

## 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, 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 **JOSE ANTONIO SERRANO INTERIANO**, mayor de edad, casado, Ingeniero Agrónomo, hondureño, con DNI N° 1620-1974-00546 con domicilio Colonia Villa Ernestina 33 calle Polvorín, Blue Where San Pedro Sula, Departamento de Cortes, y en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Gerente General y Representante Legal de la sociedad **GRUPO ALIMENTICIO ZONA LIBRE SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, conocida igualmente por las siglas "**GRUPO ALZA ZOLI S.A. DE C.V.**" sociedad constituida en Escritura Pública bajo el instrumento numero Trescientos Treinta Y Uno (331) autorizado por el Notario Eugenio Edgardo Rivera Alcántara, a los veintinueve días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (29/11/2023), inscrito bajo el asiento numero sesenta y cinco (65) tomo (60) sesenta, acreditando su representación con el testimonio de la misma escritura antes mencionada en la que consta su nombramiento Gerente General y Representante Legal y que tiene facultades expresas para el otorgamiento de esta clase de actos y que en lo sucesivo me denominaré "**EL ARRENDATARIO**", ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, por ello hemos convenido celebrar, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a los términos y condiciones descritas en las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, manifiesto: Que mi representada, la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es propietaria legítima de un local identificado de acuerdo a la simbología del plano de Zona Libre de Puerto Cortes, como Local numero quince (15) que el cual cuenta con **TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (386 mts<sup>2</sup>)**; ubicada en área restringida de las instalaciones de Zona Libre de Puerto Cortes.- **SEGUNDA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, continuo manifestando que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento el Local numero quince (15), antes descrito a la Sociedad denominada **GRUPO ALIMENTICIO ZONA LIBRE SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, conocida igualmente por las siglas "**GRUPO ALZA ZOLI S.A. DE C.V.**" bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL LOCAL NUMERO QUINCE (15):** El local numero quince (15) será utilizada por el arrendatario como usuario de Zona Libre de Puerto Cortes, para desarrollar las actividades comerciales de importación de materia prima, elaboración de alimentos para alimento humano y animal, procesamiento, envasados de granos, semillas, productos elaborados de distintas maneras, etiquetados y distribución a nivel nacional e internacional, servicios de asesorías, formulaciones y otros similares a la agroindustria. b) **EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato entrará en vigencia a partir del 05 de agosto del año 2024 al 05 de agosto del año 2025, el término estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria.- El Arrendatario tendrá la primera opción de continuar con la renta del local numero quince (15), para realizar las actividades comerciales de importación de materia prima, elaboración de alimentos para alimento humano y animal, procesamiento, envasados de granos, semillas, productos elaborados de distintas maneras, etiquetados y distribución a nivel nacional e internacional, servicios de asesorías, formulaciones y otros similares a la agroindustria. siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente

R.T.N: 05061611



contrato. c) **PRECIO DE RENTA**: El precio de renta que pagara mensualmente por el arrendamiento del local numero quince (15), equivalente a **TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (386 MTS<sup>2</sup>) a razón de US\$ 1.15 por cada M2** haciendo un total a pagar de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA CENTAVOS.(US\$443.90)** mensuales; dichos valores de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas.- Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente año de arrendamiento, en el contrato que se renueve. d) **FORMA DE PAGO**: EL **ARRENDATARIO** efectuara los pagos de la renta de los inmuebles descritos, en Dólares moneda de los Estados Unidos de América, en forma mensual, dentro de los primeros siete (7) días después de la fecha de emisión de la factura en forma puntual; y siendo entendido que en la demora de dos mensualidades consecutivas, dará lugar a la resolución del presente contrato, sin perjuicio del pago de lo adeudado en concepto de renta. Su incumplimiento obligará al **ARRENDATARIO** a indemnizar al **ARRENDADOR**, mediante la aplicación del pago de intereses moratorios mediante la aplicación de la tasa monetaria más alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente; e) **SERVICIOS PUBLICOS**: El **ARRENDATARIO** pagará mensualmente el consumo de energía eléctrica y servicio de agua potable de conformidad con la lectura de los medidores y las tarifa establecida por la ENP; por el servicio de tren de aseo pagara un valor de **UN MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.1,000.00)** f) **PRESENTACION DE GARANTIA**: EL **ARRENDATARIO**, garantizará a "EL **ARRENDADOR**", el pago de las mensualidades acordadas ya sea en efectivo, cheque certificado, deposito bancario o mediante una garantía bancaria por un valor equivalente a dos (2) meses de renta, a favor de la Empresa Nacional Portuaria; y para garantizar el pago de los servicios de agua potable y energía electrica el arrendatario presentará un depósito bancario por el valor de L. 50,000.00 ya sea en efectivo o a través de una Garantía Bancaria emitida por la institución debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros.- Para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, **EL ARRENDATARIO**, tiene treinta (30) días calendario, para solicitar por escrito ante la Gerencia General y acompañado la fotocopia de Finiquito de Solvencia, extendida por el Jefe de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre, de no existir deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezará a correr a partir de la finalización del contrato. Transcurrido dicho plazo las garantías correspondientes no serán reembolsables; y serán ejecutables a requerimiento de la ENP, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; las Garantías Bancarias serán emitidas por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, y contendrá una cláusula especial obligatoria que deberá decir "LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, ACOMPAÑADA DE UNA CONSTANCIA DE INCUMPLIMIENTO EMITIDA POR EL GERENTE GENERAL DE LA ENP, CUALQUIER OTRA DISPOSICION QUE CONTRADIGA A LA PRESENTE CLAUSULA SERA NULA", la garantía tendrá una vigencia de Catorce (14) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato. g) **PRESENTACION DE POLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO**: El arrendatario para cubrir la responsabilidad de los daños ocasionados a las instalaciones, predios arrendados y a terceras personas derivadas de las actividades que realizan, deberán ser cubiertas a través de una Póliza de Seguro, que se presentara de manera permanente durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, quedando obligado el arrendatario a asegurar los inmuebles arrendados, su equipo y mobiliario contra todo riesgo. h) **MEJORAS**: Es entendido y convenido que sin permiso de **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras permanentes al Local numero quince (15), pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter permanente, quedarán a favor del Local numero quince (15), propiedad del **ARRENDADOR**, por tanto no se le reembolsara ningún valor invertido. i) **PROHIBICIONES DE SUB-ARRENDAMIENTO**: **EL ARRENDATARIO** no podrá bajo ningún concepto, sub-arrendar,

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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



ceder o dar a título gratuito todo o en parte del Local numero quince (15), objeto de este contrato, el incumplimiento de esta clausula por parte de el arrendatario, será motivo suficiente para la resolución del presente contrato. **j) OTRAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDATARIO:** 1) **EL ARRENDATARIO**, velará por el mantenimiento de la estructura física del local numero quince (15) y la limpieza alrededor de ella. 2) **EL ARRENDATARIO**, responderá por todo lo que almacenen en el local numero quince (15) objeto de este contrato y responderá igualmente de los derrames de agua, aceite, o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad, y medio ambiente. 3) **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener en existencia mercancías o mercaderías peligrosas por su naturaleza física o química, sin haberlo puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito. Si se efectuare el almacenamiento y en caso que ocasionare daños y perjuicios por la contravención de la disposición anterior, será responsable del pago de daños y perjuicios ocasionados al inmueble, a personas o daños causados a otras empresas, cubriendo otras responsabilidades que se derivan de la actividad que desarrolla en el recinto de Zona Libre de Puerto Cortes de conformidad con la Ley. 4) **EL ARRENDATARIO** deberá mantener vigente la Licencia Ambiental en caso de ser requerida. 5) El local arrendado número quince (15) objeto de este contrato lo recibe **EL ARRENDATARIO** en las condiciones previamente aceptadas, y se compromete a entregarlas en perfectas condiciones al finalizar el presente contrato. 6) **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 se implementen y requieran para el ingreso del personal del arrendatario a los predios de la Zona Libre de la ENP y al local numero quince (15). 7) La vigilancia del local arrendado numero quince (15) 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. 8) Queda expresamente convenido que **EL ARRENDADOR** no es responsable por los daños o accidentes que **EL ARRENDATARIO** o sus familias, empleados y clientes que frecuenten el local arrendado numero quince (15) pudieren tener dentro del área de la Zona Libre de Puerto Cortes de la Empresa Nacional Portuaria, a fin de ingresar a sus instalaciones. 9) **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. 10) Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, tendrán libre acceso al local arrendado numero quince (15) en cualquier emergencia, las veinticuatro (24) horas del día, siempre y cuando se encuentren debidamente identificados; asimismo podrán hacer visitas normales previa notificación por la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre de Puerto Cortés. 11) **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, liberando la Empresa Nacional Portuaria de cualquier responsabilidad que por incumplimiento de estos, se ejecuten contra **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDADOR**, la única responsabilidad que tiene es de arrendarle el local numero quince (15). 12) **EL ARRENDATARIO** libera a **EL ARRENDADOR** de toda responsabilidad civil, penal, laboral, ambiental, administrativa, o de cualquier otra naturaleza causada por **EL ARRENDATARIO** y/o por cualquier accidente que ocurra en el local arrendado numero quince (15) durante la vigencia del presente contrato, comprometiéndose **EL ARRENDATARIO** a pagar todo daño causado al local arrendado numero quince (15) o a terceras personas o en sus bienes por ejecutar trabajos correspondientes a su giro comercial.

