



ADENDA AL CONTRATO PRINCIPAL 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 1401-1975-00025, en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco (1965), por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, en adelante me denominaré "**EL ARRENDADOR**" y **ENRIQUE JAVIER TIJERINA ALANIS**, mayor de edad, Ejecutivo de Negocios, de Nacionalidad Mexicana, con Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos numero G37215547, con Registro Tributario Nacional (RTN) 05018023521012, con domicilio en San Pedro Sula; Colonia Jardines del Valle, 33 calle 9 avenida; Condominios Torres del Valle, Torre 1 Nivel 16 apartamento T1N16C1, Departamento de Cortés, y en tránsito por esta ciudad, quien actúa en representación de sí mismo y en calidad de apoderado generalísimo de acuerdo al Poder mediante Instrumento publico N° 51 autorizado por el Notario Santos Reinaldo Casco Gomez, el 20 de junio del año 2024, de la **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, bajo la Denominación Social de "**EAGLE IMPORT AND EXPORT SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, S. DE R.L. DE C.V.**", constituida en Escritura Pública bajo el instrumento N°135, autorizado por el Notario Juan Carlos Cole Medina, en fecha 09 de marzo del año 2021, inscrito bajo el asiento N° 01 matricula 0000124550-00000, y de acuerdo a la venta total de las acciones a favor de los nuevos socios, inscritos mediante los siguientes Instrumento Públicos N°595, inscrito bajo el asiento N° 02 y 03 matricula 0000124550-00000, instrumentó Públicos N°596, inscrito bajo el asiento N° 04 matricula 0000124550-00000, instrumentó Públicos N°597, inscrito bajo el asiento N° 05 matricula 0000124550-00000, instrumento Públicos N°598, inscrito bajo el asiento N° 06 matricula 0000124550-00000, instrumento Públicos N°599, inscrito bajo el asiento N° 07 matricula 0000124550-00000, autorizado por el Notario Julio Cesar Lagos Reyes, con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar la presente **ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** firmado en fecha 01 de octubre del año 2023. Cuyo objeto es el arrendamiento de un local identificado de acuerdo a la simbología del plano de Zona Libre de Puerto Cortes, como **LOCAL DEL ANEXO B DE LA NAVE N°07** antiguo Banasupro con numero de inventario 02-000247-3 que mide **CIENTO OCHENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (186.39 mts²)**; ubicada en área restringida de las instalaciones de

R.T.N: **LOCAL DEL ANEXO B DE LA NAVE N°07** antiguo Banasupro con numero de inventario 02-000247-3 que mide **CIENTO OCHENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (186.39 mts²)**; ubicada en área restringida de las instalaciones de



HONDURAS
GOBIERNO DE LA REPUBLICA

Zona Libre de Puerto Cortes. **CLAUSULA PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, en mi condición antes descrita y en consideración a lo siguiente y de acuerdo a la solicitud enviada por el representante de la sociedad y por convenir a los interés de la ENP, se modifica el Contrato de Arrendamiento mencionado anteriormente, a fin de incluir una área adicional al inmueble arrendado. **CLAUSULA SEGUNDA AMPLIACION DEL AREA ARRENDADA:** A partir del 01 de septiembre del año 2024, el área arrendada se ampliara en **UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1,875.00 mts²)**; adicionales, la cual corresponde a la **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** ubicada en el área restringida de las instalaciones de Zona Libre de Puerto Cortes. Quedando el área total arrendada por **DOS MIL SESENTA Y UN PUNTO TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (2,061.39 mts²)**; el Arrendatario tendrá la primera opción de continuar con la renta de las áreas arrendadas, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato y que no se encuentre dentro de una área considerada como de interés Nacional. El **ARRENDATARIO** será el único responsable de cumplir con todas las obligaciones legales, fiscales y administrativas derivadas del uso y explotación del área arrendada. Esto incluye, pero no se limita a, el pago de impuestos, la obtención y mantenimiento de permisos y licencias, y el cumplimiento de la normativa vigente. El **ARRENDATARIO** deberá presentar al **ARRENDADOR**, en tiempo y forma, toda la documentación requerida para el inicio y desarrollo de sus operaciones. El incumplimiento de estas obligaciones constituirá causal de resolución del presente contrato, liberando a la Empresa Nacional Portuaria de cualquier responsabilidad **CLAUSULA TERCERA DESCRIPCION DEL AREA ARRENDADA:** **LA NAVE INDUSTRIAL N°07**, será utilizada por el arrendatario como usuario de Zona Libre de Puerto Cortes, para las actividades de procesamiento de subproductos y productos textiles. **CLAUSULA CUARTA PERIODO DEL ARRENDAMIENTO:** El presente contrato entrará en vigencia de acuerdo a los siguientes periodos. 1) Del 01 de septiembre del 2024 al 31 de diciembre del año dos mil 2024; 2) Del 01 de enero 2025 al 31 de diciembre del año dos mil 2025. **CLAUSULA QUINTA PRECIO DE RENTA:** El precio de renta que pagará mensualmente por el arrendamiento de **LA NAVE INDUSTRIAL N°07**, equivalente a 1,875 Mts² será de acuerdo a los siguientes periodos: 1) **Para el periodo del 01 de septiembre 2024 al 31 de diciembre del año dos mil 2024, DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 25/00 CENTAVOS (US\$2,531.25) A RAZÓN DE US\$1.35 CADA METRO CUADRADO.** 2) **Para el periodo del 01 de enero 2025 al 31 de diciembre del año dos mil 2025; SERÁ DE DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 50/00 CENTAVOS (US\$2,587.50), A RAZÓN DE US\$1.38 cada M2 y por Dichos valores de** renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas.- Quedando entendido que el precio de renta por el arrendamiento del Local del Anexo B de la Nave N°07, equivalente a 186.39

