

COPIA DE EJECUCION

CONTRATO DE CESION DE USUFRUCTO

entre

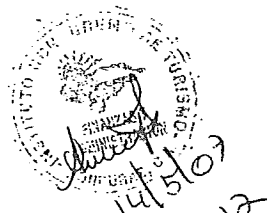
INSTITUTO HONDURENO DE TURISMO

y

PUERTO DE CRUCEROS Y MARINA DE LAS ISLAS DE BAHÍA S.A. DE C.V.

de fecha

20 de enero del 2006



ANTECEDENTES

- I. Mediante Resolución emitida por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria de fecha veintinueve de Septiembre de dos mil cuatro, se autorizó a su Sub-Gerente General para constituir un Usufructo a favor del Instituto Hondureño de Turismo, sobre las infraestructuras portuarias básicas que configuran la actual Terminal portuaria de Roatán, con el objeto de ejecutar el desarrollo y ejecución por parte del Instituto Hondureño de Turismo, del Proyecto de Desarrollo y Ampliación del Muelle de Cruceros de Roatán, Islas de la Bahía, República de Honduras, así como otras mejoras necesarias para dicho proyecto de puerto comercial y marina para usos turísticos.
- II. El plazo de dicho usufructo es de treinta (30) años, y entre otras, establece la facultad de ceder en todo o en parte el Contrato de Usufructo, el cual fue aprobado por el Congreso Nacional de la República mediante Decreto No.228-2004 de fecha veinte de Enero de dos mil cinco, y publicado en el Diario Oficial La Gaceta con fecha primero de Marzo de dos mil cinco.
- III. Mediante Acta número siete de la sesión extraordinaria de la Corporación Municipal de Roatán celebrada con fecha doce de Julio de dos mil cuatro, se autorizó al Alcalde Municipal para constituir un Usufructo a favor del Instituto Hondureño de Turismo, sobre un terreno, sin mejoras construidas, situado en el Barrio Willie Warren de Roatán, Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía, con el objeto de ejecutar el desarrollo y ejecución por parte del Instituto Hondureño de Turismo, del Proyecto de Desarrollo y Ampliación del Muelle de Cruceros de Roatán, Islas de la Bahía, República de Honduras, así como otras mejoras necesarias para dicho proyecto de puerto comercial y marina para usos turísticos.
- IV. El plazo de dicho usufructo es de treinta (30) años, y entre otras, establece la facultad de ceder en todo o en parte el Contrato de Usufructo, el cual fue

aprobado por el Congreso Nacional de la República mediante Decreto No.208-2004 de fecha diecisiete de Diciembre de dos mil cuatro, y publicado en el Diario Oficial La Gaceta con fecha diecinueve de Febrero de dos mil cinco.

- V. El Instituto Hondureño de Turismo, con fecha veintitrés de Febrero de dos mil cinco constituyó en la ciudad de Tegucigalpa, República de Honduras, ante los oficios del Notario René López Rodezno, una sociedad denominada "PUERTO DE CRUCEROS Y MARINA DE LAS ISLAS DE LA BAHIA, S.A. DE C.V.", siendo sus actuales accionistas: El Instituto Hondureño de Turismo, titular de veinticuatro (24) acciones con valor de veinticuatro mil Lempiras (L. 24,000.00), y la Municipalidad de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía, titular de una (1) acción con valor de mil Lempiras (L. 1,000.00).
- VI. Dicha sociedad fue constituida con la finalidad que para llevar adelante el proyecto descrito en el Numeral I anterior, la misma suscribiría un contrato de cesión de derechos de usufructo con el Instituto Hondureño de Turismo, conforme al cual, éste ceda a aquella el derecho de explotación de los usufructos referidos precedentemente, en los términos estipulados en dichos instrumentos.
- VII. Tanto La Empresa Nacional Portuaria, en su reunión XXX de su Consejo Directivo y mediante punto de Acta 744, Punto #4, Numeral 1 y 2 "Asuntos de la Gerencia" de fecha 11 de enero del 2006 ha autorizado expresamente la cesión de los derechos de usufructo, cesión que se registrará por las cláusulas y condiciones siguientes:

CONTRATO PRIVADO DE CESION DE USUFRUCTO

1. Partes Contratantes.

Son partes contratantes el señor Thierry de Pierrefeu Midence, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, de nacionalidad hondureño y con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, República de Honduras, actuando en su condición de Presidente Ejecutivo, del **INSTITUTO HONDUREÑO DE TURISMO**, órgano desconcentrado del Estado, creado mediante Decreto No. 103-93 de fecha 27 de mayo de 1993, (en adelante "EL IHT"), nombrado mediante Acuerdo 002-2002 del 7 de enero del 2002, con facultades suficientes para este acto de conformidad con el Acta Número 18-06 del Consejo Nacional de Turismo tomado en sesión de fecha 5 de enero de 2005; y Dennis Javier Chacón, mayor de edad, casado, Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, de nacionalidad hondureña y con domicilio en Tegucigalpa, actuando en su condición de Secretario de la sociedad con domicilio en Roatán, Departamento de Islas de la Bahía, denominada **PUERTO DE CRUCEROS Y MARINA DE LAS ISLAS DE LA BAHIA, S.A. DE C.V.**, sociedad constituida ante los oficios del Notario René López Rodezno; Mediante Instrumento Público Número quince, con fecha 23 de Febrero del 2005 e inscrita con el número 36 del Tomo 30 del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Roatán, Islas de la Bahía, (en adelante "LA SOCIEDAD"), con facultades suficientes para este acto.

2. Objeto y Alcance.

El objeto de este Contrato es la cesión que el Instituto Hondureño de Turismo (el "IHT") por el presente efectúa a la sociedad Puerto de Cruceros y Marina de las Islas de la Bahía, S.A. de CV. (la "Sociedad") de los Contratos de Usufructo (los "Contratos de Usufructo") celebrados entre el IHT y la Empresa Nacional Portuaria (la "ENP") y la Municipalidad de Roatán, los cuales fueron aprobados por el Congreso Nacional de la República mediante Decreto No.228-2004 de fecha veinte de enero de dos mil cinco, publicado en el Diario Oficial La Gaceta con fecha primero de marzo de dos mil cinco, y mediante Decreto No.208-2004 de fecha diecisiete de diciembre de dos mil cuatro, publicado en el Diario Oficial La Gaceta con fecha diecinueve de febrero de dos mil cinco. Los derechos cedidos a la Sociedad en virtud de este Contrato incluyen, de forma no taxativa, los derechos exclusivos de ocupación y uso de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo

(según se definen más abajo) y de desarrollo y expansión de los usos de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo y de las instalaciones ubicadas en ellos, con el objetivo de ofrecer servicios portuarios y aquellos servicios subordinados y complementarios que puedan ser ofrecidos por la Sociedad en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo.

Durante el plazo del USUFRUCTO, el PUERTO mantendrá su calidad de bien público y, en tal sentido, la SOCIEDAD estará obligada a prestar todos los servicios portuarios, a los usuarios que así lo soliciten, siempre que estos últimos no estuvieren comprendidos en supuestos de exclusión de la prestación de servicios, según lo previsto en el ordenamiento jurídico hondureño o en este CONTRATO.

En caso de que, como consecuencia de cambios legales, el IHT o las entidades públicas titulares de los derechos originales de explotación del PROYECTO transfieran sus funciones, atribuciones y competencias relacionadas con las actividades materiales objeto de este CONTRATO a cualquier otra institución del Estado, dicha circunstancia no implicará afectar, por ese solo hecho, la validez y vigencia de este CONTRATO.

3. Definiciones del Contrato.

Además de lo prescrito en la Legislación Hondureña y a menos que se indique de forma expresa en este CONTRATO algo diferente, se entenderá para los efectos de aplicación del presente Contrato que las siguientes palabras y frases tienen el significado que a continuación se indica y que prevalecerá, en caso de discrepancia, otros documentos:

- ACCIONISTA: Cualquier persona natural o jurídica que cuente con participación accionaria en la SOCIEDAD.
- PROYECTO TÉCNICO BÁSICO Y/O DISEÑO CONCEPTUAL: Es el concepto preliminar del proyecto de ampliación del puerto y centro comercial a lo largo del CONTRATO y del USUFRUCTO descrito en el Anexo A adjunto; estipulándose, sin embargo, que el documento adjunto podrá ser modificado, revisado, rediseñado por la Sociedad de acuerdo a las necesidades de la Sociedad, diseños finales de ingeniería y las demandas del mercado.
- EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP): Es la constituida bajo la forma de un organismo descentralizado de servicio público, con autonomía, patrimonio y personería jurídica propios, o cualquier entidad que la suceda, cuyo marco regulatorio básico de actuación viene dado por la Ley Orgánica de la Empresa Nacional Portuaria” - Decreto No. 40 de fecha 14/10/65 y sus normas conexas, concordantes y modificativas. En este documento, se le denominará ENP. En su defecto cualquier otra entidad que la suceda.

- PACTO DE REPARACIONES: Es el instrumento mediante el cual las partes acordaran los plazos y modalidad para realizar reparaciones a las instalaciones y facilidades portuarias por cuenta y costo de la Sociedad en caso de extinción del presente CONTRATO.
- PLAN DE INVERSIÓN DEL PROYECTO. Es el proyecto descrito en la Cláusula 10(d), que detalla las mejoras a realizar y sus respectivos presupuestos.
- PROYECTO: Es el proyecto de ampliación del puerto y centro comercial contemplado por el Diseño Conceptual.
- PUERTO PÚBLICO: Conjunto de espacios terrestres y acuáticos, obras e instalaciones que se encuentran dentro del actual y futuro recinto portuario de la terminal del Puerto de Roatán, así como sus accesos y zonas de influencia debidamente establecidos en los planos actuales y en el Diseño Conceptual, anexos a este CONTRATO, que constituyen un conjunto de facilidades en la costa o ribera para el tráfico de naves y pasajeros, bajo la jurisdicción de la ENP y explotación, mediante usufructo, de la Sociedad. De aquí en adelante, a las áreas de referencia, cuyo usufructo es el objeto del presente CONTRATO, se les denominará indistintamente, el PUERTO o el TERMINAL PORTUARIO.
- SOCIEDAD: La constituida por el IHT y la Municipalidad de Roatán, con otro y otros socios para explotar el PROYECTO, denominada "Puerto de Cruceros y Marina de las Islas de la Bahía, S.A., de C.V.", y que también podrá utilizar la traducción al idioma inglés de "Bay Islands Cruise Port and Marina, S.A. de C.V..
- USUARIO: Es la persona natural o jurídica que por efecto de su actividad y por disposición de las leyes y normas vigentes, requiere de los servicios, suministros y actividades comprendidas en el PROYECTO por parte del SOCIEDAD, de conformidad a los términos previstos en el entorno de regulación y prestación correspondientes al Proyecto.

