

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros: **GERARDO JOSÉ MURILLO MARTÍNEZ**, mayor de edad, casado, Ingeniero Civil, hondureño, del domicilio de San Pedro Sula, departamento de Cortes y en tránsito por esta ciudad, con Tarjeta de Identidad Numero 0501-1983-03134, en su condición de Gerente General de la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP), institución creada mediante Decreto Numero 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, quien se denominará **'EL ARRENDADOR'** y **MIGUEL ÁNGEL YAGÜE PILA**, mayor de edad, casado, Ingeniero Industrial, Hondureño por naturalización, con Identidad No.0880-2011-00001, con domicilio en San Pedro Sula, Departamento de Cortés, y en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Representante Legal de la Empresa **AZUCARERA LA GRECIA S. A. DE C.V.**, Sociedad constituida en fecha dieciocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y dos, cuyo instrumento fue autorizado por el notario público Rene López Rodezno, estando inscrita bajo el asiento numero cuarenta y cinco del Tomo doce del Registro de Comerciantes Sociales de Choluteca y Valle, y quien acredita su representación mediante el Instrumento Publico número Nueve de fecha dos de Junio del año dos mil diecinueve, ante los oficios del Notario Juan Carlos Alvarado Ney, y que se encuentra inscrito con el número 46 del tomo 41 del Registro Especial de Poderes, de la ciudad de Choluteca; que en lo sucesivo se denominará **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:** Manifiesta el Ingeniero **GERARDO JOSÉ MURILLO MARTÍNEZ**, que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es propietaria de los siguientes inmuebles: **A)** una bodega instalada dentro los predios del Puerto de San Lorenzo, con un área de **TRES MIL CUATRO CIENTOS TREINTA Y DOS**




METROS CUADRADOS (3,432.00 Mts²); B) Un terreno que mide NOVECIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (907.92 Mts²), en el cual se encuentra instalado un tanque que será utilizado para almacenamiento de melaza; y C) Una servidumbre de paso de Oleoductos que va del predio arrendado al muelle de atraque, que mide 605.45 metros, que serán compartidos con la Azucarera Cholteca. - **SEGUNDA: Continúa manifestando el Ingeniero **GERARDO JOSÉ MURILLO MARTÍNEZ**, que por este acto y por tenerlo así convenido con El **ARRENDATARIO**, da en arrendamiento los Inmuebles descritos en la cláusula anterior a la Empresa **AZUCARERA LA GRECIA S.A. DE C.V.** bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE:** Es entendido que **EL ARRENDATARIO** utilizará el área comprendida en el literal **A)** para almacenamiento de Azúcar; el tanque del literal **B)** será utilizado para almacenamiento de Melaza; y el **C)** como servidumbre de paso, que compartirá junto con la empresa Cholteca.- b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato de arrendamiento será por el término de 2 años, contados a partir del 01 de Diciembre de 2019 al 1 de Diciembre de 2021.- c) **PRECIO O RENTA:** El precio mensual convenido para el arrendamiento de la bodega comprendida en el literal **A)** que antecede será por el primer año es de **DOSCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS DOS LEMPIRAS CON VEINTICUATRO CENTAVOS (Lps 205,302.24)** a razón de Lps 59.82 el metro cuadrado, por el segundo año será de **DOSCIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO LEMPIRAS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (Lps 214,534.32)** a razón de Lps 62.51 el metro cuadrado es entendido entre las partes que el Arrendatario pagará mensualmente esta cantidad durante los seis meses en que está estipulado que dura la Zafra, los otros seis meses restantes de cada año que no hay zafra pagará la mitad de esa cantidad, correspondiente a cada año (con el entendido que si la bodega se encuentra con azúcar durante los meses que no hay zafra el arrendatario pagará el valor total del arrendamiento); el precio mensual para el arrendamiento de terreno donde se encuentra el tanque comprendido en el literal **B)** de la cláusula que antecede, será por el primer año **SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS (US\$ 744.49)**, a razón de **US\$ 0.82** el metro cuadrado; por el segundo año el arrendatario pagará **SETECIENTOS SESENTA Y DOS DOLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y****

Gerardo

MAY

CINCO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$762.65), a razón de \$0.84 el metro cuadrado, quedando entendido entre ambas partes que este precio es por el termino de seis (6) meses tiempo que dura la zafra; durante el periodo restante de los otros seis meses que no haya zafra, el Arrendatario pagará la mitad de esa cantidad correspondiente a cada año (con el entendido que si el tanque se encuentra con melaza durante los meses que no hay zafra el arrendatario pagará el valor total del arrendamiento). Por la servidumbre de paso de oleoducto que va del predio arrendado al muelle de atraque comprendido en el literal C) de la cláusula que antecede, el precio por el primer año será durante los seis meses de zafra de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS (US\$ 496.47)** a razón de **US\$ 0.82** el metro lineal de oleoducto por mes; con el entendido que en los seis meses que no hay zafra el arrendatario pagará la mitad del precio.- por el segundo año el Arrendatario pagará durante los seis meses de zafra la cantidad de **QUINIENTOS OCHO DOLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$508.53)** a razón de **\$0.84** el metro.- Además El Arrendatario se compromete a darle el mantenimiento preventivo y correctivo tanto a la bodega, al terreno y al oleoducto que incluye limpieza, pintura, y mantenimiento locativo en general; dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas. **d) FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará la renta del inmueble descrito anteriormente en forma mensual. Los pagos se realizarán exclusivamente en Dólares de los Estados Unidos de América; podrá pagar en Lempiras al precio del cambio del dólar establecido por el Banco Central de Honduras en el momento de efectuar el pago, transcurridos siete días calendario después de emitida la factura; se cobrará interés por la mora en el pago de la renta a la tasa activa bancaria más alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente.- **e) DEPOSITO EN GARANTÍA Y SEGURO CONTRA TODO RIESGO: EL ARRENDATARIO,** deberá de depositar una garantía por un equivalente a dos (2) meses de renta a favor de la Empresa Nacional Portuaria, para respaldar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, debiendo asegurar su equipo contra cualquier riesgo.- **f) 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

