



## MEMORANDO

DCBR-ZL-221-2023.

**PARA:** Gustavo Alcántara  
Director Unidad de Concesiones y Nuevos Negocios

**DE:** José Alfredo Maradiaga  
Jefe de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre

**ASUNTO:** Contratos de Arrendamientos

**FECHA:** 03 de Julio 2023.



A continuación enumero contratos formalizados en el mes de Junio 2023.

- Agencia Honduras Maritima
- Maritima y Transporte (MATRA)
- Transportes y Servicios Portuarios (TRANSPORT)

Cc. Archivo

GK



R.T.N: 05069001047110

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

APARTADO POSTAL NO. 13, PBX: (504) 2665-0110, 2665-0425, 2665-0435,

TELE (504) 2665-0714 2665-0267 FAX: (504) 2665-0270

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

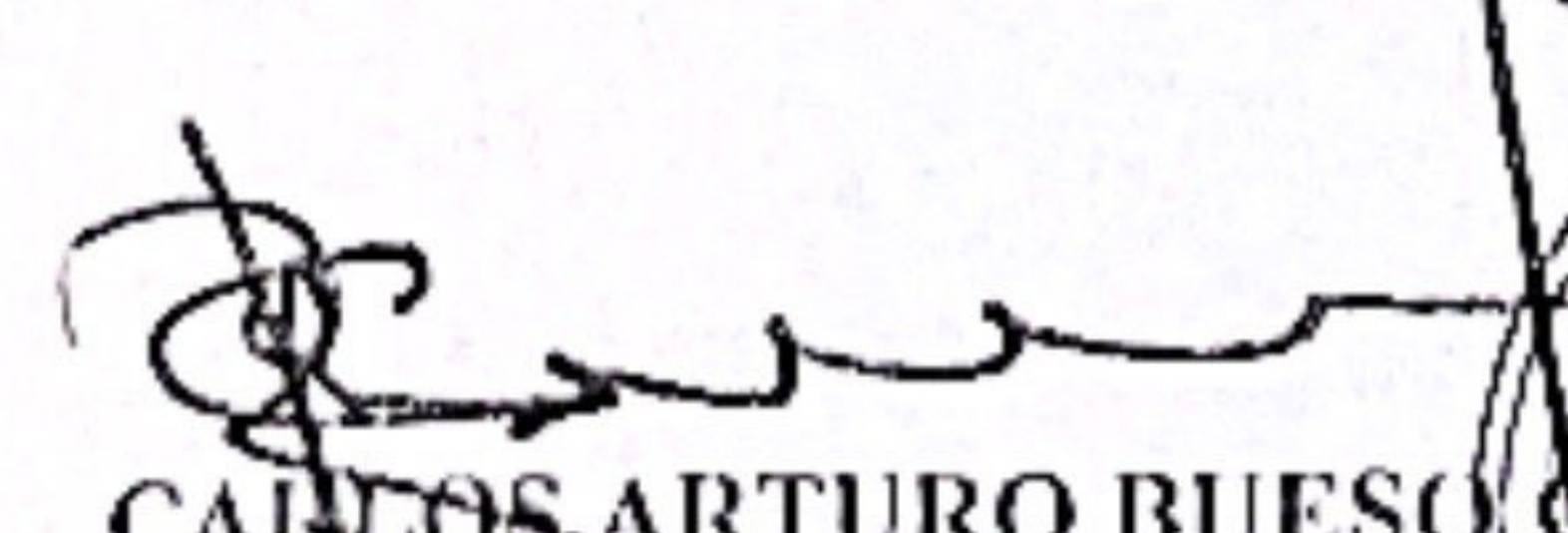
Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL 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, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR**, y **HENRY AREVALO ZUNIGA** mayor de edad, Hondureño, casado, Ejecutivo de Negocios, con número de identidad 0801-1954-03188 con domicilio, en la ciudad de Tegucigalpa, M.D.C. Departamento de Francisco Morazán y en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Gerente General de la Sociedad Mercantil denominada **AGENCIA HONDURAS MARITIMA S. DE R. L DE C. V.**, según consta en Instrumento Público Numero 06, autorizado por el Notario León Rojas Carón, de fecha 28 de abril del año 1989, inscrita bajo el No. 63, Tomo 221 del Registro de Comerciantes Sociales, que se lleva en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, de Francisco Morazán, 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 me representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es dueña y legítima propietaria de dos inmuebles ubicados dentro de las instalaciones en el Puerto de Castilla, Departamento de Colón, consistentes en a) Lote de terreno que mide **SIETE MIL METROS CUADRADOS (7,000 Mts.2)** en dicho predio existe un material de Óxido de Hierro a granel y b) un área de **TREINTA Y UNO METROS CUADRADOS (31 Mts.2).**- **SEGUNDO:** Yo **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, sigo manifestando por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento los predios antes mencionados a la **AGENCIA HONDURAS MARITIMA S. DE R. L. DE C. V.**, bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE:** Los inmuebles serán utilizados por **EL ARRENDATARIO** de la siguiente manera: 1) El descrito en el literal (a) será utilizado para almacenar Oxido de Hierro, a granel y exportarlo.- 2) El descrito en el literal (b) será utilizado para instalar las Oficinas de la Agencia Honduras Marítima con el fin de realizar los diversos trámites solicitados por los clientes, en relación a la importación y exportación de las diferentes mercaderías, productos, vehículos, etc.- b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO.**- El presente contrato de Arrendamiento será por un (1) año, vigente a partir del 01 de enero 2023 al 31 de diciembre del 2023 c) **PRECIO DE**

