

MEMORANDO

DCBR-ZL-247-2023

PARA:

Abog. Yosselin Bueso

**Directora Interina Unidad de Concesiones y Nuevos
Negocios**

DE:

José Alfredo Maradiaga

Jefe de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre

ASUNTO:

**Remisión de Control de Contratos de
Arrendamientos Información para Portal de
Transparencia.**

FECHA:

01 de Agosto 2023.

En cumplimiento a lo establecido en la Ley de Acceso a la información Pública y bajo los requerimientos del Departamento de Transparencia de la ENP, le adjunto el Reporte detallado sobre el control de los Contratos de Arrendamientos suscritos a nivel nacional por parte de la ENP, en el mes de Julio 2023.

El mismo se envía con las especificaciones requeridas.

R.T.N: 05069001047110

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

APARTADO POSTAL NO. 10, BOGOTÁ, COLOMBIA



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 por otro lado **ELSA KARINA RIVERA HERNANDEZ**, mayor de edad, casada, Comerciante, hondureña, con domicilio en la ciudad de Puerto Castilla, Departamento de Colon, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición personal, y que 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: **PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es dueña y legítima propietaria de un inmueble no pavimentado ubicado dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colon, con un área de **CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (150.00 Mts²)**.- **SEGUNDA:** Continuo manifestando **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, en mi condición antes indicada, que por este acto y por tenerlo así convenido con El Arrendatario, doy en arrendamiento el inmueble antes mencionado, bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DE LOS INMUEBLES:** El inmueble será utilizado para la venta exclusiva de alimentos, golosinas y refrescos, en una caseta de madera que será administrada por **EL ARRENDATARIO**.- b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO**.- El presente contrato de Arrendamiento será por el término de dos (2) años, vigente a partir del 01 de enero 2022 al 31 de diciembre 2023.- c) **PRECIO DE RENTA:** El precio mensual convenido para el arrendamiento correspondiente al periodo 01 de enero

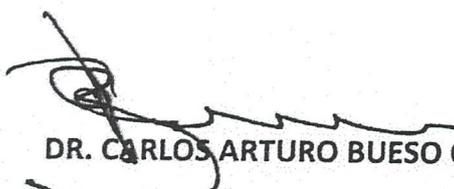
2022 al 31 de diciembre 2022, será de **DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO LEMPIRAS CON CINCUENTA CENTAVOS (Lps.2,434.50)**, a razón de **Lps.16.23** por metro cuadrado; El precio mensual convenido para el arrendamiento correspondiente al periodo 01 de enero 2023 al 31 de diciembre 2023, será de **DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO LEMPIRAS CON CINCUENTA CENTAVOS (Lps.2,544.00)**, a razón de **Lps.16.96** por metro cuadrado; dicha renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre ventas.- **d) FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará la renta del inmueble descrito anteriormente en Lempiras, en forma mensual, dentro de los siete primeros días de cada mes después de la fecha de emitida la factura; se cobrará interés por la mora en el pago de la renta a la tasa activa bancaria mas alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente.- **e) 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, luz eléctrica, teléfono, cable, T.V., fumigación, limpieza y demás servicios públicos o privados que le corresponda pagar; **EL ARRENDATARIO** presentará 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 Nacional Portuaria, de conformidad con la lectura del medidor y las tarifas del **ARRENDADOR**; 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.- **f) 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, quedarán a favor del bien inmueble de **EL ARRENDADOR**, por tanto no se le reconocerá ningún valor a **EL ARRENDATARIO**, 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**.- **g) OTRAS RESPONSABILIDADES: EL ARRENDATARIO** velará: **A) Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los equipos propiedad de EL ARRENDADOR** 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.- C) Para informar 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 al pago de los impuestos y licencias necesarias para operar dicha glorieta; G) EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que el Arrendador implemente y requiera para el ingreso del personal a cargo del inquilino o arrendatario, a los predios de la ENP y a los inmuebles arrendados; H) EL ARRENDATARIO se compromete a realizar por su cuenta las reparaciones locativas.- h) **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, introducir, producir en el inmueble objeto de este contrato: Sustancias ilícitas o sicotrópicas, mercancías peligrosas; material explosivo o inflamable, sustancias o productos prohibidos por la ley y otros que puedan perjudicar la salud, el medio ambiente, al inmueble o a los vecinos, caso contrario, será exclusivamente responsable EL ARRENDATARIO por los daños y perjuicios ocasionados, sin detrimento de otras responsabilidades de conformidad con la Ley; 3) Introducir mejoras al inmueble sin autorización por escrito de EL ARRENDADOR; 4) El Arrendatario no podrá excederse de los límites concedidos en este contrato, sin responsabilidad de su parte.- i) **DEPÓSITO EN GARANTÍA Y SEGURO CONTRA TODO RIESGO: EL ARRENDATARIO**, deberá depositar a favor de la Empresa Nacional Portuaria, en calidad de garantía, un equivalente a DOS (2) meses de renta para responder por el incumplimiento de las obligaciones contractuales; una vez

