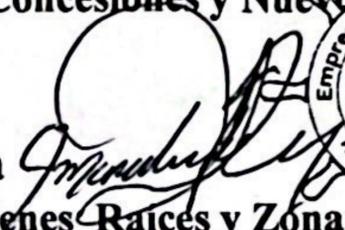




MEMORANDO

DCBR-ZL-220-2024

PARA: Abogada Tania María Martínez Reyes
Directora de la Unidad de Concesiones y Nuevos
Negocios

DE: José Alfredo Maradiaga 
Jefe de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre 

ASUNTO: Remisión de Control de Contratos de Arrendamientos Información para Portal de Transparencia.

FECHA: 31 de Julio 2024.

En cumplimiento a lo establecido en la Ley de Acceso a la información Pública y bajo los requerimientos del Departamento de Transparencia de la ENP, le adjunto el Reporte detallado sobre el control de los Contratos de Arrendamientos suscritos a nivel nacional por parte de la ENP, en el mes de Julio 2024.

Nota: Informe fue enviado en digital y lo anterior es solamente para control de archivo.





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros: **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Medicina y Cirugía, Cirujano Plástico, hondureño, del domicilio de San Pedro Sula, departamento de Cortés y en tránsito por esta ciudad, con Documento Nacional de Identificación Número 1401-1975-00025, en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco (1965), por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha veinticuatro (24) de Febrero del año dos mil Veintidós (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, en adelante me denominaré **"EL ARRENDADOR"** y **NELSON ZACARIAS BENDECK NASSER** mayor de edad, casado, Ingeniero Eléctrico, hondureño, con documento nacional de identificación 0801-1953-02813, con domicilio en Altos de la Granja, calle al Club del B.C.I.E. de la ciudad de Tegucigalpa, MDC. y en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Gerente Administrativo, acreditando su representación con el testimonio de Escritura Pública número treinta y cinco (35) de fecha veinticinco (25) de abril del año dos mil trece (2013), ante los oficios del notario René López Rodezno, inscrita con el número ocho (8) y Tomo Quinientos treinta y siete (537), del Registro de la Propiedad Mercantil de Francisco Morazán, de la sociedad denominada **"FOSFORERA CENTROAMERICANA, S.A."** misma que fue constituida mediante Escritura Pública bajo el instrumento número treinta y siete (37) ante los oficios del notario Rubén Álvarez, en fecha veintitrés (23) de noviembre de mil novecientos cuarenta y nueve (1949), e inscrita con el número ochenta y un (81), folios del trescientos dieciséis (316) al trescientos treinta y un (331) del Registro Mercantil del Departamento De Francisco Morazán Tegucigalpa MDC, acordando realizar una reforma total de las Clausulas de la Escritura de Constitución Social bajo instrumento número ochenta y ocho (88) de fecha diecisiete (17) de septiembre de mil novecientos ochenta y siete (1987), ante los oficios del notario René López Rodezno, inscrita con el número ochenta y ocho (88) folio ochenta y seis (86) tomo número I, del Registro de la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa, reformando la Escritura de Constitución Social aumentando su capital, bajo el instrumento número treinta y dos (32) de fecha veintiocho (28) de febrero del año dos mil (2000), ante los oficios del notario René López Rodezno, inscrita con el número ochenta (80), Tomo número Cuatrocientos Cincuenta y Ocho (458), del Registro Mercantil de la Propiedad inmueble del Departamento de Francisco Morazán, y que en lo sucesivo me denominaré **"EL ARRENDATARIO"**, ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a los términos y condiciones especificadas en las cláusulas siguientes. **PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, en mi condición antes descrita manifiesto que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es dueña y legítima propietaria de dos aéreas de terreno identificados como: a) Edificio N°10 que mide **UN MIL SEISCIENTOS NUEVE PUNTO**

R.T.N: 05069001047110

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



CUARENTA METROS (1609.40 Mts.2). b) Una área descubierta que mide **DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS (266 Mts.2)** y c) Edificio N°09 que mide **UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO (1288.75 Mts.2)** todos dentro de las instalaciones de Zona Libre de Puerto Cortés. **SEGUNDA:** Continuo manifestando **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento los inmuebles antes mencionado a la Sociedad denominada **"FOSFORERA CENTROAMERICANA, S.A."** bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DE LOS INMUEBLES:** Los inmuebles serán utilizados por el arrendatario para la producción y distribución de cajas pallets y otros productos de madera. b) **EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato será por el término de un (1) año, **PRIMERO (01) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024) Y FINALIZARA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024)**, el termino estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria (ENP), siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato. c) **PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual será de la siguiente manera para: a) El edificio N°10 que mide (1609.40 Mts.2) será de **CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTICINCO CENTAVOS (US\$. 4,152.25)**, a razón de US\$ 2.58 el metro cuadrado. b) Un área descubierta que mide (266 mts.2) será de **CIENTO SESENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA CENTAVOS (US\$. 172.90)**, a razón de US\$. 0.65 el metro cuadrado. c) El edificio N°09 que mide (1288.75 Mts.2) **SERÁ DE TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS (US\$. 3,324.98)**, a razón de US\$. 2.58 el metro cuadrado. Debiendo cancelar mensualmente la suma de **SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y TRECE CENTAVOS (US\$ 7,650.13)**, dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas ya que esta empresa está bajo el régimen de **ZONA LIBRE**. Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve d) **FORMA DE PAGO:** EL **ARRENDATARIO** efectuara los pagos de la renta del inmueble descrito, en Dólares moneda de los Estados Unidos de América, en forma mensual, dentro de los primeros siete (7) días después de la fecha de emisión de la factura en forma puntual; y siendo entendido que en la demora de dos mensualidades consecutivas, dará lugar a la resolución del presente contrato, sin perjuicio del pago de lo adeudado en concepto de renta. Su incumplimiento obligará al **ARRENDATARIO** a indemnizar al **ARRENDADOR**, mediante la aplicación del pago de intereses moratorios mediante la aplicación de la tasa monetaria más alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente. e) **SERVICIOS PUBLICOS:** El **ARRENDATARIO** pagara mensualmente el consumo de energía eléctrica, en virtud que tendrá su propio medidor o contador de consumo. En caso de recibir servicios de agua potable este será pagado directamente por el **ARRENDATARIO** a la Empresa Nacional Portuaria, de