*Sign*  
21/1/23 2:20

**RENTA:** El precio mensual convenido para el arrendamiento de cada uno de los inmuebles será: Para el inmueble del literal (a) un valor mensual de **TRES MIL OCHENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 3,080.00)** a razón de **US\$ 0.44** el metro cuadrado; por el inmueble descrito en el literal (b) Un valor mensual de **CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS LEMPIRAS CON DIECISEIS CENTAVOS (L. 4,692.16)** a razón de **L. 151.36**, dichos canones de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas; Quedando entendido que el aumento del 2.% anual en valor de dólares y el 4.5% en valor de lempiras, será extensivo para el siguiente contrato que se renueve. d) **FORMA DE PAGO:** EL ARRENDATARIO pagará la renta del inmueble descrito en el literal (a) en Dólares moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en Lempiras al precio de venta del Dólar, autorizado por el Banco Central de Honduras al momento del pago, y el pago del literal (b) será en moneda nacional (Lempiras), 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 interés moratorio 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, garantizara a EL ARRENDADOR, el pago de las mensualidades acordadas ya sea mediante deposito en efectivo a una cuenta bancaria de la Empresa Nacional Portuaria mediante cheque certificado, o una garantía bancaria por un valor equivalente a dos 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 del Puerto de Castilla y acompañando la fotocopia de Finiquito de Solvencia, de que no quedaron deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezara a correr a partir de la finalización del contrato. Transcurrido dicho plazo sin solicitar la devolución de la garantía correspondiente, esta no será reembolsable; será ejecutable a requerimiento de la ENP, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; la garantía bancaria será emitida 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 SIN MAS TRAMITE, CUALQUIER OTRA DISPOSICION QUE CONTRAIGA A LA PRESENTE CLAUSULA SERA NULA", la garantía tendrá una vigencia de **CATORCE (14)** 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, por lo que EL ARRENDATARIO se compromete al pago de agua potable, energía eléctrica, teléfono, cable, fumigación, limpieza y demás servicios públicos o privados que le corresponda o contrate; EL ARRENDATARIO presentara 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 proveedora de agua potable, de conformidad con la lectura del medidor y las tarifas el proveedor; 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 en los predios arrendados, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter de permanente, quedará su propiedad a favor de **EL ARRENDADOR** es entendido que las obras de infraestructura removible instaladas por el arrendatario cuya sustracción no afecte las instalaciones físicas del inmueble serán propiedad de **EL ARRENDATARIO** h) **PROHIBICIONES 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 i) **OTRAS RESPONSABILIDADES**: **EL ARRENDATARIO** velará: A) Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los equipos propiedad de la ENP 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 comprometiéndose al cumplimiento de las instrucciones sobre Practica Ambientales emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP., y Ordenanzas Municipales que regulen, el manejo y depósitos de carga y descarga de líquido a Granel, independientemente sean químicos o no.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito. En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de las disposiciones anteriores, será responsable de los mismos liberando **EL ARRENDATARIO** de toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo a **EL ARRENDADOR**, en caso de cualquier accidente que ocurra en los inmuebles arrendados que perjudique el medio ambiente, la salud, y/o que ocasione daños a terceros; j).-**CAUSAS DE RESCISION DEL CONTRATO**: Serán causas de rescisión 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 local arrendado o lo subarriende total o parcialmente; 3) Por mutuo acuerdo de las partes; 4) La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios; 5) El Incumplimiento de las instrucciones sobre prácticas de manejo ambientales, emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP.- 6) Cualquier incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de los compromisos contenidos en las cláusulas o disposiciones de este contrato 7) 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 por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada, dándoles a EL ARRENDATARIO el plazo de sesenta (60) días calendario, para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, l).- EL ARRENDADOR no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño, o riesgo que pudiere sufrir EL ARRENDARARIO en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás que pudiere tener EL ARRENDATARIO dentro del terreno o predio 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 a los vecinos de este sin previo conocimiento del ARRENDADOR, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable EL ARRENDATARIO, por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la ley, liberando EL ARRENDATARIO de toda responsabilidad civil, penal, administrativo a EL ARRENDADOR.- n) SUPERVISIONES PERIODICAS: EL ARRENDADOR por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, previa identificación y con aviso previo, 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 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 en 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; o) TRIBUNAL COMPETENTE: Ambas partes manifiestan que en caso de controversia o incumplimiento de este contrato, será competente el Juzgado de Letras para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de inquilinato y demás leyes de la materia.- p) DISPOSICION GENERAL: Todo lo 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 HENRY AREVALO ZUNIGA, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 03 días del mes de enero del año Dos mil 2023.

  
CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA  
Gerente General ENP  
El Arrendador



  
HENRY AREVALO ZUNIGA  
Representante Honduras Marítima S. de RL  
El Arrendatario



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando 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, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR, HOLGER ROBERT JACOB PETERS**, Mayor de edad, casado, de nacionalidad Alemana, Ejecutivo de Negocios, con domicilio en el Municipio de Omoa, Departamento de Cortes, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil Denominada **MARITIMA Y TRANSPORTE HONDURAS S.A. DE C.V. (MATRA)**, Constituida inicialmente como Sociedad de Responsabilidad Limitada mediante Instrumento Publico Numero Seis (6), de fecha veintinueve de Junio del año mil novecientos setenta y uno (29 de Junio de 1971), ante los oficios del Notario Pedro Pineda Madrid, inscrito con el Numero Treinta y Dos (32) folios cientos ochenta y dos al cientos ochenta y ocho (182-188) del Tomo Setenta y Dos (72) del Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán: transformada a Sociedad Anónima de Capital Variable en Instrumento Numero catorce (14) de fecha 03 de Agosto de 1977, autorizado por el Notario Adolfo A. Madrid Chacón, inscrito con el Numero Cuarenta (40) del Tomo Ciento Seis (106) del precitado Registro, reformada según instrumento Numero veinte (20) autorizado por el Notario Jorge Misael Mejía Portillo, en fecha 31 de Marzo de 1986, inscrito con el Numero doce (12) del Tomo setenta y cinco (75) del Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de la ciudad de San Pedro Sula, Cortes; nuevamente modificada en instrumento numero de Ocho (8) de fecha 29 de Octubre de 2009, por la Notario Alicia Margarita Pineda Cobos, e inscrita con el Numero Ochenta y Ocho (88) del Tomo Seiscientos veinte (620) del Registro antes citado, y que en lo sucesivo me denominare **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 legítima propietaria de un inmueble ubicado en las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colon, consistente en **UN LOCAL de VEINTINUEVE PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (29.47 Mts2).** - SEGUNDA: **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, sigo manifestando, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento dichos predios a la Sociedad Mercantil **MARITIMA Y TRANSPORTE HONDURAS S.A DE C.V.**, bajo los términos y condiciones siguientes: a) USO

