

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 **NELSON ARNOLDO ARAYA URBINA**, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, Hondureño, del domicilio en la ciudad de 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 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 del siguiente inmueble: Un terreno ubicado dentro del recinto portuario de la **Ciudad de Puerto Cortés**, Departamento de Cortes, con un área superficial de **DOSCIENTOS VEINTISEIS PUNTO SETENTA Y SEIS METROS LINEALES (226.76 m)**, que sirve como **servidumbre de paso de una tubería** que van desde el muelle donde atracan los barcos que cargan o descargan líquidos a granel hasta los tanques de almacenamiento de la Empresa **PALMAS ACEITERAS DE HONDURAS HONDUPALMA ECARA**.- **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 la Servidumbre de Paso a la **EMPRESA PALMA ACEITERA DE HONDURAS HONDUPALMA ECARA**, bajo los términos y condiciones siguientes: **a) USO DEL INMUEBLE:** El inmueble será utilizado por **EL ARRENDATARIO como servidumbre de paso** de una tubería para transportar aceite de Palma que va desde el Muelle de Líquidos hasta el predio arrendado; **b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente Contrato de Arrendamiento esta siendo efectivo

1



42

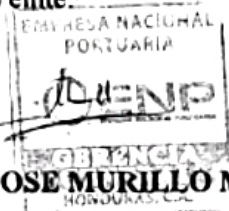
desde el 01 de Febrero de 2020 al 02 de Enero del 2022; siendo entendido entre las partes que en dicho contrato se ha venido aplicando una tacita reconducción con relación al pago, ya que debido al problema de la pandemia que ha afectado a todos el mundo su renovación se efectuara en fecha 30 de Agosto del 2020, lo que ocasionara un reajusto del DOS POR CIENTO (2%) en el pago por arrendamiento, que será aplicado a partir del mes de febrero del año 2020: **e).- 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 **DOSCIENTOS OCHENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (US\$ 280.75)** a razón de **US\$.1.2381** por metro lineal.- 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 **DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS (US\$ 286.38)**, a razón de **US\$ 1.2629** el metro lineal, dicho canon 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 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).- 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 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).- 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**; **g).- 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; **h).- 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 para que se cumplan con las instrucciones que emita el Departamento de Seguridad Ambiental de la Empresa Nacional Portuaria, y las Ordenanzas Municipales que regulen el manejo y depósitos de carga y descarga de líquido a Granel, independientemente sean químicos o no; velará por eliminaciones de emanaciones o derrames 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.- **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; **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 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 terreno 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 incumplimiento de las instrucciones emanadas del Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP., con respecto al manejo y depósito de carga a gránulos-líquidos.- **6)** Las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato; **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 la Normativa del Código Civil, Ley de Inquilinato y demás Leyes aplicables de la materia; **k).- RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada; **l).- EL ARRENDADOR** no será responsable por hurtos, robos o 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**; **m).- 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; **n).- SUPERVISIONES PERIODICAS: EL ARRENDADOR** por medio del Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP, 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 de las instrucciones emanadas de por el Departamento de Seguridad Ambiental de la Empresa Nacional Portuaria, así también verificar el estado en que se encuentra el inmueble, en horas de 6:00 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:** **NELSON ARNOLDO ARAYA URBINA** manifiesto, que es cierto lo expresado por el Ingeniero **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, y recibimos el inmueble en nombre de nuestra representada y nos comprometemos al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibimos. 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.


ING. GERARDO JOSE MURILLO M.
El Arrendador




NELSON ARNOLDO ARAYA URBINA
El Arrendatario.