R.T.N: 03035001047110

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

2

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



conformidad con la lectura del medidor y las tarifas del **ARRENDADOR**, por el servicio de tren de aseo pagara un valor de **UN MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.1,000.00)**.

f) **PRESENTACION DE GARANTIA:** **EL ARRENDATARIO**, garantizará a “**EL ARRENDADOR**”, el pago de las mensualidades acordadas ya sea en efectivo, cheque certificado o mediante una garantía bancaria por un valor equivalente a dos (2) meses de renta, a favor de la Empresa Nacional Portuaria en concepto de Arrendamiento. Y para garantizar el pago de los servicios de agua potable y energía eléctrica el arrendatario presentará una garantía por el valor de **L.50,000.00 (Mil Lempiras Exactos)** a través de un deposito en Garantía o Garantía Bancaria emitida por la institución debidamente autorizada por la Comisión de Banca y Seguros para responder por el cumplimiento del presente contrato. Para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, **EL ARRENDATARIO**, tiene treinta (30) días calendario, la cual se hará mediante solicitud por escrito ante la Superintendencia de Puerto Cortes y acompañando la fotocopia de Finiquito de Solvencia, de que no quedaron deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezará a correr a partir de la finalización del contrato. Transcurrido dicho plazo las garantías correspondientes no serán reembolsables; serán ejecutables a requerimiento de la ENP, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; las garantías bancarias serán emitidas por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, y contendrá una cláusula especial que deberá decir “**LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA SIN MAS TRAMITE, 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 de arrendamiento. g) **MEJORAS:**

Es entendido y convenido que sin permiso de **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras permanentes en las áreas arrendadas, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter permanente, quedarán a favor de las áreas arrendadas, propiedad de **EL ARRENDADOR**, por tanto no se le reembolsara ningún valor invertido. h) **PROHIBICIONES DE SUB-ARRENDAMIENTO:** **EL ARRENDATARIO** no podrá bajo ningún concepto, sub-arrendar, Ceder o dar a título gratuito todo o en parte **LAS ARRENDADAS DESCRITAS**, objeto de este contrato, el incumplimiento de esta clausula por parte de el arrendatario, será motivo suficiente para la resolución del presente contrato. i) **OTRAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDATARIO:** 1) **EL ARRENDATARIO**, velará por el adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento. 2) **EL ARRENDATARIO**, responderá por todo lo que almacenen en las áreas arrendadas objeto de este contrato y responderá igualmente de los derrames de agua, aceite, o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad, y medio ambiente. 3) **EL ARRENDATARIO**, se compromete además a no mantener en existencia mercancías o mercaderías peligrosas por su naturaleza física o química, sin haberlo puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito. Si se efectuare el almacenamiento y en caso que ocasionare daños y perjuicios por la

R.T.N: 05089001047110

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



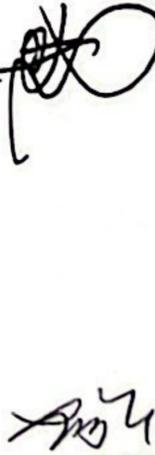
contravención de la disposición anterior, será responsable del pago de daños y perjuicios ocasionados al inmueble, a personas o daños causados a otras empresas, cubriendo otras responsabilidades que se derivan de la actividad que desarrolla en el recinto de Zona Libre de Puerto Cortes de conformidad con la Ley. 4) **EL ARRENDATARIO** previo a la suscripción y durante la vigencia de este Contrato, debe contar con la certificación de seguridad de las aéreas arrendadas, la cual debe ser otorgada por la Comisión Nacional de Protección Portuaria (CNPP). 5) **EL ARRENDATARIO** deberá mantener vigente la Licencia Ambiental en caso de ser requerido. 6) Las áreas arrendadas, objeto de este contrato las recibe **EL ARRENDATARIO** en las condiciones previamente aceptadas, y se compromete a entregarlas en perfectas condiciones al finalizar el presente contrato de arrendamiento. 7) **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con las exigencias establecidas en el Código Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias (PBIP) y las que implemente el arrendatario y se requieran para el ingreso del personal a las áreas arrendadas y a los predios de la Zona Libre de Puerto Cortes. 8) La vigilancia de áreas arrendadas, será responsabilidad absoluta del **ARRENDATARIO**, por lo que el arrendador no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño o riesgo que pudiese sufrir **EL ARRENDATARIO**, en sus instalaciones, mercancía, o equipo y otros objetos. 9) Queda expresamente convenido que **EL ARRENDADOR** no es responsable por los daños o accidentes que pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria o en las áreas arrendadas, tanto **EL ARRENDATARIO**, como sus empleados, clientes o familiares de estos. 10) **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que implemente la Empresa Nacional Portuaria, a fin de ingresar a sus instalaciones. 11) **EL ARRENDATARIO** cumplirá con las disposiciones que en materia de seguridad dicte la Empresa Nacional Portuaria. 12) Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, tendrán libre acceso a las áreas arrendadas, en cualquier emergencia, las veinticuatro (24) horas del día, siempre y cuando se encuentren debidamente identificados; asimismo podrán hacer visitas normales previa notificación por la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre de Puerto Cortés. 13) **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar bajo sus costos los permisos y licencias que su giro comercial necesite para operar la empresa a la cual representa, liberando la Empresa Nacional Portuaria de cualquier responsabilidad que por incumplimiento de estos, se ejecuten contra **EL ARRENDATARIO**. 14) **EL ARRENDATARIO** libera a **EL ARRENDADOR** de toda responsabilidad civil, penal, laboral, ambiental, administrativa, o de cualquier otra naturaleza causada por **EL ARRENDATARIO** y/o por cualquier accidente que ocurra en las áreas arrendadas durante la vigencia del presente contrato, comprometiéndose **EL ARRENDATARIO** a pagar todo daño causado en áreas arrendadas o a terceras personas en sus bienes por ejecutar trabajos correspondientes a su giro comercial. j) **LIMITACIONES**

