



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 (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 (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré EL ARRENDADOR, y JIMMY OTONIEL MEZA CARTAGENA, mayor de edad, casado, Hondureño, Licenciado en Administración de Empresas, con número de identidad 1516-1981-00043 con domicilio en Residencial las Hadas Bloque 8 casa numero 7 de la ciudad de Comayagüela y en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Representante legal, acreditando su comparecencia con el instrumento publico numero ciento uno (101), autorizado por el Notario Pablo Yovanni Valladares Ramírez, a los dos (02) días del mes febrero del año dos mil veintidós (2022), y por ende Representante Legal de la sociedad mercantil denominada VESTA CUSTOMS S.A. de C.V. con domicilio social el Bulevar Suyapa B. Morazán, a 600 metros del estadio, contiguo a Dinant, Tegucigalpa Municipio Distrito Central, empresa constituida mediante Instrumento Publico número treinta y tres (33), autorizado por el Notario José O. Rodríguez Vásquez, a los veinte (20) días del mes enero del año dos mil nueve (2009) inscrita bajo matricula número 2506463 con el numero 1984, del Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán, 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 legitima propietaria de un local ubicado dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colón, con un área de TREINTA Y UNO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (31.20 Mts 2.) SEGUNDA: Yo, CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, continuo manifestando, que por tenerlo así acordado con la sociedad mercantil VESTA CUSTOMS S.A. de C.V. y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento el inmueble antes mencionado a la sociedad mercantil VESTA CUSTOMS S.A. de C.V. bajo los términos y condiciones siguientes: a) USO DEL INMUEBLE: El local será utilizado para instalar una oficina donde funcionara la sociedad mercantil VESTA CUSTOMS S.A. de C.V. b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO .- El presente contrato de Arrendamiento será por el termino de UN (1) AÑO, VIGENTE A PARTIR DEL 01 DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024) AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024), el termino estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria (ENP), el arrendatario tendrá la primera opción de continuar con la renta del local, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato. c) R.T.N: 050PRECIO DE RENTA: El precio de renta mensual convenido por el arrendamiento del local con una área de TREINTA Y UNO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (31.20 Mts 2.) será de CUATRO MIL CIENTO



R.T.N: 05



TREINTA Y UN LEMPIRAS CON DIECINUEVE CENTAVOS (L.4,131.19) a razón de L.132.41 por metro cuadrado, dicho canon de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas; (aplicable si correspondiere según la ley). 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 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; 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 <u>PÚBLICOS</u>: 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 en propiedad y 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: 1) 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; 2) EL ARRENDATARIO se compromete además a no mantener en el local arrendado la existencia de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a EL ARRENDADOR por escrito. 3) EL ARRENDATARIO será el responsable 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, liberando al ARRENDADOR de toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo. 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 RRENDADOR 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. I) EL ARRENDADOR no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño, o riesgo que pudiere sufrir EL ARRENDATARIO en el área arrendada o al equipo y demás que pudiere tener EL ARRENDATARIO dentro del local arrendado. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de EL ARRENDATARIO. m) OTRAS **PROHIBICIONES**: Se prohíbe al **ARRENDATARIO**, almacenar en el local objeto de este contrato, material inflamable, sin previo conocimiento del ARRENDADOR, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la ley. 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 local 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 el local, en horas de 7:00 am a 6:00 pm; en caso de encontrar daños físicos ocasionados al local 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 Cortes, 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

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

presente arrendamiento. TERCERA: AVISOS Y NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y reconocen que





las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: EL ARRENDADOR: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; celular 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn.EL ARRENDATARIO: Bulevar Suyapa B. Morazán, a 600 metros del estadio, contiguo a Dinant, Tegucigalpa Municipio Distrito Central, SAYDI ZAPATA, celular 9511-7903 correo electrónico szapata@grupovesta.net; ANA HERNANDEZ celular 9511-7046, correo electrónico cvasquez@grupovesta.net; mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación. CUARTA: Yo, JIMMY OTONIEL MEZA CARTAGENA, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, y recibo el local arrendado y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato y a entregar el mismo al finalizar este contrato, en perfectas condiciones.-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 07 días del mes de marzo del año Dos mil veinticuatro (2024).

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA

Gerente General ENP

El Arrendador

JIMMY OTONIEL MEZA CARTAGENA Representante Vesta Customs S.A. de C.V.

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 (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, en adelante me denominaré "EL ARRENDADOR" y XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO, mayor de edad, casado, Ingeniero en Agro Negocios, hondureño, con documento nacional de identificación 0501- 1976-04504. con domicilio Barrio el Benque 2 y 3 calle 9 ave, Plaza Axa, de la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortes, y en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Gerente General de la sociedad denominada "TREXA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE "o sus siglas TREXA S.A. DE C.V." misma que fue constituida mediante Escritura Pública bajo el instrumento N° Setecientos Doce (712) de fecha trece (13) de septiembre del dos mil trece (2013), ante los oficios del notario Carlos Augusto Hernández Alvarado, inscrito bajo matricula Ochenta y Tres mil Seiscientos setenta (83670), asiento N°1, del Registro Mercantil de la Sección Judicial de la ciudad de San Pedro Sula, departamento de Cortés, acreditando su representación con el testimonio de la misma escritura antes mencionada en la que consta su nombramiento como Gerente General y que tiene facultades expresas para el otorgamiento de esta clase de actos 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, en mi condición antes descrita manifiesto que la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es dueña y legitima propietaria de dos aéreas de terreno identificados como: a) Área descubierta que mide UN MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (1,922 mts2). b) Área construida que mide CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (175.00Mts2), ambos bienes inmuebles están ubicados dentro de las instalaciones de la Zona Libre de Puerto Cortes. SEGUNDA: Continuo manifestando CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento el inmueble antes mencionado a la Sociedad denominada "TREXA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE "o sus siglas TREXA S.A. DE C.V." bajo los términos y condiciones siguientes: a) USO DE LOS INMUEBLES: Los inmueble serán utilizados por el arrendatario de la siguiente manera: 1) El área descubierta de (1,922 mts2) para la restauración de chasis y contenedores. 2) El área construida de (175.00Mts2), será utilizada como oficina operativa en la Zona Libre de Puerto Cortés. b) EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO: El presente contrato será por el término de un (1) año, PRIMERO (01) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024) Y



FINALIZARA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024),





el termino estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria (ENP), siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato. c) PRECIO DE RENTA: El precio de renta mensual para: 1) El área descubierta que mide (1,922 mts2) será de UN MIL TRESCIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$. 1,306.96), a razón de (US\$ 0.68) el Metro cuadrad. 2) Para el área construida de CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (175 Mts2) será de CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA EXACTOS (US\$.469.00), a razón de (US\$.2.68) el metro cuadrado. Debiendo cancelar mensualmente la suma de UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$ 1,775.96), dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas ya que esta empresa está bajo el régimen de ZONA LIBRE. d) FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO efectuara los pagos de la renta del inmueble descrito, en Dólares moneda de los Estados Unidos de América, en forma mensual, dentro de los primeros siete (7) días después de la fecha de emisión de la factura en forma puntual; y siendo entendido que en la demora de dos mensualidades consecutivas, dará lugar a la resolución del presente contrato, sin perjuicio del pago de lo adeudado en concepto de renta. Su incumplimiento obligará al ARRENDATARIO a indemnizar al ARRENDADOR, mediante la aplicación del pago de intereses moratorios mediante la aplicación de la tasa monetaria más alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente. e) SERVICIOS RUBLICOS: 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, 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 en concepto de Arrendamiento. 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 (Mil Lempiras Exactos) a través de un deposito en Garantía o Garantía Bancaria emitida por la institución debidamente autorizada por la Comisión de Banca y Seguros para responder por el cumplimiento del presente contrato. Para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, EL ARRENDATARIO, tiene treinta (30) días calendario, la cual se hará mediante solicitud por escrito ante la Superintendencia de Puerto Cortes y acompañando la fotocopia de Finiquito de Solvencia, de que no quedaron deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezará a correr a partir de la finalización del contrato. Transcurrido dicho plazo las garantías correspondientes no serán reembolsables; serán ejecutables a requerimiento de la ENP, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; las garantías bancarias serán emitidas por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, y contendrá una cláusula R.T.N: especial que deberá decir "LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA SIN MAS TRAMITE, CUALQUIER

D





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 en las áreas arrendadas, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter permanente, quedarán a favor de las áreas arrendadas, 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 ARRENDADAS DESCRITAS, objeto de este contrato, el incumplimiento de esta clausula por parte de el arrendatario, será motivo suficiente i)OTRAS RESPONSABILIDADES DEL resolución del presente contrato. para ARRENDATARIO:1)EL ARRENDATARIO, velará por el adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento. 2) EL ARRENDATARIO, responderá por todo lo que almacenen en las áreas arrendadas 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 periuicios ocasionados al inmueble, a personas o daños causados a otras empresas, cubriendo otras responsabilidades que se derivan de la actividad que desarrolla en el recinto de Zona Libre de Puerto Cortes de conformidad con la Ley. 4) EL ARRENDATARIO previo a la suscripción y durante la vigencia de este Contrato, debe contar con la certificación de seguridad de las aéreas arrendadas, 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 áreas arrendadas, 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 de arrendamiento. 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 a las áreas arrendadas y a los predios de la Zona Libre de Puerto Cortes.- 8) La vigilancia de áreas arrendadas, 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 las áreas arrendadas, 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 a las áreas arrendadas, en cualquier emergencia, las veinticuatro (24) horas del día, siempre y cuando se encuentren debidamente identificados; asimismo podrán hacer visitas normales previa