4. Área y Límites.

(a) Las áreas y límites objeto de esta cesión son las detalladas en los Contratos de Usufructo mencionados en los Antecedentes de este documento, y que se describen así: a) Inmueble ubicado en la Aldea de Roatán, en el Barrio Willie Warren, con las colindancia siguientes: Al Norte, 68.88 m con Municipalidad de Roatán; al Sur, 8.00 m con Muelle; al Este, 99.91 m con Mar Caribe; y, al Oeste, 102.06 m con Mar Caribe, con un área total de dos mil setecientos veinte metros cuadrados con setenta y siete centímetros de metro cuadrado (2,720.77 m²), con los rumbos y distancias siguientes: Partiendo de la estación cero (0) se llegó a la estación una (1) con ocho metros

(8.00) rumbo norte setenta y ocho grados veinte minutos cero segundos Oeste, de la estación uno a la estación dos, con una distancia de trece metros con noventa y tres centímetros (13.93 M) con rumbo Norte, cinco grados, ocho minutos cero segundos Oeste; de la estación dos a la estación tres, con una distancia de treinta y un metros con diez y nueve centímetros (31.19 M) con rumbo Norte, diez y seis grados treinta minutos, cero segundos rumbo Este, de la estación tres a la estación cuatro, con una distancia de cuarenta y ocho metros con cuarenta y dos segundos con rumbo Norte, veintiséis grados diez y ocho minutos cero segundos Oeste; de la estación cuatro a la estación cuatro A, con una distancia de ocho metros con cincuenta y dos centímetros (8.52 M), con rumbo Norte, cero cuatro grados, diez y ocho minutos cero segundos rumbo Oeste (N 04°18'00" W); de la estación cuatro A a la estación veintisiete A, con una distancia de sesenta y ocho metros con ochenta y ocho centímetros (68.88 M) con rumbo Sur, setenta y siete grados, treinta y cuatro minutos cero tres segundos Este (S 77°34'03"E); de la estación veintisiete A a la estación veintiocho, con una distancia de quince metros con sesenta y nueve centímetros (15.69 M), con rumbo Sur, doce grados treinta y ocho minutos cero segundos Oeste (S 12°38'00"W); de la estación veintiocho a la estación veintinueve con una distancia de treinta y un metros con cincuenta y cinco centímetros (31.55 M) con rumbo Sur, cincuenta y cinco grados cuarenta y un minutos cero segundos Oeste (S 55°41'00"W); de la estación veintinueve a la estación treinta con una distancia de cuarenta y seis metros con ochenta y siete centímetros (46.87 M) rumbo Sur, trece grados, cuarenta y cuatro minutos cero segundos Oeste (S 13°46'00" W) ; de la estación treinta a la cero, con una distancia de cinco metros con ochenta centímetros (5.80 M), rumbo Sur, cuarenta y ocho grados, veintiséis minutos cincuenta y nueve segundos rumbo Oeste (S 48°26'59" W).- Que en dicho inmueble se encuentran construidas las mejoras siguientes: a) Un muelle marginal, con una longitud de noventa metros (90 m.), con un ancho de doce metros (12.00 m.), construido de concreto reforzado con cimentación de pilotes; b) Estructuras fijas independientes (dolphins): 1) Dos (2) dolphins de atraque siendo que cada uno está soportado por cuarenta y dos (42) pilotes inclinados y treinta y cinco (35) pilotes verticales, haciendo un total de setenta y siete (77) pilotes, las dimensiones de la superestructura es de diez punto cuarenta por doce metros lo que da un área de ciento veinticuatro punto ochenta metros cuadrados (124.80 mt²), el peralte de la losa es de dos metros (2.00 m), lo que da doscientos cuarenta y nueve punto sesenta metros cúbicos (249.0 m³) de concreto; 2) Dos (2) dolphins de amarre, siendo que cada uno está soportado por dieciocho (18) pilotes inclinados, las dimensiones de la superestructura es de cuatro por seis metros cuadrados lo que da un área de veinticuatro metros cuadrados (24 m²), el peralte de losas es de dos metros (2.00

m), lo que nos da cuarenta y ocho metros cúbicos de concreto (48.00 m³); y, 3) Puente de unión entre el muelle y los dolphins de atraque, la longitud de los puentes es de veinticinco punto treinta (25.30 m) lineales cada uno (son dos puentes en total), con estas nuevas estructuras más, el muelle se llega a una longitud de ciento sesenta y uno punto cuarenta metros lineales (161.40 m) de dolphin a dolphin; y b) un inmueble situado en el Barrio Willie Warren, Aldea de Roatán, Municipio de Roatán, Departamento de Islas de la Bahía, que se describe así: Un terreno que se desmiembra de otro de mayor extensión, inscrito bajo el número uno (1) del Tomo ciento treinta y ocho (138) del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Islas de la Bahía, identificado con el número cero treinta y uno (031) del Bloque cero cuarenta y nueve (049) del Barrio y Aldea antes mencionado, que limita al Norte, con carretera pública; al Sur, con terreno de la Empresa Nacional Portuaria; al Este, con el Mar Caribe; y, al Oeste, con el Mar Caribe; con un área total de dos mil quinientos cuarenta y un metros cuadrados con ochenta y ocho centésimas de metros cuadrado (2,541.88 m²), y en el cual no se encuentran construidas mejoras de ningún tipo.

(b) Los bienes inmuebles que aquí se describen se denominarán los "Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo." Los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo incluirán todos los terrenos adyacentes a los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo que sean ganados al mar dentro del marco de las actividades de relleno de tierras que la Sociedad contempla efectuar durante este Contrato (según se define más abajo), a condición de que dichas actividades de relleno de tierras hayan sido debidamente permitidas por las autoridades competentes.

5. Bienes.

(a) Bienes tangibles iniciales; activos de Roatán. Además de los derechos anteriormente descritos sobre los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo, este Contrato concede a la Sociedad el derecho de utilizar las instalaciones portuarias, bienes adheridos a los inmuebles, y otros bienes tangibles descritos en el inventario definitivo (los "Bienes Tangibles Iniciales"). La Sociedad completará un inventario definitivo de los Bienes Tangibles Iniciales dentro de los sesenta (60) días siguientes de la toma de posesión del Puerto por la Sociedad y presentará el mismo al IHT con el fin de que esta traslade a la ENP conforme a lo estipulado en el Contrato de Usufructo, para su aprobación, aprobación que no será denegada sin fundamento por la ENP. Junto con los Bienes Tangibles Iniciales, cualquier edificio, estructura o bien adherido a un bien inmueble que

esté situado dentro de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo y que sea construido o comprado por o en nombre de la Sociedad en virtud de los términos de este Contrato, inclusive los edificios, y en su caso el Segundo Muelle de Atraque, contemplados por la Cláusula 10, constituirán y se denominarán en la presente los "Activos de Roatán."

(b) Derechos sobre los bienes inmuebles objeto de usufructo.

(i) Los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo y los Activos de Roatán son de titularidad pública; por lo que, en consecuencia, el presente CONTRATO no implica, en modo alguno, la transferencia de propiedad de dichos bienes a la SOCIEDAD, sino tan sólo, el otorgamiento del derecho a su USUFRUCTO, incluyendo el derecho de utilizar, ocupar, comercializar, desarrollar, ampliar y explotar (en los términos previstos en el mismo) los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo y los Activos de Roatán durante el plazo de este Contrato para cualquier fin lícito que sea congruente con los derechos otorgados por el presente. No obstante lo anterior, las partes reconocen que los Activos de Roatán serán considerados mejoras sobre las cuales existen derechos a título de locatario y, a los fines contables, serán consideradas como activos de la SOCIEDAD.

(ii) Las mejoras que se efectúen en los inmuebles objeto del usufructo se inscribirán inicialmente a favor de la Sociedad en el Registro de la Propiedad de Roatán, pudiendo la Sociedad utilizar dichas mejoras como garantía para la obtención de financiamiento de parte de instituciones financieras locales o internacionales, debiendo posteriormente, dentro de un plazo razonable, transferir dichas mejoras al Estado. En todo caso, a la finalización de este Contrato, todas las mejoras realizadas deberán ser restituidas al Estado.

(c) Principios Generales en Materia de Financiación del Proyecto. El IHT reconoce que la Sociedad tomará en préstamo de terceros una parte importante de los fondos necesarios para construir la Primera Fase y la Segunda Fase (según se definen mas abajo). Sin perjuicio de las disposiciones de la Cláusula 5(b), para financiar el PROYECTO, podrán utilizarse cualesquiera de las modalidades, instrumentos y operaciones financieras reconocidas y regularmente utilizadas en los mercados financieros local e internacionales. Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de la SOCIEDAD frente a sus acreedores o agentes financieros, ésta o sus accionistas, si fuere del caso, podrán constituir los siguientes mecanismos de garantías especiales:

- i. Constitución de garantías fiduciarias (avales, fianzas solidarias) por los accionistas o constitución de garantías prendarias sobre las acciones de que sean titulares;
- ii. Constitución de garantías reales sobre las mejoras efectuadas en los inmuebles objeto del usufructo, de acuerdo a lo establecido en la Ley;
- iii. Constitución de garantías reales (hipoteca mercantil o fideicomiso de garantía) sobre la Empresa mercantil o sobre los bienes muebles (prenda sin desplazamiento) de la sociedad; o
- iv. Constitución de garantías sobre las cuentas a cobrar de la sociedad (account receivables).

El IHT y la ENP por el presente se compromete a otorgar (de forma expedita) todos los documentos y contratos necesarios para ultimar tales transacciones, incluido el otorgamiento de uno o más contratos de subordinación con respecto al interés del IHT sobre los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo y los Activos de Roatán, a condición de que dichos documentos o contratos sean comercialmente razonables para transacciones de similar naturaleza. Los recursos obtenidos por la SOCIEDAD a consecuencia de este tipo de operaciones, no podrán ser aplicados a fines distintos de la ejecución del CONTRATO.

6. Procedimiento para la Ejecucion de las Garantias Especiales

(a) En caso de incumplimiento de los compromisos por la SOCIEDAD de las obligaciones asumidas frente a sus acreedores beneficiarios de las garantías especiales antes mencionadas, y si así estuviere contractualmente acordado en los contratos con dichos acreedores, éstos podrán ejecutar las mismas en forma extrajudicial, a través de cualquier procedimiento legalmente admitido, a efectos de que tales acreedores puedan continuar en forma directa o indirecta con la ejecución del CONTRATO, o bien, para que éstos cedan posteriormente dichas participaciones accionarias o dicho CONTRATO, según el caso, a un tercero.

(b) Lo previsto en este apartado será también aplicable para el caso de haberse instado la quiebra, liquidación judicial, promoción de suspensión de pagos o concurso de acreedores de la Sociedad.

