

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 **JOSE ESTUARDO TARACENA PINZON**, mayor de edad, casado, de nacionalidad guatemalteca, con carnet de residente numero 02-1006-2016-01509, Pasaporte de la Republica de Guatemala numero 173468802, Registro Tributario Nacional numero 05018015714696, en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Gerente General de la Empresa **FERTILIZANTES DEL NORTE, S. A. DE C.V.**, Sociedad constituida en fecha dieciséis de enero de mil novecientos noventa y dos, cuyo instrumento fue autorizado por el notario público José Rolando Arriaga M., estando inscrita bajo el asiento numero Cincuenta y Dos (52), del Tomo Ciento Treinta y Uno (131) del Registro Mercantil de San Pedro Sula, Departamento de Cortes, y quien acredita la condición con que actúa mediante la protocolización del Acta de Asamblea mediante instrumento numero cuarenta y cuatro, de fecha uno de marzo del dos mil diecisiete, ante los oficios del Notario Público Antonio Humberto Guillen Peña, inscrita dicha protocolización bajo Matricula numero 75313, del Libro del Registro Mercantil de la Sección Registral de San Pedro Sula Centro Asociado de la Cámara de Comercio e Industrias de Cortes; 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:** Manifiesta el Ingeniero **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es propietaria del siguiente inmueble: Una bodega ubicada en el área conocida como Campamento fuera del recinto portuario de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de San Lorenzo, Departamento de Valle, con un área de **TRESCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (312.00 Mts²)**.- **SEGUNDA:** Continúa manifestando el Ingeniero **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ** que por este acto y por tenerlo así convenido con **EL ARRENDATARIO**, da en arrendamiento el Inmueble descrito en la clausula anterior a la Empresa **FERTILIZANTES DEL NORTE, S.A. DE C.V.** bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE:** Es entendido que **EL ARRENDATARIO** utilizará la bodega para almacenamiento de fertilizantes y despacho del mismo a clientes de la zona.- b) **PERÍODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato de arrendamiento será por el término de **Dos años Cinco meses**, contados a partir del 23 de Agosto de 2019 al 23 de Enero de 2022.- c) **PRECIO O RENTA:** El precio mensual convenido para el arrendamiento por la bodega ubicada en el área del Campamento fuera del recinto portuario de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de San Lorenzo, Valle, con un área de **TRESCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (312.00 Mts²)**, por el primer año será de **DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO LEMPIRAS CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (L.17,858.88)** mensuales a razón de **CINCUENTA Y SIETE PUNTO VEINTICUATRO LEMPIRAS EL METRO CUADRADO (Lps.57.24)** el Metro Cuadrado, mas el quince por ciento correspondiente al impuesto sobre venta, por el segundo año será de **DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA LEMPIRAS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS (Lps.18,660.72)**, mensuales a razón de **CINCUENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y UN LEMPIRAS EL METRO CUADRADO (Lps.59.81)**, por los últimos cinco meses el arrendatario pagará la cantidad de **DIECINUEVE MIL QUINIENTOS LEMPIRAS (PLS.19,500)** mensuales a razón de **SESENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA LEMPIRAS (Lps.62.50)** EL METRO CUADRADO, Existiendo un convenio regulador suscrito entre las partes para la reparación de la bodega ubicada en el área del Campamento el cual se encuentra fuera del recinto portuario de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de San Lorenzo, Valle, con un área de **TRESCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (312.00 Mts²)**, en el cual se establece que

08-07-2020
11:30

✓

✓

la Empresa **FERTILIZANTES DEL NORTE, S.A. DE C.V.** realizara la reparación de la bodega para su rehabilitación, debiéndose invertir la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE LEMPIRAS (LPS. 274,997.00)**, por lo que mediante sesión ordinaria numero 890-2019 del Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, celebrada en fecha 23 de abril del 2019, se autorizo a la Empresa **FERTILIZANTES DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, para que repare la bodega objeto de este contrato de arrendamiento, dicho costo será deducido mensualmente mediante notas de crédito equivalentes al valor que el arrendatario pague en concepto de arrendamiento por cada mes, hasta cancelar la cantidad de **DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE LEMPIRAS (LPS.274,997.00)**.- **d) FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará la renta del inmueble descrito anteriormente en forma mensual, la renta establecida en la moneda legal del Pais (Lempiras), se pagara en Lempiras, 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) DEPÓSITO 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:** en caso que el arrendatario tenga consumo de de energía eléctrica tendrá su propio medidor o contador de consumo por lo que tendrá que pagar este servicio.- 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**.- **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**.- **EL ARRENDATARIO** no podrá bajo ningún concepto, subarrendar ni dar a título gratuito, en todo en parte los predios objetos 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.- **3) EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener en 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 de el **ARRENDATARIO**, por lo que el arrendador no será responsable por hurtos, robos o cualquier daño o riesgo que pudiese 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 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, a fin de ingresar a sus instalaciones; **7) Se prohíbe al ARRENDATARIO** almacenar en el espacio arrendado artículos inflamables explosivos, venenosos, 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 efectuaré 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.- **i) CAUSAS DE RECISION 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 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, venenosos, 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 Cortés para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de inquilinato y demás leyes de la materia. k) **CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO EN FORMA UNILATERAL:** La resolución del contrato durante su vigencia, El Arrendatario podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento dándole Al Arrendatario el termino de seis (6) meses calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para El Arrendador.- 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 este 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.- **TERCERO: JOSE ESTUARDO TARACENA PINZON**, manifiesto que es cierto lo expresado por el Ingeniero **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, 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 Cortés, Departamento de Cortés a los Veintitrés días del mes de Agosto del año dos mil Diecinueve.


ING. GERARDO JOSE MURILLO
El Arrendador




JOSE ESTUARDO TARACENA PINZON
El Arrendatario