terminado el presente contrato, el deposito será devuelto a **EL ARRENDATARIO**, cuando entregue el inmueble en perfectas condiciones previo informe del Departamento de Ingeniería de la ENP, y debidamente cancelados los recibos de los servicios públicos o privados detallados anteriormente; esto previa revisión e inspección del inmueble y recibo de los documentos por parte de **EL ARRENDADOR**, quedando obligado el arrendatario a asegurar su equipo y mobiliario contra todo riesgo.- **j) CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**: Serán causas de resolución de este contrato de arrendamiento: **1) Mora**: 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 del pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios públicos; 6) Almacenar, introducir, producir en el inmueble objeto de este contrato: Sustancias ilícitas o sicotrópicas, mercancías peligrosas; material explosivo o inflamable, sustancias o productos prohibidos por la ley y otros que puedan perjudicar la salud, el medio ambiente, al inmueble o a los vecinos, 7) Por incumplimiento de alguna de las cláusulas o disposiciones contenida en el presente contrato; 8) Las demás causales contenidas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato.- k) 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 a.m a 6:00 p.m.; en caso de encontrar daños físicos ocasionados al inmueble debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos por cuenta de **EL ARRENDATARIO**; **EL ARRENDADOR** controlará las entradas y salidas del personal de **EL ARRENDATARIO**, por lo que se requerirá identificaciones.- l) 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. m) 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.- n) **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 bienes que pudiese tener **EL ARRENDATARIO** dentro del local arrendado. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de **EL ARRENDATARIO**.- ñ) **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:** Yo, **ELSA KARINA RIVERA HERNANDEZ**, en mi condición antes mencionada, manifiesto: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el **Doctor. CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, y recibe el inmueble 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 en las mismas condiciones en 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 abril del año Dos Mil veintitrés.


DR. CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
El Arrendador




ELSA KARINA RIVERA HERNANDEZ
El Arrendatario

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE AREA LINEAL DE BIEN
INMUEBLE PARA SERVIDUMBRE DE PASO**

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, NELSON ARNOLDO ARAYA URBINA**, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, Hondureño, del [REDACTED] y correo electrónico [REDACTED] con DNI numero 1804-1969-01862, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Gerente General de la Empresa Cooperativa Agroindustrial de la Reforma Agraria **PALMAS ACEITERAS DE HONDURAS HONDUPALMA-ECARA**, empresa Cooperativa Agroindustrial de la Reforma Agraria, constituida mediante acta de constitución celebrada en Bataan, Municipio del Negrito, Yoro, en fecha 12 de Junio d 1982, misma que se encuentra inscrita en los folios del cincuenta y cuatro (54) al sesenta y nueve (69) del Libro de Registro de las empresas Cooperativas Agroindustriales de la Reforma Agraria que se llevan en la Secretaria de Economía, y fuera modificada mediante acta Numero quince (15) celebrada en Bataan, Municipio de El Negrito, Yoro, en fecha 15 de diciembre de 1984, quedando inscrita la modificación con folios números setenta y cinco (75) al setenta y ocho (78) del Libro de Registro de Actas Constitutivas de las Cooperativas Agroindustriales de la Reforma Agraria que se lleva en el Ministerio de Economía y Comercio, condición que acredita con el Testimonio de la Escritura Pública de Poder General de Administración que exhibe, mismo que se encuentra inscrito con Numero cuatro (4) del Tomo nueve (9) del Libro de Registro Especial de Poderes que se lleva en el Instituto de la Propiedad de la Sección Registral de El Progreso, Departamento de Yoro, que en lo sucesivo me denominaré **EL ARRENDATARIO**; ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, 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 de un de los siguientes inmuebles: a).- **UN TERRENO** ubicado dentro del recinto portuario de la ciudad de Puerto Cortes, Departamento de Cortes, con una área superficial de **DOSCIENTOS VEINTISÉIS PUNTO SETENTA Y SEIS METROS LINEALES (226.76 metros lineales)**, que sirve como **servidumbre de paso** de una tubería que van desde el muelle donde atracan los barcos