7. Área y Bienes cuyo Usufructo se Cede

(a) La transferencia de la posesión de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo y de los Activos de Roatán de parte de la IHT a la SOCIEDAD tendrá lugar el 24 de febrero de 2006 y quedará evidenciada mediante la firma de un Acta de Toma de Posesión del Usufructo, que seguirá sustancialmente el modelo que figura adjunto como Anexo B.

(b) Asimismo, si la operación del PUERTO lo requiere, la SOCIEDAD podrá establecer proyectos de ampliación de las zonas operativas del PUERTO que contemplen obras diferentes a las comprendidas en el DISEÑO CONCEPTUAL, incluso en ampliación de terrenos recuperados al mar, las que, acompañadas de los correspondientes proyectos y estudios de impacto ambiental debidamente aprobados por las Autoridades competentes en cada caso, le habilitarán para la ampliación del PUERTO fuera de los límites actuales, constituyendo estas nuevas obras parte integrante del USUFRUCTO.

(c) A los efectos del mantenimiento, seguridad, vigilancia y cuidado del área del PUERTO, la SOCIEDAD podrá establecer controles de acceso en el perímetro de dicha área, acordes con su criterio y con las necesidades y regulaciones gubernamentales o normativas de seguridad o cualesquiera otras derivadas de la explotación del PUERTO.

(d) A partir de la entrada en vigencia del Acta de Toma de Posesión del Usufructo, y hasta el momento en que tenga lugar la reversión de los Activos de Roatán afectados al mismo, corresponderá a la SOCIEDAD el mantenimiento, la vigilancia y cuidado de los espacios físicos y bienes que disfrute en Usufructo y la SOCIEDAD estará obligada a desvincular a la ENP y al IHT, en su carácter de cesionarios de los derechos concedidos con arreglo al presente Acuerdo, la responsabilidad en lo referente a posibles efectos derivados de la actividad que desarrolle la SOCIEDAD utilizando los mismos, en la medida en que dicha responsabilidad no derive de acciones u omisiones de la ENP o del IHT o que resulte de la condición de los Activos de Roatán a la fecha en que dicha posesión sea transferida a la Sociedad.

(e) Asimismo, la SOCIEDAD será responsable por los daños, perjuicios o pérdidas ocasionados en (o a) los espacios físicos y bienes reversibles que estuvieren a su cargo, desde el momento de entrada en vigencia del Acta de Toma de Posesión del Usufructo, adquisición, ocupación, incorporación o construcción de los mismos, según

fuere del caso, excepto los derivados del deterioro normal por obsolescencia de los mismos. En ningún caso, la SOCIEDAD será responsable cuando dichos daños, perjuicios o pérdidas tuvieren origen en vicios existentes, visibles u ocultos, con anterioridad a la transferencia. En el futuro, si la Sociedad determina que es necesario hacer reparaciones mayores al puerto que superen el deterioro normal por el uso, las partes acuerdan entrar en negociaciones de buena fe para proveer una solución que permita la efectiva operación del puerto sin poner en riesgo la viabilidad económica de la Sociedad.

(f) A su vez, la SOCIEDAD responderá por los daños de cualquier naturaleza, probados debidamente conforme a derecho, que con ocasión de la ejecución o explotación de las obras o instalaciones de ampliación o mejora del PUERTO se ocasionen al medio ambiente o a terceros, a menos que sean exclusivamente imputables a medidas de autoridad o a eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados, después de haber sido suscrito el presente CONTRATO.

(g) La SOCIEDAD no responderá por los daños, visibles u ocultos, que se establezcan como efectos remanentes o derivados de acciones u omisiones anteriores a la fecha de entrada en vigencia del Acta de Toma de Posesión del Usufructo, y cuyo conocimiento no se hubiera establecido en dicho Acta.

(h) Los bienes otorgados se entregan en su estado de conservación actual, situación expresa y debidamente conocida por la SOCIEDAD y se deja constancia que todas las instalaciones y equipamientos se hallan en las condiciones determinadas en el Acta de Toma de Posesión del Usufructo, sin que por esta causa el IHT comprometa niveles y parámetros de servicio. El Acta de Toma de Posesión del Usufructo contendrá un informe detallado de las condiciones en las cuales se reciben los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo.

8. Gestión de los Muelles y sus Servicios.

(a) Gestión de operaciones. La Sociedad tendrá a su cargo la administración, gestión y operación de los servicios portuarios ofrecidos en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo y la administración de las obras relacionadas con las mejoras a los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo, incluida la obtención de suficiente financiación mediante contribuciones de capital o concesión de créditos para completar dichos proyectos conforme a los términos y condiciones contenidos en este Contrato. La

Sociedad tendrá el derecho de contratar con terceros para proveer todos o cualesquiera de (i) los servicios portuarios que se ofrezcan en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo, incluyendo los Servicios Básicos y los Servicios Básicos Adicionales (según se definen más abajo), y (ii) las actividades puestas a su cargo en virtud de este CONTRATO, sean de carácter principal o accesorias, conexas, derivadas o complementarias de aquéllas, incluyendo de gestionar y administrar la construcción de las mejoras a realizar.

(b) Servicios básicos

(i) Los servicios de prestación obligatoria por la SOCIEDAD comprenden los servicios básicos de la actividad portuaria ("Servicios Básicos") que se definen a continuación y se ratifican en esta cláusula, así como la administración y gestión de las instalaciones y edificios del Puerto de Cruceros, la Marina, el Centro Comercial y sus zonas e instalaciones interiores y exteriores de servicios o suministros.

(ii) Al respecto, los Servicios Básicos comprenderán aquellos que al momento de la entrega de los Bienes Objeto del Usufructo son prestados por la ENP a los Usuarios del Puerto, los cuales incluyen los siguientes servicios: i) recepción y despacho de naves, ii) atraque y desatraque de navíos, iii) uso, por los buques u otros artefactos flotantes, sus tripulaciones, clientes y otros usuarios, de las facilidades, servicios, equipamientos y suministros eléctricos, de telecomunicaciones o mecánicos de muelle disponible en el Puerto y de cualesquiera otros servicios e instalaciones disponible en el Puerto; iv) servicios de pilotaje en el puerto v) servicios de tierra para posibilitar la operación de cruceros y la de los usuarios de transporte terrestre y demás operadores de turismo, vi) servicios de seguridad dentro de los límites de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo; (vii) baños públicos; y viii) mantenimiento y conservación de instalaciones y oficinas. En tanto no se complete el desarrollo de la Primera Fase, las Partes en este acto reconocen que será aceptable proveer servicios, incluyendo el servicio de baños públicos, a través de estructuras de carácter temporal.

(iii) Al recibir posesión de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo, la Sociedad proveerá los Servicios Básicos y, tan pronto sea económicamente viable después de la construcción de la Primera Fase, la Sociedad proveerá los siguientes "Servicios Básicos Adicionales" en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo: (i) kioscos de información para uso de los pasajeros de los buques de crucero, (ii) alumbrado público para las áreas accesible a los pasajeros de crucero, y (iii) servicios de limpieza para las áreas accesible a pasajeros de los buques de crucero.

(iv) Además de los Servicios Básicos (portuarios y conexos), los Servicios Básicos Adicionales, la SOCIEDAD podrá desarrollar actividades vinculadas con los ítems que se indican a continuación: i) gastronomía; ii) hospedaje; iii) esparcimiento; iv) explotación integral de la Marina; v) explotación de servicios de embarcaciones de tráfico; vi) explotación y alquiler de locales y áreas comerciales; vii) alquiler de embarcaciones; viii) administración de las zonas de parqueo y ocio; y ix) cualquier otra actividad que no se encuentre prohibida por disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

(v) La SOCIEDAD se compromete a hacer efectiva la prestación de los suministros de electricidad y agua y el servicio de recolección de residuos y desagües a los usuarios de las instalaciones comerciales permanente construido como parte de la Primera Fase. Por razones de preservación ambiental de la Isla de Roatán, estos suministros y servicios no se darán en los muelles salvo casos de emergencia técnica o sanitaria de los buques y de conformidad con las "Normas Generales para el Control del Desarrollo en Islas de la Bahía" u otra aplicable según la legislación hondureña.

(vi) La Sociedad no estará obligada, de conformidad con los términos de este Contrato, a proveer ningún otro servicio a los usuarios de las instalaciones portuarias sitas en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo salvo los Servicios Básicos, los Servicios Básicos Adicionales, y el suministro de los servicios descritos en la Cláusula 8(b)(v); estipulándose, sin embargo, que si la Junta Directiva de la Sociedad determinare que el suministro de otros servicios en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo es apropiado y comercialmente razonable, la Sociedad tendrá el derecho bajo este Contrato de proveer cualesquier servicios, usos o actividades en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo que no estén de otro modo prohibidos por las leyes hondureñas.

(vii) Condiciones aplicables a los servicios. La Sociedad reconoce que los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo y los Activos de Roatán constituyen bienes públicos y, por lo tanto, los servicios se proveerán a todas las entidades y personas que pretendan obtener los servicios que la Sociedad pone a disposición del público en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo; estipulándose, sin embargo, que dichas entidades o personas tendrán que reunir las condiciones para recibir servicios que haya establecido la Sociedad, entre ellas el pago de tarifas. Lo anterior no restringirá la facultad de la Sociedad para proveer derechos preferentes de uso de los muelles a la empresa Royal

Caribbean Cruises Ltd. ("RCCL") o a cualquiera de sus subsidiarias o filiales, según se estipula en el Contrato de Uso entre la Sociedad y RCCL fechado en la misma fecha que el presente, y lo anterior tampoco restringirá el derecho de la Sociedad a establecer descuentos por dichos servicios con base en las necesidades del mercado. Las tarifas a cobrar por los Servicios Básicos, los Servicios Básicos Adicionales, y cualquier otro servicio proveído a los usuarios de las instalaciones portuarias serán establecidas por la Sociedad, a su sola discreción; estipulándose, sin embargo, que la Sociedad establecerá dichas tarifas tomando en consideración los factores de universalidad, razonabilidad y proporcionalidad que se estipulan en los Contratos de Usufructo.

(viii) En ningún caso ninguno de los Accionistas serán responsable por las consecuencias derivadas de los contratos que celebre la SOCIEDAD, lo cual deberá especificarse en forma expresa en los respectivos contratos.

(ix) Los plazos previstos en los contratos que celebre la SOCIEDAD con sus subcontratistas no podrán superar, en ningún caso, los plazos fijados para el cumplimiento del CONTRATO.