Lider  
2/6/23  
2:30

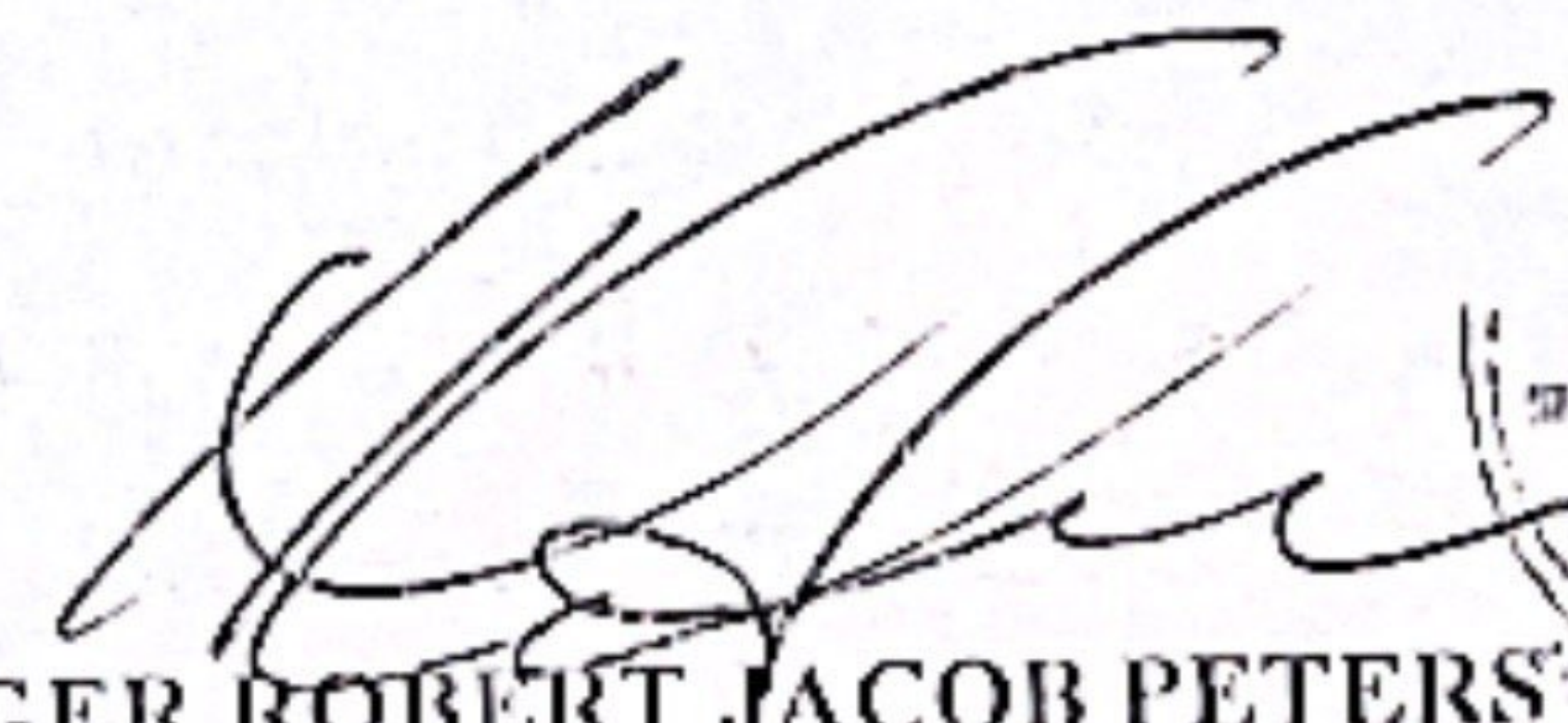
**DEL INMUEBLE:** Es entendido que el inmueble descrito objeto de este contrato será destinado para oficina aduanera.-b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO:**.- El presente contrato de Arrendamiento es por el termino de Dos (2) años, del 03 de Enero del año 2022 al 31 de Diciembre del año 2023.- c) **PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual para el periodo comprendido del Tres (03) de Enero del año Dos Mil Veintidós (2022) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del año Dos Mil Veintidós (2022) será de TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA LEMPIRAS CON CUARENTA Y UN CENTAVOS (3,930.41) correspondiente a un área de (29.47 Mts2.) a razón de Lps.133.37 por metro cuadrado.- Para el periodo comprendido del Uno (01) de Enero del año Dos Mil Veintitrés (2023) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del año Dos Mil Veintitrés (2023), el precio de renta mensual convenido será de CUATRO MIL CIENTO SIETE LEMPIRAS CON VEINTITRES CENTAVOS (4,107.23) correspondiente a un área de (29.47 Mts2.) a razón de Lps.139.37 por metro cuadrado.- Dicho canon de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas.- Quedando entendido que el aumento del 4.5% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve. d) **FORMA DE PAGO:** EL ARRENDATARIO pagará la renta en Lempiras moneda nacional, 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 rescion 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 interés moratorio 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, garantizara a EL ARRENDADOR, el pago de las mensualidades acordadas ya sea mediante deposito en efectivo a una cuenta bancaria de la Empresa Nacional Portuaria mediante cheque certificado, o 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 extendida por la Empresa Nacional Portuaria, de que no quedaron deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezara a correr a partir de la finalización del contrato.- Transcurrido dicho plazo sin solicitar la devolución de las garantías correspondientes, esta no será reembolsable; serán ejecutables a requerimiento de la ENP, acompañadas 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 SIN MAS TRAMITE, CUALQUIER OTRA DISPOSICION QUE CONTRAIGA A LA PRESENTE CLAUSULA".