R.T.N: 0586709786711

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



Mts2 se mantiene en las mismas condiciones ya previstas y establecidas en el contrato firmado en fecha 01 de octubre del año 2023. El contrato será sujeto al aumento porcentual anual, de acuerdo al tarifario existente en caso que el contrato que se renueve.- **CLAUSULA SEXTA VIGENCIA:** La presente Adenda se incorporará al Contrato de arrendamiento como parte integrante del mismo, a partir de la fecha de su firma, todas las demás clausulas del Contrato de Arrendamiento no modificadas por esta **ADENDA**, permanecerán vigentes en todos sus términos.-**CLAUSULA SEPTIMA DEPOSITO EN GARANTIA:** **EL ARRENDATARIO**, garantizará 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 (2) meses de renta, a favor de la Empresa Nacional Portuaria.- Para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, **EL ARRENDATARIO**, tiene treinta (30) días calendario, la cual se hará mediante solicitud por escrito ante la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona libre, acompañando la fotocopia de Finiquito de Solvencia extendida por la Empresa Nacional Portuaria, de que no quedaron deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezará a correr a partir de la finalización del contrato.-Transcurrido dicho plazo sin solicitar la devolución de las garantías correspondientes, esta no será reembolsable; serán ejecutables a requerimiento de la ENP, acompañadas de una constancia de incumplimiento de contrato; las garantías bancarias serán emitidas por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, y contendrá una cláusula especial Obligatoria que deberá decir **"LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REOUERIMIENTO 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 fecha de suscripción del presente contrato.- **CLAUSULA OCTAVA PRESENTACIÓN DE POLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO:** "El Arrendatario deberá presentar, dentro de los sesenta (60) días posteriores a la firma de este contrato, una póliza de seguro contra todo riesgo que cubra su responsabilidad civil por daños a las instalaciones, predios arrendados y terceros, así como sus equipos y mobiliario. Esta póliza deberá amparar, como mínimo, los siguientes riesgos; **RESPONSABILIDAD CIVIL:** Deberá garantizar la protección de los bienes de la Empresa Nacional Portuaria y de terceros, cubriendo los daños materiales y personales que el arrendatario pudiera causar a las instalaciones, predios arrendados y a terceros durante la ejecución de sus actividades. Así como la indemnización a cualquier persona lesionada o afectada por los actos u omisiones del arrendatario. **BIENES PROPIOS:** Asegurando los equipos y mobiliario del arrendatario contra cualquier pérdida o daño. **CLAUSULA NOVENA:** Yo, **ENRIQUE JAVIER TIJERINA ALANIS** en mi condición

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



antes mencionada, manifiesto: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, y en nombre de mi representada acepto la presente **ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, con base al contrato de arrendamiento firmado en fecha Primero (01) de octubre del año 2023 y la **ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** por la venta de las acciones y cambio de representante legal firmado en fecha once 11 de septiembre del año Dos mil Veinticuatro (2024), quedando todas las disposiciones y condiciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento firmado anteriormente en fecha Primero (01) de octubre del año 2023 . Y para los efectos legales consiguientes los suscritos con las facultades supra indicadas firmamos la presente ADENDA en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés, 04 de días del mes de noviembre del año Dos Mil Veinticuatro (2024).

