

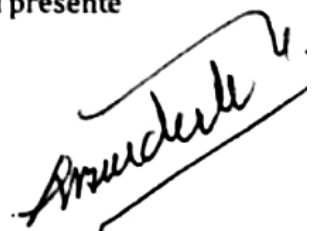
## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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 ZACARIAS BENDECK NASSER**, mayor de edad, casado, Ingeniero Eléctrico, hondureño, con Tarjeta de Identidad numero 0801-1953-02813, del domicilio de la ciudad de Tegucigalpa, MDC., y en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Gerente Administrativo de la **Sociedad FOSFORERA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, sociedad constituida en Instrumento Publico Autorizado por el Notario Rubén Álvarez, en fecha 23 de noviembre de 1949, e inscrita con el numero OCHENTA Y UNO (81), Folios 316 al 331 del TOMO 8 el Registro Mercantil del Departamento de Francisco Morazán; acreditando su representación con el testimonio de la Escritura Pública No.35, de fecha 25 de abril de 2003, inscrita con el No.8 del Tomo 537 del Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la propiedad Mercantil de Tegucigalpa, D.C., en la que consta su nombramiento como Gerente Administrativo 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: **PRIMERO:** Manifiesta el Ingeniero **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es dueña y legítima propietaria del Edificio No.10 que mide **UN MIL SEISCIENTOS NUEVE PUNTO CUARENTA METROS (1,609.40 Mts<sup>2</sup>)**, un área descubierta que mide **DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS (266.00 Mts<sup>2</sup>)**; y **NOVECIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (910.00 Mts<sup>2</sup>)** del Edificio No.9, todos dentro de las instalaciones de la Zona Libre de Puerto Cortés.- **SEGUNDO:** Continua manifestando el Ingeniero **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 **Sociedad FOSFORERA CENTROAMERICANA S. A.**, bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE** : El Inmueble será utilizado por la

arrendataria para la producción y distribución de Cajas Pallets y otros productos de madera.- b) **EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato es del 01 de noviembre de 2019 al 30 de noviembre de 2020.- **PRECIO DE RENTA:** El precio mensual que pagará EL ARRENDATARIO por el Edificio No.10, será de **TRES MIL NOVECIENTOS SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS (US\$.3,906.98)**, a razón de **US\$. 2.4276** por Metro Cuadrado; por el área Descubierta pagará mensualmente la cantidad de **CIENTO SESENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS (US\$. 162.79)** a razón de **US\$.0.612** por el metro cuadrado; y, por los 910.00 Mts<sup>2</sup> del Edificio No.9, pagará mensualmente la cantidad de **DOS MIL DOSCIENTOS NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON DOCE CENTAVOS (US\$.2,209.12)** a razón de **US\$.2.4276** el metro cuadrado; para un total a pagar en forma mensual de **SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS (US\$.6,278.89)**; dichos cánones de renta mensual no tiene incluido el Impuesto de Sobre Venta.- c) **FORMA DE PAGO:** EL ARRENDATARIO efectuará los pagos en Dólares de los Estados Unidos de América en forma mensual dentro de los primeros siete días después de emitida la factura de cada mes en forma puntual, el atraso en el pago de la factura dentro de la fecha estipulada obligará a EL ARRENDATARIO a indemnizar a EL ARRENDADOR mediante la aplicación de una tasa de interés por mora en el pago de la renta aplicando un interés obligatorio del 5% anual sobre las facturas en Dólares, a partir del vencimiento de este plazo, hasta su cancelación total, y siendo entendido que la demora en el pago de dos mensualidades consecutivas o alternas, dará lugar a la resolución del presente contrato sin perjuicio del pago de lo adeudado en concepto de renta. d) **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.- e) **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, las reparaciones locativas le corresponde efectuarlas a EL ARRENDATARIO, no podrá bajo ningún concepto, subarrendar ni dar a título gratuito, en todo en parte el predio objeto de este contrato.- f) **OTRAS RESPONSABILIDADES:** EL ARRENDATARIO velará por el adecuado mantenimiento

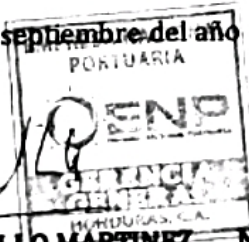
*9/11/19*  
*M. Medalla*

preventivo 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.- **EL ARRENDATARIO** se compromete en 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.- **h) DEPÓSITO EN GARANTÍA Y SEGURO CONTRA TODO RIESGO: EL ARRENDATARIO**, depositará a favor de **EL ARRENDADOR** el valor equivalente a dos (2) meses de renta más el impuesto sobre venta, para garantizar el pago de los servicios públicos y cualquier daño ocasionado a los inmuebles.- 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 Promotora Nacional de Comercialización, 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.- **i) CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de resolución de este contrato de arrendamiento: 1) La falta de pago de mensualidades consecutivas 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) 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 las leyes de inquilinato y demás leyes de la materia. **k) 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 del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta.- D) 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) EL ARRENDATARIO, si almacena productos como, 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 al edificio o a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiese ocurrir de conformidad con la Ley. n) 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 demás Leyes aplicables.- TERCERO: NELSON ZACARIAS BENDECK NASSER, en mi condición antes manifestada, que es cierto lo expresado por el Ingeniero GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ, y recibo el inmueble en nombre de su representada y se compromete al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en perfectas condiciones. 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 veintisiete días del mes de septiembre del año Dos Mil Diecinueve.

  
ING. GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ  
Arrendador



  
NELSON ZACARIAS BENDECK NASSER  
Arrendatario