**k) 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 al local numero quince (15) arrendado. **1. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de resolución del presente contrato: 1. La falta de pago de dos mensualidades consecutivas. 2.

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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

R.T.N: 05069001047110



Que **EL ARRENDATARIO** le dé un uso al local arrendado numero quince (15) distinto a lo pactado en el presente contrato. 3. Que subarriende total o parcialmente el local arrendado numero quince (15). 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. **m) RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO:** **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole a El Arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para **EL ARRENDADOR**; en caso de que **EL ARRENDATARIO**, quiera dar por terminado el presente contrato antes del periodo pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta. **n) SUPERVISIONES PERIODICAS:** **EL ARRENDADOR** por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, tendrá acceso por lo menos una vez al mes al local arrendado número quince (15) 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 y, verificar el estado en que se encuentra el local en caso de encontrar daños físicos ocasionados en el Local debidamente comprobados se procederá a exigir las reparaciones de los mismos. **ñ) TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de contrato, será competente el Juzgado de Letras de Puerto Cortés, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse la Ley de Inquilinato, Código Civil, y demás leyes relacionadas. **o) DISPOSICIONES GENERALES:** Todo lo no previsto en los términos y condiciones de este contrato, se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil; Ley de Inquilinato y demás Leyes aplicables. **CLAUSULA 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](mailto:gerencia@enp.hn); [carlos.bueso@enp.hn](mailto:carlos.bueso@enp.hn); [jose.maradiaga@enp.hn](mailto:jose.maradiaga@enp.hn); celular 3156-6736; [gestion.riesgos@enp.hn](mailto:gestion.riesgos@enp.hn). **EL ARRENDATARIO:** Dirección Representante Legal y Casa Matriz San Pedro Sula Colonia Villa Ernestina 33 calle Polvorín, Blue Where House II; **GERSON GARCIA**, correo electrónico [gerson.garcia@proyesahn.com](mailto:gerson.garcia@proyesahn.com); teléfono numero 9454-0271 **CARMEN VILLALOBOS**, correo electrónico [carmen.villalobos@grupoalza.com](mailto:carmen.villalobos@grupoalza.com); teléfono numero 9430-9248 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. **CLAUSULA CUARTA: 1. EL ARRENDATARIO** autoriza a la Empresa Nacional Portuaria, para que todo producto o equipo que queden abandonados los cuales no sean retirados 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. 2. En los casos en que **EL ARRENDATARIO** tenga valores adeudados y dejara producto en abandono y/o maquinaria estos serán garantía de pago a favor de la ENP, por lo que se autoriza su venta directa o subasta para que con el valor resultante de la venta y se puedan pagar las deudas pendientes. 3. **EL ARRENDATARIO** se compromete bajo los términos de la leyes aplicables a la contratación de personal que realicen para las diferentes actividades, a elegir personal del Municipio de Puerto Cortes y áreas aledañas. **CLASULA QUINTA:** El señor **JOSE ANTONIO SERRANO INTERIANO**, en mi condición antes mencionada, manifiesto: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el **Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, y recibo el local numero quince

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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

R.T.N: 05069001047112



(15) en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y disposiciones contenidas en el presente contrato. Y 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 cinco (05) días del mes de agosto del año Dos mil Veinticuatro (2024).

