

## 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 **JORGE ALBERTO BULNES BORJAS**, mayor de edad, casado, Ingeniero Agrónomo, hondureña, con domicilio en la ciudad de Tocoa, Departamento de Colon, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Gerente General de la Sociedad Mercantil denominada **AGROINDUSTRIA PALMA REAL, S. A. DE C. V. (AGROPALMA)**, 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 dos lotes de terreno ubicados dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el **Puerto de Castilla**, Departamento de Colon, identificados como el **Lote No.1** con un área de **DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS (2,575.13 Mts<sup>2</sup>)**, y, el **Lote No.2** con un área de **CIENTO NOVENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (194.40 Mts<sup>2</sup>)**; haciendo un total de **DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (2,769.53 Mts<sup>2</sup>)**, en los cuales la Empresa Agroindustrias Palma Real S. A., tiene ubicados cuatro (4) tanques para el almacenamiento de Aceite de Palma Africana.- **SEGUNDA:** **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**; continuo manifestando, en mi condición antes indicada, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento a la empresa Agroindustrias Palma Real, S. A DE C. V., los inmuebles antes mencionados, bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DE LOS INMUEBLES:** Los inmuebles serán utilizados para almacenamiento de Aceite de Palma Africana.- b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO.-** El presente contrato de Arrendamiento es por el termino de un (1) año, el cual será efectivo a partir del **01 de Febrero de 2020** y finalizará el **31 de Enero de 2021.**- c) **PRECIO DE RENTA:** El precio mensual convenido para el arrendamiento del **Lote No.1** será de **TRES MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**

AMERICA CON 23/100 (US\$.3,144.23), a razón de US\$.1.22 el metro cuadrado; y para el Lote No.2, será de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 36/100 (US\$.237.36), a razón de US\$.1.22 el Metro cuadrado, haciendo un total mensual a pagar de TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 59/100 (US\$.3,381.59); dicho canon mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre ventas.- d) **FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará la renta en Dólares moneda de Estados Unidos de América mensualmente, dentro de los siete días después de la fecha de emitida la factura mensual; 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 la tasa de interés establecida en la Partida 20 Inciso 2, de la Sección I, de las Disposiciones Generales del Normativo Operacional de la ENP.- 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 sobre Practica Ambientales emitidas por el 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 sobre prácticas de Manejo ambientales, emitidas 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 pudiese sufrir **EL ARRENDATARIO** en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás que pudiese 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 pudiese ocurrir de conformidad con la Ley. **ñ) SUPERVISIONES PERIODICAS: EL ARRENDADOR** por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, previa identificación y con aviso previo, 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 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.- **o) DISPOSICIÓN GENERAL:** Todo lo no previsto en los términos y condiciones de este contrato, se regirá por

*g-lli*

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:** Yo, **JORGE ALBERTO BULNES BORJAS**, en mi condición antes mencionada, manifiesto: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Ingeniero **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, y recibe el inmueble arrendado en perfectas condiciones 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 veintiocho días del mes de enero del año Dos Mil veinte.

  
  
**ING. GERARDO J. MURILLO MARTINEZ**  
El Arrendador

  
**JORGE ALBERTO BULNES BORJAS**  
El Arrendatario