

## 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, en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR**, y **XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO**, mayor de edad, casado, Ingeniero Agro Negocios, hondureño, con Tarjeta de Identidad numero 0501-1976-04504, del domicilio de la ciudad de San Pedro Sula Departamento de Cortes, y en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Gerente General de la Sociedad **TREXA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE S.A. DE C.V.**, sociedad constituida e escritura pública en instrumento numero Setecientos Doce (712) de fecha nueve de septiembre del Dos Mil Trece, ante los oficios del Notario Carlos Augusto Hernández Alvarado, constitución de sociedad denominada **TREXA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** "o sus siglas **TREXA S.A. DE C.V.**" inscrito bajo matricula Ochenta y Tres Mil Seiscientos Setenta (83670), del Registro Mercantil de la Sección Judicial de la Ciudad de San Pedro Sula, departamento de Cortés; acreditando su representación con el testimonio de la misma escritura antes mencionada en la que consta su nombramiento como Gerente General y que tiene facultades expresas para el otorgamiento de esta clase de actos por la señora Tania Gabriela Rojas Hernández, mayor de edad casada, Licenciada en Administración de Empresas Hondureña, y de este domicilio, actuando en su condición de Representante Legal de la Sociedad Mercantil, **TREXA S.A. DE C.V.** sociedad constituida en escritura pública con instrumento número siete (7) de fecha veintinueve de marzo del año dos mil Siete antes los oficios del Notario Carlos Javier López Muñoz, inscrita bajo el numero Veintisiete (27) del tomo quinientos tres (503) del registro de comerciantes sociales de esta sección Registral acreditando su representación en el testimonio en Escritura Pública de Poder General de Administración y Representación otorgado a su favor en Instrumento No. 644 de fecha veintidós de agosto del Dos Mil Trece, autorizado por el Notario Carlos Augusto Hernández Alvarado y quien en lo sucesivo se denominará **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 de una área de terreno, que mide CIENTO SETENTA Y CINCO METROS (175.00 Mts<sup>2</sup>) dentro de las instalaciones de la Zona Libre de Puerto Cortés.- **SEGUNDO:** Continúa manifestando el Ingeniero GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria da en arrendamiento el inmueble bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE :** El Inmueble será utilizado por la arrendataria para depósitos fiscales temporales y permanentes, Auxiliar de aduanas, agencia aduanera, agenciamiento marítimo, agenciamiento naviero.- b) **VIGENCIA DEL CONTRATO:** El presente contrato de Arrendamiento será a partir del 03 de Febrero de 2020 al 02 de Enero de 2022.- c).- **PRECIO DE RENTA:** el precio mensual del periodo comprendido del **03 DE FEBRERO DEL 2020 AL 02 DE ENERO DEL 2021** será de **CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS (US\$.433.34)**, a razón de **US\$.2.4762** el Metro Cuadrado, el precio mensual del periodo comprendido del **03 DE ENERO DEL 2021 AL 02 DE ENERO DEL 2022** será de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 442.00)**, a razón de **US\$ 2.5257** el metro cuadrado, dicho Canon no tiene incluido el Impuesto de Sobre Venta.- d)- **FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará la renta en Dólares moneda de los Estados Unidos de América, dentro de los primeros siete 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 el 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)- **SERVICIOS PÚBLICOS: EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar los servicios públicos inherentes al negocio como ser, agua potable, energía eléctrica, teléfonos, tren de aseo, limpieza, fumigación, alcantarillado sanitario, etc. (excepto el impuesto de bienes inmuebles); en tal sentido El Arrendatario será responsable directo de la contratación, instalación, pago y demás obligaciones y consecuencias derivadas de la prestación de tales servicios, quien deberá acreditar la solvencia en el pago de estos servicios al finalizar el presente contrato, caso contrario El Arrendador, podrá ejecutar las acciones pertinentes para la recuperación de los montos adeudados, sin que medie oposición por parte de El Arrendatario para tal efecto.- f)- **PRESENTACIÓN DE GARANTÍA: 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 Zona Libre 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", las garantías tendrá una vigencia de veinticinco (25) meses, contados a partir después de la terminación del contrato;

**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**; 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.-

**h)- OTRAS RESPONSABILIDADES:** **EL ARRENDATARIO** velará:

**A)** Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los equipos o bienes muebles propiedad de **EL ARRENDADOR** que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento;

**B)** Eliminar 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 igual de condiciones al finalizar el presente contrato;

**F)** **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que **EL ARRENDADOR** implemente, para el ingreso del

personal a las instalaciones de la Zona Libre de la ENP.; **g) EL ARRENDATARIO**, se responsabiliza por cualquier daño o pérdida que se ocasione al inmueble objeto de este contrato y su reparación será por su cuenta.- **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 mercancías peligrosas, material explosivo, sustancias o productos prohibidos por la ley y otros que puedan perjudicar el ambiente, al inmueble o a los vecinos, caso contrario, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO** por los daños y perjuicios ocasionados, 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; **2)** Que **EL ARRENDATARIO** de una finalidad distinta a la pactada al local arrendado o lo subarrende total o parcialmente; **3)** Por mutuo acuerdo de las partes; **4)** La falta de pago de dos facturas por el servicio de energía eléctrica y demás servicios; **5)** Las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato; **6)** El incumplimiento por parte de El Arrendatario de alguna de las cláusulas o condiciones establecidas en el presente contrato.- **k)- TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de este contrato, será competente el Juzgado de Letras Seccional de Puerto Cortés para lo cual nos sometemos a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de inquilinato y demás leyes de la materia. **l) RESOLUCIÓN UNILATERAL 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 dos meses de renta.- **m) SUPERVISIÓN DEL INMUEBLE:** Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria tendrán libre acceso a dicho inmueble, en cualquier emergencia, previa identificación, así como también en visitas ocasionales debidamente notificadas con antelación por parte de la Superintendencia o Jefatura de Operaciones. Se controlará las entradas y salidas del personal y equipo al área arrendada, por lo que se exigirá y requerirá identificaciones.- **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:** El Señor **XAVIER ANTONIO ABUFFELE COELLO** manifiesta que es cierto lo expresado por el Ingeniero **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, y recibe el inmueble dado 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 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 Veinte días del mes de Enero del año Dos Mil Veinte.



**ING. GERARDO JOSE MURILLO M.**

**El Arrendador**



**XAVIER ANTONIO ABUFFELE COELLO**

**El Arrendatario**