PARA EL ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO no podrá excederse de los límites y facultades conferidas en este contrato, sin responsabilidad de su parte, como utilizar los

R.T.N: 05089001047110

anexos, áreas descubiertas aledañas o contiguas a las áreas arrendadas. k) **CAUSAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de resolución del presente contrato: 1) La

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

4 
APARTADO POSTAL NO. 18, PBX: (504) 2665-0110, 2665-0425, 2665-0435,
TELS. (504) 2665-0714, 2665-0367, FAX: (504) 2665-0232



falta de pago de dos mensualidades consecutivas. 2) Que **EL ARRENDATARIO** le dé un uso a las áreas arrendadas distinto a lo pactado en el presente contrato. 3) Que subarriende total o parcialmente las áreas arrendadas antes mencionadas. 4) Por mutuo acuerdo de las partes. 5) La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica, agua potable, y demás servicios. 6) El incumplimiento de las condiciones y regulaciones previamente establecidas en este Contrato. 7) Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada. 8) Las demás disposiciones expresadas en el artículo N° 51 de la Ley de Inquilinato. 1) **RESCISIÓN**

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

SUPERVISIONES PERIODICAS: EL ARRENDADOR por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, tendrá acceso por lo menos una vez al mes a las áreas arrendadas objeto de este contrato, para supervisar y verificar el cumplimiento del Manual de las Practicas de Manejo Ambientales, implementado por el Departamento de Seguridad Ambiental de la Empresa Nacional Portuaria, verificar el estado en que se encuentra las áreas arrendadas, en los horarios establecidos del área Restringida de la Zona Libre; en caso de encontrar daños físicos ocasionados en las áreas arrendadas debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos. n) **TRIBUNAL**

COMPETENTE: Ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de contrato, será competente el Juzgado de Letras de Puerto Cortés, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse la Ley de Inquilinato, Código Civil, y demás leyes relacionadas. o) **DISPOSICIONES GENERALES:** Todo lo no previsto en los términos y condiciones de este contrato, se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil; Ley de Inquilinato y demás Leyes aplicables. **TERCERA: 1) EL ARRENDATARIO**, si decide hacer mejoras permanentes en las áreas arrendadas, se compromete a solicitar autorización a la Gerencia General, a través de la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre, previa presentación de un Plan de Inversión. Es entendido por ambas partes que **EL ARRENDATARIO** libera y exonera a la Empresa Nacional Portuaria de toda responsabilidad presente, pasada y futura de cualquier retribución, compensación u otra acción relacionada con la devolución de la inversión realizada. 2) **EL ARRENDATARIO**, será el único responsable de gestionar sus permisos de operación, licencias ambientales, permisos aduaneros, extensiones de Zona libre y/o cualquier otro requisito legal que sea necesario para su respectiva operación. **EL ARRENDADOR**, la única

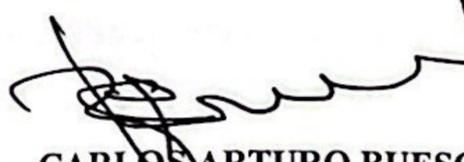
responsabilidad que tiene es de arrendarle las áreas solicitadas. 3) **EL ARRENDATARIO** autoriza a la Empresa Nacional Portuaria, para que todo producto o equipo que quede en abandonado en las áreas arrendadas, los cuales no sean retirados por **EL**

ARRENDATARIO a la finalización y/o resolución de este contrato y dentro de un periodo de 5 meses a partir de la fecha de finalización de este contrato pueda ser subastado, vendido o

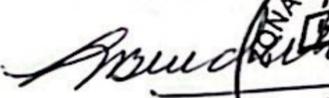
TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS



donado por la ENP. 4) En los casos en que **EL ARRENDATARIO** tenga valores adeudados y dejara producto en abandono y maquinarias estas serán garantía de pago a favor de la ENP, por lo que se autoriza su venta directa o subasta para que con el valor resultante de la venta se puedan pagar deudas pendientes. 5) **EL ARRENDATARIO** se compromete bajo los términos de las leyes aplicables a que la contratación de personal que realicen para las diferentes actividades, sea un porcentaje del Municipio de Puerto Cortés. **CUARTA: AVISOS Y NOTIFICACIONES:** Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: **EL ARRENDADOR:** Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; teléfono celular 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn; **EL ARRENDATARIO:** Cecilia Bendeck, celular 9969-6045; correo electrónico, cbendeck@asesorarme.com; Ana Gabriela Diaz; celular 9439-1978; correo electrónico anagaby.diaz@cibasahn.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. **QUINTA:** El señor **NELSON ZACARIAS BENDECK NASSER**, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, recibo y acepto que la ENP es dueña y legítima propietaria de las áreas arrendadas y en nombre de mi representada me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y disposiciones contenidas en el presente contrato, y de entregar en perfecto estado las áreas arrendadas, una vez que termine el contrato de arrendamiento. Y para los efectos legales consiguientes los suscritos con las facultades supra indicadas firmamos el presente contrato de arrendamiento en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés, dieciocho (18) días del mes de marzo del año Dos mil veinticuatro (2024).


CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP

El Arrendador


NELSON ZACARIAS BENDECK NASSER
Representante Fosforera Centroamericana S.A.

El Arrendatario



TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

6

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 Medicina y Cirugía, Cirujano Plástico, hondureño, del domicilio de San Pedro Sula, departamento de Cortés y en tránsito por esta ciudad, con Documento Nacional de Identificación Número 1401-1975-00025, en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco (1965), por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha veinticuatro (24) de Febrero del año dos mil Veintidós (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, en adelante me denominaré "**EL ARRENDADOR**" y **NELSON ZACARIAS BENDECK NASSER** mayor de edad, casado, Ingeniero Eléctrico, hondureño, con documento nacional de identificación 0801-1953-02813, con domicilio en Altos de la Granja, calle al Club del B.C.I.E. de la ciudad de Tegucigalpa, MDC. y en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Gerente Administrativo, acreditando su representación con el testimonio de Escritura Pública número treinta y cinco (35) de fecha veinticinco (25) de abril del año dos mil tres (2003), ante los oficios del notario René López Rodezno, inscrita con el número ocho (8) y Tomo Quinientos treinta y siete (537), del Registro de la Propiedad Mercantil de Francisco Morazán, de la sociedad denominada "**FOSFORERA CENTROAMERICANA, S.A.**" misma que fue constituida mediante Escritura Pública bajo el instrumento número treinta y siete (37) ante los oficios del notario Rubén Álvarez, en fecha veintitrés (23) de noviembre de mil novecientos cuarenta y nueve (1949), e inscrita con el número ochenta y un (81), folios del trescientos dieciséis (316) al trescientos treinta y uno (331) del tomo ocho (08) del Registro Mercantil del Departamento De Francisco Morazán Tegucigalpa MDC, acordando realizar una reforma total de las Clausulas de la Escritura de Constitución Social bajo instrumento número ochenta y ocho (88) de fecha diecisiete (17) de septiembre de mil novecientos ochenta y siete (1987), ante los oficios del notario René López Rodezno, inscrita con el número ochenta y ocho (88) folio ochenta y seis (86) tomo número I, del Registro de la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa, reformando la Escritura de Constitución Social aumentando su capital, bajo el instrumento número treinta y dos (32) de fecha veintiocho (28) de febrero del año dos mil (2000), ante los oficios del notario René López Rodezno, inscrita con el número ocho (08), Tomo número quinientos treinta y siete (537), del Registro Mercantil de la Propiedad inmueble del Departamento de Francisco Morazán, y que en lo sucesivo me denominaré "**EL ARRENDATARIO**", ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a los términos y condiciones especificadas en las cláusulas siguientes. **PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, en mi condición antes descrita manifiesto que la **EMPRESA**

R.T.N: **NACIONAL PORTUARIA**, es dueña y legítima propietaria de la Nave industrial número 02 de acuerdo a la simbología de los planos de la Zona Libre de Puerto de Cortes de la Empresa nacional Portuaria, que mide **UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS**

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACION DEL PAIS

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



CUADRADOS (1875 Mts.2). SEGUNDA: Continuo manifestando **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento el inmueble antes mencionado a la Sociedad denominada **"FOSFORERA CENTROAMERICANA, S.A."** bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE:** La Nave industrial número 02 será utilizada por el arrendatario para el almacenaje de materia prima. b) **EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato será por el término de un (1) año, a partir del **QUINCE (15) DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024) Y FINALIZARA EL QUINCE (15) DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025)**, el termino estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria (ENP), siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato. c) **PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual por la Nave industrial número 02 que mide (1875 Mts.2) será de **DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA CENTAVOS (US\$. 2,812.50)**, a razón de US\$ 1.50 el metro cuadrado dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas ya que esta empresa está bajo el régimen de **ZONA LIBRE**. Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo en el caso de que se renueve el presente contrato. d) **FORMA DE PAGO:** EL ARRENDATARIO efectuara los pagos de la renta del inmueble descrito, en Dólares moneda de los Estados Unidos de América, en forma mensual, dentro de los primeros siete (7) días después de la fecha de emisión de la factura en forma puntual; y siendo entendido que en la demora de dos mensualidades consecutivas, dará lugar a la resolución del presente contrato, sin perjuicio del pago de lo adeudado en concepto de renta. Su incumplimiento obligará al ARRENDATARIO a indemnizar al ARRENDADOR, mediante la aplicación del pago de intereses moratorios mediante la aplicación de la tasa monetaria más alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente. e) **SERVICIOS PUBLICOS:** El ARRENDATARIO pagara mensualmente el consumo de energía eléctrica, en virtud que tendrá su propio medidor o contador de consumo. En caso de recibir servicios de agua potable este será pagado directamente por el ARRENDATARIO a la Empresa Nacional Portuaria, de conformidad con la lectura del medidor y las tarifas del ARRENDADOR, por el servicio de tren de aseo pagara un valor de **UN MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.1,000.00)**. f) **PRESENTACION DE GARANTIA:** EL ARRENDATARIO, garantizará a "EL ARRENDADOR", el pago de las mensualidades acordadas ya sea en efectivo, cheque certificado o mediante una garantía bancaria por un valor equivalente a dos (2) meses de renta, a favor de la Empresa Nacional Portuaria en concepto de Arrendamiento. Y para garantizar el pago de los servicios de agua potable y energía eléctrica el arrendatario presentará una garantía por el valor de **L.50**

