

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros: **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Medicina y Cirugía, Cirujano Plástico, hondureño, del domicilio de San Pedro Sula, departamento de Cortés y en tránsito por esta ciudad, con Documento Nacional de Identificación Número 1401-1975-00025, 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 (1965), por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha veinticuatro (24) de febrero del año dos mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, en adelante me denominaré “**EL ARRENDADOR**” y **GILMER ROBERTO POSAS MARTINEZ**, mayor de edad, soltero, Ejecutivo de Negocios, hondureño, con DNI N° 1807-1971-00282 con domicilio Calle principal los Alpes Bloque 5 casa N°23, de la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortes, y en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Gerente General y Representante Legal de la **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, y la que girara bajo la Denominación Social de “**GREENTEX SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, S. DE R.L. DE C.V.**” conocida también como “**GREENTEX, S. DE R.L. DE C.V.**”; sociedad constituida en Escritura Pública bajo el instrumento N°190, autorizado por el Notario Antonio Humberto Guillen Peña, en fecha 24 de mayo del año 2023, inscrito bajo el asiento N° 01 matricula 0000151609-00000, acreditando su representación con el testimonio de la misma escritura antes mencionada en la que consta su nombramiento Gerente General y Representante Legal y que tiene facultades expresas para el otorgamiento de esta clase de actos y que en lo sucesivo me denominaré “**EL ARRENDATARIO**”, ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, por ello hemos convenido celebrar, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a los términos y condiciones descritas en las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, manifiesto: Que mi representada, la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es propietaria legítima de una bodega identificada de acuerdo a la simbología del plano de Zona Libre como la **Bodega Anexo B de la Nave N°05** que mide **QUINIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS (580.00 mts²)**; ubicada en área restringida de las instalaciones de Zona Libre de Puerto Cortes.- **SEGUNDA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, continuo manifestando que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento la Bodega Anexo B de la Nave N°05, antes descrita a la Sociedad denominada “**GREENTEX SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, S. DE R.L. DE C.V.**” bajo los términos y condiciones siguientes: a.-) **USO DE LA BODEGA ANEXO B DE LA NAVE N°05:** La Bodega Anexo