SERA NULA", la garantía tendrá una vigencia de CATORCE (14) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato; f).- SERVICIOS PÚBLICOS: EL 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, así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado.- g) MEJORAS: Es entendido y convenido que sin permiso de EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras permanentes en los predios arrendados, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter de permanente, quedará su propiedad a favor de EL ARRENDADOR por tanto no se le reconocerá ningún valor a EL ARRENDATARIO, h) PROHIBICIONES 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 i) OTRAS RESPONSABILIDADES: EL ARRENDATARIO velará: A) Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los equipos propiedad de la ENP 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 comprometiéndose al cumplimiento de las instrucciones sobre Practica Ambientales emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP., y Ordenanzas Municipales que regulen, el manejo y depósitos de carga y descarga de liquido a Granel, independientemente sean químicos o no.- EL ARRENDATARIO se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a EL ARRENDADOR por escrito. En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de las disposiciones anteriores, será responsable de los mismos liberando EL ARRENDATARIO de toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo a EL ARRENDADOR, en caso de cualquier accidente que ocurra en los inmuebles arrendados que perjudique el medio ambiente, la salud, y/o que ocasione daños a terceros; j).- CAUSAS DE RESICION 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 local arrendado o lo subarriende total o parcialmente; 3) Por mutuo acuerdo de las partes; 4) La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios; 5) El Incumplimiento de las instrucciones sobre prácticas de manejo ambientales, emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP.- 6) Cualquier incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de los compromisos contenidos en las cláusulas o disposiciones de este contrato 7) Las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la ley de Inquilinato; k) TRIBUNAL COMPETENTE: ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de este Contrato, será competente el