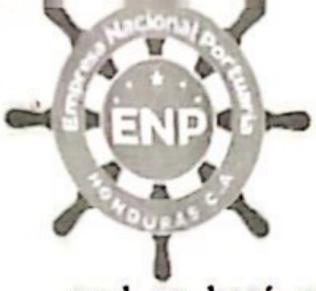
, 000.00 (Cincuenta mil Lempiras Exactos) a través de un deposito en Garantía o Garantía

R.T.N: 05069001047110

Bancaria emitida por la institución debidamente autorizada por la Comisión de Banca y Seguros para responder por el cumplimiento del presente contrato. Para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, **EL ARRENDATARIO**, tiene treinta (30) días calendario, la

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



cual se hará mediante solicitud por escrito ante la Superintendencia de Puerto Cortes y acompañando la fotocopia de Finiquito de Solvencia, de que no quedaron deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezará a correr a partir de la finalización del contrato. Transcurrido dicho plazo las garantías correspondientes no serán reembolsables; serán ejecutables a requerimiento de la ENP, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; las garantías bancarias serán emitidas por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, y contendrá una cláusula especial que deberá decir **“LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA SIN MAS TRAMITE, 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 de arrendamiento. g) **MEJORAS:** Es entendido y convenido que sin permiso de **EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras permanentes en la Nave industrial número 02, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter permanente, quedarán a favor del edificio arrendado, propiedad de **EL ARRENDADOR**, por tanto no se le reembolsara ningún valor invertido. h) **PROHIBICIONES DE SUB-ARRENDAMIENTO:** **EL ARRENDATARIO** no podrá bajo ningún concepto, sub-arrendar, Ceder o dar a título gratuito todo o en parte la Nave industrial número 02, objeto de este contrato, el incumplimiento de esta cláusula por parte de el arrendatario, será motivo suficiente para la resolución del presente contrato. i) **OTRAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDATARIO:** 1) **EL ARRENDATARIO**, velará por el adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento. 2) **EL ARRENDATARIO**, responderá por todo lo que almacenen en el edificio 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 la Nave industrial número 02, a personas o daños causados a otras empresas, cubriendo otras responsabilidades que se derivan de la actividad que desarrolla en el recinto de la Zona Libre de Puerto Cortes de conformidad con la Ley. 4) **EL ARRENDATARIO** previo a la suscripción y durante la vigencia de este Contrato, debe contar con la certificación de seguridad de las aéreas arrendadas, la cual debe ser otorgada por la Comisión Nacional de Protección Portuaria (CNPP). 5) **EL ARRENDATARIO** deberá mantener vigente la Licencia Ambiental en caso de ser requerido. 6) La Nave industrial número 02, objeto de este contrato la recibe **EL ARRENDATARIO** en las condiciones previamente aceptadas, y se compromete a entregarlas en perfectas condiciones al finalizar el presente contrato de arrendamiento. 7) **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con las exigencias establecidas en el Código

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACION DEL PAIS

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



Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias (PBIP) y las que implemente el arrendatario y se requieran para el ingreso del personal al edificio arrendado y a los predios de la Zona Libre de Puerto Cortes. 8) La vigilancia del edificio arrendado, será responsabilidad absoluta del **ARRENDATARIO**, por lo que el arrendador no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño o riesgo que pudiese sufrir **EL ARRENDATARIO**, en sus instalaciones, mercancía, o equipo y otros objetos. 9) Queda expresamente convenido que **EL ARRENDADOR** no es responsable por los daños o accidentes que pudieren tener dentro del edificio de la Empresa Nacional Portuaria o en las áreas aledañas, tanto **EL ARRENDATARIO**, como sus empleados, clientes o familiares de estos. 10) **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que implemente la Empresa Nacional Portuaria, a fin de ingresar a sus instalaciones. 11) **EL ARRENDATARIO** cumplirá con las disposiciones que en materia de seguridad dicte la Empresa Nacional Portuaria. 12) Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, tendrán libre acceso a la Nave industrial número 02, en cualquier emergencia, las veinticuatro (24) horas del día, siempre y cuando se encuentren debidamente identificados; asimismo podrán hacer visitas normales previa notificación por la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre de Puerto Cortés. 13) **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar bajo sus costos los permisos y licencias que su giro comercial necesite para operar la empresa a la cual representa, liberando la Empresa Nacional Portuaria de cualquier responsabilidad que por incumplimiento de estos, se ejecuten contra **EL ARRENDATARIO**. 14) **EL ARRENDATARIO** libera a **EL ARRENDADOR** de toda responsabilidad civil, penal, laboral, ambiental, administrativa, o de cualquier otra naturaleza causada por **EL ARRENDATARIO** y/o por cualquier accidente que ocurra en las áreas arrendadas durante la vigencia del presente contrato, comprometiéndose **EL ARRENDATARIO** a pagar todo daño causado en áreas arrendadas o a terceras personas en sus bienes por ejecutar trabajos correspondientes a su giro comercial. j) **LIMITACIONES PARA EL ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO** no podrá excederse de los límites y facultades conferidas en este contrato, sin responsabilidad de su parte, como utilizar los anexos, áreas descubiertas aledañas o contiguas a las áreas arrendadas. k) **CAUSAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de resolución del presente contrato: 1) La falta de pago de dos mensualidades consecutivas. 2) Que **EL ARRENDATARIO** le dé un uso a la Nave industrial número 02 distinto a lo pactado en el presente contrato. 3) Que subarriende total o parcialmente la Nave industrial número 02 antes mencionadas. 4) Por mutuo acuerdo de las partes. 5) La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica, agua potable, y demás servicios. 6) El incumplimiento de las condiciones y regulaciones previamente establecidas en este Contrato. 7) Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada. 8) Las demás disposiciones expresadas en el artículo N° 51 de la Ley de Inquilinato. l) **RESCISIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole a El Arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para **EL ARRENDADOR**; en caso de