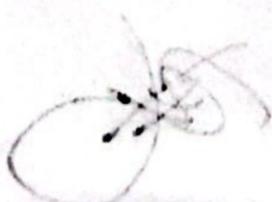

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
 El Arrendador


ENRIQUE JAVIER TIJERINA ALANIS
 El Arrendatario


 R.T.N: 05069001047110

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAIS

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 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, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR, WILLIAM FRANKLIN HALL MICHELETTI**, mayor de edad, casado, hondureño, Ingeniero Civil, con documento nacional de identificación 1804-1965-01295 y en tránsito por esta ciudad, actuando en su condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad mercantil denominada **CONSTRUCTORA WILLIAM Y MOLINA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con domicilio social en Grupo Platino, 100 metros delante de gasolinera Uno, entrada a Colonia Santa Marta, frente a Residencial Santa Isabel, San Pedro Sula, Departamento de Cortes, sociedad constituida como Sociedad de Responsabilidad Limitada, en Escritura Pública número 11, autorizada el día 30 de abril del año 1992 por el Notario Rodil Rivera Rodil, e inscrita bajo el número 11 del Tomo 138 del Registro Mercantil del departamento de Cortés, transformada a Sociedad Anónima de Capital Variable en Escritura Pública número 154 autorizada en fecha 29 de marzo del año 2007 por el Notario José Antonio Fernández Flores e inscrita bajo el número 24 del Tomo 500 y modificación por su cambio de denominación social a la denominación actual, en Escritura Pública número 302, autorizada en fecha 23 de julio del año 2007 por el mismo Notario José Antonio Fernández Flores, inscrita bajo el número 90 del Tomo quinientos trece (513), todos del Registro Mercantil de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, República de Honduras; calidad que acredita con la Escritura Pública número 289 autorizada el 5 de diciembre del año 2019 la que se encuentra inscrita en la misma matrícula 74810 asiento 93832 del Registro Mercantil de San Pedro Sula, en la que consta su elección en el expresado cargo, debidamente facultado por el Consejo de Administración de la sociedad para el otorgamiento de este mandato, **Manifiesta** el señor **WILLIAM FRANKLIN HALL MICHELETTI**, en la condición en que actúa, que por este acto confiere **PODER GENERAL DE REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN a favor de ROSA MARÍA FLORES PAVÓN**, mayor de edad, soltera, licenciada en educación comercial, hondureña y en tránsito por esta ciudad, con Documento Nacional de Identificación número 1504-1984-00169, 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: **CLAUSULA PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, en mi condición antes descrita manifiesto que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, es propietaria de los siguientes predios ubicados dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, de Puerto Cortés. a) Un área no pavimentada de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (245.66 Mts.2)**; b) Un área de **CIEN PUNTO SESENTA Y SEIS METROS LINEALES (100.66 Metros lineales)**. **CLAUSULA SEGUNDA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, sigo manifestando, que por tenerlo así convenido con **EL ARRENDATARIO**, doy en arrendamiento los lotes de terrenos descritos en la cláusula anterior, bajo los términos que a continuación se especifican a) **USO DE EL INMUEBLE:** Los



