

## 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 **XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO**, mayor de edad, casado, Ingeniero en Agro negocios, hondureño, con Tarjeta de Identidad No.0501-1976-04504, y del domicilio de San Pedro Sula, Cortes, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil denominada **EXA S. A. de C. V.**, empresa constituida mediante Instrumento Publico, No.07, inscrita bajo el Numero Veintisiete (27) del Tomo quinientos tres (503) del Registro de Comerciantes Sociales de la Propiedad Inmueble y Mercantil de la sección Judicial de San Pedro Sula, acreditando su representación mediante Instrumento Publico No.45 de fecha 29 de octubre de 2015, inscrita bajo matricula 25407, Inscrito con presentación 51573 del Registro Mercantil Centro Asociado IP, de la ciudad de San Pedro Sula, y quien 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 predio ubicado en el puerto de San Lorenzo, Valle, con un área superficial de **DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y SIETEMETROS CUADRADOS (2,965.37 Mts<sup>2</sup>)**.- **SEGUNDA:** Continuo manifestando **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento el inmueble antes mencionado a la Empresa **EXA S. A. de C. V.**, bajo los términos y condiciones siguientes: **a) USO DEL INMUEBLE:** El inmueble se utilizará única y exclusivamente para la estadia de contenedores, chasis y furgones vacíos o cargados, en proceso de desaduanarse, o pronto ser exportados a través del puerto de San Lorenzo, sean propios o de sus contratantes y que son movilizados en buques, así mismo deberá notificar a la Empresa Nacional Portuaria, de las mercaderías o los módulos de transporte que tengan más de 90 días de

 

estadia, para que la empresa Nacional Portuaria, solicite a la Dirección Servicios de Administración de Rentas (SAR) que declare en abandono tales mercancías y sean puesta en subasta pública, y pueda almacenar y reparar equipo y contenedores.- **b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato de Arrendamiento será efectivo a partir del 03 de Febrero de 2020 al 02 de Enero del 2022.- **c) PRECIO DE RENTA:** El precio mensual convenido para el arrendamiento para el periodo comprendido del **03 DE FEBRERO DEL 2020 AL 02 DE ENERO DEL 2021** será de **NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (US\$.948.33)**, a razón de **US\$. 0.3198** el metro cuadrado; El precio mensual convenido para el arrendamiento para el periodo comprendido del **03 DE ENERO DEL 2021 AL 02 DE ENERO DEL 2022** será de **NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA CENTAVOS (US\$ 967.30)**, a razón de **US\$ 0.3262** el metro cuadrado, dicho canon no tiene incluido el Impuesto Sobre ventas.- **d) FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará la renta en Dólares moneda de los Estados Unidos de América, 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 obligara 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) SERVICIOS PÚBLICOS: EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar los servicios públicos inherentes al negocio como ser, agua potable, energía eléctrica, teléfonos, tren de aseo, limpieza, fumigación, alcantarillado sanitario, etc. (excepto el impuesto de bienes inmuebles); en tal sentido El Arrendatario será responsable directo de la contratación, instalación, pago y demás obligaciones y consecuencias derivadas de la prestación de tales servicios, quien deberá acreditar la solvencia en el pago de estos servicios al finalizar el presente contrato, caso contrario El Arrendador, podrá ejecutar las acciones pertinentes para la recuperación de los montos adeudados, sin que medie oposición por parte de El Arrendatario para tal efecto.- **f) PRESENTACIÓN DE GARANTÍA: 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 San Lorenzo 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 veinticinco (25) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato.- **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**, 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**; las reparaciones locativas le corresponden efectuarlas a 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.- **h) 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 droga, 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

gd

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.- i) CAUSAS DE RESCISIÓN 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 del servicio de energía eléctrica y demás servicios públicos; 5) Por las demás causales contenidas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato; 6) Por el incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO, de alguna de las cláusulas estipuladas en el presente contrato; 7) Si se Concesiona el Puerto.- j) 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.- 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) RESCISIÓN 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 pudiere sufrir **EL ARRENDATARIO** en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás bienes que pudiere 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.- TERCERA: Yo, **XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO**, en mi condición antes mencionada, manifiesto: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Ingeniero **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, y acepta las condiciones establecidas en el presente contrato, 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.



**ING. GERARDO JOSE MURILLO M.**  
El Arrendador



**XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO**  
El Arrendatario