M





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 costos 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 las áreas arrendadas durante la vigencia del presente contrato, comprometiéndose EL ARRENDATARIO a pagar todo daño causado en áreas arrendadas 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 áreas arrendadas. 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 a las áreas arrendadas distinto a lo pactado en el presente contrato. 3) Que subarriende total o parcialmente las áreas arrendadas antes mencionadas. 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. k) 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. I) SUPERVISIONES PERIODICAS: EL ARRENDADOR por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, tendrá acceso por lo menos una vez a las áreas arrendadas 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 las áreas arrendadas, en los horarios establecidos del área Restringida de la Zona Libre; en caso de encontrar daños físicos ocasionados en las áreas arrendadas debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos. m) TRIBUNAL COMPETENTE: Ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de contrato, será competente el Juzgado de Letras de Puerto Cortés, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse la Ley de Inquilinato, Código Civil, y demás leyes relacionadas. n) DISPOSICIÓNES 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: 1) EL ARRENDATARIO, si decide hacer mejoras permanentes en las áreas arrendadas, se compromete a solicitar autorización a

Me

ARRENDATARIO libera y exonera a la Empresa Nacional Portuaria de toda responsabilidad presente,
TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

la Gerencia General, a través de la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y

Zona Libre, previa presentación de un Plan de Inversión. Es entendido por ambas partes que EL





pasada y futura de cualquier retribución, compensación u otra acción relacionada con la devolución de la inversión realizada. 2) 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 arrendarle las áreas solicitadas. 3) EL ARRENDATARIO autoriza a la Empresa Nacional Portuaria, para que todo producto o equipo que quede en abandonado en las áreas arrendadas, los cuales no sean retirados por EL ARRENDATARIO 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. 4) En los casos en que EL ARRENDATARIO tenga valores adeudados y dejara producto en abandono y maquinarias estas 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. 5) EL ARRENDATARIO se compromete bajo los términos de la leyes aplicables a que la contratación de personal que realicen para las diferentes actividades, sea un porcentaje del Municipio de Puerto Cortes. CUARTA: AVISOS Y NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: EL ARRENDADOR: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; teléfono celular 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn;. EL ARRENDATARIO: Carolina García, celular 9926-5660; correo electrónico, admon1@exasa.net; Octavio Alberto Martínez Cardoza; celular 3390-9326; correo electrónico admon6@exasa.net;.-Mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación. QUINTA: El señor XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, recibo y acepto que la ENP es dueña y legítima propietaria de las áreas arrendadas 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 las áreas arrendadas, 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, Doce (12) días del mes de

enero del año Dos mil veinticuatro (2024).

CARLOS ARTURO BUESO CHINEHILLA

Gerente General ENP

El Arrendador R.T.N: 05069001047110 XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO

Gerente TREXA S.A. DE C.V
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 numero 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 (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 (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré EL ARRENDADOR, y ALBERT ALAMAN GARCIA POWER, con Documento Nacional de Identificación número 0506-1979-01353, mayor de edad, casado, hondureño, Ejecutivo de negocios, con domicilio en Residencial La Foresta San Pedro sula, actuando en mi condición de representante y Gerente General de la Sociedad Mercantil denominada TRANSPORTES Y SERVICIOS PORTUARIOS S.A DE C.V. (TRANSPORT, S.A DE C.V.) empresa constituida bajo instrumento publico de protocolización Quinientos Veintinueve (529) de fecha treinta (30) de diciembre del año dos mil trece (2013), autorizada antes el Notario Público Ángel Guillermo Medina Troches, inscrita con el Numero Ochenta y Cuatro (84) del Tomo 34 del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Puerto Cortés, siendo su última reforma bajo Instrumento Publico de Protocolización numero doscientos treinta y dos (232) de fecha seis (06) de junio del año dos mil veintidós (2022), autorizada antes el Notario Público Aníbal Eduardo Hernández Melgar, inscrita con el numero Cincuenta y Siete (57) del Tomo 55 del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Registro de Comerciantes Sociales de San Pedro Sula, acreditando su representación con el testimonio de la misma escritura antes mencionada en la que consta su nombramiento y que tiene facultades expresas para el otorgamiento de esta clase de actos 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, en mi condición antes descrita manifiesto que la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es dueña y legitima 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 una 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: Yo, CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, continuo manifestando que por tenerlo acordado con TRANSPORTES Y SERVICIOS PORTUARIOS S.A DE C.V. (TRANSPORT, S.A DE C.V.) y por convenir a los interés de la Empresa Nacional Portuaria (ENP), doy en arrendamiento los inmuebles antes mencionado bajo los términos y condiciones siguientes: a) USO DEL INMUEBLE: Ambos inmuebles serán utilizados por EL ARRENDATARIO, única y exclusivamente para la estadía de contenedores, chasis y furgones vacíos o cargados, en proceso de desaduanarse y nacionalizarse, o pronto ser exportados a R.T.N: 0506través del Ruerto de San Lorenzo, sean propios o de sus clientes y que 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 un (1) año, comprendido PRIMERO

APARTADO POSTAL NO. 18, PBX: (504) 2665-0110, 2665-0425, 2665-0435, TELS. (504) 2665-0714, 2665-0367, FAX: (504) 2665-0232

FRABADAMOS BUS LA REFUNDACION DELIPSIS





(01) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024) AL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024, el termino estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria (ENP).-El arrendatario tendrá la primera opción de continuar con la renta de los bienes inmuebles arrendados, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato. C) PRECIO DE RENTA: El precio de renta mensual convenido por el predio descrito en el literal a) Lote con una área superficial 7,385 Mts.2 será de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTE CENTAVOS (US\$ 2,363.20) a razón de US\$ 0.32, por metro cuadrado; por el predio descrito en el literal b) será de CUATRO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$.4,000.00) a razón de US\$ 0.40, por metro cuadrado; haciendo un valor total mensual a pagar por el arrendamiento de los inmuebles de SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS (US\$. 6,363.20) 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 2023. 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 R.T.N: 0506 proveed or a 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

TRABACAMOSPORLARER

obligaciones derivadas de la prestación de tales servicios, debiendo acreditar la solvencia en el

ACIDIVIDEL PAIS





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 en 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: 1) 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. 2) 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. 3) 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 y en el caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de las disposiciones anteriores, será responsable de los mismos. 5) EL ARRENDATARIO es el único responsable en el caso de cualquier accidente que ocurra en los inmuebles arrendados que perjudique el medio ambiente, la salud, y/o que ocasione daños a terceros liberando EL ARRENDATARIO de toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo a EL ARRENDADOR. 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. I) 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 de los predios arrendados. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de EL ARRENDATARIO. m) RESCISION DURANTE - Se prohíbe al ARRENDATARIO, almacenar en los inmuebles objeto de este contrato, material inflamable, 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 R.T.N: 0506 Pesponsabilidad 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

TRABAJAMOS POR LARBEUM DACIÓN DEL PAÍS 3 APARTADO POSTAL NO. 18, PBX: (504) 2665-0110, 2665-0425, 2665-0435, TELS. (504) 2665-0714, 2665-0367, FAX: (504) 2665-0232





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 Cortes 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: AVISOS Y NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: EL ARRENDADOR: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; teléfono celular 3156-6736 gestión.riesgos@enp.hn; EL ARRENDATARIO: ALBERT ALAMAN GARCIA POWER, celular 3174-8733, correo electrónico, garcia.power@grupoagp.biz; CESAR SALVADOR MONTES DE OCA; correo electrónico cmontes@grupoagp.biz; . Mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación. CUARTA: ALBERT ALAMAN GARCIA POWER, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, y recibo los inmuebles arrendados y detallados en el presente contrato y en nombre de mi representada me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregarlos en perfectas condiciones 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 cuatro (04) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).



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

#### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros: CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, mayor de edad, casado, Doctor en Medicina y Cirugia, Cirujano Plástico, hondureño, del domicilio de San Pedro Sula, departamento de Cortés y en tránsito por esta ciudad, con Documento Nacional de Identificación Número 1401-1975-00025, en su condición de Gerente General de la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP), institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha veinticuatro (24) de Febrero del año dos mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré EL ARRENDADOR, y por otro lado RONY EDUARDO CARRILLO JOCH, mayor de edad, ingeniero químico, hondureño, casado, con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, departamento de Cortés, con Documento Nacional de Identificación número 0501-1968-07780, actuando en mi condición de representante legal de la sociedad mercantil TECNO SUPPLIER S. A. DE C. V.con Registro Tributario Nacional número 05019000040833, debidamente constituida mediante instrumento público número un mil novecientos setenta y cinco (1975) e inscrita bajo el número setenta y siete (77) tomo doscientos cincuenta y tres (253) del Registro de la Propiedad y Mercantil de San Pedro Sula, modificada a su denominación actual mediante instrumento público número dos mil ciento veintiocho (2128) e inscrita bajo número ochenta y cuatro (84) tomo quinientos ochenta y tres (583) trasladado a matrícula sesenta mil ochocientos setenta y tres (60873), acreditando su representación con Poder General de Administración otorgado mediante instrumento público número setenta y nueve (79) inscrito bajo el asiento número setenta (70) del tomo seiscientos veintidós (622) del Registro de Comerciantes Sociales de San Pedro Sulaquien 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, en mi condición antes mencionada manificato que la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es propietaria de un bien inmueble, dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria en la Zona Libre de Puerto Cortés, que corresponde a la nave número 3 con un área de mil novecientos noventa y uno punto dieciséis metros cuadrados (1991.16 m²), nave número 5 con un área de mil setecientos sesenta y cinco punto treinta y un metros cuadrados (1765.31 m²), nave número 5A con un área de mil cuatrocientos sesenta y siete punto dieciséis metros cuadrados (1467.16 m²), más una área descubierta contiguo a la nave 3 con un área aproximada de mil cuatrocientos metros cuadrados (1400 m²); todas completan una área total de SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTITRES PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (6623.63 m²). Las específicaciones de medidas y coordenadas mencionadas en este contrato aparecen en