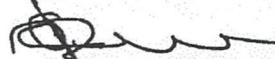


que cargan o descargan líquidos a granel hasta los tanques de almacenamiento de las Empresa PALMAS ACEITERAS DE HONDURAS HONDUPALMA, ECARA.-b) UN TERRENO ubicado dentro del recinto portuario de la Ciudad de Puerto Cortes, Departamento de Cortes, paralelo al terreno descrito en el inciso "a" con una área superficial de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS LINEALES (154.75 metros lineales), que sirve como servidumbre de paso de cuatro tuberías de seis (6) pulgadas con un encamisado de ocho (8) pulgadas, mismo que fue autorizado mediante adendum de fecha veintiuno de junio del año dos mil veintiuno, quedando un total de cuatro tuberías.- Haciendo un total de trescientos ochenta y uno punto cincuenta y un metros lineales (381.51 Mts. lineales).- **SEGUNDA:**CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, sigo manteniendo, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento las Servidumbres de paso a la EMPRESA PALMA ACEITERA DE HONDURAS HONDUPALMA ECARA, bajo los términos y condiciones siguientes: a.-) **USO DE LOS INMUEBLES:** Los inmuebles serán utilizados por EL ARRENDATARIO como servidumbre de paso de cuatro tuberías para transportar aceite de Palma que va desde el Muelle de líquidos hasta el predio arrendado; b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO.**- El presente contrato de Arrendamiento será por un año, efectivo a partir del 01 de enero 2023 al 31 de diciembre del 2023; c.-) **PRECIO DE RENTA:** El precio mensual convenido para el arrendamiento será de QUINIENTOS UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA CENTAVOS (US\$ 501.30) a razón de US\$ 1.3140, por metro lineal; dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas; (aplicable si correspondiere según ley).- 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 en Dólares moneda de los Estados Unidos de América, dentro de los primeros siete (7) días después de la fecha de emisión de la factura y siendo entendido que la demora en el pago de dos mensualidades consecutivas, dará lugar a la resolución del presente contrato, sin perjuicio del pago de lo adeudado en concepto de renta.- Su incumplimiento obligará 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 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, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; las garantías bancarias serán

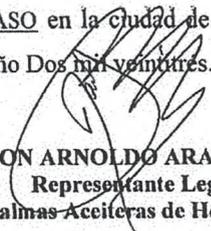


emitidas por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, y contendrá una cláusula especial Obligatoria que deberá decir: "LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA SIN MAS TRAMITE, CUALQUIER OTRA DISPOSICION 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: 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 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 RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de resolución de este contrato de arrendamiento: 1) La falta de pago de dos mensualidades consecutivas más ocho días por parte de **EL ARRENDATARIO** sin perjuicio del pago de lo adeudado por concepto de renta, dando por terminado el presente contrato y a la entrega inmediata del inmueble; 2) Que **EL ARRENDATARIO** de una finalidad distinta a la pactada al 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) **RESOLUCION 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 pudiese sufrir **EL ARRENDARARIO** en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás que pudiese 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 pudiese 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) **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.- **TERCERA: NELSON ARNOLDO ARAYA URBINA** 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 DE AREA LINEAL DE BIEN INMUEBLE PARA SERVIDUMBRE DE PASO en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés a los 21 días del mes de febrero del año Dos mil veintitrés.


CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General
Empresa Nacional Portuaria
El Arrendador




NELSON ARNOLDO ARAYA URBINA
Representante Legal
Palmas Aceiteras de Honduras
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 (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 **NOLIS DE LEON DE LOS SANTOS**, mayor de edad, casado, Ejecutivo de Negocios, dominicano, con carnet de residencia N° 02-0210-2014-02096 con fecha de vencimiento el 21 de octubre 2024 con domicilio [REDACTED] a ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortes, y en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de representante legal de la sociedad **GLOBO INTERNACIONAL S.A. DE C.V.** acreditando su representación con el Instrumento Publico N°233, autorizado por el Notario Gustavo Salvador Rivera Handal, en fecha 13 de octubre del año 2015, inscrito bajo el asiento N° 50694 matrícula 34394; Sociedad constituida mediante Escritura Pública N° 083 de fecha siete (07) de junio el año dos mil cinco (2005), en la ciudad de San Pedro Sula, autorizada por el notario Gustavo Salvador Rivera Handal, instrumento inscrito bajo el N° 6, tomo 423 del libro de Comerciantes Sociales de San Pedro Sula de fecha 10 de junio del año 2005, 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 dos naves industriales identificadas de acuerdo a la simbología del plano de Zona Libre como: a) Nave N°04 que mide **UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1,875 mts²)**; b) Nave N°06 que mide **UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1,875 mts²)**, **SUMANDO LAS MEDIDAS DE LAS DOS NAVES LA CANTIDAD DE TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (3,750 mts²)**, ambas naves están interconectadas y ubicadas 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 las naves antes descritas a la Sociedad denominada **GLOBO INTERNACIONAL S.A. DE C.V.** bajo los términos y condiciones siguientes: a.-) **USO DE LAS NAVES INDUSTRIALES:** Las naves industriales será utilizadas por el arrendatario para el almacenaje de Materia Prima (mercadería usada importada). b.-) **EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato entrará en vigencia de acuerdo a los siguientes



