

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros: **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, mayor de edad, casado, Ingeniero Civil, Hondureño, con Tarjeta de Identidad No. 0501-1983-03134, y de este domicilio, actuando en mi 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, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR** y **CHARLES GEBHARD HEYER INESTROZA** mayor de edad, casado, Ingeniero Industrial, Hondureño, del domicilio de la ciudad de San Pedro Sula, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Presidente y Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada **MIELES Y ALCOHOLES S. A. DE C. V.**, Constituida mediante Instrumento Publico autorizado por el Notario Trinidad Danilo Paredes e inscrita con el No. 60, páginas de la 151 a la 160, Tomo 30 del Libro de Comerciantes Sociales, del Registro Mercantil de San Pedro Sula, 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: GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, manifiesto que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es dueña legítima de: 1) Un predio ubicado en la parte Suroeste de la Ciudad de Puerto Cortés, dentro del Recinto Portuario, con un área superficial de **OCHO MIL TRESCIENTOS OCHO PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (8,308.78 Mts²)**, en dicho inmueble está instalado la terminal para el almacenamiento y exportación de productos líquidos a granel compuesto de las mejoras y equipo siguiente: 1) Un tanque de hierro numero Uno (1); 2) Tanque de hierro Numero DOS (2); 3) Tanque de hierro Numero Tres (3); 4) Tanque de hierro Numero Cuatro (4) ; 5) Tanque de hierro Numero Cinco (5); 6) Tanque de hierro Numero Seis (6), cada uno de los tanques con capacidad de Diez mil galones; 7) Pila de concreto con capacidad de Cien (100) toneladas métricas; 8) Una caseta para bombas; 9) Bomba máster Numero Uno (1) y Bomba máster Numero Dos (2); 10) Patio con piso de concreto; 11) Mangueras 10 unidades de 20 pies por 10 pulgadas de diámetro (20X10"); 12) Una de 25 pies por 8 pulgadas de diámetro (25X8"); 13).- Una bodega para almacenar azúcar de 61 metros de largo por treinta y tres punto ochenta y dos metros de ancho (61X33.82); 14).- Una bodega para almacenar mangueras; 15).- Instalaciones eléctricas; 16).- Una báscula marca Fairbanks Morse, para pesar camiones; 17).- Un tanque de hierro para almacenar agua; 18).- Cinco numericator; 19).- Tuberías y válvulas instaladas en

las conexiones de de tanques; **20)** De la bomba y sobre el muelle son 6 pies de tubos de 4 pulgadas de diámetro, 179 pies de tubos por 6 pulgadas de diámetro, 107 pies de tubo de 8 pulgadas de diámetro, 170 pies de tubos de 10 pulgadas de diámetro, 36 pies de tubos por 12 pulgadas de diámetro; 102 pies de tubos de 14 pulgadas de diámetro; 541 pies de tubo de 18 pulgadas de diámetro , 2 válvulas de 4 pulgadas de diámetro; 6 válvulas de 6 pulgadas de diámetro; 9 válvulas de 8 pulgadas de diámetro; 10 válvulas de diez pulgadas de diámetro; 3 válvulas de 14 pulgadas de diámetro; 3 válvulas de 18 pulgadas de diámetro.- Dicho predio tiene las siguientes medidas: Vértice **0**, Lado 0-1 Distancia 100.63 metros, Rumbo N55°13'49.8"W, Este 397289.66, Norte 1751908.94.- Vértice **1**, Lado 1-2 Distancia 63.49 metros, Rumbo N25°22'42.1"E, Este 397207.00, Norte 1751966.32.- Vértice **2**, Lado 2-3, distancia 89.07, Rumbo S63°47'54.6"E, Este 397234.21, Norte 1752023.69.- Vértice **3**, Lado 3-4, Distancia 15.92 metros, N26°13'32.2"E, Este 397314.13, Norte 1751984.36.- Vértice **4**, Lado 4-5, distancia 22.17, S70°43'12.4"E, Este 397321.16, Norte 1751998.64.- Vértice **5**, Lado 5-6, distancia 71.72, Rumbo S23°57'31.1"W, Este 397342.08, Norte 1751991.32.- Vértice **6**, Lado 6-7, distancia 28.75, Rumbo S54°8'13.6"W, Este 397312.96, Norte 1751925.78.- Las mejoras aquí descritas, las hubo por compra que hizo a la sociedad Micles y Alcoholes S. A. de C. V., según consta en el Instrumento Público Numero 15 autorizado por el Notario Enrique Ortéz Colindres, el 15 de abril de 1998; **2)** Un predio de **OCHENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (89.50 m)**, que sirve como servidumbre de paso de una tubería de oleoducto que van desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado.- **SEGUNDA: GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, sigo manifestando, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento dicho predio y la Servidumbre de Paso a la Sociedad Mercantil **MIELES Y ALCOHOLES S. A. DE C. V.**, bajo los términos y condiciones siguientes: **a) USO DEL INMUEBLE:** El inmueble será utilizado por **EL ARRENDATARIO** para almacenamiento y exportación de productos líquidos a granel; la bascula de uso exclusivo de El Arrendatario, únicamente para el pesado de melaza y como **SERVIDUMBRE DE PASO** de una tubería de oleoducto que van desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado.- **b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato de arrendamiento será a partir del 01 de Febrero del 2020 al 02 de Enero del 2022; **c).- PRECIO O RENTA:** El precio mensual convenido por el arrendamiento por el periodo comprendido del 01 de Febrero del 2020 al 02 de Enero del 2021 será de **NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS (US\$ 9,162.92)** a razón de **US\$. 1.1028**, por metro cuadrado; y, por la servidumbre de paso la cantidad de **NOVENTA Y OCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA CENTAVOS (US\$.98.70)**, a razón de **US\$.1.1028** el metro lineal;

haciendo un total a pagar por el arrendamiento la cantidad de **NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y DOS CENTAVOS (US\$.9,261.62)**. El precio mensual convenido por el arrendamiento por el periodo comprendido del 03 de Enero del 2021 al 02 de Enero del 2022 será de **NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (US\$ 9,346.55)** a razón de **US\$. 1.1249**, por metro cuadrado; y, por la servidumbre de paso la cantidad de **CIENT DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (US\$.100.68)**, a razón de **US\$.1.1249** el metro lineal; haciendo un total a pagar por el arrendamiento la cantidad de **NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTITRES CENTAVOS (US\$.9,447.23)**, dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas; d).- **FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará la renta en Dólares moneda de los Estados Unidos de America, 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 obligará 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).- **DEPOSITO EN GARANTIA: 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 Puerto 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 GARANTIA 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 veinticuatro (24) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato; 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 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; 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**; h).- **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; i).- **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 emanadas del 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; 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 no cumplimiento de las instrucciones emanadas del Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP, y de las leyes ambientales del país.- 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

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 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. ñ) **SUPERVISIONES PERIODICAS:** **EL ARRENDADOR** por medio del Departamento de Seguridad Ambiental, un delegado de este, 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 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: CHARLES GEBHARD HEYER INESTROZA**, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Ingeniero **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo. 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 Diecinueve.


ING. GERARDO JOSE MURILLO M.
Gerente General
El Arrendador



CHARLES GEBHARD HEYER INESTROZA
Presidente Mieles y Alcoholes S. A.
El Arrendatario