Scanned with Caroficarous



el plano adjunto que comprende el área arrendada, y que en lo sucesivo será denominado EL INMUEBLE.- SEGUNDA: Continuo manifestando CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento el área descrita en la cláusula anterior a la Sociedad Mercantil TECNO SUPPLIER S. A. DE C. V., bajo los términos y condiciones siguientes: a) USO DEL INMUEBLE: El inmueble será utilizado por EL ARRENDATARIO como Deposito Logístico para la Descarga, Almacenamiento y Carga de Materias Primas Químicas y Agrícolas.-b) PERÍODO DE ARRENDAMIENTO: El periodo de arrendamiento comenzará a partir del primero (01) de enero del año 2024 y finalizará el primero de enero del año dos mil cuarenta y cuatro (2044).- c) PRECIO DE RENTA: El precio de renta mensual por los primeros trece (13) meses de toda el area arrendada será de Veinticinco Centavos de Dólar (US\$ 0.25); después de este plazo se aplicará una nueva tarifa, a la cual, se le aplicará el aumento del 2% anual al área de las naves 3, 5 y 5A, y que quedará de la siguiente manera:1) Del uno (1)de enero del dos mil veinticuatro (2024) al treinta y uno (31) de enero del año dos mil veinticinco (2025), por el arrendamiento de los SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTITRES PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (6623.63 m²), a razón de USS0.25por cada metro cuadrado, pagará mensualmente la suma de UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCODÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR (US\$1,655.91); 2) a partir del primero(1) de febrero del año dos mil veinticinco (2025) el precio mensual convenido por el arrendamiento de las tres naves (3,5,5A) que tienen un área total de CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTITRES CON SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (5223.63 m²) a razón de USS 1.43por cada metro cuadrado, pagará mensualmente la suma de SIETE MILCUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS DEDÓLAR (USS 7469.79),-Por el arrendamiento del área descubierta que consta de mil cuatrocientos metros cuadrados (1400 m²),a razón de US\$ 0.25 por cada metro cuadrado, pagara mensualmente TRESCIENTOS CINCUENTA DÓLARES EXACTOS (US\$350.00), haciendo un total mensual por este segundo periodo de arrendamiento de SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR(US\$7,819.79); 3) A partir del año 2026 hasta la finalización del presente contrato de arrendamiento, el precio de renta tendrá un aumento consecutivo del 2% anual sobre las valores expresados en el numeral anterior .- Los valores de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas. Así mismo, se debe pagar un valor de UN MIL LEMPIRAS MENSUALES (L. 1,000.00) por el servicio de Tren de Aseo- d) FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO efectuará los pagos de la renta de los inmuebles descritos, 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 a ELARRENDADOR, 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, garantizará a EL ARRENDADOR: a. 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 (ENP), dicho valor se calculará en base al valor anual de renta, el cual se establecerá de la siguiente manera: 1) Del uno (1)de enero del dos mil veinticuatro (2024) al treinta y uno (31) de enero del año dos mil veinticinco (2025)el valor de la garantia será de TRES MIL TRESCIENTOS ONCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y DOS DEDÓLAR(USS3,311.82), la cual tendrá una vigencia de trece (13) meses;2) Del uno (1) de febrero del año dos mil veinticinco (2025) al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veinticinco(2025),el valor de la garantía será de QUINCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR(USS15,639.58), la cual tendrá una vigencia de once (11) meses. 3) ) A partir del año 2026 hasta la finalización del presente contrato de arrendamiento, el valor de la garantía se ajustara de acuerdo a los aumentos en precio de renta fijados en la CLAUSULA SEGUNDA, inciso C) b. Deposito en Garantía por CINCUENTA MIL LEMPIRAS EXACTOS (L. 50,000.00)en concepto de servicios básicos, ya sea en efectivo o a través de una Garantía Bancaria emitida por la institución debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros para cumplir con el presente contrato.-Para solicitar la devolución de las garantías antes mencionadas, EL ARRENDATARIO, tiene sesenta días (60) días hábiles, la cual se hará mediante solicitud por escrito ante la Gerencia General y acompañando la fotocopia de Finiquito de Solvencia, extendida por el jese de Comercialización Bienes y Rasces de Zona Libre, de no existir deudas pendientes de pago con la Empresa Nacional Portuaria (ENP),el plazo empezara a correr a partir de la finalización del contrato.- Transcurrido dicho plazo sin solicitar la devolución de las garantías correspondientes, estas no serán reembolsables; serán ejecutables a requerimiento de la Empresa Nacional Portuaria (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, CUALQUIER OTRA DISPOSICION QUE CONTRADIGA A LA PRESENTE CLAUSULA SERÁ NULA", las garantías tendrá una vigencia de Catorce (14) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato; f).- SERVICIOS PÚBLICOS: EL ARRENDATARIO pagará 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



Scatted with Carolicarum



medidor y las tarifas de ELARRENDADOR, 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. EL ARRENDATARIO deberá declarar anticipadamente la lista de los equipos de trabajo y producción que ha de instalar de manera temporal dentro del recinto portuario para sus fines comerciales y de negocios mientras dure la vigencia del presente contrato. Al final del contrato y en el evento de no renovación del mismo por decisión unánime, EL ARRENDATARIO tendrá derecho a retirar de las instalaciones portuarias todos esos equipos y mejoras de carácter no permanentes, h) PROHIBICIONES DE SUB-ARRENDAMIENTO: EL ARRENDATARIO no podrá bajo ningún concepto, subarrendar, ceder o dar a título gratuito, todo o en parte el predio objeto de este contrato, sin previa autorización por parte de la Gerencia General de la Empresa Nacional Portuaria (ENP), por lo que deberá enviar solicitud por escrito para su análisis y consideración) RESPONSABILIDADES: 1.- EL ARRENDATARIO previo a la suscripción y durante la vigencia de este Contrato, debe cumplir con cualquier normativa legal vigente que le es aplicable a su operación.); 2.- EL ARRENDATARIO velará por el mantenimiento preventivo de las instalaciones que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento y el no deterioro de la infraestructura, salvo el normal causado por el paso del tiempo. 3.-ELARRENDATARIO se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito, no pudiendo prohibirse por parte de EL ARRENDADOR el almacenamiento de productos químicos que comercialice EL ARRENDATARIO. Si se efectuare el almacenamiento y en caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de las disposiciones anteriores, será responsable del pago de daños y perjuicios ocasionados al inmueble, a personas o daños causados a otras empresasde los mismos liberando a EL ARRENDADOR de toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo. Asimismo, EL ARRENDADOR, no es responsable por los daños o accidentes que EL ARRENDATARIO, empleados y demás personas que frecuenten el inmueble arrendado pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria (ENP).- 4.- EL ARRENDATARIO, se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que implemente la Empresa Nacional Portuaria (ENP), a fin de ingresar a sus instalaciones; 5.-Se prohíbe a EL ARRENDATARIO almacenar en el espacio arrendado artículos inflamables explosivos, venenos, materiales que puedan perjudicar la estructura del inmueble o a los vecinos de este, salvo los productos que sean comercializados por EL ARRENDATARIO y sobre los cuales se tomen las medidas de contingencia aplicables para mitigar los posibles perjuicios, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la Ley. Si se efectuare tal almacenamiento, serà 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; D







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 predios contiguas.-EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar el inmueble objeto del presente contrato; k)OTRAS RESPONSABILIDADES: 1.-EL ARRENDATARIO será responsable por los daños ocasionados a las cercas, postes del alumbrado eléctrico o infraestructura; 2.- La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad 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, mercancías, equipo y demás que pudiere tener EL ARRENDATARIO dentro del predio arrendado; 3.-)EL ARRENDATARIO cumplirá con las disposiciones que en materia de seguridad dicte la Empresa Nacional Portuaria, tendientes a cumplir con las exigencias establecidas en el las Instalaciones Código internacional para la Protección de los Buques y de Portuarias(PBIP; 4.-) Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, en cualquier emergencia tendrán libre acceso a dicho patio las veinticuatro (24) horas del día, siempre y cuando se encuentre debidamente identificados; asimismo podrán hacer visitas normales previa notificación por parte del Departamento de Comercialización y Bienes Raíces de Zona Libre de EL ARRENDADOR, y debidamente identificados; 5.-) EL ARRENDADOR controlara las entradas y salidas del personal y equipo de EL ARRENDATARIO al área arrendada, por lo que exigirá y requerirá identificaciones y uniformes; 6,-) Las mejoras mayores en el predio arrendado serán construidas y se realizará su mantenimiento por cuenta de EL ARRENDATARIO sin responsabilidad para EL ARRENDADOR.- La construcción de mejoras menores móviles tales como cobertizos, oficina y similares, las efectuara igualmente EL ARRENDATARIO con previa autorización de EL ARRENDADOR; 7.-) EL ARRENDATARIO velará por el adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones o equipo que se encuentre en su área, a faix de asegurar su normal funcionamiento, además velará por la Eliminación de emanación de sustancias perjudiciales a la salud y responderá igualmente de los derrames de agua, aceite o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad y medio ambiente, comprometiéndose al cumplimiento de las instrucciones que sobre Practicas Ambientales emita el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP, y Ordenanzas Municipales que regulen, el manejo y depósito de carga y descarga de liquidos ográneles, independientemente sean químicos o no,- 8.-)EL ARRENDATARIO se compromete a mantener medidas de seguridad y protección, así como otros mecanismo que mitiguen el riesgo para el manejo de mercancías peligrosas, material inflamable, así mismo EL ARRENDATARIO, si incumpliere lo anteriormente descrito será el responsable por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere incurrir de conformidad con la Ley .- 9 .- )EL ARRENDATARIO se compromete a presentar un Cronograma de Ejecución de Obra e Instalación, así como cualquier otro plano que sea solicitado por la Unidad de Ingeniera de la Empresa Nacional Portuaria (ENP), para su respectiva supervisión.- D.-CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: Serán causas de resolución de este contrato de arrendamiento: 1,-) La falta de pago de dos (2)