Juzgado de Letras de Puerto Cortes, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de Inquilinato y demás leyes de la materia.-l) RESICION DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada, m).-EL ARRENDADOR no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño, o riesgo que pudiere sufrir EL ARRENDARARIO en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás que pudiere tener EL ARRENDATARIO dentro del terreno o predio arrendado. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de EL ARRENDATARIO, n). -Se prohíbe al ARRENDATARIO, almacenar en el inmueble objeto de este contrato, material inflamable o explosivos, venenos, químicos, sin previo permiso del ARRENDADOR, que puedan perjudicar la estructura del inmueble, o a los vecinos de este, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la Ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable EL ARRENDATARIO, por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la Ley; o) SUPERVICIONES PERIODICAS: EL ARRENDADOR por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, previa identificación y con aviso previo, 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 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 en 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; p) DISPOSICION GENERAL: Todo lo 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:** Yo, **HOLGER ROBERT JACOB PETERS**, en mi condición antes mencionado, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 12 días del mes de abril del año Dos mil 2023.

  
**CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**  
Gerente General ENP

El Arrendador

  
**HOLGER ROBERT JACOB PETERS**  
MARITIMA Y TRANSPORTE HONDURAS S.A.

El Arrendatario

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando 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, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR**, y **ALBERT ALAMAN GARCIA POWER**, mayor de edad, casado, Hondureño, Ejecutivo de negocios, de este domicilio con Documento Nacional de Identificación número 0506-1979-01353, actuando en mi condición de Gerente General de la Sociedad Mercantil denominada **TRANSPORTES Y SERVICIOS PORTUARIOS S.A DE C.V. (TRANSPORT, S.A DE C.V.)** empresa constituida conforme a las leyes del país, inscrita con el Numero Ochenta y Cuatro (84) del Tomo 34 del Registro de Comerciantes Sociales del Instituto de la Propiedad de Puerto Cortes, y quien en lo sucesivo me denominare **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 legítima propietaria de dos predios ubicados dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de San Lorenzo, Valle, identificados de la siguiente manera: a) Lote con un área superficial de **SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (7,385 Mts.2)**, con las siguientes medidas: **Al Norte:** Mide Setenta metros (70 Mts.2), colinda con predio de la ENP; **Al Sur:** Mide Setenta metros (70 Mts.2), colinda con predio de la ENP; **Al Este:** Mide Ciento Cinco punto Cinco metros (105.5 Mts.2); y **Al Oeste:** Mide Ciento Cinco punto Cinco metros (105.5 Mts.2), colinda con predio de la ENP; b) Lote con un área superficial de **DIEZ MIL METROS CUADRADOS (10,000 Mts.2)**, con las siguientes medidas: **Al Norte:** mide cien metros (100 Mts.2); **Al Sur:** mide (100 Mts.2); **Al Este:** mide cien metros (100 Mts.2); **Al Oeste:** mide cien metros (100 Mts.2).- **SEGUNDA:** Continuo manifestando **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, en mi condición antes indicada, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento los inmuebles antes mencionado a la sociedad denominada **TRANSPORTES Y SERVICIOS PORTUARIOS S.A DE C.V.**, bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE:** Ambos inmuebles serán utilizados por **EL ARRENDATARIO**, única y exclusivamente para la estadia de contenedores, chasis y furgones vacíos o cargados, en proceso de desaduanarse y nacionalizarse, o pronto ser exportados a través del Puerto de San Lorenzo, sean propios o de sus contratantes y que

