

**ARTÍCULO 2.**—En el Contrato aprobado por el presente Decreto, el usufructuario no estará obligado a prestar la caución de constitución y restitución exigida por el Artículo 754 del Código Civil.

**ARTÍCULO 3.**—La presente aprobación queda condicionada al otorgamiento por Las Partes del respectivo instrumento público, tal como lo manda el Artículo 748 del Código Civil.

**ARTÍCULO 4.**—El presente Decreto entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Dado en la ciudad de Tegucigalpa, municipio del Distrito Central, en el Salón de Sesiones del Congreso Nacional, a los veinte días del mes de enero de dos mil cinco.

**PORFIRIO LOBO SOSA**

Presidente

**JUAN ORLANDO HERNÁNDEZ A.**

Secretario

**GILLIAM GUIFARRO MONTES DE OCA**

Secretaria

Al Poder Ejecutivo.

Por Tanto: Ejecútese.

Tegucigalpa, M. D. C., 17 de febrero del 2005.

**RICARDO MADURO**

Presidente de la República

El Secretario de Estado, en el Despacho de Turismo.

**THIERRY DE PIERREFEU**