  
CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA  
El Arrendador



  
JOSE ANTONIO SERRANO INTERIANO  
El Arrendatario



TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR**, y por otro lado **ROLANDO ENRIQUE SOTO REGALADO**, mayor de edad, casado, Ingeniero Agrónomo, hondureño, con DNI 0501-1964-05195 Y RTN 05011964051957; con domicilio en Lotificadora Valle en el Bosque Bloque T casa 1 en la ciudad Puerto Cortés, Departamento de Cortés, actuando en mi condición personal, y que en lo sucesivo me denominaré **EL ARRENDATARIO**; ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a los términos y condiciones específicas en las cláusulas siguientes: **CLAUSULA PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, en mi condición antes descrita manifiesto que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es dueña y legítima propietaria de un local ubicado entre el edificio de la Superintendencia y las oficinas de Auditoría Interna, dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria de Puerto Cortes, con un área de **DIECISÉIS METROS CUADRADOS (16.00 Mts<sup>2</sup>)**. **CLAUSULA SEGUNDA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, continuo manifestando que por tenerlo así acordado con **ROLANDO ENRIQUE SOTO REGALADO**, y por convenir a los interés de la Empresa Nacional Portuaria (ENP) por tenerlo así convenido con El Arrendatario, doy en arrendamiento el inmueble antes mencionado, bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DE LOS INMUEBLES:** El inmueble será utilizado por el arrendatario para instalar un servicio de café para la venta de bebidas calientes y frías, así como una variedad de golosinas y opciones saludables que será administrada por **EL ARRENDATARIO**. b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO.** El presente Contrato de Arrendamiento será por el término de (1) año, vigente a partir del 01 de septiembre del año 2024 al 01 de septiembre de año 2025. c) **PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual convenido por el arrendamiento de los **16.00 Mts<sup>2</sup>** será de **TRES MIL SETECIENTOS SESENTA LEMPIRAS EXACTOS (Lps.3, 760.00)** a razón de **Lps.235.00 por metro cuadrado**, dicha 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 en el caso de que se renueve el presente contrato. d) **FORMA DE**

R.T.N: 05069001047110

**PAGO:** **EL ARRENDATARIO** pagará la renta del inmueble descrito anteriormente en Lempiras, en forma mensual, dentro de los siete primeros días de cada mes después de la