B de la Nave N°05 será utilizada por el arrendatario como usuario de Zona Libre, para realizar las actividades de reciclaje de telas, metales, plásticos, pieles, diluidos domésticos. b.-) **EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato entrará en vigencia de **Del 01 de agosto 2023 al 01 de agosto del año dos mil 2024**, el término estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria.- El Arrendatario tendrá la primera opción de continuar con la renta de la La bodega Anexo B de la Nave N°05 para realizar las actividades de reciclaje de telas, metales, plásticos, pieles, diluidos domésticos, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato.- c.-) **PRECIO DE RENTA:** El precio de renta que pagara mensualmente por el arrendamiento de la Bodega Anexo B de la Nave N°05, equivalente a **QUINIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS (580.00 mts2) a razón de US\$ 1.35 por cada M2** será de **SETECIENTOS OCHENTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA EXACTOS (US\$783.00)** mensuales; dichos valores de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas.- Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente año de arrendamiento, en el contrato que se renueve.- d.-) **FORMA DE PAGO:** **EL ARRENDATARIO** efectuara los pagos de la renta de los inmuebles descritos, en Dólares moneda de los Estados Unidos de América, en forma mensual, dentro de los primeros siete (7) días después de la fecha de emisión de la factura en forma puntual; y siendo entendido que en la demora 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.-) **SERVICIOS PUBLICOS:** El **ARRENDATARIO** pagará mensualmente el consumo de energía eléctrica y servicio de agua potable de conformidad con la lectura de los medidores y las tarifa establecida por la ENP; por el servicio de tren de asco pagara un valor de **UN MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.1,000.00)** f.-) **PRESENTACION DE 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; y para garantizar el pago de los servicios de agua potable y energía eléctrica el arrendatario presentará una garantía por el valor de L. 50,000.00 ya sea en efectivo o a través de una Garantía Bancaria emitida por la institución debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros.- Para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, **EL ARRENDATARIO**, tiene treinta (30) días calendario, para solicitar por escrito ante la Gerencia General y acompañado la fotocopia de Finiquito de Solvencia, extendida por el Jefe de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre, de no existir 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; y 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 obligatoria que deberá decir “**LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, ACOMPAÑADA DE UNA CONSTANCIA DE INCUMPLIMIENTO EMITIDA POR EL GERENTE GENERAL DE LA ENP, CUALQUIER OTRA DISPOSICION QUE CONTRADIGA A LA PRESENTE CLAUSULA SERA NULA**”, la garantía tendrá una vigencia de Catorce (14) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato.- **g.-) MEJORAS:** Es entendido y convenido que sin permiso de **EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras permanentes a la bodega Anexo B de la Nave N°05, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter permanente, quedarán a favor de la bodega Anexo B de la Nave N°05, propiedad de **EL ARRENDADOR**, por tanto no se le reembolsara ningún valor invertido.- **h.-) PROHIBICIONES DE SUB-ARRENDAMIENTO:** **EL ARRENDATARIO** no podrá bajo ningún concepto, sub-arrendar, Ceder o dar a título gratuito todo o en parte de la Bodega Anexo B de la Nave N°05 arrendada, objeto de este contrato, el incumplimiento de esta cláusula por parte de el arrendatario, será motivo suficiente para la resolución del presente contrato.- **i.-) OTRAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDATARIO:** **1.) EL ARRENDATARIO**, velará por el mantenimiento de la estructura física de la Bodega Anexo B de la Nave N°05 y la limpieza alrededor de ella. **2.) EL ARRENDATARIO**, responderá por todo lo que almacenen en la nave objeto de este contrato 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.- **3.) EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener en existencia mercancías o mercaderías peligrosas por su naturaleza física o química, sin haberlo puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito. Si se efectuare el almacenamiento y en caso que ocasionare daños y perjuicios por la contravención de la disposición anterior, será responsable del pago de daños y perjuicios ocasionados al inmueble, a personas o daños causados a otras empresas, cubriendo otras responsabilidades que se derivan de la actividad que desarrolla en el recinto de Zona Libre de Puerto Cortes de conformidad con la Ley.- **4.-) EL ARRENDATARIO** previo a la suscripción y durante la vigencia de este Contrato, debe contar con la certificación de seguridad de Bodega Anexo B de la Nave N°05 solicitada, la cual debe ser otorgada por la Comisión Nacional de Protección Portuaria (CNPP). **5.-) EL ARRENDATARIO** deberá mantener vigente la Licencia Ambiental en caso de ser requerido.- **6.-** La Bodega Anexo B de la Nave N°05 arrendada objeto de este contrato las recibe **EL ARRENDATARIO** en las condiciones previamente aceptadas, y se compromete a entregarlas en perfectas condiciones al finalizar el presente contrato. **7.-)EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con las exigencias establecidas en el Código Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias (PBIP) y las que implemente y requiera para el ingreso del personal del arrendatario a los predios de la ENP y a la Bodega Anexo B de la Nave N°05; **8.-) La** vigilancia de la Bodega Anexo B de la Nave N°05 arrendada será responsabilidad absoluta del **ARRENDATARIO**, por lo que el arrendador no será responsable por hurtos,



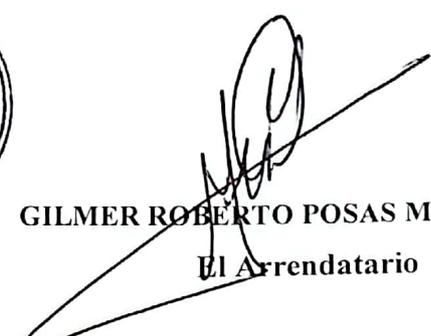
robos, o cualquier daño o riesgo que pudiese sufrir **EL ARRENDATARIO** en sus instalaciones, mercancía, o equipo y otros objetos. 9.-) Queda expresamente convenido que **EL ARRENDADOR** no es responsable por los daños o accidentes que **EL ARRENDATARIO** o sus familias, empleados y clientes que frecuenten de la Bodega Anexo B de la Nave N°05 arrendada pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria, a fin de ingresar a sus instalaciones. 10.-) **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que implemente la Empresa Nacional Portuaria, a fin de ingresar a sus instalaciones. 11.-) **EL ARRENDATARIO** cumplirá con las disposiciones que en materia de seguridad dicte la Empresa Nacional Portuaria. 12).- Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, tendrán libre acceso a la Bodega Anexo B de la Nave N°05 arrendada en cualquier emergencia, las veinticuatro (24) horas del día, siempre y cuando se encuentren debidamente identificados; asimismo podrán hacer visitas normales previa notificación por la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre de Puerto Cortés; 13) **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar bajo sus costas los permisos y licencias que su giro comercial necesite para operar la empresa a la cual representa, liberando la Empresa Nacional Portuaria de cualquier responsabilidad que por incumplimiento de estos, se ejecuten contra **EL ARRENDATARIO**. 14.-) **EL ARRENDATARIO** libera a **EL ARRENDADOR** de toda responsabilidad civil, penal, laboral, ambiental, administrativa, o de cualquier otra naturaleza causada por **EL ARRENDATARIO** y/o por cualquier accidente que ocurra en la Bodega Anexo B de la Nave N°05 arrendada durante la vigencia del presente contrato, comprometiéndose **EL ARRENDATARIO** a pagar todo daño causado a la Bodega Anexo B de la Nave N°05 arrendada o a terceras personas en sus bienes por ejecutar trabajos correspondientes a su giro comercial.- j.-) **LIMITACIONES PARA EL ARRENDATARIO:** **EL ARRENDATARIO** no podrá excederse de los límites y facultades conferidas en este contrato, sin responsabilidad de su parte, como utilizar los anexos, áreas descubiertas aledañas o contiguas a las naves arrendadas.- k.-) **CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de resolución del presente contrato: 1.-) La falta de pago de dos mensualidades consecutivas. 2.-) Que **EL ARRENDATARIO** le dé un uso a la Bodega Anexo B de la Nave N°05 arrendada distinto a lo pactado en el presente contrato.- 3.-) Que subarriende total o parcialmente la Bodega Anexo B de la Nave N°05 arrendada antes mencionada. 4.-) Por mutuo acuerdo de las partes. 5.-) La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica, agua potable, y demás servicios. 6.-) El incumplimiento de las condiciones y regulaciones previamente establecidas en este Contrato. 7.-) Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada. 8.-) Las demás disposiciones expresadas en el artículo N° 51 de la Ley de Inquilinato.- l.-) **RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO:** **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole a El 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 periodo pactado, pagará como penalización a favor de El

Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta.- m.-) **SUPERVISIONES PERIODICAS:** EL ARRENDADOR por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, tendrá acceso por lo menos una vez al mes a la Bodega Anexo B de la Nave N°05 arrendada objeto de este contrato, para supervisar y verificar el cumplimiento del Manual de las Practicas de Manejo Ambientales, implementado por el Departamento de Seguridad Ambiental de la Empresa Nacional Portuaria, verificar el estado en que se encuentra la bodega Anexo B de la Nave N°05, en los horarios establecidos del área Restringida de la Zona Libre; en caso de encontrar daños físicos ocasionados a la Bodega Anexo B de la Nave N°05 debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos; n.-) **TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de contrato, será competente el Juzgado de Letras de Puerto Cortés, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse la Ley de Inquilinato, Código Civil, y demás leyes relacionadas. o.-) **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. - **TERCERA:** a.-) EL ARRENDATARIO, se compromete a ejecutar un plan para reparar y acondicionar la Bodega Anexo B de la Nave N°05 arrendada para su perfecta operatividad, bajo la supervisión de la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre. Es entendido por ambas partes que EL ARRENDATARIO libera y exonera a la Empresa Nacional Portuaria de toda responsabilidad presente, pasada y futura de cualquier retribución, compensación u otra acción relacionada con la devolución de la inversión realizada. b.-) EL ARRENDATARIO, será el único responsable de gestionar sus permisos de operación, licencias ambientales, permisos aduaneros, extensiones de Zona libre y/o cualquier otro requisito legal que sea necesario para su respectiva operación. EL ARRENDADOR, la única responsabilidad que tiene es de arrendar la Bodega Anexo B de la Nave N°05 c.-) EL ARRENDATARIO autoriza a la Empresa Nacional Portuaria, para que todo producto o equipo que queden abandonados los cuales no sean retirados por la empresa a la finalización y/o resolución de este contrato y dentro de un periodo de 5 meses a partir de la fecha de finalización de este contrato pueda ser subastado, vendido o donado por la ENP.- D.-) En los casos en que EL ARRENDATARIO tenga valores adeudados y dejara producto en abandono y maquinaria estos serán garantía de pago a favor de la ENP, por lo que se autoriza su venta directa o subasta para que con el valor resultante de la venta se puedan pagar deudas pendientes. F.-) EL ARRENDATARIO se compromete bajo los términos de la leyes aplicables a la contratación de personal que realicen para las diferentes actividades, a elegir personal del Municipio de Puerto Cortes.- **CUARTA:** El señor GILMER ROBERTO POSAS MARTINEZ,, en su condición antes mencionada, manifiesta: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, y recibo la bodega Anexo B de la Nave N°05 en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y disposiciones contenidas en el presente contrato, y de entregar en perfecto estado la bodega Anexo B de la Nave N°05 una vez que termine el contrato de arrendamiento. 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 01 días del mes agosto del año 2023.


CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
El Arrendador




GILMER ROBERTO POSAS MARTINEZ
El Arrendatario

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

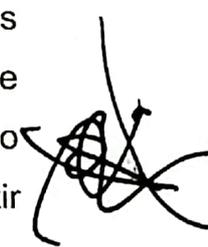
Nosotros: **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Medicina y Cirugía, Cirujano Plástico, hondureño, del domicilio de San Pedro Sula, departamento de Cortés y en tránsito por esta ciudad, con Documento Nacional de Identificación Número 1401-1975-00025, en su condición de Gerente 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 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha veinticuatro (24) de Febrero del año dos mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, en adelante me denominaré "**EL ARRENDADOR**" y **NELSON ZACARIAS BENDECK NASSER**, mayor de edad, casado, Ingeniero Eléctrico, Hondureño, con Documento Nacional de Identificación Numero 0801-1953-02813, con Domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, MDC., y en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Gerente Administrativo de la Sociedad **FOSFORERA CENTROAMERICANA, SOCIEDAD ANONIMA**, 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 Publica No. 35, de fecha 25 de abril de 2003, inscrita con el No. 08 del Tomo 537 del Registro de Comerciante 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 el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a los términos y condiciones especificadas en las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es dueña y legitima propietaria del a.-) Edificio No. 10 que mide **UN MIL SEISCIENTOS NUEVE PUNTO CUARENTA METROS (1609.40**



Mts.2), b.-) un área descubierta que mide **DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS (266 Mts.2)**; y c.-) **UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO (1288.75 Mts.2)** del Edificio No. 09, todos dentro de las instalaciones de Zona Libre de Puerto Cortés.- **SEGUNDA:** Continuo manifestando **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, 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, SOCIEDAD ANONIMA**, bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DE LOS INMUEBLES:** 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 será por el término de (1) UN año **A PARTIR DEL UNO (01) DE ENERO AL (31) TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023).**- c) **PRECIO DE RENTA:** El precio mensual convenido en el periodo comprendido del 01 de Enero del 2023 al 31 de Diciembre del 2023; por el lote de terreno a.-) Que mide **UN MIL SEISCIENTOS NUEVE PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (1,609.40 mts²)** será de **CUATRO MIL SETENTA Y UNO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS (US\$. 4,071.78)**, a razón de **US\$ 2.53** el metro cuadrado. b.-) El precio mensual convenido por el predio que mide **DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (266 Mts.2)** descrito en el inciso b de la cláusula primera del presente contrato, será de **CIENTO SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTICUATRO CENTAVOS (US\$. 170.24)**, a razón de **US\$. 0.64** el metro cuadrado. c.-) El precio mensual convenido por el predio que mide **UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1,288.75 Mts.2)** descrito en el inciso c de la cláusula primera del presente contrato, será de **TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS (US\$. 3,260.54)**, a razón de **US\$. 2.53** el metro cuadrado. Debiendo cancelar mensualmente el arrendador al arrendatario la suma de **SIETE MIL QUINIENTOS DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$ 7,502.56)** dichos cánones de renta

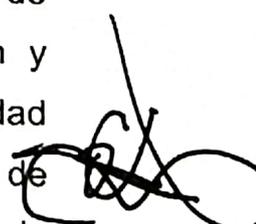
2


mensual no tienen incluido el impuesto sobre venta, Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve .-d) **FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** efectuara los pagos de la renta del inmueble descrito, en Dólares moneda de los Estados Unidos de América, en forma mensual, dentro de los primeros siete (7) días después de la fecha de emisión de la factura en forma puntual; y siendo entendido que en la demora 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) **SERVICIOS PUBLICOS: EI ARRENDATARIO** pagara 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**.- f) **PRESENTACION DE 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 en concepto de Arrendamiento y 50,000.00 mil lempiras exactos en concepto de servicios básicos ya sea en efectivo o a través de una Garantía Bancaria emitida por la institución debidamente autorizada por la Comisión de Banca y Seguros para responder por el cumplimiento del presente contrato.- 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 Cortés 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



3


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 SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA SIN MAS TRAMITE, CUALQUIER OTRA DISPOSICION QUE CONTRADIGA A LA PRESENTE CLAUSULA SERA NULA", la garantía tendrá una vigencia de Catorce (14) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato.- g.-) **MEJORAS**: Es entendido y convenido que sin permiso de **EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras permanentes a los predios arrendados, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter permanente, quedarán a favor del bien inmueble propiedad de **EL ARRENDADOR**, las reparaciones locativas le corresponde efectuarlas a el **ARRENDATARIO**, no podrá bajo ningún concepto: 1) Subarrendar ni dar a título gratuito, en todo o en parte el predio objeto de este contrato;.- h.-) **RESPONSABILIDADES DEL ARRENDATARIO**: 1.-) **EL ARRENDATARIO**, velará por el adecuado mantenimiento preventivo de la instalaciones que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento; 2.-) **EL ARRENDATARIO** 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.- 3.-) **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener en existencia mercancías peligrosas por su naturaleza física o química, sin haberlo puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito. Si se efectuare el almacenamiento y 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.- 4.-) **EL ARRENDATARIO** previo a la suscripción y durante la vigencia de este Contrato, debe contar con la certificación de seguridad del predio solicitado, la cual debe ser otorgada por la Comisión Nacional de Protección Portuaria (CNPP); 5.-) **EL ARRENDATARIO** deberá mantener vigente la Licencia Ambiental y autorización de la Municipalidad respectiva; 6.-) El inmueble objeto de este contrato lo recibe **EL ARRENDATARIO** en perfectas condiciones, y



