

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 **NELSON ARNOLDO ARAYA URBINA**, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, hondureño, con domicilio en la ciudad de el Progreso, Departamento de Yoro, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Gerente General de la Empresa Cooperativa Agroindustrial de la Reforma Agraria **PALMAS ACEITERAS DE HONDURAS HONDUPALMA-ECARA**, empresa Cooperativa agroindustrial de la Reforma Agraria, constituida mediante acta de constitución celebrada en Bataan, Municipio del Negrito, Yoro, en fecha 12 de Junio de 1982, misma que se encuentra inscrita en los folios del cincuenta y cuatro (54) al sesenta y nueve (69) del Libro de Registro de las empresas Cooperativas Agroindustriales de la reforma Agraria que se llevan en la secretaría de Economía, y que fuera modificada mediante acta Numero quince (15) celebrada en Bataan, Municipio de El Negrito, Yoro, en fecha 15 de diciembre de 1984, quedando inscrita la modificación con folios números setenta y cinco (75) al setenta y ocho (78) del Libro de Registro de Actas constitutivas de las Cooperativas Agroindustriales de la Reforma Agraria que se lleva en el Ministerio de Economía y Comercio, condición que acredita con el Testimonio de la Escritura Pública de Poder General de Administración que exhibe, mismo que se encuentra inscrito con Numero cuatro (4) del Tomo nueve (9) del Libro de Registro Especial de Poderes que se lleva en el Instituto de la Propiedad de la Sección Registral de El Progreso, Departamento de Yoro, 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 un lote de terreno ubicado dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colon, en el cual se encuentra construido un Tanque con inventario No.14-000365-8 con capacidad de 20,000 barriles, ubicado en la Terminal portuaria de Puerto Castilla - **SEGUNDA:** Continuo manifestando **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ** en mi condición antes indicada, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento el tanque antes mencionado, a la Empresa Cooperativa Agroindustrial de la Reforma Agraria **PALMAS ACEITERAS DE HONDURAS HONDUPALMA-ECARA**, bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL TANQUE:** El tanque será utilizado para el almacenamiento de aceite de palma.- b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO** - El presente contrato de Arrendamiento está siendo efectivo desde el 01 de Febrero de 2020 y finalizará el 02 de Enero de 2022, siendo entendido entre las partes, que en dicho contrato se ha venido aplicando una Tácita Reconducción con relación al pago, ya que debido al problema de la Pandemia que ha afectado a todos los países del mundo su renovación se: efectuará en fecha 30 de Agosto del año 2020, lo que ocasionará un reajuste del Dos por ciento (2%) en el



pago por arrendamiento, que será aplicado a partir del mes de Febrero del año 2020 .- c) **PRECIO DE RENTA:** El precio mensual del arrendamiento convenido para el periodo comprendido del 01 de Febrero del 2020 al 01 de Febrero del 2021 será de TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS (US\$3,261.65).- El precio mensual convenido por el arrendamiento para el periodo comprendido del 02 de Febrero del 2021 al 02 de Enero del 2022 será de TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (US\$3,326.88) dicho canon mensual 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 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 Castilla 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 veinticuatro (24) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato; f).- **SERVICIOS PÚBLICOS:** Es entendido que el precio del arrendamiento no incluye el pago de servicios públicos, en caso de instalarlos, EL ARRENDATARIO se compromete al pago de agua, luz eléctrica, teléfono, cable, internet, fumigación, limpieza y demás servicios públicos o privados que el Arrendatario necesite o solicite; EL ARRENDATARIO presentará fotocopia de los referidos servicios debidamente cancelados cuando haga efectivo cada pago mensual de los bienes inmuebles arrendados.- 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; en tal sentido será directamente responsable de la contratación, pago y demás obligaciones derivadas de la prestación de tales servicios, debiendo acreditar la solvencia en el pago de estos servicios al finalizar este arrendamiento; g).- **MEJORAS:** Es entendido y convenido que sin permiso de EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras permanentes, 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 reversible instaladas



g

por el arrendatario cuya sustracción no afecte las instalaciones físicas del inmueble serán propiedad de EL ARRENDATARIO; h).- OTRAS RESPONSABILIDADES: EL ARRENDATARIO velará: A).- Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo del tanque y cualquier otro equipo 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 las disposiciones anteriores, 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 área del 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 iguales 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; G).- EL ARRENDATARIO, se responsabiliza por cualquier derrame de aceite o pérdidas económicas que se puedan ocasionar por desperfectos o roturas producidas en el tanque objeto de este contrato, liberando de toda responsabilidad a la ENP., por lo antes mencionado; H).- EL ARRENDADOR, no se responsabiliza de los daños, robos, hurtos, o destrucción, que sufra EL ARRENDATARIO en sus instalaciones o en su mercadería, i).- 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, introducir, producir en el inmueble objeto de este contrato: Sustancias ilícitas o sicotrópicas, mercancías peligrosas, material explosivo o inflamable, sustancias o productos prohibidos por la ley y otros que puedan perjudicar la salud, el medio ambiente, al inmueble o a los vecinos, caso contrario, será exclusivamente responsable EL ARRENDATARIO por los daños y perjuicios ocasionados, sin detrimento de otras responsabilidades de conformidad con la Ley, 3) Introducir en el inmueble objeto de este contrato mejoras sin la autorización expresa de El Arrendador; 4) El Arrendatario no podrá excederse de los límites concedidos en este contrato, sin responsabilidad de su parte, j).- CAUSAS DE RESOLUCIÓN 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 mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios públicos; 5) Almacenar, introducir, producir en el inmueble objeto de este contrato: Sustancias ilícitas o sicotrópicas, mercancías peligrosas; material explosivo o inflamable, sustancias o productos prohibidos por la ley y otros que puedan perjudicar la salud, el medio ambiente, al inmueble o a los vecinos, 6) Por incumplimiento de alguna de las cláusulas o condiciones establecidas en el presente contrato; 7) Las demás causales contenidas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato; k).- 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 por cuenta de EL



g

ARRENDATARIO; l).- 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; **m) RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al 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 de su vencimiento, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta; **n).- 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 y seguridad 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.-Las partes hacen 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, NELSON ARNOLDO ARAYA URBINA, 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 me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y condiciones 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 Treinta días del mes de Agosto del año Dos Mil Veinte.


GERARDO J. MURILLO MARTINEZ

El Arrendador


NELSON ARNOLDO ARAYA URBINA

El Arrendatario