Scarced with Carolicarner



mensualidades consecutivas; 2.-) Que EL ARRENDATARIO de una finalidad distinta a la pactada al local arrendado o lo subarriende total o parcialmente el inmueble objeto del contrato; 3.-) Por mutuo acuerdo de las partes; 4.-) La falta de pago de dos (2) meses del servicio de energía eléctrica, agua potable y demás servicios; 5,-)El incumplimiento de las condiciones y regulaciones previamente establecidas en este Contrato; 6.-) Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada;7.-) En caso de la no aprobación del presente contrato por el Congreso Nacional, EL ARRENDADOR de manera unilateral, dará por terminado el mismo si no se ha aprobado antes de la fecha treinta y uno (31) de diciembre del 2025. 8.-)Por las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato.-En los supuestos de los numerales 1 y 4, EL ARRENDADOR ejecutará el Depósito en Garantía para responder por el cumplimiento del presente contrato, según lo establecido en la clausula segunda literal f).- En los supuesto del numeral 2 y 5, EL ARRENDADOR enviará aviso a EL ARRENDATARIO, otorgándole un período de treinta (30) días calendario para remediar el incumplimiento, y si el mismo no fuese solventada, entonces EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato unilateralmente sin que, por este hecho, esté obligado a indemnizar por ningún tipo de daño o perjuicio a EL ARRENDATARIO,- m).- 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.- n) SUPERVISIONES PERIODICAS: EL ARRENDADOR, tendrá libre acceso al predio arrendado bajo previa notificación en cualquier hora del día por lo menos una vez al mes, para supervisar y verificar el efectivo cumplimiento de responsabilidades adquiridas por EL ARRENDATARIO, en caso de encontrar daños físicos ocasionados al inmueble debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos; o) MODIFICACIONES DEL CONTRATO: Este contrato podrá ser enmendado o modificado en todas sus clausulas a excepción de la vigencia por mutuo acuerdo entre las partes, por medio de la suscripción de una adenda y esta formara parte integral del mismo.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 ejecutar un plan para mejorar, remodelar y/o acondicionar un área de aproximadamente SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTITRES PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS(6,623.63 m2), el cual será adecuado como deposito logístico para la descarga, almacenamiento y carga de Materias Primas Químicas y Agrícolas. Previo a realizar la construcción y remodelación EL ARRENDATARIO someterá a valoración de la Unidad de Ingeniería de la Empresa Nacional Portuaria (ENP) el Plan de Trabajo de las obras a realizar, asimismo, deberá contar con la aprobación de la Gerencia General de la Empresa Nacional Portuaria (ENP).- Para la ejecución de las obras señaladas EL ARRENDATARIO deberá tramitar Permiso de Construcción y la Licencia Ambiental ante la Municipalidad de Puerto Cortés y/o ante la Secretaria de Recursos Naturales y Ambiente.; B.-)EL ARRENDATARIO, será el único responsable de gestionar sus

Scattered with Comfluence

permisos de operación, licencias ambientales, permisos aduaneros, y/o cualquier otro requisito o permiso legal que sea necesario y el pago de Canon Operacional a la Administración de Rentas. EL ARRENDADOR, la única responsabilidad que tiene es de arrendarle el espacio, garantizando el acceso a los servicios públicos básicos descritos en el Contrato y a los que EL ARRENDATARIO tenga a bien instalar; C.-)EL ARRENDATARIO autoriza a la Empresa Nacional Portuaria (ENP), para que todo producto o equipo que queden abandonados los cuales no sean retirados EL ARRENDATARIO a la finalización y/o resolución de este contrato y dentro de un periodo de cinco (5) meses a partir de la fecha de finalización de este contrato pueda ser subastado, vendido o donado por la Empresa Nacional Portuaria (ENP), ningún tipo de responsabilidad; D.-) En los casos en que EL ARRENDATARIO tenga valores adeudados y dejara producto en abandono y maquinaria estos serán garantía de pago a la Empresa Nacional Portuaria (ENP), por lo que se autoriza venta directa o subasta para que con el valor resultante de la venta se puedan pagar deudas pendientes.-E.-)EL ARRENDATARIO se compromete bajo los términos de las leyes aplicables a la contratación de personal que realicen para las diferentes actividades, a elegir personal preserentemente del Municipio de Puerto Cortés; F.)EL ARRENDADOR se compromete a no realizar arrendamiento dentro de las instalaciones de Zona Libre a otra empresa que se encuentre dentro de la misma actividad económica de descarga, almacenamiento, procesamiento y distribución de materias primas químicas que posee EL ARRENDATARIO .- CUARTA: Yo, RONY EDUARDO CARRILLO JOCH en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, y recibo en nombre de su representada la Empresa Nacional Portuaria (ENP) el inmueble dado en arrendamiento y nos comprometemos al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y a entregar el mismo al finalizar este contrato en las mismas condiciones que lo recibo.- Para los efectos legales correspondientes, firmamos el presente Contrato de Arrendamiento, en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés, un día (1) días del mes de enero del dos mil veinticuatro (2024).

CARLOS ANTURO BUESO CHINCHILLA

EL ARBENDADOR

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

Medicina y Cirugía, Cirujano Plástica, 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 (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré EL ARRENDADOR, y el señor NELSON ARNOLDO ARAYA URBINA, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, hondureño, con DNI numero 1804-1969-01862, con domicilio en la Col. Benedicto López, Aldea la 36 Guaymas, Municipio de El Negrito, Departamento de Yoro y en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Gerente General de la Empresa Cooperativa Agroindustrial de la Reforma Agraria PALMAS ACEITERAS DE HONDURAS HONDUPALMA-ECARA, acreditando su comparecencia con el Instrumento Publico Nº 51, autorizado por el Notario Oscar Raúl Matute Cruz, en fecha 20 de marzo del año 2019, inscrito bajo el N°08 tomo 49 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, y por ende Representante Legal de la Empresa Cooperativa Agroindustrial de la Reforma Agraria, constituida mediante acta de constitución celebrada en Bataan, Municipio del Negrito, Yoro, en fecha 12 de Junio de 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, 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, en mi condición antes descrita manifiesto que la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es dueña y legitima propietaria de los siguientes inmuebles: a).- UN TERRENO ubicado dentro del recinto portuario de la ciudad de Puerto Cortes, Departamento de Cortes, con una area 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 <u>servidumbre de paso</u> 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 Haciendo un total de TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA Y UN METROS LINEALES (381.51 Mts. lineales).- SEGUNDA: Yo, CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, continuo manifestando que por tenerlo así convenido con la Empresa Cooperativa Agroindustrial de la Reforma Agraria PALMAS ACEITERAS DE HONDURAS HONDUPALMA-ECARA, y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento las Terrenos descritos para uso de 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 2024 al 31 de diciembre del 2024, el termino estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la ENP. El arrendatario tendrá la primera opción de continuar con el arrendamiento siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato. c.-) PRECIO DE RENTA: El precio de renta mensual convenido para el arrendamiento será de QUINIENTOS ONCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTIDÓS CENTAVOS (US\$ 511.22) a razón de US\$ 1.34, 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 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 R.T.N. 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 PROHIBICIONES DE SUBARRENDAMIENTO: 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: 1) 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. 2) 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.- 3) 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 R.T.N: administrativo 140EL 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