R.T.N: 05069001047110

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

4



que **EL ARRENDATARIO**, quiera dar por terminado el presente contrato antes del periodo pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta. m) **SUPERVISIONES PERIODICAS:** **EL ARRENDADOR** por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, tendrá acceso por lo menos una vez al mes a la Nave industrial número 02 objeto de este contrato, para supervisar y verificar el cumplimiento del Manual de las Practicas de Manejo Ambientales, implementado por el Departamento de Seguridad Ambiental de la Empresa Nacional Portuaria, verificar el estado en que se encuentra la Nave industrial número 02, en los horarios establecidos del área Restringida de la Zona Libre; en caso de encontrar daños físicos ocasionados en la Nave industrial número 02 debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos. n) **TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de contrato, será competente el Juzgado de Letras de Puerto Cortés, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse la Ley de Inquilinato, Código Civil, y demás leyes relacionadas. o) **DISPOSICIONES GENERALES:** Todo lo no previsto en los términos y condiciones de este contrato, se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil; Ley de Inquilinato y demás Leyes aplicables. **TERCERA:** 1) **EL ARRENDATARIO**, si decide hacer mejoras permanentes en la Nave industrial número 02, se compromete a solicitar autorización a la Gerencia General, a través de la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre, previa presentación de un Plan de Inversión. Es entendido por ambas partes que **EL ARRENDATARIO** libera y exonera a la Empresa Nacional Portuaria de toda responsabilidad presente, pasada y futura de cualquier retribución, compensación u otra acción relacionada con la devolución de la inversión realizada. 2) **EL ARRENDATARIO**, será el único responsable de gestionar sus permisos de operación, licencias ambientales, permisos aduaneros, extensiones de Zona libre y/o cualquier otro requisito legal que sea necesario para su respectiva operación. **EL ARRENDADOR**, la única responsabilidad que tiene es de arrendarle la Nave industrial número 02 solicitada. 3) **EL ARRENDATARIO** autoriza a la Empresa Nacional Portuaria, para que todo producto o equipo que quede en abandonado en la Nave industrial número 02, los cuales no sean retirados por **EL ARRENDATARIO** a la finalización y/o resolución de este contrato y dentro de un periodo de 5 meses a partir de la fecha de finalización de este contrato pueda ser subastado, vendido o donado por la ENP. 4) En los casos en que **EL ARRENDATARIO** tenga valores adeudados y dejara producto en abandono y maquinarias estas serán garantía de pago a favor de la ENP, por lo que se autoriza su venta directa o subasta para que con el valor resultante de la venta se puedan pagar deudas pendientes. 5) **EL ARRENDATARIO** se compromete bajo los términos de la ley aplicable a que la contratación de personal que realicen para las diferentes actividades, sea un porcentaje del Municipio de Puerto Cortes. **CUARTA: AVISOS Y NOTIFICACIONES:** Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: **EL ARRENDADOR:**

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



Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; teléfono celular 3156-6736; gestion.riesgos@enp.hn; **EL ARRENDATARIO:** Cecilia Bendeck, celular 9969-6045; correo electrónico, cbendeck@asesorarme.com; Ana Gabriela Diaz; celular 9439-1978; correo electrónico anagaby.diaz@cibasahn.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. **QUINTA:** El señor NELSON ZACARIAS BENDECK NASSER, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Doctor CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, recibo y acepto que la ENP es dueña y legítima propietaria de la Nave industrial número 02 y en nombre de mi representada me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y disposiciones contenidas en el presente contrato, y de entregar en perfecto estado la Nave industrial número 02, una vez que termine el contrato de arrendamiento. Y para los efectos legales consiguientes los suscritos con las facultades supra indicadas firmamos el presente contrato de arrendamiento en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés, dieciocho (18) días del mes de marzo del año Dos mil veinticuatro (2024).