(x) Salvo que se disponga lo contrario en cualquier acuerdo de subordinación celebrado por el IHT y la ENP con respecto a cualesquiera Garantías Especiales otorgadas por la SOCIEDAD en una manera que no contradiga el presente CONTRATO, la extinción de este CONTRATO, cualquiera fuere su causa, producirá, de pleno derecho, la de todos los contratos que hubiere celebrado la SOCIEDAD, siendo responsabilidad de ésta la ejecución de los actos necesarios que pongan fin a la ocupación, uso y explotación de los bienes comprendidos dentro del área del USUFRUCTO por parte de terceros. Dicha circunstancia deberá hacerse constar en forma expresa en los respectivos contratos suscritos por la SOCIEDAD con cada subcontratista. La SOCIEDAD deberá, asimismo, obligarse en estos contratos a mantener indemne los Accionistas respecto de cualquier reclamo que le efectúe cualquier subcontratista por el hecho de la extinción contractual o cualquier otra causa.

(c) Coordinación con organismos públicos. La Sociedad coordinará con todos los organismos gubernamentales hondureños para proveer acceso razonable a los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo, a fin de que los mismos puedan desarrollar las actividades portuarias a ellos atribuidas en su calidad de organismos gubernamentales. La Sociedad facilitará una oficina de aproximadamente 50 metros cuadrados dentro de

los edificios que se construyan como parte de la Primera Fase (situada en un lugar que será determinado por la Sociedad) para que la misma sea utilizada por los organismos gubernamentales hondureños que necesiten mantener una presencia en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo a fin de desarrollar actividades relacionadas con la operación de las instalaciones portuarias situadas en los mismos. De considerarse necesario, la Sociedad podrá solicitar que la oficina de referencia sea trasladada a otros lugares dentro del ámbito de la Primera Fase.

9. Inicio de la Explotación y Operación.

(a) Transferencia de derechos. En cumplimiento a lo establecido en el Artículo 10 del Decreto No. 40-1965, Ley Orgánica de la Empresa Nacional Portuaria (la "Notificación Pública") la ENP notificó con fecha 24 de agosto de 2005, a todos los tenedores de permisos, arrendatarios y operadores portuarios que utilizan los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo la cesión de los Contratos de Usufructo, así como el cese de la ENP como administradora de las instalaciones portuarias situadas en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo. Al momento de la entrega efectiva de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo y Activos de Roatán, con fecha 24 de febrero de 2006, mediante la suscripción del Acta de Toma de Posesión del Usufructo, la ENP entregará a el IHT dichos bienes y activos, el cual inmediatamente cederá a la Sociedad, su derecho de usufructo sobre los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo y los Activos de Roatán, mediante la suscripción del Acta de Toma de Posesión de la Cesión del Usufructo momento en el cual la Sociedad pasará a ser titular de todos los derechos y obligaciones conexos.

(b) Transición. La ENP continuará gestionando las operaciones portuarias en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo hasta que se perfeccione la toma de posesión por parte de la SOCIEDAD y por un periodo de transición establecido por acuerdo entre la ENP y la Sociedad. Durante dicho periodo, la ENP continuará gestionando las operaciones portuarias sustancialmente del mismo modo en que las operaba antes del otorgamiento de este Contrato y de acuerdo con las leyes aplicables. La ENP tendrá a su cargo el pago de las obligaciones laborales (salarios, indemnizaciones de despido y prestaciones sociales) a los empleados de la ENP que trabajaban en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo antes de la fecha de toma de posesión antes citada y durante el periodo de transición.

(c) Remoción de bienes. Si el inventario de los Bienes Tangibles Iniciales descrito en la Cláusula 5 identifica bienes de equipo que son obsoletos o que no pueden

ser utilizados por la Sociedad, la ENP retirará esos Bienes Tangibles de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo a su propio costo.

10. Mejoras a los bienes inmuebles objeto del usufructo.

(a) La Sociedad tendrá la responsabilidad de diseñar, obtener las autorizaciones necesarias, y completar la construcción de las mejoras a los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo que se contemplan en el Diseño Conceptual. La Sociedad llevará a cabo las mejoras previstas a los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo en dos fases. No obstante, las partes reconocen que el calendario de desarrollo y el alcance del proyecto que se detallan a continuación son preliminares y que pueden variar en tanto no se finalicen los estudios que determinarán cuál es el óptimo diseño y configuración comercial para garantizar los servicios con base en la demanda del mercado y en los estándares internacionales de los buques de crucero:

(i) Primera fase: Esta fase comenzará en 2006 y consistirá en el relleno de tierras y en la construcción de aproximadamente 3,000 metros cuadrados de establecimientos comerciales, con un área de acceso de transporte (la "Primera Fase"), tomando en cuenta lo estipulado en el Diseño Conceptual. Las partes reconocen y acuerdan que la construcción de las mejoras descritas podrá efectuarse en varias etapas a lo largo de un periodo no mayor de cinco años.

(ii) Segunda fase: Esta fase consistirá en (a) la reconstrucción del muelle de atraque existente, si la Sociedad determina que la reconstrucción es necesaria, y (b) la construcción de un segundo muelle (el "Segundo Muelle de Atraque") para buques post-panamax (la "Segunda Fase"). La obligación de iniciar la reconstrucción del muelle de atraque existente se hará efectiva si la misma es necesaria para permitir la adecuada operación del Puerto como resultado del diseño y/o la construcción del Segundo Muelle de Atraque. La obligación de iniciar la construcción del Segundo Muelle de Atraque estará sujeta a lo siguiente:

A. Que las instalaciones portuarias en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo reciban un mínimo de 60 escalas de buques mediante operación de transbordador ("tender calls") y 375,000 pasajeros por año durante dos años consecutivos. Una escala de buque mediante operación de transbordador o "tender call" se define como una escala en las instalaciones portuarias efectuada por un buque de crucero de pasajeros

con una capacidad no inferior a 1,000 pasajeros que permanezca anclada (sits at anchor) en las instalaciones portuarias durante cualquier período de 24 horas; estipulándose, sin embargo, que un buque que haga una escala superior a 24 horas y que permanezca anclado (sits at anchor) durante cualquier período subsiguiente de 24 horas se contará como una escala adicional;

B. Que el plazo remanente de los Contratos de Usufructo se prorrogue, de forma que el plazo sea de 15 años o mas a partir de la fecha efectiva de inicio de la construcción del Segundo Muelle de Atraque (las Partes reconocen que dicha prórroga es necesaria para garantizar un rendimiento comercial razonable de la inversión efectuada en la construcción del Segundo Muelle de Atraque); y

C. Que la Sociedad obtenga financiación de terceros para cubrir por lo menos el 50% de los costos de construcción del Proyecto, con un plazo de reembolso de por lo menos 7 años (la Sociedad y las Partes harán todo lo que esté en su mano para obtener financiación con arreglo a dichos términos y condiciones, y dicha obligación continuará hasta que los Contratos de Usufructo expiren o sean rescindidos de conformidad con los términos de los mismos).

El diseño del Segundo Muelle de Atraque se completará dentro de los nueve (9) meses después de concluido el año calendario en el que se hayan cumplido las condiciones antes expuestas. La SOCIEDAD culminará sustancialmente con las tareas de construcción del Segundo Muelle de Atraque dentro de los veinticuatro (24) meses desde que la SOCIEDAD haya recibido todos los permisos gubernamentales necesarios para la construcción del Segundo Muelle de Atraque.

(c) Si un estudio de ingeniería de costos, realizado por una entidad de reconocido prestigio en este campo contratada por la Sociedad, determina que el costo de construcción de los edificios y estructuras contemplados para la Primera Fase o la Segunda Fase excederá el Costo Máximo de construcción contenido en esta Cláusula, no obstante cualquier disposición en contrario contenida en el presente Contrato, la Sociedad podrá, entre otras medidas, volver a diseñar los edificios o estructuras para adaptar los costos de construcción a un nivel que sea conforme al Costo Máximo de dicha fase. Si

los auditores seleccionados por la Sociedad determinan, tras auditarlos, que los costos reales de construcción de la Primera Fase o de la Segunda Fase han excedido el Costo Máximo, las partes acuerdan realizar negociaciones de buena fe para alcanzar soluciones que permitan a la Sociedad mantener las operaciones en el Puerto de una forma económicamente viable y solvente considerando los Costos Máximos estipulado en esta cláusula. Las partes reconocen y acuerdan que la Sociedad no estará obligada a invertir más de US\$5,000,000 en el desarrollo de la Primera Fase y no más de US\$15,000,000 en el desarrollo de la Segunda Fase, los cuales serán considerados los Costos Máximos.

(d) Dentro de los 90 días posteriores a la fecha de entrada en vigor de este Contrato, la Sociedad facilitará al IHT un plan de inversión y un plan de negocio para la Primera Fase en el que se incluirá un plano del terreno indicando la ubicación y tamaño de cada edificio y estructura y un presupuesto del proyecto para la Primera Fase (el "Plan de Inversión del Proyecto"), el cual constituye el plan de inversión y el plan de negocio referido en los Contratos de Usufructo entre el IHT y la ENP y MR. El IHT conforme a lo establecido en el Contrato de Usufructo con la ENP, tendrá la obligación de presentar a la ENP para su conocimiento el Plan de Inversión del Proyecto y adquiere el compromiso de comunicar a la ENP cualquier variación que se produzca en el citado Plan de Inversiones del Proyecto. El IHT tiene 60 días para comunicar a la Sociedad sus comentarios acerca de si el Plan de Inversión del Proyecto cumple con el Diseño Conceptual. Si dicho período transcurre sin que el IHT haya comunicado sus comentarios, se considerará que el IHT ha renunciado a su derecho a comentar sobre dichos planes. Por este medio la Sociedad se compromete a hacer todo lo que esté en su mano para incorporar todos los comentarios comercialmente razonables sobre el Plan de Inversión del Proyecto comunicados por el IHT de conformidad con la presente cláusula y cumplir en la medida de lo comercial y técnicamente posible con los requerimientos mínimos detallados en el Diseño Conceptual.

11. Garantías y Seguros.

(a) La Sociedad se obligará a los siguientes compromisos económicos con respecto a la MR y al IHT:

(i) Pago fijo. Durante el plazo de los Contratos de Usufructo, la Sociedad pagará a la MR la suma de US\$1.50 por cada pasajero que visite las instalaciones portuarias situadas en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo, de

interrupción de las cantidades adicionales al pago estándar no se prolongará en ninguna circunstancia por más de 13 años a partir del año en que la Sociedad obtenga un crédito para la construcción del Segundo Muelle de Atraque. Es más, si en un año determinado la Sociedad aumenta las Tarifas de Fondeo, las cantidades mencionadas en las Cláusula 11(a)(iii)A y 11(a)(iii)B sufrirán un aumento equivalente a la mitad del aumento porcentual de dichas Tarifas de Fondeo. Por ejemplo, si las Tarifas de Fondeo aumentan en un 4% en 2007, la cantidad adicional al Pago Estándar que se establece en las Cláusula 11(a)(iii)A y 11(a)(iii)B para 2007 será aumentada en un 2% (\$1.02 por cada Pasajero Listado en el Manifiesto conforme a 11(a)(iii)A, o \$2.04 por cada Pasajero Listado en el Manifiesto conforme a 11(a)(iii)B).