TO CO





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, 1).- 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. 1) OTRAS PROHIBICIONES.- 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 a 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. m) 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; n) **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: AVISOS Y NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el R.T.N: destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: EL ARRENDADOR: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico





gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; teléfono celular 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn; EL ARRENDATARIO: NELSON ARNOLDO ARAYA URBINA con teléfono 2648-4006, celular: 9992-4093 correo electrónico gerenciageneral@hondupalmahn.com, GERSON RECINOS, teléfono celular 9618-8016, correo electrónico departamentolegal@hondupalmahn.com;.-Mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación.-CUARTA: NELSON ARNOLDO ARAYA URBINA, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, y recibo los inmuebles detallados en el presente contrato y 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 10 días del mes de enero del año Dos mil veinticuatro 2024.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA

cional Po

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 Plástica, 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 (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 (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré EL ARRENDADOR, y el señor JERRY DAVE HYNDS BODDEN, mayor de edad, soltero, Ejecutivo de Negocios, hondureño, con Documento Nacional de Identificación Nº 1101-1979-00220, con RTN: 11011979002200, con domicilio en el Municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada "ISLAND SHIPPING S, DE R.L." con RTN: 08019002419307, constituida mediante Instrumento Publico número 54, de fecha 10 de septiembre del año 2002, inscrita bajo el Asiento número 75, del Tomo 22 del Libro de Comerciantes Sociales, del Departamento de Islas de la Bahía, donde también consta la representación mencionada, 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 especificadas en las cláusulas siguientes: PRIMERA: Yo, CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, en mi condición antes descrita manifiesto que la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es dueña y legitima propietaria de a) un área de terreno sin pavimento que mide UN MIL METROS CUADRADOS (1,000 Mts.2) y b) QUINIENTOS METROS CUADRADOS (500 Mts.2), que forma parte de una bodega de mayor extensión que en su totalidad tiene un área de UN MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (1,500 Mts.2), ubicado en el muelle de cabotaje de Puerto Cortés. SEGUNDA: Yo, CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, sigo manifestando, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento dichas áreas a la Sociedad Mercantil ISLAND SHIPPING S. DE R.L., bajo los términos y condiciones siguientes: a) USO DEL INMUEBLE: Ambos inmuebles serán utilizados por el arrendatario para consolidar carga a granel, carga paletizada, carga general de todo tipo, furgones y rastras, como parte del servicio de cabotaje regular entre Puerto Cortés y destinos en Islas de la Bahía entre otros; b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO: El presente contrato de R.T.N: 05 carrendamiento es por el termino de un (1) año, para el periodo comprendido del Uno (01) de Enero del año Dos Mil Veinticuatro (2024) al Treinta y Uno

(31) de Diciembre del año Dos Mil Veinticuatro (2024), el término estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria. El Arrendatario tendrá la primera opción de continuar con el arrendamiento de los inmuebles para realizar las actividades anteriormente descritas, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato. c) PRECIO DE RENTA: 1) El precio de renta mensual convenido para el arrendamiento por el área de la bodega que mide 500 Mts2, será de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 875.00) a razón de US\$.1.75 por metro cuadrado; y 2) Por el terreno que mide 1,000 Mts2 será de NOVECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 920.00), a razón de US\$.0.92 por el metro cuadrado haciendo un total a pagar de renta mensual de UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,795.00), dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas.-Quedando entendido que el aumento en dólares 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 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 al 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 R.T.N: 05 PORTUARIA SIN MAS TRAMITE, CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN 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: 1) 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. 2) 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. 3) 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 RESCISIÓN **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

APARTADO POSTAL NO. 18, PBX: (504) 2665-0110, 2665-0425, 2665-0435, TELS. (504) 2665-0714, 2665-0367, FAX: (504) 2665-0232

Inquilinato. k) RESCISIÓN 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, I) 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) OTRAS PROHIBICIONES: Se prohíbe al ARRENDATARIO, almacenar en los inmuebles 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, ambiental y 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 encuentran los inmuebles, 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: AVISOS Y NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: EL ARRENDADOR: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 electrónicos correos gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn. jose.maradiaga@enp.hn; gestión.riesgos@enp.hn; teléfono celular 3156-6736; EL ARRENDATARIO: Ruby Howell, celular 9995-5173; electrónico, correo ruby@islandshippinghn.com; Gary Hynds, celular 9991-3066. Mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días de anticipación. CUARTA: JERRY DAVE HYNDS BODDEN, condición antes mencionado, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, y recibo los inmueble en nombre de mi

representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar los inmuebles en las mismas condiciones en que los 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 enero del año Dos mil veinticuatro 2024.

Por y en nombre del Arrendador:

Firmado CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, en su condición de Ministro

Gerente General de la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA.

Por y en nombre del Arrendatario:

Firmado JERRY DAVE HYNDS BODDEN, en su condición Representante Legal de la Sociedad ISLAND SHIPPING S. DE R.L.







### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, mayor de edad, casado, Doctor en Medicina y Cirugía Plástica, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, 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 (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 (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré EL ARRENDADOR, y los señores ARTURO JOSÉ CARRANZA RODRIGUEZ, Ingeniero Industrial, casado, hondureño, con Documento Nacional de Identificación Nº 0506-1981-01106, con domicilio en la ciudad de Puerto Cortés, actuando en mi condición de Presidente del Consejo Directivo de la Sociedad Mercantil denominada GTM HONDURAS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y JULIO RICARDO, OLIVA MARTINEZ, Licenciado en Gerencia de Negocios, casado, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1613-1977-00474, con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Secretario del Consejo Directivo de la Sociedad Mercantil denominada GTM HONDURAS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, constituida inicialmente con el nombre de Grupo Transmerquin S.A de C.V, mediante Instrumento Público número 268 e inscrita con el número 50, del tomo 242 del Libro de Comerciantes Sociales, del Registro Mercantil de San Pedro Sula, reformada su denominación mediante Instrumento número 09 de fecha 08 de marzo del año 2016, inscrita con número 50, del tomo 744, Representación Empresarial que obra bajo el Instrumento Público número 129, de fecha 25 de septiembre 2023, número de asiento 59 y 60, inscrita bajo Matricula 15881, quien en lo sucesivo me denominaré EL ARRENDATARIO; ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, por ello 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, en mi condición antes descrita manifiesto que mi representada la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es dueña y legitima propietaria de un predio ubicado dentro del recinto portuario de la Ciudad de Puerto Cortés, con un área superficial de a) OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (8,330.56 Mts2), cuyas colindancias son las siguientes: Al Norte: con línea férrea y calle que conduce a la posta número uno (1); Al Sur: con la playa mar Caribe y predio de la ENP, de por medio; Al Este: Con predio de la ENP; y Al Oeste: Con La estación de líquidos (tanques) además la ENP. b) UN PREDIO que mide DOSCIENTOS DOS METROS LINEALES (202.00 Metros lineales), que sirve como servidumbre de paso de una tubería que van desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado por la empresa GTM HONDURAS, S.A DE C.V bajo los términos y R.T.N: 05069001047110. Condiciones siguientes a) USO DE LOS INMUEBLES: El inmueble de 8,330.56 Mts2 será







utilizado por el arrendatario para almacenamiento de productos químicos, procesados industriales, derivados de dichos productos y empaques y el otro predio de 202.00 Metros lineales lo utilizará como Servidumbre de Paso, de una tubería que van desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado. b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO: El presente contrato de Arrendamiento será por un (1) año, vigente a partir del 01 de enero 2024 al 31 de diciembre del 2024. c) PRECIO DE RENTA: El precio de renta mensual convenido para el arrendamiento por el predio descrito en el inciso "a" de la cláusula primera será de SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS (US\$ 7,997.34) a razón de US\$ 0.96, por metro cuadrado; y por la Servidumbre de Paso descrita en el inciso; b) de la cláusula primera la cantidad de CIENTO NOVENTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS (USS 193.92 ) a razón de USS 0.96 el metro lineal; haciendo un total a pagar mensualmente por ambos predios la cantidad de OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y UNO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTE Y SEIS CENTAVOS (US\$ 8,191.26), dichos cánones de renta mensual no tienen. incluido el Impuesto Sobre Ventas. 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 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, 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 empezará 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 R.T.N.: OCIAUSULA SERA NULA", la garantía tendrá una vigencia de CATORCE (14) meses



TRABAJAMOS POR LA REFUNDACION DEL PAÍS

contados a partir de la vigencia del presente contrato de arrendamiento. f) SERVICIOS





PÚBLICOS: EL ARRENDATARIO pagará 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: 1) 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; 2) 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 RESOLUCION 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) RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR podrá dar R.I.N: Opos terminado tel 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. I) EL ARRENDADOR no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño, o riesgo que pudiere sufrir EL ARRENDATARIO 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) OTRAS PROHIBICIONES: Se prohibe al ARRENDATARIO, almacenar en los inmuebles 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 PERIÓDICAS: 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. NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: EL ARRENDADOR: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y carlos.bueso@enp.hn; gestión.riesgos@enp.hn; gerencia@enp.hn; electrónicos jose.maradiaga@enp.hn; teléfono celular 3156-6736; EL ARRENDATARIO: Barrio la Guardia 33 calle 2da avenida S.O frente a IHCAFE San Pedro Sula; correos electrónicos j.oliva@caldic.com; m.cerrato@caldic.com; teléfono celular 9480-3341; 3290-5658; mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación. CUARTA: nosotros, ARTURO JOSE CARRANZA RODRIGUEZ y JULIO RICARDO OLIVA MARTINEZ, en nuestra condición antes mencionada, manifiéstanos, que es cierto lo expresado por el Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, y recibimos los inmuebles en nombre de nuestra representada y nos comprometemos al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, y de entregar los inmueble en las mismas R.T.N: Och perfectas condiciones; 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 doce (12) días del mes de enero del año Dos mil veinticuatro (2024).

Por y en nombre del Arrendador:

Firmado CAILOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, en su condición de Ministro Gerente General de la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA.