2/6/22  
2:20

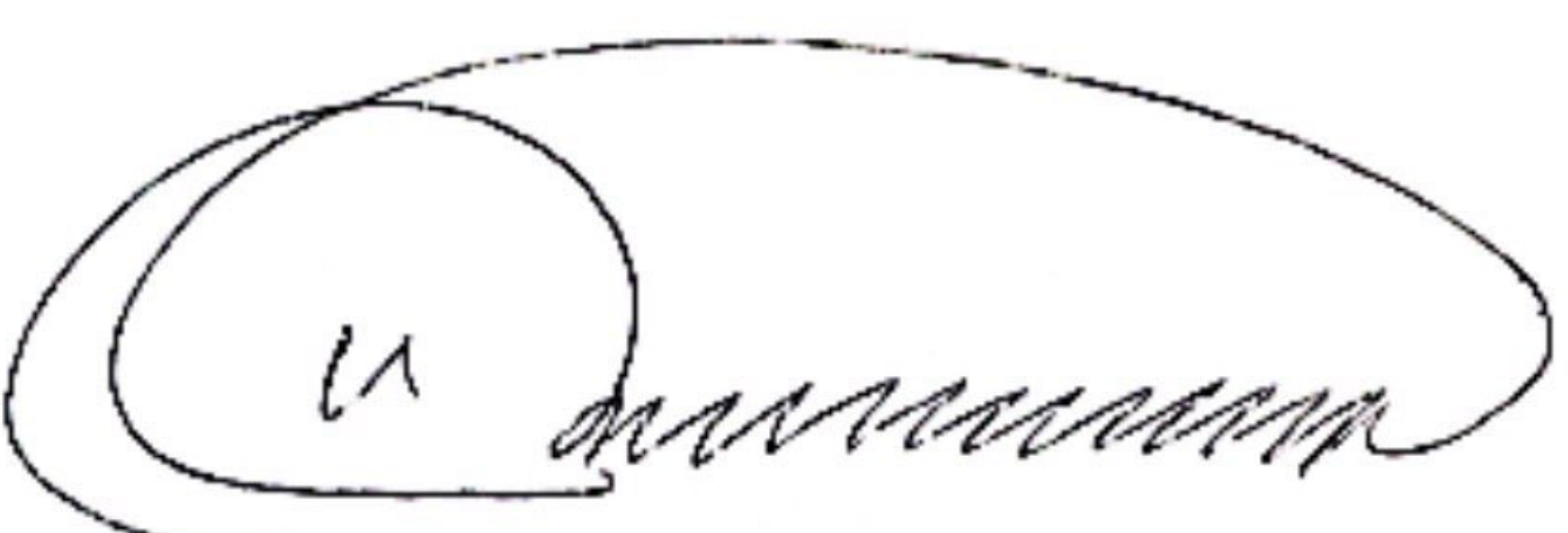
son movilizados en los buques que atracan y desatracan en dicho puerto.- b).- **PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato de Arrendamiento es por el término de dos (2) años, comprendidos de la siguiente manera; del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2022; del 01 de Enero 2023 al 31 de diciembre 2023. c) **PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual convenido en el periodo del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2022; por el arrendamiento del predio descrito en el literal a) será de **DOS MIL DOSCIENTOS QUINCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA CENTAVOS (US\$ 2,215.50)** a razón de **US\$ 0.30**, por metro cuadrado; El precio por el predio descrito en el literal b) será de **TRES MIL OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$. 3,800.00)** a razón de **US\$ 0.38**, por metro cuadrado; haciendo un total a pagar por el arrendamiento mensual la cantidad de **SEIS MIL QUINCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA CENTAVOS (US\$. 6,015.50);** **PRECIO DE RENTA** El precio de renta mensual convenido en el periodo del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2023, del predio descrito en el literal a) será de **DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS (US\$ 2,289.35)** a razón de **US\$ 0.31**, por metro cuadrado; El precio por el predio descrito en el literal b) será de **TRES MIL NOVECIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$. 3,900.00)** a razón de **US\$ 0.39**, por metro cuadrado; haciendo un total a pagar por el arrendamiento mensual la cantidad de **SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS (US\$. 6,189.35)** dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas, estos valores son a parte de los valores a pagar según el Convenio de pago firmado en fecha 17 de febrero del año 2022.-Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve. d) **FORMA DE PAGO:** EL ARRENDATARIO pagará 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 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 interés moratorio 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, garantizara a EL ARRENDADOR, el pago de las mensualidades acordadas ya sea mediante deposito en efectivo a una cuenta bancaria