(b) Tarifas de fondeo.

(i) Durante el período que empieza el 1° de octubre de 2006 y que termina el 30 de septiembre de 2007, las tarifas pagadas a la Sociedad por los buques de crucero que hagan escala en las instalaciones portuarias de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo ("Tarifas de Fondeo") serán de US\$6.25 por cada pasajero (la "Tarifa Básica"). Las Tarifas de Fondeo incluirán las siguientes tarifas pagadas por los usuarios del puerto sito en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo en la fecha de este Contrato: (i) tarifas de seguridad, (ii) derechos de uso del puerto para navíos (impuesto GRT o impuesto por tonelaje registrado), (iii) tarifas de atraque, y (iv) impuesto municipal per cápita. La Sociedad se reserva el derecho de cobrar tarifas adicionales a los usuarios de las instalaciones portuarias situadas en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo por servicios no incluidos en la presente lista.

(ii) La Sociedad podrá aumentar o disminuir la Tarifa Básica con base en la demanda del mercado, tras considerar factores tales como las tarifas cobradas por otros puertos de cruceros comparables y competitivos, los niveles de tráfico de pasajeros, y las nuevas amenidades y servicios ofrecidos en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo en comparación con otros puertos. El IHT reconoce que el plan de negocio de la Sociedad prevé la posibilidad de un aumento permisible de las Tarifas de Fondeo de un 4% anual con respecto a las tarifas del año anterior; estipulándose, sin embargo, que la Sociedad tendrá la posibilidad de establecer un aumento anual inferior al 4% de las Tarifas de Fondeo del año anterior en base a los factores relacionados en la frase anterior, pero que de darse un aumento anual superior al Porcentaje Permisible requerirá la

aprobación de como mínimo el 60% de los miembros de la Junta Directiva de la Sociedad (el "Requisito de Supermayoría"). El Porcentaje Permisible significará un aumento porcentual de las Tarifas de Fondeo que, en un año determinado, sea superior al monto máximo de las Tarifas de Fondeo que hubieran sido permitidas ese año si la Tarifa de Fondeo hubiera sido aumentada en un 4% en cada uno de los años precedentes.

(iii) A partir de la fecha en que la SOCIEDAD tome posesión del Puerto hasta el 30 de septiembre de 2006, la SOCIEDAD mantendrá la misma estructura tarifaria para los Usuarios del Puerto que la que se encuentra vigente a la fecha de celebración del presente Contrato; estipulándose, sin embargo, que la SOCIEDAD tendrá el derecho de aumentar el monto de dichas tarifas a fin de compensar cualesquiera costos asociados con la transferencia de la posesión del Puerto o relativos a arreglos a realizarse en las instalaciones del Puerto.

(c) Seguros.

(i) A partir de la fecha en que la SOCIEDAD tome posesión del Puerto, la Sociedad mantendrá vigente o hará que sus agentes mantengan vigente las pólizas de seguro de responsabilidad civil, de incendio y por daños a los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo, contratadas con compañías de seguros de reconocida solidez, en las que se asegure a la Sociedad contra toda responsabilidad por daños personales, inclusive por daños a la integridad física, y contra daños a bienes materiales causados por cualquier persona y relacionados con el uso u ocupación de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo.

(ii) Los límites de dichas pólizas de seguro de responsabilidad civil no serán inferiores a lo exigido de acuerdo con la ley hondureña. La póliza de seguro contra incendio y por daños materiales a los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo se contratará por la cantidad equivalente al costo de reemplazo de los Activos de Roatán, acordándose que el pago de la indemnización se usara exclusivamente para la reconstrucción y puesta en operación de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo.

(iii) Todas las pólizas de seguro exigidas en virtud de esta cláusula del Contrato contendrán un endoso con el siguiente texto:

"La cobertura de esta póliza no será modificada con el fin de disminuir la protección por debajo de los

límites que en ella se especifican, y la póliza no podrá ser cancelada sin que el IHT sea notificado previamente por escrito con treinta (30) días de antelación. Asimismo, la expiración de la póliza se notificará al IHT por escrito con treinta (30) días de antelación."

(iv) Igualmente, todas las pólizas de seguro exigidas en virtud de esta cláusula del Contrato contendrán un endoso que acreditará al IHT como beneficiario de la indemnización en caso de resolución del presente Contrato, de conformidad con lo establecido en el mismo.

(v) La Sociedad también se compromete a entregar al IHT, a más tardar treinta (30) días antes de la expiración de toda póliza de seguro exigida por este Contrato o contratada por la Sociedad, un Certificado de Seguro vinculante o una copia certificada de cada póliza de seguro.

(vi) Dentro de diez (10) días previos que la Sociedad tome posesión del Puerto, la Sociedad facilitará al IHT una copia de las mencionadas pólizas de seguro o un Certificado de Seguro vinculante. Si se contratan terceros para realizar parte de las operaciones en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo, la Sociedad tendrá derecho a repercutir una parte proporcional del costo de los seguros contratados bajo este Contrato a dicho contratista.

d) Si a partir de la entrada en vigor de este Contrato surgen condiciones no previstas por las partes, ni imputables a ellas por las cuales se viera afectada la Sociedad negativamente, las partes acuerdan realizar negociaciones de buena fe para alcanzar soluciones que permitan a la Sociedad realizar las operaciones en el puerto en una forma económicamente viable y solvente.

12. Incumplimiento, Régimen de Sanciones y Resolución de Contrato.

(a) Sujeto a lo dispuesto por la Cláusula 12(d), el IHT podrá resolver este Contrato si se dan las siguientes condiciones:

i. que la Sociedad incurra en grave incumplimiento de sus

principales obligaciones bajo este Contrato; o

- ii. que la Sociedad haya iniciado un caso o procedimiento voluntario ante un tribunal de justicia de competente jurisdicción pretendiendo obtener protección bajo leyes relacionadas con la quiebra, la insolvencia o la reorganización, o pretendiendo el nombramiento de un síndico concursal, síndico de quiebra, custodio o liquidador de la Sociedad; o
- iii. que la Sociedad no haya substancialmente concluido la construcción de la Primera Fase al cumplirse el quinto aniversario de la fecha en que la Sociedad tomo posesión del Puerto conforme substancialmente al Plan de Inversiones del Proyecto presentado para tal fin.
- iv. que la Sociedad no haya substancialmente concluido la construcción del Segundo Muelle de Atraque en el periodo establecido en la Cláusula 10(a)(ii).
- v. destrucción o grave daño de los bienes entregados en USUFRUCTO a causa de actitud dolosa o culposa de la SOCIEDAD;
- vi. una orden inapelable dictada por un tribunal de jurisdicción competente en el sentido de que la Sociedad ha cometido un acto que infringe la ley hondureña, y que dicha orden sustancialmente impida o restrinja la capacidad de la Sociedad de cumplir con sus obligaciones estipuladas con arreglo al presente Contrato;

(b) Garantía de Ejecución de Obra. La Sociedad constituirá una garantía de ejecución de obras a favor del IHT por el monto de US\$ 500,000.00 que corresponden al 10% del Costo Máximo de construcción de las mejoras previstas para la Primera Fase. Con sujeción a lo dispuesto en la Cláusula 12(d), en caso de incumplimiento en la ejecución de las obras de la Primera Fase de acuerdo a las condiciones y al período establecido en este Contrato, la garantía será ejecutada por parte del IHT, sin perjuicio de los demás derechos relacionados con la resolución de este contrato. La garantía será liberada una vez se determine conforme a la ejecución del Plan de Inversión del Proyecto, que el monto de la misma es equivalente a la cantidad requerida para concluir totalmente las obras contempladas en dicho Plan. Las condiciones para constituir dicha garantía

están detalladas en el Acuerdo de Accionistas.

(c) Resolución del Contrato. Con sujeción a lo dispuesto en la Cláusula 12(d), la Sociedad podrá extinguir este Contrato por causa justificada si se dan las siguientes condiciones:

- i. que el IHT incurra en grave incumplimiento de sus principales obligaciones bajo este Contrato;
- ii. que el IHT haya perdido control sobre los derechos otorgado sobre el Usufructo o los haya transferido a terceros por cualquier razón, y que el sucesor no asuma completa e incondicionalmente los derechos y obligaciones del IHT bajo este Contrato; o
- iii. que los derechos concedidos en virtud del presente se vean afectados por algún acto de la Republica de Honduras o de un organismo gubernamental de forma que (i) los costos operativos en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo aumenten de manera a causar que su Usufructo sea económicamente inviable , o (ii) los derechos concedidos a la Sociedad en virtud del presente se vean frustrados o parcialmente frustrados, lo que incluirá, de forma no taxativa, la expropiación de cualquiera de los derechos inmobiliarios de los que sea titular la Sociedad o la institución de controles cambiarios que impidan la convertibilidad monetaria y el derecho de accionistas a distribuir las ganancias o el producto de las operaciones o de la venta de la Sociedad.

(d) Las Partes podrán extinguir este Contrato por causa justificada mediante el siguiente procedimiento:

- i. A efectos de demandar la resolución unilateral del CONTRATO, una vez que tenga lugar un supuesto de incumplimiento (según lo descrito en las Secciones 12(a) o 12(c)), la parte cumplidora cursará a la parte en mora una notificación por escrito detallando razonablemente los hechos y circunstancias relacionados con el incumplimiento en cuestión. La parte en mora dispondrá de treinta (30) días para comenzar a subsanar cualquier incumplimiento identificado en la notificación escrita de incumplimiento.

Si la parte en mora comienza a subsanar el incumplimiento dentro de los treinta (30) días, entonces no se considerará que la parte en mora está incumpliendo el presente CONTRATO en tanto y en cuanto la parte en mora continúe diligentemente con sus esfuerzos de subsanar dicho incumplimiento y si la subsanación del mismo es completada dentro de un período de tiempo razonable. En relación con cualquier incumplimiento relativo a la Cláusula 12(a)(iii), la SOCIEDAD dispondrá de un plazo mínimo de ciento ochenta (180) días a fin de completar la construcción, contado desde la fecha en que se hubiere cursado la notificación escrita de incumplimiento. En relación con cualquier incumplimiento relativo a la Cláusula 12(a)(iv), la Sociedad dispondrá de un plazo mínimo de ciento ochenta (180) días a fin de completar la construcción, contado desde la fecha en que se hubiere cursado la notificación escrita de incumplimiento.

Y vencido dicho plazo, sin que la Parte en mora hubiere comenzado a cumplir con la obligación o brindado razones justificantes del mismo a juicio de la otra Parte, ésta estará habilitada a comunicarle por escrito, el inicio del expediente de resolución del CONTRATO por dicha causal.

En caso de que la Parte en mora encontrare infundada la comunicación de la otra Parte en tal sentido, deberá hacerle saber expresamente dicha circunstancia mediante comunicación cursada dentro del plazo de quince (15) días calendario siguientes a la fecha de recibida la comunicación de la Parte afectada. De continuar el diferendo, se iniciarán los procedimientos previstos en este CONTRATO para la resolución de controversias entre las partes.