Por y en nombre del Arrendatario:

Firmado ARTURO JOSE CARRANZA RODRIGUEZ, en su condición Presidente del Consejo Directivo de la Sociedad Mercantil GTM HONDURAS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

Firmado JULIO RICARDO OLIVA MARTINEZ, en su condición de Secretario del Consejo Directivo de la Sociedad Mercantil GTM HONDURAS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

MARINA MILATION

\* \* \* R.T.N: 05069001047110





### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ANEXO DE COSTOS

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 mi condición de Gerente General de la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP), institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco (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 (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré EL ARRENDADOR, y DANNY ALFREDO GABRIE SALLES, mayor de edad, Ingeniero Químico, hondureño, con DNI Nº 1804-1960-00496, con domicilio en San Alejo, Tela, Atlántida, en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Apoderado acreditando su comparecencia mediante el Testimonio de la Escritura Pública N°344, de fecha 05 de septiembre de 2003, y por ende representante legal de la Sociedad Mercantil denominada COMPAÑÍA AGRICOLA INDUSTRIAL CEIBEÑA S.A DE C.V. (CAICESA), con domicilio social en aldeas las Lomitas, Municipio de San Francisco Atlantida, Sociedad legalmente constituida en fecha 22 de febrero de 1968, ante el Notario Ángel Fortín Midence, mediante Instrumento Publico N° 06 e inscrita con el N° 314, folios del 419 al 434 del Tomo IV del Registro Mercantil de la Sección Judicial de La Ceiba, Atlántida, e inscrita en el Libro de Registro de Empresas Usuarias de Zonas Libres que obra en los archivos de esa Dirección General, bajo el Tomo III, Folio No.061, Registro No.061-2020 de fecha 02 de en calidad de Usuaria de la Zona Libre de Puerto Cortes que octubre del 2020, administra la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP). Y 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, en mi condición antes descrita manifiesto que la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es dueña y legitima propietaria de los siguientes inmuebles: a) Un terreno ubicado dentro del recinto portuario de la ciudad de Puerto Cortes, donde la ENP tiene instalado una terminal para almacenamiento de materias primas, tales como Aceites vegetales y cebo crudo, todo pavimentado que hace un área superficial de UN MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (1,429.24 Mts.2) b) Área de terreno ubicado dentro del recinto portuario de esa ciudad de Puerto Cortes, sin pavimentar donde también existen tanques de almacenamiento que mide CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCO PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (4,905.24 Mts.2) c) Un área de terreno dentro del recinto portuario que mide CIENTO OCHENTA PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (180.50 Metros lineales), que sirve como servidumbre de paso de las tuberías que vienen desde el muelle a los tanques de almacenamiento de la empresa compañía AGRICOLA INDUSTRIAL CEIBEÑA S.A DE C.V. (CAICESA); y que forman parte de este contrato y que en lo sucesivo será denominado "EL INMUEBLE". SEGUNDA: Yo, CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, continuo manifestando, que por tenerlo así acordado con AGRICOLA INDUSTRIAL CEIBEÑA S.A DE C.V. (CAICESA); y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento "LOS INMUEBLES DESCRITOS" a la R.T.N: 05S66iedad4Mercantil COMPAÑÍA AGRICOLA INDUSTRIAL CEIBEÑA, S.A DE C.V. (CAICESA). Bajo los términos y condiciones siguientes: a) USO DE LOS INMUEBLES:





Los inmuebles serán utilizados por EL ARRENDATARIO de la siguiente forma: 1) Área superficial de 1,429.24 Mts.2 para la instalación de tanques de almacenamiento de materias primas como ser aceites vegetales y cebo crudo. 2) Un área de terreno que mide 4,905.24 Mts.2 será utilizado por EL ARRENDATARIO para la instalación de tanques de almacenamiento de materias primas como ser: Aceites vegetales y cebo crudo; y 3) Un área de terreno que mide 180.50 Metro lineales este predio será utilizado como servidumbre de paso de una tubería que va desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado. b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO: El presente Contrato de Arrendamiento es por el termino de un (1) año, para el periodo comprendido del Primero (01) de Enero del año dos mil Veinticuatro (2024) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del años dos mil veinticuatro (2024). c) PRECIO DE RENTA POR LOS INMUEBLES ARRENDADOS: El precio de renta mensual convenido por el arrendamiento del predio descrito en el literal a) de 1,429.24 Mts.2 será de DOS MIL TRESCIENTOS UN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHO CENTAVOS (US\$ 2,301.08) a razón de US\$ 1.61, por metro cuadrado. Por el predio descrito en el literal b) de 4,905.24 Mts.2 será de CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS (US\$. 5,542.92) a razón de US\$ 1.13, por metro cuadrado c) Por la servidumbre de paso de 180.50 Metro lineales la cantidad de DOSCIENTOS TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS (US\$. 203.97), a razón de US\$.1.13 el metro lineal; haciendo un total a pagar por el arrendamiento la cantidad de OCHO MIL CUARENTA Y SETENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS (US\$. 8,047.97) dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas ya que esta empresa está bajo el régimen de ZONA LIBRE. Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve.- PAGO POR ANEXO DE COSTOS: La Empresa Nacional Portuaria, es operadora de la Zona libre, según decreto 356-1976 y de acuerdo al artículo Nº 8 del Reglamento de la Ley de Zonas Libre, la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, AMPLIA el área arrendada a la Sociedad Mercantil denominada COMPAÑÍA AGRICOLA INDUSTRIAL CEIBEÑA, S.A. DE C.V. (CAICESA) como Usuaria de la Zona Libre, mediante la Constancia N°061-2020 de fecha 02 de octubre 2020, emitida por la Dirección General de Sectores Productivos, Dependencia de la Secretaria de Estado en el Despacho de Desarrollo Económico, donde hace constar que la Sociedad Mercantil denominada COMPAÑÍA AGRICOLA INDUSTRIAL CEIBEÑA, S.A. DE C.V. (CAICESA), está inscrita en el Libro de Registro de Empresas Usuarias de Zonas Libres, en calidad de usuaria de la Zona Libre de Puerto Cortes, que obra en los archivos de esta Dirección General, bajo el Tomo III, Folio Nº 061, en calidad de Usuaria de la Zona Libre de Puerto Cortes que administra la Empresa Nacional Portuaria (ENP) como Operadora, para dedicarse en la categoría de Empresa Industrial Básicamente de Exportación, al almacenamiento de aceite de palma africana, aceite crudo, aceite palmiste para su exportación a los mercados de Estados Unidos de Norte América. Holanda, Alemania, México, Venezuela, países de Europa y el Resto del Mundo. Por lo consiguiente y de acuerdo a los artículos 5,10,15,35,41,42 y 46 del mismo reglamento, la Sociedad Mercantil denominada COMPAÑÍA AGRICOLA INDUSTRIAL CEIBEÑA, S.A. DE C.V. (CAICESA), adquiere el compromiso que está establecido en el Contrato de Operaciones de Zona Libre por tiempo indeterminado que suscribió la Empresa Nacional Portuaria con la Dirección Ejecutiva de Ingresos (DEI) ahora denominada Administración Aduanera de Honduras, en fecha 01 de noviembre del año dos mil R.T.N: 05(2000) 18 4 el respectivo Anexo de Costos al Contrato de Operaciones de Zona Libre, cuyo objeto es pagar el Servicio de Vigilancia y Control Fiscal en las Aéreas Restringidas, que continuara pagando la Empresa Nacional Portuaria, para que







Sociedad Mercantil denominada COMPAÑÍA la **AGRICOLA** posteriormente INDUSTRIAL CEIBEÑA, S.A. DE C.V. (CAICESA), pagara a la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, las cantidades de L.22,000.00 (veintidós Mil Lempiras) mensuales de Salario y Pasivo Laboral para el Sub Administrador; L.7,500.00 (Siete Mil Quinientos Lempiras) mensuales por costo por Supervisión Fiscal, haciendo un total a pagar mensual de L. 29,500.00 (veintinueve Mil Quinientos Lempiras Exactos) comprendidos en el nuevo Anexo de Costos al Contrato de Operaciones de Zona Libre, firmado entre la Empresa Nacional Portuaria y la DEI (ahora Administración de Aduanas de Honduras) de fecha 08 de noviembre 2023, efectivo a partir de su suscripción.- Estas cantidades quedan sujetas a modificación según los Anexo de Costos al Contrato de Operaciones de Zona Libre, que elabore la Administración de Aduanas de Honduras. 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 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 POR ARRENDAMIENTO**: EL ARRENDATARIO, garantizará al 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 la garantía correspondientes, 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: EL ARRENDATARIO pagará 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 DE **PROHIBICIONES** SUBARRENDAMIENTO: ARRENDATARIO. h) R.T.N: 05ARRENDATARIO 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: 1) 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. 2) 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. 3) 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. 4) En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de las disposiciones anteriores, EL ARRENDATARIO asumirá toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo, liberando de toda responsabilidad al 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) 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. i) 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. 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) OTRAS PROHIBICIONES: 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 R.T.N: 05 Portuaria 4 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

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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: AVISOS Y NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: EL ARRENDADOR: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn. jose.maradiaga@enp.hn;teléfono celular 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn;.-EL ARRENDATARIO: ANDREA RODRIGUEZ, arodriguez@jaremar.com celular 3365-8273; y CESAR ALEMAN; celular 9460-8874; correo electrónico caleman@jaremar.com;-Mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación. CUARTA: DANNY ALFREDO GABRIE SALLES, en mi condición antes mencionado, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, y recibo los inmuebles en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar los inmuebles en perfectas condiciones; así mismo acepto y me comprometo a pagar el pago del canon con los valores detallados en el presente contrato a la Empresa Nacional Portuaria, por el servicio exclusivo de vigilancia y Control que presta la Administración Aduanera de Honduras Aduanero a mi representada en la forma establecida en el contrato de operaciones de la Zona libre, firmado entre la Empresa Nacional Portuaria en Puerto Cortes y Administración Aduanera de Honduras, firmado por el operador el 01 de noviembre del año 2000. y para los efectos legales consiguientes los suscritos con las facultades supra indicadas firmamos el presente contrato de arrendamiento y anexo de costos en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés a los 22 días del mes de Enero del año Dos mil Veinticuatro (2024)