inmuebles serán utilizados por **EL ARRENDATARIO** de la siguiente manera: **1) Oficina Móvil:** En el área de (245.66 Mts²), descrito en el literal "a" se instalara una oficina móvil contenida de un contenedor de 40 pies, además esta área servirá como estacionamiento para la flota vehicular de la empresa y la construcción de una galera provisional como depósito provisional de materiales y herramientas necesarias para las labores de mantenimiento, reparación y construcción de puentes, que forman parte de las actividades principales del Arrendatario. **2) Ingreso y Maniobras:** El área de (100.66 Metros lineales) descrita en el literal "b" se utilizara exclusivamente para facilitar el ingreso y las maniobras del transporte, tanto livianos como pesados, que el Arrendatario empleará en el desarrollo de sus operaciones comerciales. **b) PERÍODO DE ARRENDAMIENTO:-** El presente contrato de Arrendamiento es por el termino de un (1) año comprendido del veinticuatro (24) de octubre del año dos mil Veinticuatro (2024) al veinticuatro (24) de octubre del año dos mil veinticinco (2025). El Arrendatario tendrá la opción de continuar con la renta del área arrendada, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato y que no se encuentre dentro de un área considerada como de Interés Nacional. **PRECIO O RENTA:** por el arrendamiento del área descrita en el inciso a) será de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$ 245.66) a razón de US\$ 1.00 por metro cuadrado;** por el arrendamiento del área descrita en el inciso b) será de **CINCuenta DÓLARES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (US\$ 50.33) a razón de US\$ 0.50** por metro lineal. Haciendo un total a pagar mensualmente por la renta de **doscientos noventa y cinco DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS (US\$.295.99)**. Los cánones de renta mensual pactados no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas, en caso que el contrato se renueve quedara a criterio de la Administración el aumento porcentual anual, de acuerdo al tarifario existente. **d) FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará la renta en Dólares moneda de los Estados Unidos de América, dentro de los primeros siete (7) días después de la fecha de emisión de la factura y siendo entendido que la demora en el pago de dos mensualidades consecutivas, dará lugar a la resolución del presente contrato, sin perjuicio del pago de lo adeudado en concepto de renta.- Su incumplimiento obligará al **ARRENDATARIO** a indemnizar al **ARRENDADOR**, mediante la aplicación de la tasa de interés establecida en la partida 20 inciso 2, de la Sección 1, de las Disposiciones Generales del Normativo Operacional de la ENP. **e) DEPOSITO EN GARANTIA: EL ARRENDATARIO**, garantizará a **EL ARRENDADOR**, en el termino máximo de (60) sesenta días después de haber firmado el presente contrato el pago de las mensualidades acordadas ya sea mediante deposito en efectivo a una cuenta bancaria de la Empresa Nacional Portuaria mediante cheque certificado, o una garantía bancaria por un valor equivalente a dos (2) meses de renta, a favor de la Empresa Nacional Portuaria.- Para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, **EL ARRENDATARIO**, tiene treinta (30) días calendario, la cual se hará mediante solicitud por escrito ante la Superintendencia de Puerto y acompañando la fotocopia de Finiquito de Solvencia extendida por la Empresa Nacional Portuaria, de que no quedaron deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezará a correr a partir de la finalización del contrato.- Transcurrido dicho plazo sin solicitar la devolución de las garantías correspondientes, esta no será reembolsable; serán ejecutables a requerimiento de la ENP, acompañadas de una constancia de incumplimiento de contrato; las garantías bancarias serán emitidas por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, y contendrá una cláusula especial Obligatoria que deberá decir: "LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA SIN MAS TRAMITE, CUALQUIER OTRA DISPOSICION