13. Extinción del Contrato de Cesión.

- (a) Una vez firme la extinción del CONTRATO, el IHT procederá de inmediato a ocupar el área y tomar posesión de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo, para que esta a su vez la devuelva a la ENP, levantándose la correspondiente Acta Notarial, con participación de los representantes de la SOCIEDAD.

(b) Los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo devueltos al IHT estarán en buena condición y estado de funcionamiento, excepto por el desgaste normal por el uso. Si al momento de extinción del contrato la Sociedad no hubiese efectuado mejoras a un activo específico, ese bien será entregado de una forma que sea sustancialmente similar a la condición en la cual fue recibido por la Sociedad. Dentro de los 90 días siguientes a la extinción o expiración de este Contrato, el IHT inspeccionará los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo y facilitará a la Sociedad un informe por escrito relativo a las reparaciones necesarias a incorporarse en el "Pacto de Reparaciones", en el que las partes acordaran los plazos y modalidad para realizar dichas reparaciones por cuenta y costo de la Sociedad.

(c) El hecho de que el IHT no entregue el informe de inspección a la Sociedad dentro del período arriba indicado será considerado una renuncia irrevocable por parte del IHT a todos y cualesquiera de los derechos surgidos del Pacto de Reparaciones, entre ellos, de forma no taxativa, a las reclamaciones de indemnización que pudiera formular el IHT resultantes de reparaciones requeridas.

(d) Es tal sentido, el IHT renuncia irrevocablemente a presentar reclamaciones contra la Sociedad, resultantes de daños sufridos por los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo o de reparaciones necesitadas por los mismos que no hubieran sido identificados en el informe de inspección, tanto si dichos daños o reparaciones eran o podían ser conocidos en el momento en que el informe de inspección fue entregado a la Sociedad como si no eran ni podían ser conocidos en ese momento.

(e) El IHT y la Sociedad reconocen y acuerdan que todos los bienes muebles no adheridos a los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo (es decir, bienes que no estén permanentemente adheridos a los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo, como por ejemplo automóviles y computadoras) y que sean propiedad de la Sociedad (o de algún subcontratista, usuario o afiliado de la Sociedad) en el momento de la rescisión de este Contrato, continuarán siendo propiedad de la Sociedad (o del subcontratista, usuario o afiliado de la Sociedad). No obstante, dichos bienes muebles no adheridos, podrán ser utilizada por parte del IHT, por el tiempo mínimo necesario para que el IHT los sustituya por otros, en forma directa o contratada con terceros; o bien, acuerde con la SOCIEDAD un régimen de transferencia de la titularidad de los mismos de forma definitiva, a nombre del IHT o de quien ésta determine.

14. Plazo de Vigencia de los Derechos de Usufructo.

(a) Los derechos de usufructo regulados en este CONTRATO se otorgan por un plazo de 30 (treinta) años, contados a partir del veinte de Enero de dos mil cinco fecha de publicación en el Diario Oficial La Gaceta del Decreto No.228-2004 aprobado por el Congreso Nacional de la República

(b) El referido plazo podrá ampliarse o renovarse de común acuerdo entre las partes como consecuencia de procesos de renegociación del CONTRATO en los términos y condiciones previstos en el mismo, y sin perjuicio a lo establecido en los Contratos de Usufructo suscritos entre la ENP, la Municipalidad de Roatán y el IHT, respectivamente.

15. Resolución de Controversias.

(a) Resolución de controversias antes de un procedimiento de arbitraje. Toda controversia, controversia o reclamación surgida de, o relacionada con, o conexas a este Contrato, incluyendo cualquier duda sobre su existencia, validez o rescisión, o con respecto a un incumplimiento del Contrato o indemnización en virtud del mismo (una "Controversia") se resolverá de acuerdo con lo siguiente:

(i) Notificación de controversia. Una de las partes (una "Parte Demandante") podrá iniciar la consideración de una Controversia en virtud del presente si da notificación por escrito a la otra parte de la existencia de una Controversia (una "Notificación de Controversia"). Dicha notificación expondrá con razonable detalle la naturaleza de la Controversia a ser considerada, e irá acompañada de la completa divulgación de todos los hechos conocidos por la Parte Demandante y de una declaración del fundamento jurídico aplicable a la controversia; estipulándose, sin embargo, que (i) el hecho de no efectuar tal divulgación o de no presentar tal fundamento jurídico no surtirá el efecto de una renuncia a tal fundamento jurídico ni surtirá el efecto de imposibilitar la presentación o introducción de tales hechos en un momento posterior, o en un procedimiento subsiguiente o en litigación, ni constituirá de otro modo una renuncia a cualquier derecho que pueda ser poseído por una parte en aquel momento o en un momento posterior; y (ii) toda propuesta de arreglo extrajudicial hecha o propuesta se considerará hecha o propuesta en el marco de una negociación para llegar a un arreglo extrajudicial y no podrá ser introducida en un procedimiento judicial sin el consentimiento previo por escrito de la parte que haya hecho dicha propuesta.

(ii) Equipo negociador. Al recibir una Notificación de Controversia, cada una de las partes nombrará un equipo negociador que comprenderá no menos de uno y no más de tres representantes (cada uno denominado un "Equipo Negociador"). Los dos Equipos Negociadores empezarán sus reuniones dentro de los 30 días siguientes y a partir de entonces celebrarán reuniones y negociarán de buena fe durante un período de por lo menos 30 días para intentar solucionar la Controversia. Durante este período de negociación de 30 días, cada parte que reclame daños y perjuicios o compensación según el régimen de *equity*, o que se defienda contra tales reclamaciones, divulgará a la otra parte todos los hechos que no hayan sido divulgados previamente así como el fundamento jurídico de una tal reclamación o defensa; estipulándose, sin embargo, que (i) el hecho de no efectuar tal divulgación o de no presentar tal fundamento jurídico no surtirá el efecto de una renuncia a tal fundamento jurídico ni surtirá el efecto de imposibilitar la presentación o introducción de tales hechos en cualquier procedimiento subsiguiente o en litigación, ni constituirá de otro modo una renuncia a cualquier derecho que pueda ser poseído por una parte en aquel momento o en un momento posterior; y (ii) toda propuesta de arreglo extrajudicial se considerará hecha en el marco de una negociación para llegar a un arreglo extrajudicial y no podrá ser introducida en ningún procedimiento judicial subsiguiente sin el consentimiento previo por escrito de la parte que haya hecho dicha propuesta.

(iii) Notificación final de controversia. Si los Equipos Negociadores no consiguen solucionar la Controversia dentro del período señalado en la anterior Cláusula 15(a)(ii), una de las partes podrá entregar una notificación por escrito a la otra en la que se declare que las negociaciones han fracasado (una "Notificación Final de Controversia").

(iv) Arbitraje. En el momento en que se entregue o se reciba una Notificación Final de Controversia, las partes podrán iniciar un proceso de arbitraje de conformidad con la Cláusula 15(b) de este Contrato.

(b) Arbitraje. Con sujeción a que se haya completado el proceso estipulado en la Cláusula 15(a) y sin perjuicio de ninguna otra disposición en sentido contrario en este Contrato, las partes irrevocablemente acuerdan que todas las reclamaciones de indemnización monetaria y las controversias de algún modo relacionadas con el cumplimiento, la interpretación, la validez, o el incumplimiento de este Contrato serán resueltas por medio de arbitraje inapelable y vinculante ante un tribunal arbitral

compuesto por tres (3) árbitros, bajo el reglamento de arbitraje comercial de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional ("UNCITRAL"). Los árbitros serán seleccionados por las partes y hablarán con fluidez el inglés y el español; si las partes no consiguen ponerse de acuerdo sobre la selección de los árbitros dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de envío de la notificación de arbitraje a las partes del arbitraje, entonces los árbitros serán seleccionados de acuerdo con el reglamento de UNCITRAL. Una parte no tendrá derecho bajo ninguna circunstancia a recibir una indemnización por "*punitive damages*" en un procedimiento arbitral o judicial, y todas las partes contratantes por el presente renuncian a su derecho a recibir indemnizaciones por "*punitive damages*." En caso de que un tribunal arbitral o un tribunal de justicia concluya que la renuncia a las indemnizaciones por daños y perjuicios contenida en la frase anterior no tiene fuerza ejecutoria, entonces las partes acuerdan que el tribunal de justicia que tenga jurisdicción substantiva sobre la confirmación del laudo arbitral tendrá única y exclusiva jurisdicción para decidir las cuestiones relativas a si alguien tiene derecho a indemnizaciones por daños y perjuicios así como el monto de las mismas. Los árbitros no tendrán jurisdicción substantiva para decidir cuestiones relativas al período de prescripción o a las peticiones de medidas cautelares, y por el presente las partes estipulan que interrumpirán el arbitraje (sin que haya obligación de depositar fianza) hasta que se resuelvan tales cuestiones en controversia. La sentencia que homologa el laudo arbitral dictado por los árbitros será inapelable, vinculante y terminante para las partes y sus respectivos administradores, albaceas, representantes legales, herederos, sucesores y cesionarios permitidos, y podrá ser registrada en cualquier tribunal de justicia de competente jurisdicción. Todas las dudas sobre el significado de las disposiciones de este párrafo, o sobre la arbitrabilidad de una controversia bajo este párrafo, serán resueltas por los árbitros, serán absolutamente vinculantes, y no estarán sujetas a revisión judicial. Los árbitros determinarán a cargo de quién corren los costos y gastos correspondientes al arbitraje, pero cada una de las partes pagará los costos y gastos de sus propios asesores jurídicos y de los testigos y pruebas presentados por dicha parte. Todo procedimiento de arbitraje en virtud de la Cláusula 15(b) se celebrará en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos de América.

16. Declaraciones y garantías de las partes.

(a) Cada una de las partes declara a la otra que este Contrato ha sido debidamente autorizado, entregado y otorgado por dicha parte, y que el mismo constituye la obligación legal, válida y vinculante de dicha parte, con fuerza ejecutoria a favor y en

contra de dicha parte de acuerdo con sus términos.

(b) El IHT declara que (i) el otorgamiento, entrega y cumplimiento de este Contrato por parte del IHT cumple con todas las leyes de la República de Honduras, normas, regulaciones, decretos y ordenanzas locales aplicables al IHT; (ii) tiene plena autoridad para celebrar y cumplir este Contrato de acuerdo con sus términos; (iii) ha recibido todas las aprobaciones y consentimientos de terceros requeridos o necesarios para cumplir sus obligaciones bajo este Contrato; y (iv) el otorgamiento, entrega y cumplimiento de este Contrato por parte del IHT no resultará en la violación de ningún otro contrato del que sea parte el IHT.