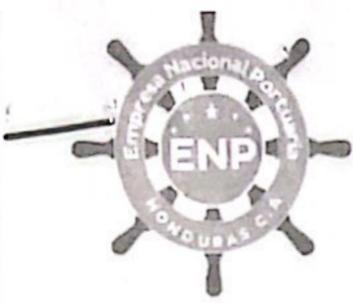

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador


NELSON ZACARIAS BENDECK NASSER
Representante Fosforera Centroamericana S.A.
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 (1965), por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR**, y **HOLGER ROBERT JAKOB PETERS**, mayor de edad, casado, de nacionalidad Alemana, con Carnet de Extranjero Residente 01-2807-2005-00153, Ejecutivo de Negocios, con teléfono celular numero 2540-3731/9991-3356 con domicilio plaza Santa Mónica 3 local # 240, Cont. Boulevard del Norte San Pedro Sula, Cortes, Departamento de Cortés, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil denominada **MARITIMA Y TRANSPORTE HONDURAS, S.A. DE C.V. (MATRA)**, Constituida inicialmente como Sociedad de Responsabilidad Limitada mediante Instrumento Público Número Seis (6), de fecha veintinueve de Junio del año mil novecientos setenta y uno (29 de junio de 1971), ante los oficios del Notario Pedro Pineda Madrid, inscrito con el Numero Treinta y Dos (32) folios cientos ochenta y dos al cientos ochenta y ocho (182-188) del Tomo Setenta y Dos (72) del Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán; transformada a Sociedad Anónima de Capital Variable en Instrumento Número Catorce (14) de fecha 03 de Agosto de 1977, autorizado por el Notario Adolfo A. Madrid Chacón, inscrito con el Numero Cuarenta (40) del Tomo Ciento Seis (106) del precitado Registro, reformada según instrumento Numero veinte (20) autorizado por el Notario Jorge Misael Mejía Portillo, en fecha 31 de Marzo de 1987, inscrito con el Número Doce (12) del Tomo setenta y cinco (75) del Registro Mercantil de la Ciudad de San Pedro Sula, Cortés; nuevamente modificada en instrumento Número Ocho (8) de fecha 29 de Octubre del 2009, por la Notario Alicia Margarita Pineda Cobos, e inscrita con el Numero Ochenta y Ocho (88) del Tomo Seiscientos Veinte (620) del Registro antes citado, y que en lo sucesivo me denominaré **EL ARRENDATARIO**; ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a los términos y condiciones especificadas en las cláusulas siguientes. **PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, en mi condición antes descrita manifiesto que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es dueña y legítima propietaria de un inmueble ubicado en las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colón, consistente en **UN LOCAL DE VEINTINUEVE PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (29.47 Mts.2).**- **SEGUNDA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, continúo manifestando, en mi condición antes indicada, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento dichos predios a la Sociedad Mercantil **MARITIMA Y TRANSPORTE HONDURAS S.A. DE C.V.**, bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE:** Es entendido que el inmueble descrito objeto de este contrato será destinado para oficina aduanera. b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO.**- El presente Contrato de Arrendamiento será por el

R.T.N: 05069001047110

TRABAJAMOS POR LA FUNDACIÓN DEL PAÍS

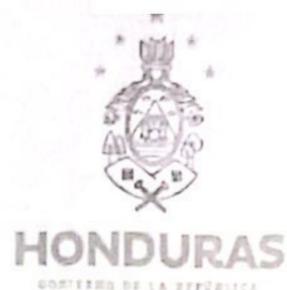
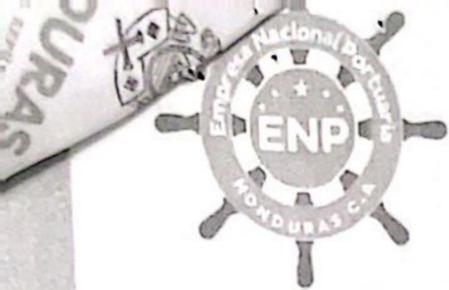
APARTADO POSTAL NO. 18, PBX: (504) 2665-0110, 2665-0425, 2665-0435,
TELS. (504) 2665-0714, 2665-0367, FAX: (504) 2665-0232



termino de un (1) año, vigente a partir del primero (01) de Enero del año Dos mil Veinticuatro (2024) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del año Dos mil Veinticuatro (2024), el termino estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la ENP. El arrendatario tendrá la primera opción de continuar con el arrendamiento, siempre y cuando hay cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato. c) **PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual convenido para el periodo comprendido del 01 de Enero del año 2024 al 31 de Diciembre del año 2024 que mide 29.47 Mts.2, será de **CUATRO MIL CIENTO SIETE LEMPIRAS CON VEINTITRES CENTAVOS (4,107.23Lps.)** a razón (Lps.145.64) el metro cuadrado. Dicho canon de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas; Quedando entendido que el aumento del 4.5% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve. d) **FORMA DE PAGO:** EL ARRENDATARIO pagará la renta en Lempiras moneda nacional, dentro de los primeros siete (7) días después de la fecha de emisión de la factura y siendo entendido que la demora en el pago de dos mensualidades consecutivas, dará lugar a la resolución del presente contrato, sin perjuicio del pago de lo adeudado en concepto de renta. Su incumplimiento obligara al ARRENDATARIO a indemnizar al ARRENDADOR, mediante la aplicación del pago de interés moratorio mediante la aplicación de la tasa monetaria más alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente. e) **DEPOSITO EN GARANTIA:** EL ARRENDATARIO, garantizara a EL ARRENDADOR, el pago de las mensualidades acordadas ya sea mediante deposito en efectivo a una cuenta bancaria de la Empresa Nacional Portuaria mediante cheque certificado, o una garantía bancaria por un valor equivalente a dos meses de renta, a favor de la Empresa Nacional Portuaria. Para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, EL ARRENDATARIO, tiene treinta (30) días calendario, la cual se hará mediante solicitud por escrito ante la Superintendencia del Puerto de Castilla y acompañando la fotocopia de Finiquito de Solvencia, de que no quedaron deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezara a correr a partir de la finalización del contrato. Transcurrido dicho plazo sin solicitar la devolución de la garantía correspondiente, esta no será reembolsable; será ejecutable a requerimiento de la ENP, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; la Garantía Bancaria será emitida por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, y contendrá una cláusula especial Obligatoria que deberá decir: **LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA SIN MAS TRAMITE, CUALQUIER OTRA DISPOSICION QUE CONTRAIGA A LA PRESENTE CLAUSULA SERA NULA**, la Garantía tendrá una vigencia de **CATORCE (14)** meses contados a partir de la vigencia del presente contrato. f) **SERVICIOS PÚBLICOS:** Es entendido que el precio del arrendamiento no incluye el pago de servicios públicos, por lo que EL ARRENDATARIO se compromete al pago de energía eléctrica, en virtud que tendrá su propio medidor o contador de consumo. EL ARRENDATARIO presentara fotocopia de los referidos servicios debidamente cancelados cuando haga efectivo cada pago mensual de los bienes inmuebles arrendados. En caso de recibir servicios de agua potable este será pagado directamente por EL ARRENDATARIO a la empresa proveedora de agua potable, de conformidad con la lectura del medidor y las tarifas el proveedor; en tal sentido será directamente responsable de la contratación, pago y demás obligaciones derivadas de la prestación de tales servicios, debiendo acreditar la solvencia en el pago de estos servicios al finalizar este arrendamiento. g) **MEJORAS:** Es entendido y convenido que sin permiso de EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras permanentes en los predios arrendados,