G-11

11/2/14

por el **ARRENDATARIO** a la Empresa Nacional Portuaria, de conformidad con la lectura del medidor y las tarifas del **ARRENDADOR**. - g) **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**; cuando se trate de reparaciones o construcciones que alarguen la vida útil del inmueble y aumente su valor en libros el **ARRENDADOR** podrá reconocer la inversión que realice el **ARRENDATARIO** dándole una nota de crédito por el valor total de la inversión la cual será descontada mensualmente, por lo cual una vez cumplido todos los requisitos y autorizaciones correspondientes se suscribirá un convenio entre las partes, en el cual se detallarán todos los procesos a seguir. El **ARRENDATARIO** no podrá bajo ningún concepto, subarrendar ni dar a título gratuito, en todo o en parte los inmuebles objeto de este contrato.- h) **OTRAS RESPONSABILIDADES**: 1) **EL ARRENDATARIO** velará por el adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones o equipos que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento; 2) El Arrendatario 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 Siempre y cuando estos se den por culpa del arrendatario, en caso que se den por culpa del arrendador este deberá cubrir con los costos.- 3) **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencia mercancías peligrosas por su naturaleza física o química, sin haberlo puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito. Si se efectuare el almacenamiento y 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.- 4) La Vigilancia del inmueble arrendado será responsabilidad absoluta del **ARRENDATARIO**, por lo que el **ARRENDADOR** no será responsable por hurtos, robos o cualquier daño o riesgo que pudiere sufrir el **ARRENDATARIO** en sus instalaciones, mercancía o equipo; 5) Queda expresamente convenido que el **ARRENDADOR** no es responsable por los daños o accidentes que el **ARRENDATARIO** o sus hijos, empleados y demás

9-10
max

personas que frecuenten el inmueble arrendado pudieren tener dentro del área de la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA.- 6) EL ARRENDATARIO, se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que implemente la Empresa Nacional Portuaria y permitirán el ingreso a sus instalaciones; 7) Se prohíbe al ARRENDATARIO almacenar en el espacio arrendado artículos inflamables explosivos, venenos, materiales 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 - i) **CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de resolución de este contrato de arrendamiento: 1) La falta de pago de dos mensualidades consecutivas más de 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 Inmueble objeto de este arrendamiento 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) Por el incumplimiento por parte de El Arrendatario de alguna de las cláusulas o disposiciones contenidas en el presente contrato; 6) Las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato. 7) Almacenar en el espacio arrendado artículos inflamables explosivos, venenos materiales que puedan perjudicar la estructura del inmueble o a los vecinos de este, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la Ley.- 8) Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada.- j) **TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifiestan que en caso de controversia o incumplimiento de este contrato, será competente el Juzgado de Letras Seccional de Puerto Cortes para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de inquilinato y demás leyes de la materia, k) **CLAUSULA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO EN FORMA UNILATERAL:** La resolución del contrato durante su vigencia, las partes podrán dar por terminado el contrato de forma unilateral al existir una causal de resolución establecidas en la Cláusula "SEGUNDA, Inciso i) CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO" del presente acuerdo, para tal efecto la parte que pretenda dar por terminado el contrato deberá notificar por escrito a la otra parte la causal de resolución estableciendo para ello el termino de 12

9-12
may

meses para subsanar la causa de resolución del contrato, una vez transcurrido dicho termino y si se subsana la causa, el contrato seguirá vigente, caso contrario al no haber sido subsanada la causal de resolución se dará por terminado el contrato y sin responsabilidad.- l) **RENOVACIÓN DE CONTRATO:** Este contrato se podrá renovar siempre y cuando EL ARRENDATARIO manifieste por escrito su intención, para tal efecto EL ARRENDATARIO notificará su intención con 60 días de anticipación antes de la finalización del presente contrato; en caso de no hacer lo anterior y EL ARRENDATARIO sigue ocupando los inmuebles arrendados, EL ARRENDATARIO se compromete a seguir con lo estipulado en el presente contrato, lo que ampliará automáticamente la vigencia de este contrato por tres (3) meses más, en estos casos, bastará que EL ARRENDADOR, manifieste a EL ARRENDATARIO por medio de una nota o carta enviada a EL ARRENDATARIO, su intención de hacer efectivo un aumento en el precio del alquiler, para que surta efecto dicho aumento dentro del término de 30 días posteriores a la notificación del aumento, pudiendo hacer el aumento anualmente.- m) **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 - **TERCERA: MIGUEL ÁNGEL YAGÜE PILA**, manifiesto que es cierto lo expresado por el Ingeniero GERARDO JOSÉ MURILLO, y recibe el inmueble en nombre de su representada y se compromete al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y condiciones, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones 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 Cortes, Departamento de Cortes a los 29 días del mes de noviembre de 2019.



ING. GERARDO J. MURILLO
El Arrendador



MIGUEL Á. YAGÜE PILA
El Arrendatario