4


se compromete a entregarlo en iguales condiciones al finalizar el presente contrato; 7.-) **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que **EL ARRENDADOR** implemente y requiera para el ingreso del personal del arrendatario a los predios de la ENP y al inmueble arrendado; 8.-) La vigilancia del inmueble arrendado será responsabilidad absoluta de **EL ARRENDATARIO**, por lo que el arrendador no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño o riesgo que pudiese sufrir **EL ARRENDATARIO** en sus instalaciones, mercancía, o equipo; 9.-) Queda expresamente convenido que **EL ARRENDADOR** no es responsable por los daños o accidentes que **EL ARRENDATARIO** o sus hijos, empleados y demás personas que frecuenten el inmueble arrendado pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria, a fin de ingresar a sus instalaciones; 10.-) **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que implemente la Empresa Nacional Portuaria, a fin de ingresar a sus instalaciones; 11.-) **EL ARRENDATARIO** cumplirá con las disposiciones que en materia de seguridad dicte la Empresa Nacional Portuaria, tendientes a cumplir con las exigencias establecidas en el código PBIP. 12.-).- Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, tendrán libre acceso a dicho patio en cualquier emergencia, las veinticuatro (24) horas del día, siempre y cuando se encuentren debidamente identificados; asimismo podrán hacer visitas normales previa notificación por la Superintendencia de Puerto Cortés; 13.-) **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar bajo sus costas los permisos y licencias que su giro comercial se necesitan para operar la empresa a la cual representa, liberando la Empresa Nacional Portuaria de cualquier responsabilidad que por incumplimiento de estos, se ejecuten contra **EL ARRENDATARIO**; 14.-) **EL ARRENDATARIO** libera a **EL ARRENDADOR** de toda responsabilidad civil, penal, ambiental, administrativa, o de cualquier otra naturaleza causada por **EL ARRENDATARIO** o por cualquier accidente que ocurra en el inmueble arrendando durante la vigencia del presente contrato, comprometiéndose **EL ARRENDATARIO** a pagar todo daño causado al inmueble o a terceras personas en sus bienes por ejecutar trabajos correspondientes a su giro comercial.- i) **LIMITACIONES PARA EL**



5


ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO no podrá excederse de los límites y facultades conferidas en este contrato, sin responsabilidad de su parte.- EL ARRENDATARIO NO podrá subarrendar el inmueble objeto del presente contrato.- j) **CAUSAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de rescisión de este contrato: 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; 4) Por mutuo acuerdo de las partes; 5) La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica, agua potable, y demás servicios; 6) Por decisión unilateral de EL ARRENDADOR , sin ninguna responsabilidad de su parte, debiendo notificar por escrito con treinta (30) días de anticipación a EL ARRENDATARIO; 7) el incumplimiento de las condiciones y regulaciones previamente establecidas en este Contrato; 8) Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada; 9) Las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato.- K) **RESCISION DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole a El 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.- L) **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 am a 6:00 pm; en caso de encontrar daños físicos ocasionados al inmueble debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos; m) **TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de contrato, será competente el Juzgado de Letras de Puerto Cortés, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse la Ley de Inquilinato, Código Civil, y demás leyes de la materia.- n) **DISPOSICIONES GENERALES:** Todo lo no previsto en los términos y condiciones de este contrato, se regirá por las disposiciones



6


contenidas en el Código Civil; Ley de Inquilinato y demás Leyes aplicables.-
TERCERO: El señor **NELSON ZACARIAS BENDECK NASSER**, en su condición antes mencionada, manifiesta: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, 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 disposiciones contenidas en el presente contrato, y de entregar el inmueble una vez que termine el contrato de arrendamiento 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 02 días del mes enero del año Dos Mil veintitrés


CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador




NELSON ZACARIAS BENDECK NASSER,
Representante Fosforera Centroamericana
El Arrendatario