(c) La Sociedad declara que (i) tiene plena autoridad para celebrar y cumplir este Contrato de acuerdo con sus términos; y (ii) ha recibido los consentimientos requeridos o necesarios para cumplir sus obligaciones bajo este Contrato.

17. Interpretación y Referencias

(a) Los términos y expresiones utilizadas en este CONTRATO deberán interpretarse de buena fe conforme al sentido corriente que haya de atribuirse a los términos del mismo en el contenido de estos y teniendo en cuenta su objeto y fin, en su sentido natural y obvio, salvo que específicamente se les haya asignado otro significado en este documento, o se infiera del contexto del mismo; y en cualquier caso, de acuerdo a las normas vigentes en Honduras.

(b) Los títulos de las cláusulas de este CONTRATO se incluyen a efectos meramente indicativos y no afectarán la interpretación de su contenido.

(c) Las definiciones dadas en este CONTRATO en singular se refieren también al plural y viceversa.

(d) Forman parte de este CONTRATO: sus anexos específicos (en adelante, simplemente, "los ANEXOS" o "los ANEXOS DEL CONTRATO"), los documentos que así se determine en su texto. En consecuencia, las referencias hechas al CONTRATO, en cualquier caso, se entenderán comprensivas de la totalidad de dichos otros documentos. Sus contenidos se interpretarán de buena fe, y bajo el principio de la unidad contractual (esto es, se procurará que las normas y cláusulas contenidas en los instrumentos indicados no sean interpretadas ni aplicadas en forma aislada, sino integralmente).

(e) Sin perjuicio de lo anterior, en caso de contradicción entre lo previsto en este CONTRATO y lo estipulado en sus documentos integrantes o ANEXOS, prevalecerá lo previsto en el CONTRATO, salvo que en dicha otra documentación se haya señalado expresamente, en forma clara e inequívoca, que su contenido primará sobre lo previsto en este instrumento.

(f) Si como resultado final de un proceso de resolución de controversias, alguna cláusula de este CONTRATO fuere considerada nula o ineficaz, el resto de este CONTRATO no será afectado por ello. La cláusula nula o ineficaz será considerada como reemplazada por una cláusula válida y eficaz que se ajuste a la intención inicial de las partes en la mayor medida posible sin afectar el equilibrio entre las partes y la interpretación armónica de este CONTRATO. Lo mismo será aplicable si hay algún vacío en este CONTRATO. Dichas cláusulas reemplazantes no podrán modificar los términos y condiciones del CONTRATO, salvo aquellas que se hubieren declarado nulas o ineficaces en el proceso de resolución de la controversia.

(g) Las disposiciones de este CONTRATO que regulan procedimientos para la tramitación de autorizaciones o aprobaciones del IHT ante determinados actos o hechos de la SOCIEDAD, deberán ser cumplidas por parte de ésta sin perjuicio de otras disposiciones que ordenen tramitaciones, procedimientos y actuaciones administrativas en general ante cualesquiera Autoridades nacionales o locales, que también deberán ser cumplidas por la SOCIEDAD conforme a derecho, y por los cuales, ésta estará sujeta al control por parte de las entidades públicas competentes.

(h) Los plazos establecidos en este CONTRATO en días, meses o años, sin indicación adicional, se computarán como días calendario, es decir, incluyendo los sábados, domingos, feriados e inhábiles; salvo que expresamente se utilice la expresión de "días hábiles", en cuyo caso serán los días hábiles acordes con la legislación hondureña. Ante cualquier vencimiento de un plazo verificado en un día inhábil, se tomará como día de vencimiento el día hábil inmediato siguiente.

(i) Las referencias a horas previstas en este contrato o sus modificaciones y/o documentos anexos, corresponden a la hora oficial de la República de Honduras.

18. Registros Contables de la Sociedad Gestora

(a) Durante el plazo del CONTRATO, la SOCIEDAD mantendrá, con

arreglo a los principios contables generalmente aceptados en los Estados Unidos y a la normativa contable aplicable en Honduras, los libros de contabilidad que deban llevarse, los registros y la contabilidad y sistema de costos relativos a la operación del PUERTO, de sus facilidades complementarias y de los servicios brindados a los usuarios, así como respecto a las demás operaciones a que esté habilitada a realizar la SOCIEDAD conforme a los términos previstos en el presente CONTRATO; información a la cual tendrá acceso el IHT a efectos del ejercicio de sus funciones de control. El IHT tendrá acceso razonable a la información antedicha mediante solicitud razonable por escrito.

(b) Estados financieros; auditorías. La Sociedad entregará al IHT estados financieros trimestrales dentro de los 60 días posteriores al cierre de cada trimestre fiscal, y estados financieros anuales auditados con arreglo a los principios contables generalmente aceptados en los Estados Unidos dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio. Los estados financieros auditados serán preparados por auditores independientes seleccionados por la Sociedad, y dichos auditores pertenecerán a una firma de auditoría reconocida internacionalmente. El IHT podrá, a su costo, llevar a cabo auditorías financieras de las operaciones de la Sociedad en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo. Para fines de la auditoría y tras haber recibido aviso previo por escrito con diez (10) días hábiles de anticipación, la Sociedad pondrá a la disposición del IHT, en las oficinas de la Sociedad, toda la documentación de la Sociedad con respecto a todos los asuntos que se tratan en este Contrato que sea habitualmente conservada por empresas para fines de auditorías. La Sociedad se compromete a conservar toda la documentación mencionada por un período de cinco (5) años a partir del momento en que se presentó la misma por primera vez.



19. Varios.

(a) Enmiendas. Las disposiciones de este Contrato no podrán ser objeto de enmienda, suplemento, renuncia o cambio de ninguna forma que no sea un documento escrito, en el cual se haga referencia específica a este Contrato, firmado por la parte contra la cual se pretenda ejecutar dicha enmienda, suplemento, renuncia o cambio.

(b) Gastos. Todos los costos y gastos incurridos en relación con este Contrato y las transacciones contempladas en el mismo serán pagados por la parte que haya incurrido dichos gastos.

(c) Leyes aplicables. Este Contrato se registrará por y se interpretará de acuerdo con las leyes de la República de Honduras, sin tomar en cuenta sus normas sobre el conflicto de leyes.

(d) Frustración del propósito. Ninguna de las partes podrá hacer directa o indirectamente lo que está prohibido por este Contrato.

(e) Fuerza Mayor. En caso de que una de las partes contratantes se vea imposibilitada de cumplir de forma completa y oportuna alguna de sus obligaciones bajo el presente debido a casos fortuitos, huelgas y/o cierres patronales, otros disturbios laborales, actos del enemigo público, leyes, normas y regulaciones de autoridades gubernamentales, guerras o acciones guerreras (ya sea en la actualidad, en un futuro próximo o en un futuro más lejano, y ya sea *de jure* o *de facto*), detención u otra privación de libertad por parte de un gobierno (civil o militar), bloqueos, insurrecciones, actos de terroristas o vándalos, disturbios callejeros, epidemias, corrimientos o hundimientos de tierras, rayos, huracanes, tempestades, inundaciones, erosión, incendios u otros accidentes, expropiación, terremotos, disturbios civiles, explosiones, averías o accidentes de equipo o maquinaria, interrupción de los servicios públicos, confiscación o embargo por parte de un gobierno o autoridad, reacción o radiación nuclear, contaminación radioactiva, accidentes, reparaciones u otro evento o condición que esté fuera del control razonable de una de las partes (colectivamente denominados "Fuerza Mayor", excluyendo expresamente la imposibilidad financiera de cumplir una obligación) dicha parte se verá exonerada del deber de cumplir dicha obligación hasta el momento en que se haya mitigado la Fuerza Mayor.

(f) Efecto vinculante. Este Contrato será vinculante para cada una de las

partes contratantes y cada uno de sus sucesores y cesionarios permitidos.

(g) Títulos descriptivos. Los títulos contenidos en este Contrato son solamente para fines de referencia y no afectan de ningún modo el significado o la interpretación de este Contrato.

(h) Integridad del Contrato; cesión. Este Contrato (a) constituye el Contrato íntegro entre las partes y revoca todos los acuerdos y entendimientos anteriores, tanto escritos como orales, entre las partes o cualquiera de ellas, con respecto al objeto del presente, con excepción de: (i) el Acuerdo de Suscripción celebrado entre la SOCIEDAD, la MR, el IHT y RCCL, (ii) el Acuerdo de Accionistas celebrado entre MR, el IHT y RCCL y (iii) el Contrato de Uso celebrado entre la SOCIEDAD y RCCL, cada uno de los cuales es de igual fecha que el presente; (b) no tiene el propósito de conferir a terceros ningún derecho o reparación en virtud del presente; y (c) no será cedido por efecto de la ley o de otro modo.

(i) Validez. La invalidez o falta de fuerza ejecutoria de alguna disposición de este Contrato no afectará la validez o fuerza ejecutoria de las restantes disposiciones del mismo, las cuales continuarán teniendo pleno vigor y efecto.

(j) Terceros beneficiarios. Nada de lo expresado o implícito en este Contrato tiene el propósito de crear terceros beneficiarios, no debiendo ser interpretado en tal sentido.

(k) Compromisos adicionales. Por el presente las partes se comprometen a otorgar y entregar de vez en cuando transferencias, cesiones y documentos según sea conveniente o necesario para implementar de la manera más completa y eficaz el efecto pretendido de este Contrato, y a llevar a cabo los actos que puedan ser convenientes o necesarios para implementar dicho efecto de la manera más completa y eficaz.

(l) Ejemplares de un solo tenor. Este Contrato podrá ser otorgado en dos o varios ejemplares de un solo tenor y efecto, cada uno de los cuales se considerará un original si bien todos ellos constituirán un solo y el mismo Contrato.

[página de firmas a continuación]



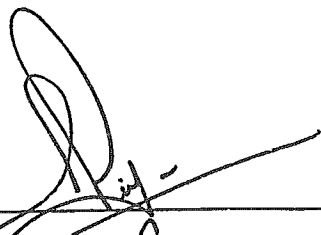
Y PARA QUE CONSTE, las partes han estampado sus firmas y sus sellos en el presente en la fecha que figura en el encabezamiento.

**INSTITUTO HONDUREÑO DE
TURISMO, órgano desconcentrado del Estado
de la República de Honduras**

Por poder: _____

Nombre: _____

Cargo: _____


Thierry de Pierrefeu
Presidente Ejecutivo

**PUERTO DE CRUCEROS Y MARINA DE
LAS ISLAS DE BAHÍA S.A. DE C.V.,
sociedad anónima de capital variable
constituida bajo las leyes de la República de
Honduras**

Por poder: _____

Nombre: _____

Cargo: _____


Dennis Xavier Chacón
Secretario

ANEXO A

DISEÑO CONCEPTUAL

Descripción de las facilidades portuarias que, como mínimo, se pretenden lograr mediante esta PPP:

La actual explanada de conexión del muelle existente a la tierra, se ampliará mediante relleno de la franja costera, que tiene muy poco calado, en 16.985 m² más, completando un total de superficie destinada a segunda línea de puerto y servicios de 22.112 m². La actual superficie de muelle se amplía en 250 Metros lineales y una superficie adicional de Tres Mil Doscientos Cuarenta y Nueve M² (3.249 m²) completando una superficie total de muelles de Cinco Mil Trescientos Cuarenta y Nueve Metros Cuadrados (5.349 m²).

