

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 **ISRAEL OBED GARCIA**, mayor de edad, casado, Ingeniero Industrial, hondureño, con DNI N° 0501-1979-04505 con domicilio en residencial La Hacienda Campida Bloque O Casa 2 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 "**EAGLE IMPORT AND EXPORT SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, S. DE R.L. DE C.V.**" sociedad constituida en Escritura Pública bajo el instrumento N°135, autorizado por el Notario Juan Carlos Cole Medina, en fecha 09 de marzo del año 2021, inscrito bajo el asiento N° 01 matrícula 0000124550-00000, 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 un local identificado de acuerdo a la simbología del plano de Zona Libre de Puerto Cortes, como **LOCAL DEL ANEXO B DE LA NAVE N°07** antiguo Banasupro que mide **CIENTO OCHENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (186.39 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 el Local del Anexo b de la Nave N°07, antes descrita a la Sociedad denominada **EAGLE IMPORT AND EXPORT SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, S. DE R.L. DE C.V.**" bajo los términos y condiciones siguientes: a.-) **USO DEL LOCAL DEL ANEXO B DE LA NAVE N°07:** El Local del Anexo b de la Nave N°07, será utilizada por el arrendatario como usuario de Zona Libre de

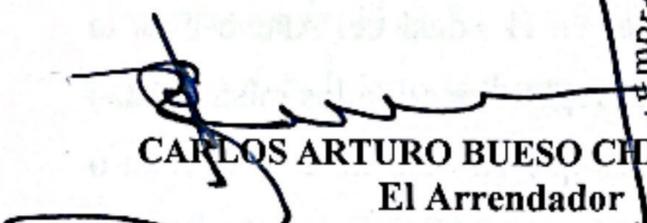
Puerto Cortes, para la elaboración de Viñetas de marca para camisas y almacenamiento de maquinaria del mismo interés. **b.-) EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato entrará en vigencia de acuerdo a los siguientes periodos.- 1.) Del 01 de octubre 2023 al 31 de diciembre del año dos mil 2023; 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 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 del Local para realizar las actividades de elaboración de viñetas de marca para camisas y almacenamiento de maquinaria del mismo interés siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato.- **c.-) PRECIO DE RENTA:**1.-) El precio de renta que pagara mensualmente por el arrendamiento del Local del Anexo b de la Nave N°07, equivalente a 186.39 Mts2 a razón de **US\$1.35** cada M2, para el periodo del 01 de octubre 2023 al 31 de diciembre del año dos mil 2023; será de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 63/00 CENTAVOS (US\$.251.63)**. 2.-) El precio de renta que pagara mensualmente por el arrendamiento del Local del Anexo b de la Nave N°07, equivalente a 186.39 Mts2 a razón de **US\$1.38** cada M2, para el periodo del 01 de enero 2024 al 31 de diciembre del año dos mil 2024; será de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 22/00 CENTAVOS (US\$.257.22)**.-3.-) El precio de renta que pagara mensualmente por el arrendamiento del Local del Anexo b de la Nave N°07, equivalente a 186.39 Mts2 a razón de **US\$1.41** cada M2, para el periodo del 01 de enero 2025 al 31 de diciembre del año dos mil 2025; será de **DOSCIENTOS SESENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 81/00 CENTAVOS (US\$.262.81)**.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 aseo 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 al Local del Anexo b de la Nave N°07, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter permanente, quedarán a favor del Local del Anexo b de la Nave N°07, 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 del Local del Anexo b de la Nave N°07 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 del Local del Anexo b de la Nave N°07 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 del local del Anexo b de la Nave N°07 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.- El Local del Anexo b de la Nave N°07, 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 el arrendatario y se requieran para el ingreso del personal al Local del Anexo b de la Nave N°07 y a los predios de la Zona Libre de Puerto Cortes.- 8.-) La vigilancia del Local del Anexo b de la Nave N°07 será responsabilidad absoluta del **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 pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria o en el local arrendado, tanto **EL ARRENDATARIO**, como sus empleados, clientes o familiares de estos. 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 al Local del Anexo b de la Nave N°07 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 el Local del Anexo b de la Nave N°07 arrendada durante la vigencia del presente contrato, comprometiéndose **EL ARRENDATARIO** a pagar todo daño causado del Local del Anexo b de la Nave N°07 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 RESCISIÓN 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 al Local del Anexo b de la Nave N°07 arrendada distinto a lo pactado en el presente contrato.- 3.-) Que subarriende total o

parcialmente del Local del Anexo b de la Nave N°07 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.-) RESCISIÓN 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 del Local del Anexo b de la Nave N°07 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 en el Local del Anexo b de la Nave N°07, en los horarios establecidos del área Restringida de la Zona Libre; en caso de encontrar daños físicos ocasionados en el Local del Anexo b de la Nave N°07 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 El local del Anexo b de la Nave N°07 arrendada para su perfecta operatividad, siempre y cuando sea necesario y 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 El Local del Anexo b de la Nave N°07. c.-) **EL ARRENDATARIO** autoriza a la Empresa Nacional Portuaria, para que todo producto o equipo que queden abandonado en el local arrendado 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 **ISRAEL OBED GARCIA**, en su condición antes mencionada, manifiesta: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, recibo en perfecto estado, reconozco y acepto que la ENP es dueña y legítima propietaria del Local del Anexo b de la Nave N°07, y en nombre de mi representada 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 el **Local del anexo b de la Nave N°07**, 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, 01 de octubre del año 2023.


CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA C.A.
El Arrendador




ISRAEL OBED GARCIA
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 **YARI ROBERSY MERAZ ALVARADO**, mayor de edad, Hondureña, casada, Perito Mercantil y Contador Público, con DNI 0201-1996-00184- con domicilio en el Barrio Jericó ½ cuadras después del kínder Delfina Hernández de la ciudad de Trujillo, Departamento de Colón, en tránsito por esta ciudad, que estando dedicada a la actividad comercial y en aplicación del artículo 380 del Código de Comercio, se declaro **COMERCIANTE INDIVIDUAL** del establecimiento comercial **SERVICIOS MULTIPLES Y & M**, el 28 de enero 2019, ante el Notario **ALEX ANTONIO NUÑEZ RAMIREZ**, con Exequátur de Notario N°1561, Escritura inscrita en el Registro de Comerciantes Individuales del Departamento de Colón, mediante Instrumento Publico N°158, bajo el Tomo 92, y que 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 legítima propietaria de un predio de área no pavimentada o rustica ubicada al lado ESTE, contiguo a la calle de la Base Naval, dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colón, con un área de **CIENTO SETENTA METROS CUADRADOS (170 M2)**.- **SEGUNDO:** 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 el predio antes mencionado, bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE:** El predio será utilizado para el almacenamiento, manipulación y fumigación de desechos generados y descargados de los buques. b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO.**- El presente contrato de Arrendamiento será vigente a partir del **01 de octubre al 31 de diciembre del 2023**, 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 del predio para realizar las actividades de almacenamiento, manipulación y fumigación de desechos generados y descargados de los buques y/o del mismo interés, siempre y cuando haya

cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato.- **c) PRECIO DE RENTA:** El precio mensual convenido para el arrendamiento por el periodo comprendido del 01 de octubre al 31 de diciembre del 2023, por el predio descrito será de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLAR CON 60/00 CENTAVOS (US\$ 251.60) a razón de US\$. 1.48 por metro cuadrado**, dicho canon de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas; 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 o su equivalente en Lempiras al precio de venta del Dólar, autorizado por el Banco Central de Honduras al momento del pago, 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 del área arrendada, a fin de asegurar la protección al medio ambiente.- B) Por la eliminación de las emanaciones desechos sólidos y sustancias perjudiciales a la salud y el medio ambiente, 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 administrativa a EL ARRENDADOR, en caso de cualquier accidente que ocurra en el inmueble arrendado 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 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 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 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.- **TERCERA:** a.-) EL ARRENDATARIO, se compromete a la construcción de una galera como área de trabajo y oficina que serán ubicados en el predio arrendado dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria en el Puerto De Castilla, es entendido por ambas partes que EL ARRENDATARIO deja libre de compromiso y exonera a la Empresa Nacional Portuaria en el presente, pasado y futuro de cualquier acción relacionada a 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, EL ARRENDADOR, la única responsabilidad que tiene es de arrendarle el predio para el almacenamiento, manipulación y fumigación de desechos generados y descargados de los buques. C.-) EL ARRENDATARIO autoriza irrevocablemente a la Empresa Nacional Portuaria, para que todo producto y/o equipo que quede en el predio arrendado o áreas propiedad de EL ARRENDADOR y que estos no sean retirados por las empresas a la finalización y/o rescisión de contrato, a un periodo de 5 meses a partir de la fecha de dicho proceso, para que EL ARRENDATARIO pueda subastar, vender de forma directa o donar. D.-) En los casos en que EL ARRENDATARIO tenga valores adeudados y dejara producto y/o maquinaria en estos serán garantía de pago para EL ARRENDADOR, por lo que se autoriza sin protesta AL ARRENDADOR su venta directa o subasta para con sus utilidades honrar dichas deudas pendientes.- **CUARTA:** Yo, YARI ROBESY MERAZ ALVARADO, en mi condición antes mencionada manifiesto que es cierto todo lo expresado por el Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, recibo en perfecto estado, reconozco y acepto que la Empresa Nacional

Portuaria es dueña y legítima propietaria del predio antes descrito en el presente contrato, y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y condiciones contenidas en el presente contrato, y de entregar el predio arrendado en buenas condiciones para su operatividad incluyendo las mejoras realizadas; 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 01 de Octubre del año Dos mil 2023


CARLOS ARTURO BUESO CHUNCHILLA
El Arrendador




YARI ROBERSY MEREAZ ALVARADO
El Arrendatario