CARLOS ARTURO BUESO CHINOHIULIA

Gerente General ENP El Arrendador DANNY ALFREDO GABRIE SALLES
Representante CAICESA.
El Arrendatario







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 mi condición de Gerente General de la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP), institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco (1965), por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita con el Acta de Sesión Ordinaria No.906-2022, de fecha veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintidós (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria (ENP), que en adelante me denominaré EL ARRENDADOR, por una parte; y por la otra, JULIO CESAR FIGUEROA OCAMPO mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, Hondureño, y con Documento Nacional de Identificación 0801-1978-05511 con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, actuando en mi condición de Vicepresidente de Banca de Personas y Apoderado de BANCO ATLANTIDA S. A., con Registro Tributario Nacional número 08019995368674, sociedad constituida mediante Instrumento Publico autorizado en la ciudad de La Ceiba, Departamento de Atlántida, el dieciséis (16) de enero de mil novecientos trece (1913), autorizada por el Notario Julián Fiallos Díaz, e inscrita bajo la Matricula (62880) del Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado a la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, representación que acredita con el testimonio del instrumento número cincuenta y siete (57) de fecha veinticinco (25) de agosto de dos mil veintidós (2022) autorizado por el Notario Fernando Enrique Tentori Madrid e inscrito bajo asiento numero 76535 de la Matrícula y Registro precitados, y que en lo sucesivo se denominará EL ARRENDATARIO; ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO sujeto a los términos y condiciones especificadas en las cláusulas siguientes: PRIMERO: Declara CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, que su representada la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es dueña legítima de un edificio construido dentro de las instalaciones portuarias en el Puerto de San Lorenzo, Valle, identificado como edificio administrativo, en el cual se encuentra un local con un área VEINTE METROS CUADRADOS (20Mts2).- SEGUNDO: Sigue declarando CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA en su condición antes descrita, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento el inmueble antes descrito a El Arrendatario, bajo los términos y condiciones siguientes: a) USO DEL INMUEBLE: El inmueble será utilizado por EL ARRENDATARIO para el uso exclusivo del funcionamiento de una ventanilla, y en ningún caso será usado para otros fines que el estipulado en este contrato.- b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO: El presente contrato de arrendamiento estará comprendido en el periodo siguiente PRIMERO (01) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024) AL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024.; c).- PRECIO DE



ARRENDAMIENTO: El precio mensual convenido por el arrendamiento del local con un área VEINTE METROS CUADRADOS (20Mts²) será de TRES MIL OCHENTA Y UN LEMPIRAS CON VEINTE CENTAVOS L.3,081.20 a razón de L.154.06 el Mts<sup>2</sup>, quedando entendido que el aumento del 4.5% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve.- Es entendido entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, que todo pago de impuesto presente o que a futuro se establezca será asumido por la parte que por Ley deba pagarla.- . d).- FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO pagará la renta en 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 en el pago en la fecha indicada, obligará a EL ARRENDATARIO a indemnizar a El ARRENDADOR, mediante la aplicación del pago de intereses moratorios del 2.5%, sobre el valor adeudado mensualmente; e).- DEPOSITO EN GARANTIA: EL ARRENDATARIO, garantizará a EL ARRENDADOR, el pago de las mensualidades acordadas ya sea mediante deposito en efectivo, transferencia a una cuenta bancaria de la Empresa Nacional Portuaria, 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 del Puerto de San Lorenzo 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 empezará a correr a partir de la finalización del contrato.- Transcurrido dicho plazo sin solicitar la devolución de la garantía correspondiente, esta no será reembolsable. La Garantía será ejecutable a requerimiento de la ENP, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato. En caso de ser una garantía bancaria, esta 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", dicha garantía tendrá una vigencia de CATORCE (14) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato. f).-SERVICIOS PÚBLICOS: EL ARRENDATARIO pagará 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, conformidad a las tarifas del ARRENDADOR. g) MEJORAS: Es entendido y convenido que sin permiso de EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras permanentes en el local arrendado, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas que no puedan retirarse del local, quedará su propiedad a favor de EL ARRENDADOR, por tanto no se le reconocerá ningún R.T.N: 0ชิลเชีย a CEL4ARRENDATARIO. h) PROHIBICION DE SUBARRENDAMIENTO: EL

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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: 1) EL ARRENDATARIO velará por el adecuado mantenimiento de las instalaciones o equipos propiedad de la ENP, que se encuentren en el local arrendado, a fin de asegurar su normal funcionamiento; 2) EL ARRENDATARIO velará por la eliminación de emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y al 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; 3) EL ARRENDATARIO informará por escrito a EL ARRENDADOR la existencia de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química; En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de la disposición anterior, será responsable EL ARRENDATARIO de los mismos, sin menoscabo de otras responsabilidades de conformidad con la Ley, liberando de toda responsabilidad civil, penal y administrativo a EL ARRENDADOR; 4) EL ARRENDATARIO será responsable del mantenimiento y limpieza del local arrendado dentro y fuera del mismo, así como su buena presentación; 5) El inmueble objeto de este contrato lo recibió EL ARRENDATARIO en perfectas condiciones, y se compromete a entregarlo en igual de condiciones al finalizar el presente contrato; 6) EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que EL ARRENDADOR, implemente para el ingreso del personal a las instalaciones de la ENP; 7) EL ARRENDATARIO, se responsabiliza por cualquier daño o perdida que se ocasione al inmueble objeto de este contrato y la reparación será por su cuenta. 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 arrendamiento, dando por terminado el presente contrato y a la entrega inmediata del imueble; 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 del pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios; 5) Almacenar, introducir, producir en el local 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 6) Las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato; 7) El incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de alguno de los términos y/o condiciones establecidos en el presente contrato.- k) 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. I) RESCISIÓN 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 del arrendador, en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por R.T.N: oterminado el presente contrato antes del año pactado pagará como penalización a favor del Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta.- m) EL

dk

ARRENDADOR no será responsable por hurtos, robos o cualquier daño, o riesgo que pudiere sufrir EL ARRENDATARIO en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás que pudiere tener EL ARRENDATARIO dentro del local arrendado. La vigilancia del local arrendado será responsabilidad absoluta de EL ARRENDATARIO; sin embargo, EL ARRENDADOR controlará las entradas y salidas del personal al área restringida de la ENP.- n) INSPECCION DEL LOCAL: Es acordado entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, que toda inspección que pretenda realizar EL ARRENDADOR al local deberá ser notificado con 24 horas de anticipación; asimismo, EL ARRENDAROR entiende que durante la inspección no podrá entrar a las áreas de caja y bóveda.- o) DISPOSICIÓN GENERAL: Todo lo no previsto en los términos y condiciones de este contrato, se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil, Ley de Inquilinato y demás Leyes aplicables.- TERCERA: AVISOS Y NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: EL ARRENDADOR: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn.; gestión.riesgos@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; cel. 3156-6736.-EL ARRENDATARIO:1. Elmer Alexander Ávila Herrera, teléfono celular 9673-3314, correo electrónico eaavila@bancatlan.hn; Christopher Daniel Lemus Cubas, teléfono celular 9999-5321, correo electrónico clemus@bancatlan.hn.- Mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación.- CUARTA: JULIO CESAR FIGUEROA OCAMPO, manifiesta, que es cierto lo expresado 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 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 02 días del mes de enero del año Dos Mil Veinticularo (2024).

CARLOS ARTURO BUESO CHINOHILLA
EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)
EL ARRENDADOR

JULIO CESAR PROJEROA OC BANCO ATLANTIDA, S EL ARRENDATARIO







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 (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 (2022), 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 los Condominios del Portal del Bosque 1 Cluster D. N° 5 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 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; en fecha 17 de abril del año 2018, se modifico la CLAUSULA SEGUNDA de la Escritura de Constitución Social que define las actividades a las que se puede dedicar la empresa manteniendo toda las actividades ahí contempladas, mismo consta en Instrumento Público Nº 113, autorizado por el Notario Isuaro Aguilar García, inscrita bajo el N° 46112, matricula 80268 del 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, en mi condición antes descrita manifiesto que la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es dueña y legitima 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) y b) Lote de terreno con una área de TREINTA Y UNO METROS CUADRADOS (31 Mts.2).- SEGUNDA: Yo CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, continuo manifestando que por tenerlo así acordado con HONDURAS MARITIMA S. DE R. L DE C. V. 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 HONDURAS MARITIMA S. DE R. L. DE C. V.; 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 2024 al 31 de diciembre del 2024, el termino estará sujeto a modificarse por cualquier R.T.N: 05069001047110 recomendación legal que sea pertinente, el Arrendatario tendrá la primera opción de continuar con el





arrendamiento de los inmueble, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato. c) PRECIO DE RENTA: El precio mensual convenido para el arrendamiento de cada uno de los inmuebles será: Para el inmueble descrito en el literal (a) un valor mensual de TRES MIL CIENTO CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 3,150.00) a razón de US\$ 0.45 el metro cuadrado y por el inmueble descrito en el literal (b) pagara un valor mensual de CUATRO MIL NOVECIENTOS TRES LEMPIRAS CON VEINTISIETE CENTAVOS (L. 4,903.27) a razón de L.158.17 el metro cuadro, dichos canones de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas; quedando entendido que de aprobarse la renovación de un nuevo contrato habrá un aumento anual del 2% para la renta en dólares y el 4.5% para la renta en lempiras. 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, 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 R.T.N: 05 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: 1) 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. 2) Por la eliminación de las emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y el medio ambiente. 3) 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. 4) Se compromete al cumplimiento de las instrucciones sobre Practica Ambientales emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP. y Ordenanzas Municipales que regule. 5) Al adecuado manejo de los depósitos de cargas y descargas de productos líquidos a Granel, independientemente sean químicos o no.- 6) 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. 7) 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. 8) El arrendatario será el responsable 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. I) EL ARRENDADOR: No será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño, o riesgo que pudiere sufrir EL ARRENDATARIO 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) OTRAS PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO. Se prohíbe al ARRENDATARIO, almacenar en el inmueble objeto de este contrato, R.T.N: 05 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 Cortes, 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: AVISOS Y NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: EL ARRENDADOR: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; celular 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn.-EL ZUNIGA, ARRENDATARIO: HENRY **AREVALO** celular 3190-1431 correo electrónico haz@arevalozuniga.com; y CARLOS CORRALES celular 9713-3009, correo carlos.corrales@grupohaz.net; mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio. todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación.- CUARTA: Yo, HENRY AREVALO ZUNIGA, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, y recibo los inmuebles arrendados y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato y a entregar los mismos al finalizar este contrato, en perfectas condiciones.- 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 treinta y uno (31) días de mes de enero del año Dos mil veinticuatro (2024).