Para completar una oferta atractiva de servicios y ocio a los pasajeros y tripulaciones y acoger las necesidades de embarque y desembarque de los mismos y de su distribución para las diferentes actividades a desarrollar en su escala turística, en esta explanada se ha hecho una distribución de espacios que tienen el carácter de mínimos y cuyas superficies son tentativas, debiendo ser definitivamente acordadas con los Interesados Precalificados, durante el proceso de Data Room, previo al PROCEDIMIENTO DE SUBASTA para la suscripción de acciones de la Sociedad.

Los espacios y su distribución para las diferentes actividades, tal como se han diseñado por especialistas portuarios en la industria de Cruceros, se describen a continuación sobre la base de los planos disponibles en la Página Web antes expresada:

- Zona de Entrada al Terminal Terrestre desde el territorio, dotada de instalaciones de control e Intercambio Aduanero, etc.
- Aparcamiento para Taxis, con capacidad para 101 vehículos ligeros.
- Aparcamiento para vehículos de transporte colectivo, con capacidad para 45 Buses.
- Zona segura destinada a la subida y bajada de pasajeros de los vehículos ligeros y medianos de transporte público, a donde éstos acuden desde el Parking respectivo, con capacidad proyectada para abordar al mismo tiempo aproximadamente 20 vehículos.

- Zona segura destinada a la subida y bajada de pasajeros de los vehículos de transporte público colectivo, a donde éstos acuden desde el Parking respectivo, con capacidad proyectada para abórdar al mismo tiempo aproximadamente 14 vehículos.
- Zonas para casetas y vehículos ligeros de alquiler (Rent a Car) con capacidad para 24 vehículos.
- Centro Comercial, en forma de "Paseo de Compras", con calles y jardines interiores, en los que se pueden instalar puestos exposición y de venta al aire libre y terrazas para restauración y ocio; tiene una superficie cubierta de 3.000 m² para tiendas y dife rentes actividades relacionadas con la demanda de los buques de turismo.
- Acceso vehicular a los muelles, para servicios especiales, provisión de los buques y mantenimiento, con una superficie de parking de acceso controlado, para 14 vehículos.
- Oficinas para las empresas de servicios de paseos en embarcaciones menores.
- Pequeña marina destinada a embarcaciones menores de recreo y Tenders para los pasajeros de los Cruceros y, si el espacio es suficiente, con posibilidad de amarrar lanchas y yates privados. Está además dotada de un muelle y espacio especialmente destinado el embarque y desembarque rápido de pasajeros en los Tenders en los que éstos se trasladarán hacia y desde los cruceros fondeados en bahía. Espacio aproximado para operar dos Tenders al mismo tiempo.
- Zona de parking para vehículos privados que acudan el Centro Comercial, con capacidad para 61 unidades y dotado de una entrada vigilada, con caseta para control y peaje.
- Zona de acceso al puert o,conectada a la carretera existente. (se ampliará ésta a 4 vías en el tramo cercano al puert o,para evitar la actual congestión en los momentos de llegada y salida de los cruceros).
- Finalmente, muelle para cruceros, dotado de dos puestos de atraque y cuatro Dolphins de amarre, dos a cada lado de los muelles. Estos muelles estarán diseñados con capacidad para recibir buques de turismo de grandes dimensiones, tanto por su longitud, como por su calado.



IHT. Asimismo, la ENP tendrá a su cargo el pago de las obligaciones laborales (salarios, indemnizaciones de despido y prestaciones sociales) a los empleados de la ENP que trabajan en los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo durante dicho período.

Asimismo, la Sociedad se subroga en el IHT en el acuerdo previsto en el Acta de Toma de Posesión de los Bienes Inmuebles Objeto de Usufructo entre el IHT y la ENP respecto a que todos los bienes muebles no adheridos a los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo y que sean propiedad de la ENP al momento de la entrega efectiva de los Bienes Inmuebles Objeto del Usufructo continuarán siendo propiedad de la ENP. No obstante, dichos bienes muebles no adheridos podrán ser utilizados por la Sociedad, por el tiempo mínimo necesario para que la Sociedad los sustituya por otros, en forma directa o contratada con terceros; o bien, acuerde con la ENP un régimen de transferencia de la titularidad de los mismos de forma definitiva, a nombre de la Sociedad o de quien ésta determine.

A partir de este momento, el usufructo se conforme a lo establecido en los acuerdos firmados entre el IHT y la Sociedad.

Las partes dan su conformidad con lo manifestado en este Acta y lo firman en la misma fecha siendo las... horas

Firmas de las partes



Firma y sello del Notario

3503351_v6

Poder Legislativo

DECRETO No. 70-2021

EL CONGRESO NACIONAL,

CONSIDERANDO: Que de conformidad al Artículo 205 Atribución 19) de la Constitución de la República, corresponde al Congreso Nacional, Aprobar o improbar los contratos que lleven involucradas exenciones, incentivos y concesiones fiscales, o cualquier otro contrato que haya de producir o prolongar sus efectos al siguiente período de gobierno de la República.

CONSIDERANDO: Que en el Decreto No.208-2004, de fecha 17 de diciembre de 2004 y publicado en el Diario Oficial "La Gaceta" del 19 de febrero de 2005 No. 30,627, el Congreso Nacional aprueba por un plazo de treinta (30) años, el Contrato Privado de Usufructo celebrado entre la Municipalidad de Roatán, departamento de Islas de la Bahía y el Instituto Hondureño de Turismo (IHT), respecto de un terreno sin mejoras ubicado en el Barrio Willie Warren de Roatán, Municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía.

CONSIDERANDO: Que en el Decreto No. 228-2004, de fecha 20 de enero de 2005 y publicado en el Diario Oficial "La Gaceta" del 1 de marzo de 2005 No.30,635, el Congreso Nacional aprueba por un plazo de treinta (30) años, el Contrato de Usufructo celebrado entre la Empresa Nacional Portuaria (ENP) y el Instituto Hondureño de Turismo (IHT) respecto la infraestructura portuaria básica ubicada en el Barrio Willye Warren, Aldea de Roatán, Municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía, incluyendo inmueble, mejoras y equipo tal y como se señala en la Cláusula Primera del Decreto antes descrito.

CONSIDERANDO: Que los Decretos antes referidos, contemplan en su Artículo 1, Cláusula Tercera, inciso 2 del

Contrato Privado de Usufructo, la renovación del plazo, con la misma finalidad y a voluntad de ambas partes.

CONSIDERANDO: Que el 20 de enero de 2006, se suscribió el Contrato de Cesión de Usufructo (el "Contrato de Cesión de Usufructo") entre el Instituto Hondureño de Turismo (IHT) y la Empresa Puerto de Cruceros y Marina de Islas de la Bahía, respecto de los usufructos sobre el Inmueble y la Infraestructura (en su conjunto el "Usufructo").

CONSIDERANDO: Que la Cesionaria, en cumplimiento del Contrato de Cesión de Usufructo, ha construido y actualmente opera en el Usufructo una Terminal Portuaria con infraestructura turística conocida como el "Puerto de Cruceros de Roatán" o "Port of Roatán", cuya actividad principal es turística, enfocada en la recepción de embarcaciones de pasajeros de distintas líneas navieras internacionales.

CONSIDERANDO: Que en cumplimiento de la Cláusula Séptima incisos (b) y (c) del Contrato de Cesión de Usufructo entre el Instituto Hondureño de Turismo (IHT) y la Empresa Nacional Portuaria (ENP), la Concesionaria pretende comenzar con el desarrollo y construcción de la ampliación de la Segunda Fase del Puerto de Cruceros de Roatán.

CONSIDERANDO: Que la industria turística al ser declarada como factor prioritario para el desarrollo del país, mediante PCM-011-2014, es una actividad Socio-Económica que impulsa el desarrollo económico, mediante la conservación protección y aprovechamiento integral de los recursos turísticos nacionales.

CONSIDERANDO: Que la referida ampliación y construcción de la Segunda Fase del Puerto de Cruceros de Roatán, generará una inversión de capital importante para el desarrollo económico y social del departamento Islas de la Bahía y por ende de Honduras, atrayendo no sólo un importante aumento en el número de cruceros que arriban al país, sino también embarcaciones de mayor eslora y capacidad, lo cual resulta

directamente en el arribo de una mayor cantidad de turistas que incidirá en un incremento de la derrama económica y generación de empleo.

CONSIDERANDO: Que el Estado de Honduras es la Nuda Propietaria del Puerto de Cruceros de Roatán, en consecuencia responde a nuestro más alto interés que se realice la ampliación y construcción de la Segunda Fase, en aras de generar desarrollo a corto, mediano y largo plazo en la región, fortalecer el posicionamiento de Honduras como destino turístico de puerto de cruceros de primer nivel en el Caribe y consolidar al sector turístico como un sector prioritario para el desarrollo económico y social del país.

POR TANTO,

DECRETA:

ARTÍCULO 1.- Aprobar la renovación del plazo por trece (13) años adicionales al plazo original de los Contratos de Usufructo, contenidos en el Decreto No.208-2004 y el Decreto No.228-2004, celebrados entre la Municipalidad de Roatán, departamento de Islas de la Bahía ("MUNICIPALIDAD") y el Instituto Hondureño de Turismo (IHT); y entre la Empresa Nacional Portuaria (ENP) y el Instituto Hondureño de Turismo ("IHT"), respectivamente.

ARTÍCULO 2.- La presente Aprobación queda condicionada a la suscripción por las partes de la respectiva **ADDENDAS**, que sólo podrán modificar y ampliar la vigencia del Plazo por el tiempo aprobado en el Artículo 1 del presente Decreto.

ARTÍCULO 3.- El presente Decreto entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en la Ciudad de Tegucigalpa, municipio del Distrito Central, en el Salón de Sesiones del Congreso Nacional, a los quince días del mes agosto del dos mil diecinueve.

ANTONIO CÉSAR RIVERA CALLEJAS
PRESIDENTE

JOSÉ TOMÁS ZAMBRANO MOLINA
SECRETARIO

SALVADOR VALERIANO PINEDA
SECRETARIO

Al Poder Ejecutivo.

Por Tanto: Ejecútese.

Tegucigalpa, M.D.C., de de

JUAN ORLANDO HERNÁNDEZ ALVARADO
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

EL SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE
TURISMO