HONDURAS
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA

QUE CONTRAIGA A LA PRESENTE CLAUSULA SERA NULA", la garantía tendrá una vigencia de **CATORCE (14)** meses contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato. **f) PRESENTACION DE POLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO:** El Arrendatario deberá presentar, dentro de los sesenta (60) días posteriores a la firma de este contrato, una póliza de seguro contra todo riesgo que cubra su responsabilidad civil por daños a las instalaciones, predios arrendados y terceros, así como sus equipos y mobiliario. Esta póliza deberá amparar, como mínimo, los siguientes riesgos. **RESPONSABILIDAD CIVIL:** Deberá garantizar la protección de los bienes de la Empresa Nacional Portuaria y de terceros, cubriendo los daños materiales y personales que el arrendatario pudiera causar a las instalaciones, predios arrendados y a terceros durante la ejecución de sus actividades. Así como la indemnización a cualquier persona lesionada o afectada por los actos u omisiones del arrendatario. **BIENES PROPIOS:** Asegurando los equipos y mobiliario del arrendatario contra cualquier pérdida o daño. **g) SERVICIOS PÚBLICOS:** EL ARRENDATARIO pagara mensualmente el consumo de energía eléctrica y agua potable, en virtud que tendrá su propio medidor o contador de consumo.- En caso de recibir servicios de agua potable por parte de la Empresa Nacional Portuaria, pagara de conformidad con la lectura del medidor y las tarifas del ARRENDADOR, así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado. **h) MEJORAS:** Es entendido y convenido por las partes que cualquier mejora, modificación y/o adición a las áreas arrendadas, que no esté expresamente autorizada en este contrato, requerirá de la aprobación previa y por escrito por parte de la Gerencia General. Una vez aprobadas la Unidad de Ingeniería de la ENP verificara el cumplimiento de los estándares establecidos por la normativa vigente, las regulaciones municipales y las políticas internas de la ENP. Los costos asociados, a la ejecución de las mejoras serán asumidos por el Arrendatario y pasaran a ser propiedad del arrendador sin derecho a indemnización para el arrendatario. **i) PROHIBICION DE SUBARRENDAR Y CESION:** Queda expresamente prohibido al Arrendatario, directa ni indirectamente en todo o en parte, subarrendar, ceder, transferir, dar en comodato, comodato de franquicias o en cualquier otra modalidad de cesión temporal o permanente el área arrendada objeto del presente contrato, ni permitir el uso o goce a terceros los derechos y obligaciones emergentes del presente contrato. El incumplimiento de esta cláusula facultará al Arrendador de rescindir de pleno derecho el presente contrato sin necesidad de requerimiento judicial previo. **k) OTRAS RESPONSABILIDADES:** EL ARRENDATARIO velará: **1) EL ARRENDATARIO**, velará por el mantenimiento de las áreas arrendadas y la limpieza alrededor de ellas. Así como el mantenimiento preventivo debidamente pactado en el presente contrato de arrendamiento. **2) EL ARRENDATARIO**, responderá por todo lo que almacene en las áreas arrendadas objeto de este contrato y responderá igualmente de los derrames de agua, aceite, o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad, y medio ambiente. **3) EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener en existencia mercancías o mercaderías peligrosas por su naturaleza física o química, sin haberlo puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito. Si se efectuare el almacenamiento y en caso que ocasionare daños y perjuicios por la contravención de las disposiciones anteriormente aceptadas, será absolutamente su responsabilidad. **4) EL ARRENDATARIO** será el único responsable de cumplir con todas las obligaciones legales, fiscales y administrativas derivadas del uso y explotación del área arrendada. Esto incluye, pero no se limita a, el pago de impuestos, la obtención y mantenimiento de permisos y licencias, y el cumplimiento de la normativa vigente. EL ARRENDATARIO deberá presentar al ARRENDADOR, dentro de los sesenta (60) días posteriores a la firma de este contrato, toda la documentación requerida para el inicio y desarrollo de sus operaciones. El incumplimiento de estas obligaciones constituirá causal de resolución del presente contrato, liberando a la Empresa



Nacional Portuaria de cualquier responsabilidad. 5) Las áreas arrendada 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 y las que se implementen y requieran para el ingreso del personal del arrendatario a los predios de la ENP y a las áreas arrendada. 7) La vigilancia del área arrendada 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. 8) **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 las áreas arrendadas pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria. 9) Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, tendrán libre acceso al área arrendada en cualquier emergencia, las veinticuatro (24) horas del día, siempre y cuando se encuentren debidamente identificados, asimismo se realizarán supervisiones para revisar el cumplimiento del presente Contrato de arrendamiento, previamente notificadas y coordinadas por la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre. 10) **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 al local arrendado o a terceras personas o en sus bienes por ejecutar trabajos correspondientes a su giro comercial. **l) LIMITACIONES PARA EL ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO** se compromete a utilizar las áreas arrendadas exclusivamente para los fines establecidos en este contrato y a respetar las limitaciones aquí establecidas. Cualquier uso no autorizado o que exceda los límites establecidos en este contrato dará lugar a las responsabilidades establecidas en la cláusula de incumplimiento. **m) 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 área arrendada ya sea directa o indirectamente en todo o en parte, subarriende, ceda, transfiera, u otorgue contratos en comodato, comodato de franquicias o en cualquier otra modalidad de cesión temporal o permanente el área arrendada objeto del presente contrato, o permita el uso o goce a terceros los derechos y obligaciones emergentes del presente contrato. 3) La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios. 4) El Incumplimiento de las instrucciones sobre prácticas de manejo ambientales, emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP. 5) Cualquier incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de los compromisos contenidos en las cláusulas o disposiciones de este contrato 6) Las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la ley de Inquilinato y demás leyes relacionadas a los contratos de arrendamiento. 7) El incumplimiento o violación a las Normativas Vigentes que rigen las operaciones relacionadas a la actividad comercial. **n) TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de este Contrato, será competente el Juzgado de Letras de Puerto Cortes, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de Inquilinato y demás leyes en la materia legal. **ñ) RESCISION DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en los casos