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

1

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



fecha de emitida la factura; se cobrará interés por la mora en el pago de la renta a la tasa activa bancaria más alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente. e) **SERVICIOS PÚBLICOS:** EL ARRENDATARIO, pagará mensualmente el consumo de energía eléctrica, servicio de agua potable de conformidad con la lectura de los medidores y las tarifa establecida por la ENP; así mismo pagara a la ENP por el servicio de tren de aseo un valor mensual de **UN MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.1,000.00)**; EL ARRENDATARIO presentará fotocopia de los referidos servicios debidamente cancelados cuando haga efectivo cada pago mensual, en tal sentido será directamente responsable de la contratación, pago y demás obligaciones derivadas de la prestación de tales servicios, debiendo acreditar la solvencia en el pago de estos servicios al finalizar este arrendamiento. f) **MEJORAS:** Es entendido y convenido que sin permiso de **EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras permanentes en los predios arrendados, pero en caso de que el arrendatario quiera hacer alguna mejora deberá solicitarla por escrito a la Gerencia General, a través del Departamento de Comercialización, con el entendido por parte del ARRENDATARIO que el ARRENDADOR no reconocerá ningún valor al ARRENDATARIO de todas las mejoras ejecutadas y quedarán a favor del bien inmueble de **EL ARRENDADOR**, que las obras de infraestructura removible instaladas por el arrendatario cuya sustracción no afecte las instalaciones físicas del inmueble serán propiedad de **EL ARRENDATARIO**. g) **OTRAS RESPONSABILIDADES:** EL ARRENDATARIO velará: 1) **EL ARRENDATARIO**, velará por el mantenimiento de la estructura física del local arrendado y la limpieza alrededor de su área. 2) **EL ARRENDATARIO**, responderá por todo lo que almacene en el local arrendado objeto de este contrato y responderá igualmente de los derrames de agua, aceite, o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad, y medio ambiente. 3) **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener en existencia mercancías o mercaderías peligrosas por su naturaleza física o química, sin haberlo puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito. Si se efectuare el almacenamiento y en caso que ocasionare daños y perjuicios por la contravención de la disposición anterior, será responsable del pago de daños y perjuicios ocasionados al inmueble, a personas o daños causados a otras empresas, cubriendo otras responsabilidades que se derivan de la actividad que desarrolla en el recinto de la Empresa Nacional Portuaria de Puerto Cortes de conformidad con la Ley. 4) **EL ARRENDATARIO** será el único responsable del pago de sus impuestos, de gestionar y mantener vigentes todos los permisos, licencias y/o cualquier otro requisito legal que sea necesario y que requieran los establecimientos donde se manipulan, expende y sirven alimentos y bebidas, debiendo cumplir con las condiciones higiénico-sanitarias establecida en la normativa vigente, en tal sentido deberá presentar fotocopia al arrendador de dicha documentación, liberando a la Empresa Nacional Portuaria, de cualquier responsabilidad que por incumplimiento de estos, se ejecuten contra **EL ARRENDATARIO. EL ARRENDADOR**, la única responsabilidad que tiene es de arrendarle el local. 5) El local arrendado objeto de este contrato lo recibe **EL ARRENDATARIO** en las condiciones previamente aceptadas, y se compromete a

R.T.N: 05069001047110

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS



entregarlas en perfectas condiciones al finalizar el presente contrato. 6) **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 se implementen y requieran para el ingreso del personal del arrendatario a los predios de la ENP y al local arrendado. 8) La vigilancia del local arrendado 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) **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, quedando expresamente convenido que **EL ARRENDADOR** no es responsable por los daños o accidentes que **EL ARRENDATARIO** o sus familias, empleados y clientes que frecuenten el local arrendado pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria. 10) Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, tendrán libre acceso al local arrendado en cualquier emergencia, las veinticuatro (24) horas del día, siempre y cuando se encuentren debidamente identificados; asimismo podrán hacer visitas normales previa notificación por la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre de Puerto Cortés. 11) **EL ARRENDATARIO** libera a **EL ARRENDADOR** de toda responsabilidad civil, penal, laboral, ambiental, administrativa, o de cualquier otra naturaleza causada por **EL ARRENDATARIO** y/o por cualquier accidente que ocurra en el local durante la vigencia del presente contrato, comprometiéndose **EL ARRENDATARIO** a pagar todo daño causado al local arrendado o a terceras personas o en sus bienes por ejecutar trabajos correspondientes a su giro comercial. **h) PROHIBICIONES DE SUB-ARRENDAMIENTO:** **EL ARRENDATARIO** no podrá bajo ningún concepto, sub-arrendar, ceder o dar a título gratuito todo o en parte el Local objeto de este contrato, el incumplimiento de esta cláusula por parte del arrendatario, será motivo suficiente para la resolución del presente contrato. **i) PRESENTACION DEPÓSITO EN GARANTÍA:** **EL ARRENDATARIO**, garantizará a “**ARRENDADOR**”, el pago de las mensualidades acordadas ya sea en efectivo, cheque certificado, depósito bancario o mediante 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, para solicitar por escrito ante la Gerencia General y acompañado la fotocopia de Finiquito de Solvencia, extendida por el Jefe de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre, de no existir deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezará a correr a partir de la finalización del contrato.- Transcurrido dicho plazo las garantías correspondientes no serán reembolsables; y serán ejecutables a requerimiento de la ENP, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; las Garantías Bancarias serán emitidas por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, y contendrá una cláusula especial obligatoria que deberá decir “**LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,**

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN 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

R.T.N: 05009001047110



**ACOMPAÑADA DE UNA CONSTANCIA DE INCUMPLIMIENTO EMITIDA POR EL GERENTE GENERAL DE LA ENP, CUALQUIER OTRA DISPOSICION QUE CONTRADIGA A LA PRESENTE CLAUSULA SERA NULA**”, la garantía tendrá una

vigencia de Catorce (14) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato.