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA

Gerente General ENP

R.T.N: 05069001 El Arrendador

Representante Honduras Maritima

El Arrendatario





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 (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 (2022), 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 los Condominios del Portal del Bosque 1 Cluster D. N° 5 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 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; en fecha 17 de abril del año 2018, se modifico la CLAUSULA SEGUNDA de la Escritura de Constitución Social que define las actividades a las que se puede dedicar la empresa manteniendo toda las actividades ahí contempladas, mismo consta en Instrumento Público Nº 113, autorizado por el Notario Isuaro Aguilar García, inscrita bajo el N° 46112, matricula 80268 del 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, en mi condición antes descrita manifiesto que la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es dueña y legitima propietaria de UN inmueble ubicado dentro de las instalaciones en el Puerto de Castilla, Departamento de Colón, consistente en Lote de terreno que mide SIETE MIL METROS CUADRADOS (7,000 Mts.2) contiguo a los predios ya arrendados a HONDURAS MARITIMA S. DE R. L DE C. V. SEGUNDA: Yo CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, continuo manifestando que por tenerlo así acordado con HONDURAS MARITIMA S. DE R. L DE C. V. y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento el predio ante mencionado a la HONDURAS MARITIMA S. DE R. L. DE C. V., bajo los términos y condiciones siguientes: a) USO DEL INMUEBLE: El inmueble serán utilizados por EL ARRENDATARIO de la siguiente manera: para el almacenamiento de oxido de Hierro, almejas, tolvas, spreader y otros productos previamente notificados a la Superintendencia de Castilla y aprobados por la Gerencia General. PERIODO DE ARRENDAMIENTO.- El presente contrato de Arrendamiento estará comprendido de acuerdo a los periodos siguientes; a) Del 01 de septiembre 2023 al 31 de diciembre del 2023, y b) Del 01 de Enero del 2024 al 31 de Diciembre del 2024; los termino estarán sujetos a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente, el Arrendatario tendrá la primera opción de continuar con el arrendamiento de los inmueble, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato. PRECIO DE RENTA: El precio de renta





mensual convenido por los SIETE MIL METROS CUADRADOS (7,000 Mts.2) por los periodos antes descritos serán de: a) Del 01 de septiembre 2023 al 31 de diciembre del 2023, será de TRES MIL OCHENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 3,080.00) a razón de US\$ 0.44 por metro cuadrado. b) Del 01 de Enero del 2024 al 31 de Diciembre del 2024 será de TRES MIL CIENTO CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 3,150.00) a razón de US\$ 0.45 por metro cuadrado. Dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas; quedando entendido que de aprobarse la renovación de un nuevo contrato habrá un aumento anual del 2%. 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, 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 <u>PÚBLICOS</u>: 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: R.T.N: 05 Sentendido 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: 1) 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. 2) Por la eliminación de las emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y el medio ambiente. 3) 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. 4) Se compromete al cumplimiento de las instrucciones sobre Practica Ambientales emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP y Ordenanzas Municipales que regule. 5) Al adecuado manejo de los depósitos de cargas y descargas de productos líquidos a Granel, independientemente sean químicos o no. 6) 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. 7) 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. 8) El arrendatario será el responsable 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. i) 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. I) 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) OTRAS PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO. 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 R.T.N: OS responsable EL ARRENDATARIO, por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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 Cortes, 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: AVISOS Y NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: EL ARRENDADOR: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; celular 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn.-EL ARRENDATARIO: HENRY AREVALO ZUNIGA, celular 3190-1431 correo electrónico haz@arevalozuniga.com; CARLOS CORRALES celular y 9713-3009. correo electrónico carlos.corrales@grupohaz.net; mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación.- CUARTA: 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 arrendado y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato y a entregar el mismo al finalizar este contrato, en perfectas condiciones.- 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 31 (treinta y uno) días del mes de enero del año Dos mil veinticuatro(2024).

ARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA

**Gerente General ENP** 

El Arrendador

R.T.N: 05069001047110

Representante Honduras Maritima
El Arrendatario nell'alla puerto Castilla





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 (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 (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré EL ARRENDADOR, y MIRIAM LIZETH BENAVIDES CACERES, mayor de edad, soltera, Hondureña, Licenciado en Administración aduanera, con número de identidad 0801-1968-07805 con domicilio en la Colonia Ecovivienda Principal 1033, de la ciudad Tegucigalpa y en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Gerente General de la empresa mercantil denominada AGENCIA ADUANERA R&B, S. DE R.L con domicilio social en barrio Capiro, Trujillo Colon, calle CA13, frente a la iglesia católica, empresa constituida mediante Instrumento Publico número diecinueve (19), inscrita bajo matricula numero 2530358, inscrita con el numero 17378, reformada su denominación social mediante instrumento publico número doscientos diez (210), inscrita bajo matricula numero 2530358, inscrita con el numero 30685, ambos del Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán acreditando su representación con el testimonio de la misma escritura antes mencionada en la que consta su nombramiento y que tiene las facultades expresas para el otorgamiento de esta clase de actos 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 mitorio de la companio del companio della c representada la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es dueña y legitima propietaria de un local ubicado dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colón, con un área de TRECE PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (13.72 Mts 2.) SEGUNDA: Yo, CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, continuo manifestando, que por tenerlo así acordado con AGENCIA ADUANERA R&B, S. DE R.L y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento el inmueble antes mencionado a la sociedad denominada AGENCIA ADUANERA R&B, S. DE R.L bajo los términos y condiciones siguientes: a) USO DEL INMUEBLE: El local será utilizado para instalar una oficina donde funcionara la AGENCIA ADUANERA R&B, S. DE R.L. b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO.- El presente contrato de Arrendamiento será por el termino de UN (1) AÑO, VIGENTE A PARTIR DEL 01 DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024) AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024), el termino estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria (ENP), el arrendatario tendrá la primera opción de continuar con la renta del local, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato. c) PRECIO DE RENTA: El precio R.T.N: 050de renta mensual convenido por el arrendamiento del local con una área de TRECE PUNTO SETENTA Y

DOS METROS CUADRADOS (13.72 Mts 2.) será de DOS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO LEMPIRAS





CON DOS CENTAVOS (L.2,165.02) a razón de L.157.80 por metro cuadrado, dicho canon de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas; (aplicable si correspondiere según la ley). 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 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; 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 <u>PÚBLICOS</u>: 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

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

título gratuito, en todo en parte el predio objeto de este contrato i) OTRAS RESPONSABILIDADES: EL

APARTADO POSTAL NO. 18, PBX: (504) 2665-0110, 2665-0425, 2665-0435, TELS. (504) 2665-0714, 2665-0367, FAX: (504) 2665-0232

Bung





ARRENDATARIO velará: 1) 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; 2) EL ARRENDATARIO se compromete además a no mantener en el local arrendado la existencia de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a EL ARRENDADOR por escrito. 3) EL ARRENDATARIO será el responsable 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, liberando al ARRENDADOR de toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo. 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. I) EL ARRENDADOR no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño, o riesgo que pudiere sufrir EL ARRENDATARIO en el área arrendada o al equipo y demás que pudiere tener EL ARRENDATARIO dentro del local arrendado. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de EL ARRENDATARIO. m) OTRAS PROHIBICIONES: Se prohíbe al ARRENDATARIO, almacenar en el local objeto de este contrato, material inflamable, sin previo conocimiento del ARRENDADOR, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la ley. 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 local 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 el local, en horas de 7:00 am a 6:00 pm; en caso de encontrar daños físicos ocasionados al local 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 Cortes, 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: AVISOS Y NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y reconocen que

1

R.T.N: 05

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este





contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: EL ARRENDADOR: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; celular 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn. EL ARRENDATARIO: JAVIS NOEL CARCAMO VARELA, celular 9733-2154 correo electrónico agenciarbptc.castilla@gmail.com; javisnoelc@yahoo.com; KENNY JAVIER CARCAMO FIGUEROA celular 9792-7068, correo electrónico carcamojacar28gmail.com; mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación. CUARTA: Yo, MIRIAM LIZETH BENAVIDES CACERES, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, y recibo el local arrendado y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato y a entregar el mismo al finalizar este contrato, en perfectas condiciones. 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 07 días del mes de marzo del año Dos mil veinticuatro (2024).

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILL

Gerente General ENP El Arrendador MIRIAM LIZETH BENAVIDES CACERES
Representante Agencia Aduanera R&B, S. DE R.L.

El Arrendatario