TRABAJAMOS POR LA RE-FUNDACIÓN DEL PAÍS

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



EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras permanentes en los predios arrendados, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter de permanente, quedará su propiedad a favor de **EL ARRENDADOR** es entendido que las obras de infraestructura removible instaladas por el arrendatario cuya sustracción no afecte las instalaciones físicas del inmueble serán propiedad de **EL ARRENDATARIO**. h) **PROHIBICIONES DE SUBARRENDAMIENTO:** **EL ARRENDATARIO NO** podrá bajo ningún concepto, **subarrendar ni dar a título gratuito**, en todo en parte el predio objeto de este contrato. i) **OTRAS RESPONSABILIDADES:** **EL ARRENDATARIO** velará: 1) Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los equipos propiedad de la ENP que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento. 2) Por la eliminación de las emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y el medio ambiente y responderá igualmente de los derrames de agua, aceite o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad y medio ambiente comprometiéndose al cumplimiento de las instrucciones sobre Practica Ambientales emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP, y Ordenanzas Municipales que regulen, el manejo y depósitos de carga y descarga de líquido a Granel, independientemente sean químicos o no. 3) **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente y por escrito al **ARRENDADOR**. 4) En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de las disposiciones anteriores, será responsable de los mismos liberando **EL ARRENDATARIO** de toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo a **EL ARRENDADOR**, en caso de cualquier accidente que ocurra en los inmuebles arrendados que perjudique el medio ambiente, la salud, y/o que ocasione daños a terceros. j) **CAUSAS DE RESCISION DEL CONTRATO:** Serán causas de rescisión de este contrato de arrendamiento: 1) La falta de pago de dos mensualidades consecutivas más ocho días por parte de **EL ARRENDATARIO** sin perjuicio del pago de lo adeudado por concepto de renta, dando por terminado el presente contrato y a la entrega inmediata del inmueble. 2) Que **EL ARRENDATARIO** de una finalidad distinta a la pactada al local arrendado o lo subarriende total o parcialmente. 3) Por mutuo acuerdo de las partes. 4) La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios. 5) El Incumplimiento de las instrucciones sobre prácticas de manejo ambientales, emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP. 6) Cualquier incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de los compromisos contenidos en las cláusulas o disposiciones de este contrato. 7) Las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la ley de Inquilinato. k) **RESCISION DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO:** **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada, dándoles a **EL ARRENDATARIO** el plazo de sesenta (60) días calendario, para que desocupe el inmueble objeto de este contrato. l) **EL ARRENDADOR** no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño, o riesgo que pudiere sufrir **EL ARRENDARARIO** en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás que pudiere tener **EL ARRENDATARIO** dentro del terreno o predio arrendado. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de **EL ARRENDATARIO**. m) **OTRAS PROHIBICIONES:** Se prohíbe al **ARRENDATARIO**, almacenar en el inmueble objeto de este contrato, material inflamable, o a los vecinos de este sitio, sin el conocimiento del **ARRENDADOR**, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por

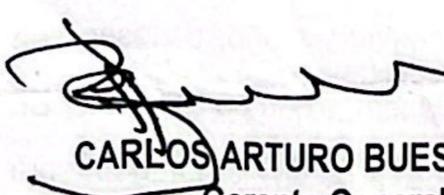
R.T.N: 0530101010

TRABAJAMOS POR LA RE-FUNDACIÓN DEL PAÍS

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



cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la ley, liberando **EL ARRENDATARIO** de toda responsabilidad civil, penal, administrativo a **EL ARRENDADOR**. **n) SUPERVISIONES PERIODICAS:** **EL ARRENDADOR** por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, previa identificación y con aviso previo, tendrá libre acceso al predio arrendado en cualquier hora del día por lo menos una vez al mes, para supervisar y verificar el efectivo cumplimiento del Manual de las Practicas de Manejo Ambientales, implementado por el Departamento de Seguridad Ambiental de la Empresa Nacional Portuaria, verificar el estado en que se encuentra en inmueble, en horas de 7:00 am a 6:00 pm; en caso de encontrar daños físicos ocasionados al inmueble debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos. **o) TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifiestan que en caso de controversia o incumplimiento de este contrato, será competente el Juzgado de Letras para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de inquilinato y demás leyes de la materia. **p) DISPOSICION GENERAL:** Todo lo previsto en los términos y condiciones de este contrato, se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil; Ley de Inquilinato y demás Leyes aplicables.- Las partes hacen constar que el presente contrato se firma en esta fecha en virtud de haber estado las partes comparecientes en negociaciones de los valores del precio del presente arrendamiento. **TERCERA: AVISOS Y NOTIFICACIONES:** Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: **EL ARRENDADOR:** Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono: 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; celular: 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn. -**EL ARRENDATARIO: HOLGER ROBERT JACOB PETERS**, teléfono: 2540-3731/9991-3356; correo electrónico hpeters@matrahn.com; mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación.- **CUARTA: HOLGER ROBERT JACOB PETERS**, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, y recibe en nombre de su representada el inmueble 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 diecisiete (17) días del mes de mayo del año Dos mil Veinticuatro (2024).


CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador


HOLGER ROBERT JACOB PETERS
Marítima y Transporte Honduras S.A. DE C.V.
El Arrendatario

R.T.N: 05069001047110

TRABAJAMOS POR LA RE-FUNDACIÓN DEL PAÍS

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