**j) PRESENTACION DE POLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO:** El

arrendatario para cubrir la responsabilidad de los daños ocasionados a las instalaciones, predios arrendados y a terceras personas derivadas de las actividades que realizan, deberán ser cubiertas a través de una Póliza de Seguro, que se presentara de manera permanente durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, quedando obligado el arrendatario a asegurar el local arrendado, su equipo y mobiliario contra todo riesgo. **k) 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 al local numero arrendado. **l) CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de

resolución de este contrato de arrendamiento: 1) **Mora:** La falta de pago de dos mensualidades consecutivas. 2) Que EL ARRENDATARIO de un uso al inmueble distinto a lo pactado en el presente contrato. 3) Que subarriende total o parcialmente el inmueble antes mencionado. 4) Por mutuo acuerdo de las partes. 5) La falta del pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios públicos. 6) Almacenar, introducir, producir en el inmueble objeto de este contrato: Sustancias ilícitas o sicotrópicas, mercancías peligrosas; material explosivo o inflamable, sustancias o productos prohibidos por la ley y otros que puedan perjudicar la salud, el medio ambiente, al inmueble o a los vecinos. 7) Por incumplimiento de alguna de las clausulas o disposiciones contenida en el presente contrato. 8) Las demás causales contenidas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato)

**SUPERVISIONES PERIODICAS:** EL ARRENDADOR por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, tendrá acceso por lo menos una vez al mes al local arrendado 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 y, verificar el estado en que se encuentra el local en caso de encontrar daños físicos ocasionados en el Local debidamente comprobados se procederá a exigir las reparaciones de los mismos por cuenta de EL ARRENDATARIO. **n) 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. **ñ) RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

trabajo. **o) TERMINACION DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

trabajo. **p) TERMINACION DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

trabajo. **q) TERMINACION DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

trabajo. **r) TERMINACION DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

trabajo. **s) TERMINACION DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

trabajo. **t) TERMINACION DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

trabajo. **u) TERMINACION DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

trabajo. **v) TERMINACION DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

trabajo. **w) TERMINACION DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

trabajo. **x) TERMINACION DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

trabajo. **y) TERMINACION DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

trabajo. **z) TERMINACION DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de

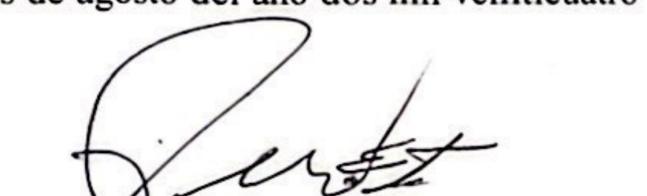
TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS



renta. o) **DISPOSICIONES GENERALES:** Todo lo no previsto en los términos y condiciones de este contrato, se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil; Ley de Inquilinato y demás Leyes aplicables. **CLAUSULA 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: SONIA DEL CARMEN ALVAREZ TABORA,** correo electrónico [ing.satabora@gmail.com](mailto:ing.satabora@gmail.com); y **SONIA GUISELLE SOTO ALVAREZ,** correo electrónico [sotosonia4211@gmail.com](mailto:sotosonia4211@gmail.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.- **CLAUSULA CUARTA: EL ARRENDATARIO 1)** Autoriza a la Empresa Nacional Portuaria, para que todo producto o equipo que queden abandonados los cuales no sean retirados 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. **2)** En los casos en que **EL ARRENDATARIO** tenga valores adeudados y dejara producto en abandono y/o maquinaria estos serán garantía de pago a favor de la ENP, por lo que se autoriza su venta directa o subasta para que con el valor resultante de la venta y se puedan pagar las deudas pendientes. **CLAUSULA QUINTA: ROLANDO ENRIQUE SOTO REGALADO,** 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 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 doce (12) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

  
**DR. CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**  
 El Arrendador



  
**ROLANDO ENRIQUE SOTO REGALADO**  
 El Arrendatario



TRABAJAMOS POR LA REFUNDACION DEL PAIS