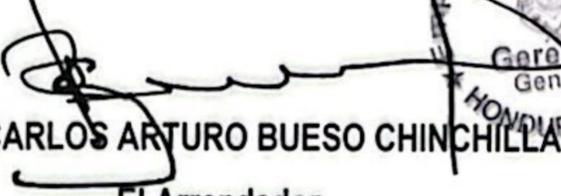


HONDURAS
GOBIERNO DE LA REPUBLICA

de: a) **CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** De manera anticipada en caso de se produzca un evento de fuerza mayor o caso fortuito de debidamente acreditado, que imposibilite total o parcialmente el cumplimiento de las obligaciones contractuales: El arrendador podrá rescindir el presente en cualquier momento por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada. b) **TERES NACIONAL:** Cuando la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**, declare la necesidad de utilizar las áreas arrendadas para proyectos de interés nacional y/o desarrollo de la actividad portuaria. **EL ARRENDADOR**, deberá notificar por escrito al **ARRENDATARIO**, con (60) días de anticipación, procediéndose a la rescisión del presente contrato. **o) EL ARRENDADOR** no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño, o riesgo que pudiere sufrir **EL ARRENDATARIO** en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás que pudiere tener **EL ARRENDATARIO** dentro del área arrendada. La vigilancia del área arrendada será responsabilidad absoluta de **EL ARRENDATARIO**. **p) OTRAS PROHIBICIONES:** Se prohíbe al Arrendatario a no almacenar en las áreas arrendadas, ni permitir que se almacene, ningún tipo de material inflamable, explosivo, tóxico, corrosivo, radiactivo o cualquier otra sustancia peligrosa o prohibida por la legislación vigente, sin el previo consentimiento escrito del Arrendador. En caso de incumplimiento de esta cláusula, el Arrendatario será responsable de cualquier daño o perjuicio causado a personas, bienes o al inmueble, y el Arrendador podrá: a) Exigir la inmediata remoción de las sustancias prohibidas. b) Rescindir el presente contrato de forma anticipada. c) Reclamar los daños y perjuicios causados. El Arrendatario reconoce que el incumplimiento de esta cláusula podría constituir una infracción a las normas de seguridad y salud, así como a las disposiciones legales aplicables. **q) SUPERVISIONES PERIODICAS:** El Arrendador, a través del Departamento de Seguridad Ambiental o un representante autorizado, tendrá derecho a realizar inspecciones periódicas a las áreas arrendadas, previa notificación al Arrendatario con al menos 24 horas de anticipación. Estas inspecciones tendrán como objetivo verificar el cumplimiento del Manual de las Prácticas de Manejo Ambiental y el estado general de las áreas arrendadas. Las inspecciones podrán realizarse en cualquier día hábil, dentro de un horario de de 7:00 am a 6:00 pm, y podrán incluir el acceso a cualquier área. En caso de que durante una inspección se detecten daños al inmueble, el Arrendador notificará por escrito al Arrendatario, detallando los daños encontrados. El Arrendatario dispondrá de un plazo de (30) días hábiles para iniciar las reparaciones correspondientes. Si el Arrendatario no inicia o no concluye las reparaciones en el plazo establecido, el Arrendador podrá: a) Realizar las reparaciones necesarias por cuenta del Arrendatario y deducir el costo de las mismas de la renta o de cualquier depósito de garantía. b) Rescindir el presente contrato de forma anticipada. El Arrendatario se compromete a facilitar el acceso del personal del Arrendador durante las inspecciones y a colaborar en la identificación y reparación de cualquier daño. **r) DISPOSICION GENERAL:** El presente contrato se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil, la Ley de Inquilinato, las normas municipales aplicables y cualquier otra legislación vigente que resulte pertinente. En caso de conflicto entre las disposiciones de este contrato y las disposiciones legales, prevalecerá lo dispuesto en la ley. **s) TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifiestan cualquier controversia derivada de la interpretación o cumplimiento de este contrato será sometida a los tribunales competentes de la Ciudad de Puerto Cortes, Honduras Centro América. **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.- Por parte **DEL ARRENDATARIO: ROSA MARIA FLORES PAVÓN**, correo electrónico rflores@wym.hn; con número de teléfono 8966-6073; 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:** Yo **ROSA MARIA FLORES PAVÓN**, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, y recibo en nombre de mi representada las áreas arrendadas dada en arrendamiento y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y a entregar el mismo al finalizar este contrato en las mismas condiciones que lo recibo.- Para los efectos legales correspondientes, firmamos el presente Contrato de Arrendamiento, en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés, a los (23) veintitrés día del mes de octubre del dos mil veinticuatro 2024.


CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
El Arrendador




ROSA MARIA FLORES PAVÓN
El Arrendatario