periodos.- 1) Del 03 de julio 2023 al 31 de diciembre del año dos mil 2023; 2) Del 01 de enero 2024 al 31 de diciembre del año dos mil 2024; 3) Del 01 de enero 2025 al 31 de diciembre del año dos mil 2025; el término estará sujeto 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 las naves para el almacenamiento Materia Prima (mercadería usada importada), siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato.- c.-) **PRECIO DE RENTA:** El precio mensual convenido para el periodo descrito en el numeral 1) Del 03 de julio al 31 de diciembre del año dos mil 2023; por el arrendamiento de los TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (3,750 mts²) a razón de US\$ 1.50 por cada metro cuadrado pagará mensualmente la suma de CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA EXACTOS (US\$. 5,625.00); El precio mensual convenido para el periodo descrito en el numeral 2) Del 01 de enero 2024 al 31 de diciembre del año dos mil 2024; por el arrendamiento de los TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (3,750 mts²) a razón de US\$ 1.53 por cada metro cuadrado pagará mensualmente la suma de CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA EXACTOS (US\$. 5,737.50); El precio mensual convenido para el periodo descrito en el numeral 3) Del 01 de enero 2025 al 31 de diciembre del año dos mil 2025, por el arrendamiento de los TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (3,750 mts²) a razón de US\$ 1.56 por cada metro cuadrado pagará mensualmente la suma de CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA EXACTOS (US\$. 5,850.00); 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, en virtud que tendrá su propio medidor o contador de consumo.- El servicio 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 establecida por el 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; 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 y Raíces de 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 los naves arrendadas, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter permanente, quedarán a favor de las naves 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 las naves arrendadas, 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 las naves arrendadas y la limpieza alrededor de ellas. 2.) **EL ARRENDATARIO**, responderá por todo lo que almacenen en las naves 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 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 las naves solicitadas, 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.- Las Naves Industriales 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 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 a las naves industriales arrendadas; 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 pudiere 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 las naves arrendadas 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 dichas naves 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 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, laboral, ambiental, administrativa, o de cualquier otra naturaleza causada por EL **ARRENDATARIO** y/o por cualquier accidente que ocurra en las naves arrendadas 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.-

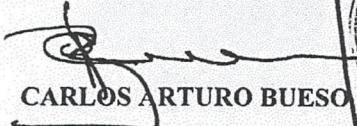
j.-) LIMITACIONES PARA EL ARRENDATARIO: EL **ARRENDATARIO** no podrá excederse de los límites y facultades conferidas en este contrato, sin responsabilidad de su parte, como utilizar los anexos, áreas descubiertas aledañas o contiguas a las naves arrendadas.-

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** de un uso a las naves 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.-) 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.- **1.-) 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** o un delegado de este, tendrá acceso por lo menos una vez al mes a las naves objeto de este contrato, para entrar y verificar el estado en que se encuentra las naves, 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; **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 mejorar, remodelar y/o acondicionar las naves para su perfecta operatividad, mismos que deberán obtener la aprobación de la Gerencia General, la inversión a realizar será aprobada por la Unidad de Ingeniería de la ENP, debiendo remitirnos el presupuesto de trabajo para su valoración y certificación técnica, 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, y/o cualquier otro requisito legal que sea necesario para su respectiva operación. **EL ARRENDADOR**, la única responsabilidad que tiene es de arrendar las naves N° 04 y 06. **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. **CUARTA:** El señor **NOLIS DE LEON DE LOS SANTOS**, en su condición antes mencionada, manifiesta: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, y recibo las naves N° 04 y 06 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 las naves N°

04 y 06 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 03 días del mes julio del año 2023.


CARLOS ARTURO BUESO CHINGHILLA
El Arrendador




NOLVIS DE LEÓN DE LOS SANTOS
El Arrendatario