de la Empresa Nacional Portuaria mediante cheque certificado, o una garantía bancaria por un valor equivalente a dos 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 del Puerto de San Lorenzo y acompañando la fotocopia de Finiquito de Solvencia, de que no quedaron deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezara a correr a partir de la finalización del contrato.- Transcurrido dicho plazo sin solicitar la devolución de la garantía correspondiente, esta no será reembolsable; será ejecutable 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 SIN MAS TRAMITE, CUALQUIER OTRA DISPOSICION QUE CONTRAIGA A LA PRESENTE CLAUSULA SERA NULA", la garantía tendrá una vigencia de **CATORCE (14)** 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, por lo que **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago de agua potable, energía eléctrica, teléfono, cable, fumigación, limpieza y demás servicios públicos o privados que le corresponda o contrate; **EL ARRENDATARIO** presentara 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 proveedora de agua potable, de conformidad con la lectura del medidor y las tarifas el proveedor; 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 en los predios arrendados, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter de permanente, quedará su propiedad a favor de **EL ARRENDADOR** es entendido que las obras de infraestructura removible instaladas por el arrendatario cuya sustracción no afecte las instalaciones físicas del inmueble serán propiedad de **EL ARRENDATARIO** **h) PROHIBICIONES 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 **i) OTRAS RESPONSABILIDADES:** **EL ARRENDATARIO** velará: **A)** Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los equipos propiedad de la ENP 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 comprometiéndose al cumplimiento de las instrucciones sobre Practica Ambientales emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP., y

Ordenanzas Municipales que regulen, el manejo y depósitos de carga y descarga de líquido a Granel, independientemente sean químicos o no.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito. En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de las disposiciones anteriores, será responsable de los mismos liberando **EL ARRENDATARIO** de toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo a **EL ARRENDADOR**, en caso de cualquier accidente que ocurra en los inmuebles arrendados que perjudique el medio ambiente, la salud, y/o que ocasione daños a terceros; j).-**CAUSAS DE RESCISION DEL CONTRATO:** Serán causas de rescisión 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 local arrendado o lo subarriende total o parcialmente; 3) Por mutuo acuerdo de las partes; 4) La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios; 5) El Incumplimiento de las instrucciones sobre prácticas de manejo ambientales, emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP.- 6) Cualquier incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de los compromisos contenidos en las cláusulas o disposiciones de este contrato 7) 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 por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada, dándoles a **EL ARRENDATARIO** el plazo de sesenta (60) días calendario, para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, l).- **EL ARRENDADOR** no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño, o riesgo que pudiere sufrir **EL ARRENDARARIO** en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás que pudiere tener **EL ARRENDATARIO** dentro del terreno o predio 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 a los vecinos de este sin previo conocimiento del **ARRENDADOR**, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la ley, liberando **EL ARRENDATARIO** de toda responsabilidad civil, penal, administrativo a **EL ARRENDADOR**;- n) **SUPERVICIONES PERIODICAS:** **EL ARRENDADOR** por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, previa identificación y con aviso previo, 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 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 en 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; o) **TRIBUNAL**

**COMPETENTE:** Ambas partes manifiestan que en caso de controversia o incumplimiento de este contrato, será competente el Juzgado de Letras de Puerto Cortés para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de inquilinato y demás leyes de la materia.- p)  
**DISPOSICION GENERAL:** Todo lo 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 **ALBERT ALAMAN GARCIA POWER** en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 23 días del mes de Marzo del año Dos mil 2023.

  
  
**CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**  
Gerente General ENP  
El Arrendador

  
**ALBERT ALAMAN GARCIA POWER**  
Representante Transport S.A. DE C.V.  
El Arrendatario